

Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn VRG

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ

Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019



Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn VRG

MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1 - 2
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	3
Báo cáo kết quả công tác soát xét báo cáo tài chính riêng giữa niên độ	4 - 5
Bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ	6 - 7
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ	8
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ	9 - 10
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ	11 - 39

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 các GCNĐKKD điều chỉnh.

Ngoài ra, Công ty cũng nhận được các Giấy Chứng nhận Đầu tư ("GCNĐT") như sau:

<i>GCNĐT Số</i>	<i>Ngày</i>	<i>Nội dung</i>
41221000169	Ngày 29 tháng 12 năm 2008	Do Ban Quản lý các Khu Chế xuất và Công nghiệp Thành phố Hồ Chí Minh cấp phê duyệt quyền phát triển Khu Công nghiệp ("KCN") Đông Nam tại Xã Bình Mỹ và Xã Hòa Phú, Huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh
45221000126	Ngày 29 tháng 12 năm 2008	Do Ban Quản lý các KCN Tỉnh Tây Ninh cấp phê duyệt quyền phát triển KCN - Đô thị - Dịch vụ Phước Đông - Bờ Lờ tại Xã Phước Đông và Xã Bà Đồn, Huyện Gò Dầu, và Xã Đôn Thuận và Xã Lộc Hưng, Huyện Trảng Bàng, Tỉnh Tây Ninh
41221000573	Ngày 3 tháng 11 năm 2014	Do Ban Quản lý các Khu Chế xuất và Công nghiệp Thành phố Hồ Chí Minh cấp phê duyệt quyền phát triển KCN Lê Minh Xuân 3 tại Xã Lê Minh Xuân, Huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh

Vào ngày 30 tháng 5 năm 2019, Công ty được đăng ký giao dịch Cổ phiếu tại Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội theo Quyết định số 323/QĐ-SGDHN do Ủy ban Chứng Khoán Hà Nội cấp. Cổ phiếu của Công ty chính thức được giao dịch trên sàn giao dịch Chứng khoán Hà Nội vào ngày 6 tháng 6 năm 2019.

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

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

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

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

Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn VRG

THÔNG TIN CHUNG (tiếp theo)

BAN KIỂM SOÁT

Các thành viên Ban kiểm soát trong kỳ và vào ngày lập báo cáo này như sau:

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

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Các thành viên Ban Tổng Giám đốc trong kỳ và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Trần Mạnh Hùng	Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Thanh Tùng	Phó Tổng Giám đốc
Ông Trần Ngọc Nhân	Phó Tổng Giám đốc
Ông Trần Như Hùng	Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Trường Khôi	Phó Tổng Giám đốc
Ông Lữ Thanh Nhã	Phó Tổng Giám đốc

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong kỳ và vào ngày lập báo cáo này là Ông Trần Mạnh Hùng.

KIỂM TOÁN VIÊN

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

Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn VRG

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn VRG ("Công ty") hân hạnh trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019.

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

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho từng kỳ kế toán phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng giữa niên độ, kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ của Công ty trong kỳ. Trong quá trình lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này, Ban Tổng Giám đốc cần phải:

- ▶ lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- ▶ thực hiện các đánh giá và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- ▶ nêu rõ các chuẩn mực kế toán áp dụng cho Công ty có được tuân thủ hay không và tất cả những sai lệch trọng yếu so với những chuẩn mực này đã được trình bày và giải thích trong báo cáo tài chính riêng giữa niên độ; và
- ▶ lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ trên cơ sở nguyên tắc hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động.

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo việc các sổ sách kế toán thích hợp được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính riêng giữa niên độ của Công ty, với mức độ chính xác hợp lý, tại bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng các sổ sách kế toán tuân thủ với chế độ kế toán đã được áp dụng. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm về việc quản lý các tài sản của Công ty và do đó phải thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và những vi phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc cam kết đã tuân thủ những yêu cầu nêu trên trong việc lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo.

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng giữa niên độ của Công ty vào ngày 30 tháng 6 năm 2019, kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng giữa niên độ.

Công ty có các công ty con như được trình bày trong Thuyết minh số 16 của báo cáo tài chính riêng giữa niên độ. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 155/2015/TT-BTC - Hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Đồng thời, Công ty cũng đã lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con ("Nhóm Công ty") cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019 đề ngày 27 tháng 8 năm 2019.

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

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc:



Trần Mạnh Hùng
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 27 tháng 8 năm 2019

Số tham chiếu: 61001719/21094118-LR

BÁO CÁO SOÁT XÉT BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

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

Chúng tôi đã soát xét báo cáo tài chính riêng giữa niên độ đính kèm của Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn VRG ("Công ty") được lập ngày 27 tháng 8 năm 2019 và được trình bày từ trang 6 đến trang 39, bao gồm bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ vào ngày 30 tháng 6 năm 2019, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày, và các thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng giữa niên độ và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng giữa niên độ không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra kết luận về báo cáo tài chính riêng giữa niên độ dựa trên kết quả soát xét của chúng tôi. Chúng tôi đã thực hiện công việc soát xét theo Chuẩn mực Việt Nam về hợp đồng dịch vụ soát xét số 2410 - Soát xét thông tin tài chính giữa niên độ do kiểm toán viên độc lập của đơn vị thực hiện.

Công việc soát xét thông tin tài chính riêng giữa niên độ bao gồm việc thực hiện các cuộc phỏng vấn, chủ yếu là phỏng vấn những người chịu trách nhiệm về các vấn đề tài chính kế toán, và thực hiện thủ tục phân tích và các thủ tục soát xét khác. Một cuộc soát xét về cơ bản có phạm vi hẹp hơn một cuộc kiểm toán được thực hiện theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam và do vậy không cho phép chúng tôi đạt được sự đảm bảo rằng chúng tôi sẽ nhận biết được tất cả các vấn đề trọng yếu có thể được phát hiện trong một cuộc kiểm toán. Theo đó, chúng tôi không đưa ra ý kiến kiểm toán.

Kết luận của Kiểm toán viên

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính riêng giữa niên độ của Công ty vào ngày 30 tháng 6 năm 2019, kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng giữa niên độ.

Vấn đề cần nhấn mạnh

Chúng tôi xin lưu ý đến Thuyết minh số 2.1 của báo cáo tài chính riêng giữa niên độ. Công ty đã lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con ("Nhóm Công ty") cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019 theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ. Chúng tôi đã soát xét báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này và báo cáo soát xét của chúng tôi đề ngày 27 tháng 8 năm 2019 đã đưa ra kết luận chấp nhận toàn phần.

Kết luận của chúng tôi về công tác soát xét báo cáo tài chính riêng giữa niên độ không liên quan đến vấn đề cần nhấn mạnh này.

Vấn đề khác

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018 chưa được soát xét. Theo đó, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ, báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ và một số thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ liên quan cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018 cũng chưa được soát xét và chỉ được trình bày nhằm mục đích so sánh.

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam



Phạm Thị Cẩm Tú
Phó Tổng Giám đốc
Giấy CNĐKHN kiểm toán
Số: 2266-2018-004-1

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 27 tháng 8 năm 2019

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		3.964.809.325.621	3.353.159.774.299
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	4	201.393.889.866	367.616.306.537
111	1. Tiền		201.393.889.866	150.250.745.839
112	2. Các khoản tương đương tiền		-	217.365.560.698
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn		2.509.326.612.837	1.617.278.638.053
121	1. Chứng khoán kinh doanh	5.1	142.282.977.272	52.088.751.954
122	2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	5.1	(4.539.111.301)	-
123	3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	5.2	2.371.582.746.866	1.565.189.886.099
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		906.260.858.627	953.157.799.305
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6	64.738.408.523	96.141.157.379
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	7	65.245.204.145	25.202.043.290
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	8	255.907.403.590	306.682.521.940
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	9	604.827.799.058	580.558.870.682
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	7, 8, 9	(84.474.545.490)	(55.443.382.787)
139	6. Tài sản thiếu chờ xử lý		16.588.801	16.588.801
140	IV. Hàng tồn kho	11	181.587.049.524	173.619.921.651
141	1. Hàng tồn kho		181.587.049.524	173.619.921.651
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		166.240.914.767	241.487.108.753
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn		2.074.700.025	1.544.885.192
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ	19	163.742.977.432	218.320.535.596
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	19	423.237.310	21.621.687.965
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		5.159.937.727.419	4.787.816.840.808
210	I. Tài sản ngắn hạn khác		4.799.325.231	48.052.625
216	1. Phải thu dài hạn khác		4.799.325.231	48.052.625
220	II. Tài sản cố định		133.204.081.351	162.920.326.472
221	1. Tài sản cố định hữu hình	12	133.108.981.345	134.861.693.134
222	Nguyên giá		182.587.349.546	179.939.740.095
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(49.478.368.201)	(45.078.046.961)
227	2. Tài sản cố định vô hình		95.100.006	28.058.633.338
228	Nguyên giá		417.763.200	28.347.763.201
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(322.663.194)	(289.129.863)
230	III. Bất động sản đầu tư	13	1.612.435.695.888	1.582.122.032.410
231	1. Nguyên giá		1.767.777.015.634	1.717.185.186.452
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(155.341.319.746)	(135.063.154.042)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn		2.126.028.997.306	2.038.515.433.331
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	14	2.126.028.997.306	2.038.515.433.331
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn		1.280.773.690.425	1.002.313.869.427
251	1. Đầu tư vào công ty con	16	809.466.689.475	710.067.252.293
254	2. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	16	(3.692.999.050)	(7.753.382.866)
255	3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	5.2	475.000.000.000	300.000.000.000
260	VI. Tài sản dài hạn khác		2.695.937.218	1.897.126.543
261	1. Chi phí trả trước dài hạn		2.695.937.218	1.897.126.543
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		9.124.747.053.040	8.140.976.615.107

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019

VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		7.935.576.979.452	7.024.555.337.566
310	I. Nợ ngắn hạn		3.493.152.188.840	2.579.160.514.911
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	17	44.089.294.925	85.432.923.407
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	18	2.889.262.032.771	2.046.769.618.600
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	19	18.857.572.801	23.574.132
314	4. Phải trả người lao động		2.017.327.972	2.182.071.687
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn		3.657.419.641	10.029.864.703
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	21	108.046.773.702	94.938.881.723
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	22	262.116.014.355	134.515.607.775
320	8. Vay ngắn hạn	23	135.183.309.629	201.780.025.445
322	9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	24	29.922.443.044	3.487.947.439
330	II. Nợ dài hạn		4.442.424.790.612	4.445.394.822.655
333	1. Chi phí phải trả dài hạn	20	1.200.063.008.452	1.213.811.057.191
336	2. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	21	3.115.523.552.590	3.015.880.507.610
337	3. Phải trả dài hạn khác		256.845.600	-
338	4. Vay dài hạn	23	13.647.083.344	100.400.332.118
341	5. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	29.3	112.765.883.182	115.134.508.292
342	6. Dự phòng phải trả dài hạn		168.417.444	168.417.444
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		1.189.170.073.588	1.116.421.277.541
410	I. Vốn chủ sở hữu	25	1.189.170.073.588	1.116.421.277.541
411	1. Vốn cổ phần		690.481.950.000	690.481.950.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		690.481.950.000	690.481.950.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		31.290.497.800	31.290.497.800
415	3. Cổ phiếu quỹ		-	-
418	4. Quỹ đầu tư phát triển		173.288.948.647	119.330.069.764
420	5. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu		19.504.000.889	19.504.000.889
421	6. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		274.604.676.252	255.814.759.088
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước		104.076.461.629	134.897.197.208
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này		170.528.214.623	120.917.561.880
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		9.124.747.053.040	8.140.976.615.107

Nguyễn Thành Đạt
Người lập

Lưu Thanh Nhã
Phó Tổng Giám đốc
kiểm Kế toán trưởng

Trần Mạnh Hùng
Tổng Giám đốc

Ngày 27 tháng 8 năm 2019

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018 (chưa soát xét)
10	1. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	26.1	1.473.320.404.000	980.728.453.264
11	2. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	27	(1.296.826.136.988)	(864.760.972.733)
20	3. Lợi nhuận gộp từ bán hàng và cung cấp dịch vụ		176.494.267.012	115.967.480.531
21	4. Doanh thu hoạt động tài chính	26.2	83.564.891.062	18.131.798.592
22 23	5. Chi phí tài chính Trong đó: Chi phí lãi vay		(4.545.687.918) (915.502.175)	(2.837.583.786) (1.321.080.929)
25	6. Chi phí bán hàng	28	(3.228.079.781)	(1.051.192.428)
26	7. Chi phí quản lý doanh nghiệp	28	(43.951.017.739)	(24.946.514.755)
30	8. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		208.334.372.636	105.263.988.154
31	9. Thu nhập khác		631.056.159	1.832.546.069
32	10. Chi phí khác		(329.578.516)	(375.078.307)
40	11. Lợi nhuận khác		301.477.643	1.457.467.762
50	12. Lợi nhuận kế toán trước thuế		208.635.850.279	106.721.455.916
51	13. Chi phí thuế TNDN hiện hành	29.1	(40.476.260.766)	(23.034.263.140)
52	14. Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	29.3	2.368.625.110	1.760.582.312
60	15. Lợi nhuận thuần sau thuế TNDN		170.528.214.623	85.447.775.088

Nguyễn Thành Đạt
Người lập

Lư Thanh Nhã
Phó Tổng Giám đốc
kiêm Kế toán trưởng

Trần Mạnh Hùng
Tổng Giám đốc



Ngày 27 tháng 8 năm 2019

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018 (chưa soát xét)
01	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		208.635.850.279	106.721.455.916
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao và hao mòn tài sản cố định và bất động sản đầu tư		25.490.853.184	57.737.168.261
03	Trích lập các khoản dự phòng		29.509.890.188	11.893.750.000
04	Lỗi chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		1.833.344.005	1.258.683.852
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(74.795.931.123)	(17.474.276.519)
06	Chi phí lãi vay		915.502.175	1.321.080.929
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		191.589.508.708	161.457.862.439
09	Giảm (tăng) các khoản phải thu		13.804.240.286	(446.725.023.492)
10	(Tăng) giảm hàng tồn kho		(7.967.127.873)	7.377.388.831
11	Tăng các khoản phải trả		1.025.313.280.876	1.734.728.009.157
12	Tăng chi phí trả trước		(1.328.625.508)	(750.157.431)
13	Tăng chứng khoán kinh doanh		(90.194.225.318)	-
14	Tiền lãi vay đã trả		(9.002.447.237)	(1.321.080.929)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	19	-	(47.110.252.283)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(2.296.727.971)	(4.080.632.000)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		1.119.917.875.963	1.403.576.114.292
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm và xây dựng tài sản cố định		(113.601.835.516)	(1.132.555.018.145)
23	Tiền gửi có kỳ hạn và cho vay		(1.306.392.860.767)	(435.896.830.000)
24	Tiền thu hồi cho vay và tiền gửi có kỳ hạn		285.775.118.350	44.220.164.000
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(9.399.437.182)	(180.500.000.000)
27	Lãi tiền gửi và cổ tức nhận được		77.488.398.710	17.474.276.519
30	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư		(1.066.130.616.405)	(1.687.257.407.626)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018 (chưa soát xét)
31	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH Tiền thu từ nhận góp vốn của chủ sở hữu	25.1	-	166.907.077.200
33	Tiền vay nhận được	23	480.079.507.435	358.528.851.939
34	Tiền chi trả nợ gốc vay	23	(633.429.472.025)	(249.688.977.480)
36	Cổ tức đã trả	25.3	(66.603.819.685)	(37.912.432.655)
40	Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào) từ hoạt động tài chính		(219.953.784.275)	237.834.519.004
50	Lưu chuyển tiền và tương đương tiền thuần trong kỳ		(166.166.524.717)	(45.846.774.330)
60	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ		367.616.306.537	162.880.319.558
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		(55.891.954)	334.096.729
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	4	201.393.889.866	117.367.641.957

Nguyễn Thành Đạt
Người lập

Lư Thanh Nhã
Phó Tổng Giám đốc
kiêm Kế toán trưởng

Trần Mạnh Hùng
Tổng Giám đốc



Ngày 27 tháng 8 năm 2019

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY

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

Ngoài ra, Công ty cũng nhận được các Giấy Chứng nhận Đầu tư (“GCNĐT”) như sau:

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

Vào ngày 30 tháng 5 năm 2019, Công ty được đăng ký giao dịch Cổ phiếu tại Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội theo Quyết định số 323/QĐ-SGDHN do Ủy ban Chứng Khoán Hà Nội cấp. Cổ phiếu của Công ty chính thức được giao dịch trên sàn giao dịch Chứng khoán Hà Nội vào ngày 6 tháng 6 năm 2019.

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

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

Số lượng nhân viên của Công ty vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 là 268 (ngày 31 tháng 12 năm 2018: 228).

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

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

Công ty có các công ty con như được trình bày tại Thuyết minh số 16. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 155/2015/TT-BTC - Hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Đồng thời, Công ty cũng đã lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con (“Nhóm Công ty”) cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019 để ngày 27 tháng 8 năm 2019.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

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

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty được trình bày bằng đồng Việt Nam ("VND") phù hợp với Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 27 - Báo cáo tài chính giữa niên độ và các Chuẩn mực kế toán Việt Nam khác do Bộ Tài chính ban hành theo:

- ▶ Quyết định số 149/2001/QĐ-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2001 về việc ban hành bốn Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 1);
- ▶ Quyết định số 165/2002/QĐ-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2002 về việc ban hành sáu Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 2);
- ▶ Quyết định số 234/2003/QĐ-BTC ngày 30 tháng 12 năm 2003 về việc ban hành sáu Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 3);
- ▶ Quyết định số 12/2005/QĐ-BTC ngày 15 tháng 2 năm 2005 về việc ban hành sáu Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 4); và
- ▶ Quyết định số 100/2005/QĐ-BTC ngày 28 tháng 12 năm 2005 về việc ban hành bốn Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 5).

Theo đó, báo cáo tài chính riêng giữa niên độ được trình bày kèm theo và việc sử dụng báo cáo này không dành cho các đối tượng không được cung cấp các thông tin về các thủ tục và nguyên tắc và thông lệ kế toán tại Việt Nam và hơn nữa không được chủ định trình bày tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận rộng rãi ở các nước và lãnh thổ khác ngoài Việt Nam.

2.3. *Hình thức sổ kế toán áp dụng*

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

2.4. *Kỳ kế toán năm*

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

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

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1. *Tiền và các khoản tương đương tiền*

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng, các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn gốc không quá ba tháng, có tính thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền.

3.2. *Các khoản phải thu*

Các khoản phải thu được trình bày trên báo cáo tài chính riêng giữa niên độ theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu từ khách hàng và phải thu khác sau khi trừ các khoản dự phòng được lập cho các khoản phải thu khó đòi.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.3. Hàng tồn kho

Hàng tồn kho chủ yếu là giá trị bất động sản đã hoàn thành hoặc đang xây dựng chủ yếu để bán trong điều kiện kinh doanh bình thường, hơn là nắm giữ nhằm mục đích cho thuê hoặc chờ tăng giá, và được ghi nhận theo giá thấp hơn giữa giá thành và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá thành của hàng tồn kho bất động sản bao gồm:

- ▶ Chi phí mua đất, tiền sử dụng đất và tiền thuê đất;
- ▶ Chi phí xây dựng trả cho nhà thầu; và
- ▶ Chi phí lãi vay thỏa điều kiện vốn hóa, chi phí tư vấn, thiết kế, chi phí san lấp, đền bù giải phóng mặt bằng, phí tư vấn, thuế chuyển nhượng đất, chi phí quản lý xây dựng chung, và các chi phí liên quan khác.

Giá vốn của bất động sản đã bán được ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ dựa trên các chi phí trực tiếp tạo thành bất động sản đó và chi phí chung được phân bổ trên cơ sở diện tích tương ứng của bất động sản đó.

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

3.4 Chi phí trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí trả trước ngắn hạn hoặc chi phí trả trước dài hạn trên bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ và được phân bổ trong khoảng thời gian trả trước hoặc thời gian các lợi ích kinh tế tương ứng được tạo ra từ các chi phí này.

3.5 Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

Khi tài sản cố định hữu hình được bán hay thanh lý, các khoản lãi hoặc lỗ phát sinh do thanh lý tài sản (là phần chênh lệch giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của tài sản) được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ.

3.6 Tài sản cố định vô hình

Tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế.

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

Các chi phí nâng cấp và đổi mới tài sản cố định vô hình được ghi tăng nguyên giá của tài sản và các chi phí khác được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ khi phát sinh.

Khi tài sản cố định vô hình được bán hay thanh lý, các khoản lãi hoặc lỗ phát sinh do thanh lý tài sản (là phần chênh lệch giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của tài sản) được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ.

Quyền sử dụng đất

Quyền sử dụng đất được ghi nhận như tài sản cố định vô hình khi Công ty được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vô thời hạn theo quy định của Thông tư số 45/2013/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành vào ngày 25 tháng 4 năm 2013 hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định ("Thông tư 45"). Nguyên giá quyền sử dụng đất bao gồm tất cả những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa đất vào trạng thái sẵn sàng để sử dụng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.7 Bất động sản đầu tư

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

Các khoản chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu được hạch toán vào giá trị còn lại của bất động sản đầu tư khi Công ty có khả năng thu được các lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu của bất động sản đầu tư đó.

Khấu hao bất động sản đầu tư được trích theo phương pháp khấu hao đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng ước tính của các bất động sản như sau:

Nhà cửa và vật kiến trúc	10 - 48 năm
Đất và cơ sở hạ tầng cho thuê	50 năm

Bất động sản đầu tư không còn được trình bày trong bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ sau khi đã bán hoặc sau khi bất động sản đầu tư đã không còn được sử dụng và xét thấy không thu được lợi ích kinh tế trong tương lai từ việc thanh lý bất động sản đầu tư đó. Chênh lệch giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của bất động sản đầu tư được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ trong kỳ thanh lý.

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

3.8 Khấu hao và hao mòn

Khấu hao tài sản cố định hữu hình và hao mòn tài sản cố định vô hình được trích theo phương pháp khấu hao đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng ước tính của các tài sản như sau:

Nhà cửa và vật kiến trúc	5 - 48 năm
Máy móc và thiết bị	4 - 8 năm
Phương tiện vận tải	5 - 20 năm
Thiết bị văn phòng	3 - 5 năm
Phần mềm máy tính	3 - 5 năm

3.9 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang bao gồm các chi phí liên quan trực tiếp đến việc xây dựng dự án bất động sản được đầu tư nhằm mục đích cho thuê dài hạn của Công ty mà chưa hoàn thành vào ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ. Chi phí xây dựng cơ bản không được khấu trừ cho đến khi nó đã hoàn thành và đưa vào hoạt động.

3.10 Chi phí đi vay

Chi phí đi vay bao gồm lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay của Công ty.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.11 Các khoản đầu tư

Đầu tư vào các công ty con

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

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

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác được ghi nhận theo giá gốc.

Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư góp vốn

Dự phòng được lập cho việc giảm giá trị của các khoản đầu tư góp vốn vào ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ theo hướng dẫn của Thông tư số 228/2009/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 7 tháng 12 năm 2009 và Thông tư số 89/2013/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 28 tháng 6 năm 2013. Tăng hoặc giảm số dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ.

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

3.12 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

Các khoản phải trả và chi phí trích trước được ghi nhận cho số tiền phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa và dịch vụ đã nhận được không phụ thuộc vào việc Công ty đã nhận được hóa đơn của nhà cung cấp hay chưa.

3.13 Trợ cấp thôi việc phải trả

Trợ cấp thôi việc cho nhân viên được trích trước vào cuối mỗi kỳ báo cáo cho toàn bộ người lao động đã làm việc tại Công ty được hơn 12 tháng tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2008 theo tỷ lệ bằng một nửa mức lương bình quân tháng cho mỗi năm làm việc tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2008 theo Luật Lao động và các văn bản hướng dẫn có liên quan. Mức lương bình quân tháng dùng để tính trợ cấp thôi việc sẽ được điều chỉnh vào cuối mỗi niên độ báo cáo theo mức lương bình quân của sáu tháng gần nhất tính đến thời điểm lập báo cáo. Tăng hoặc giảm trong khoản trích trước này ngoại trừ phần thanh toán thực tế cho người lao động sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả kinh doanh riêng giữa niên độ.

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.14 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ (tiếp theo)

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ, các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được đánh giá lại theo tỷ giá giao dịch thực tế tại ngày của bảng cân đối kế toán giữa niên độ theo nguyên tắc sau:

- Các khoản mục tiền tệ được phân loại là tài sản được hạch toán theo tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch; và
- Các khoản mục tiền tệ được phân loại là nợ phải trả được hạch toán theo tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch.

Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá phát sinh được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ.

3.15 Phân chia lợi nhuận

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp có thể được chia cho các cổ đông sau khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt và sau khi đã trích lập các quỹ dự phòng theo Điều lệ của Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

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

Quỹ đầu tư và phát triển

Quỹ này được trích lập nhằm phục vụ việc mở rộng hoạt động của Công ty.

Quỹ khen thưởng, phúc lợi

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

3.16 Ghi nhận doanh thu

Doanh thu được ghi nhận khi Công ty có khả năng nhận được các lợi ích kinh tế có thể xác định được một cách chắc chắn. Các điều kiện ghi nhận cụ thể sau đây cũng phải được đáp ứng trước khi ghi nhận doanh thu:

Doanh thu từ hoạt động cho thuê tài sản

Doanh thu từ hoạt động cho thuê tài sản được ghi nhận theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê.

Doanh thu kinh doanh bất động sản

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

Doanh thu từ dịch vụ

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

Tiền lãi

Doanh thu được ghi nhận khi tiền lãi phát sinh trên cơ sở dồn tích trừ khi khả năng thu hồi tiền lãi không chắc chắn.

Cổ tức

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.17 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

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

Thuế thu nhập hiện hành được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh liên quan đến một khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu, trong trường hợp này, thuế thu nhập hiện hành cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hiện hành phải trả khi Công ty có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và Công ty dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải trả và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần.

Thuế thu nhập hoãn lại

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định cho các khoản chênh lệch tạm thời tại ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ giữa cơ sở tính thuế thu nhập của các tài sản và nợ phải trả và giá trị ghi sổ của chúng cho mục đích lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ.

Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại cần được ghi nhận cho tất cả các chênh lệch tạm thời được khấu trừ, giá trị được khấu trừ chuyển sang các năm sau của các khoản lỗ tính thuế và các khoản ưu đãi thuế chưa sử dụng, khi chắc chắn trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ, các khoản lỗ tính thuế và các ưu đãi thuế chưa sử dụng này.

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

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho kỳ năm tài chính khi tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán, dựa trên các mức thuế suất và luật thuế có hiệu lực vào ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ.

Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh liên quan đến một khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu, trong trường hợp này, thuế thu nhập hoãn lại cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

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 hoặc Công ty dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải nộp và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần hoặc thu hồi tài sản đồng thời với việc thanh toán nợ phải trả trong từng kỳ tương lai khi các khoản trọng yếu của thuế thu nhập hoãn lại phải trả hoặc tài sản thuế thu nhập hoãn lại được thanh toán hoặc thu hồi.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.18 Các bên liên quan

Các bên được coi là bên liên quan của Công ty nếu một bên có khả năng, trực tiếp hoặc gián tiếp, kiểm soát bên kia hoặc gây ảnh hưởng đáng kể tới bên kia trong việc ra các quyết định tài chính và hoạt động, hoặc khi Công ty và bên kia cùng chịu sự kiểm soát chung hoặc ảnh hưởng đáng kể chung. Các bên liên quan có thể là các công ty hoặc các cá nhân, bao gồm các thành viên gia đình thân cận của các cá nhân được coi là liên quan.

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
Tiền mặt	691.912.610	972.826.952
Tiền gửi ngân hàng	200.701.977.256	149.277.918.887
Các khoản tương đương tiền	-	217.365.560.698
TỔNG CỘNG	<u>201.393.889.866</u>	<u>367.616.306.537</u>

5. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

5.1 Chứng khoán kinh doanh

	Giá trị		
	Giá gốc (VND)	Giá trị hợp lý (VND)	Dự phòng (VND)
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2019			
Công ty Cổ phần Công nghiệp Cao su Miền Nam	118.342.216.801	113.803.105.500	(4.539.111.301)
Công ty Cổ phần Cao su Tây Ninh	23.940.760.471	27.514.218.000	-
TỔNG CỘNG	<u>142.282.977.272</u>	<u>141.317.323.500</u>	<u>(4.539.111.301)</u>
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2018			
Công ty Cổ phần Công nghiệp Cao su Miền Nam	52.088.751.954	53.549.160.000	-

5.2 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 từ 1 tháng đến 13 tháng và hưởng lãi suất dao động từ 6%/năm đến 7,5%/năm.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

6. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
Công ty TNHH Gain Lucky (Việt Nam)	18.138.749.926	29.295.924.377
Công ty TNHH Sản xuất First Solar (Việt Nam)	14.418.858.543	27.841.105.862
Công ty TNHH Lốp xe H.A Vina	6.733.162.806	3.450.073.460
Công ty TNHH Ilshin Việt Nam	4.091.320.512	3.119.207.767
Công ty TNHH Sailun (Việt Nam)	2.192.472.295	9.932.715.849
Khác	19.163.844.441	22.502.130.064
TỔNG CỘNG	64.738.408.523	96.141.157.379
<i>Trong đó:</i>		
<i>Các bên khác</i>	63.588.463.361	95.007.993.704
<i>Các bên liên quan (Thuyết minh số 30)</i>	1.149.945.162	1.133.163.675

7. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
Công ty TNHH Một Thành viên Phú Bình	13.673.000.000	-
Công ty Cổ phần Xây dựng Incontec	12.941.913.893	2.372.235.990
Công ty TNHH Tư vấn Thiết Kế Xây dựng điện Thành Đạt	7.887.598.726	-
Công ty Cổ phần thiết bị điện Sài Gòn	6.348.162.962	-
Công ty Cổ phần Địa ốc 7	6.008.100.120	6.008.100.120
Công ty Cổ phần Xây dựng và Kinh doanh Bất động sản Phú Thịnh Điền	4.073.179.000	4.073.179.000
Khác	14.313.249.444	12.748.528.180
TỔNG CỘNG	65.245.204.145	25.202.043.290
Dự phòng trả trước ngắn hạn khó đòi	(5.567.141.900)	(5.567.141.900)
GIÁ TRỊ THUẦN	59.678.062.245	19.634.901.390
<i>Trong đó:</i>		
<i>Các bên khác</i>	46.736.148.352	16.773.799.400
<i>Bên liên quan (Thuyết minh số 30)</i>	12.941.913.893	2.861.101.990

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

8. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN

	Ngày 30 tháng 6 năm 2019 (VND)	Ngày đáo hạn	Lãi suất %/năm	Hình thức đảm bảo
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị An Lộc	100.000.000.000	Ngày 20 tháng 5 năm 2020	7,2	Tín chấp
Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển Thế hệ mới	75.000.000.000	Ngày 17 tháng 5 năm 2020	7,2	Tín chấp
Công ty Cổ phần Năng lượng và Tái tạo Toàn cầu	34.000.000.000	Ngày 8 tháng 4 năm 2016	8 - 8,5	Tín chấp
Công ty Cổ phần Gỗ Cao su Thiên Hưng	24.907.403.590	Ngày 22 tháng 9 năm 2018	8	Tín chấp
Công ty TNHH Sản xuất Trầm hương Việt Nam	20.000.000.000	Ngày 17 tháng 12 năm 2018	7,5	Tín chấp
Công ty Cổ phần Đầu tư và Tư vấn Xây dựng Phú An Thành	2.000.000.000	Ngày 18 tháng 9 năm 2017	8,5	Tín chấp
TỔNG CỘNG	255.907.403.590			
Dự phòng	<u>(78.907.403.590)</u>			
GIÁ TRỊ THUẦN	<u>177.000.000.000</u>			
<i>Trong đó:</i>				
<i>Các bên khác</i>	175.000.000.000			
<i>Các bên liên quan (Thuyết minh số 30)</i>	2.000.000.000			

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

	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019	VND Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018 (chưa soát xét)
Vào ngày 1 tháng 1	49.080.914.040	15.000.000.000
Cộng: Dự phòng trích lập trong kỳ	32.800.000.000	34.080.914.040
Trừ: Hoàn nhập dự phòng trong kỳ	<u>(2.973.510.450)</u>	-
Vào ngày 30 tháng 6	<u>78.907.403.590</u>	<u>49.080.914.040</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

9. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
Tạm ứng cho đền bù đất	481.937.896.278	453.330.917.829
Trong đó:		
Dự án KCN - Đô thị - Dịch vụ		
Phước Đông - Bờ Lờ	204.438.398.585	181.616.657.966
Dự án KCN Lê Minh Xuân 3	198.614.553.671	197.532.147.671
Dự án KCN Đông Nam	78.884.944.022	74.182.112.192
Tạm ứng cho nhân viên	34.569.205.041	85.021.773.068
Ký quỹ ngân hàng	79.752.319.951	31.214.444.417
Lãi vay	2.109.715.748	4.802.183.335
Khác	6.458.662.040	6.189.552.033
TỔNG CỘNG	604.827.799.058	580.558.870.682
Dự phòng phải thu khác khó đòi	-	(795.326.847)
GIÁ TRỊ THUẦN	604.827.799.058	579.763.543.835
Trong đó:		
Các bên khác	573.397.840.099	495.644.327.256
Bên liên quan (Thuyết minh số 30)	31.429.958.959	84.119.216.579

10. DỰ PHÒNG PHẢI THU NGẮN HẠN KHÓ ĐÒI

	VND		
Đối tượng nợ	Ngày 30 tháng 6 năm 2019		
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị dự phòng
Công ty Cổ phần Năng lượng Tái tạo Toàn Cầu	34.000.000.000	-	(34.000.000.000)
Công ty Cổ phần Gỗ Cao su Thiên Hưng	24.907.403.590	-	(24.907.403.590)
Công ty TNHH Sản xuất Trà hương Việt Nam	20.000.000.000	-	(20.000.000.000)
Công ty Cổ phần Xây dựng và Kinh doanh Bất động sản Phú Thịnh Điền	4.073.179.000	-	(4.073.179.000)
Công ty Cổ phần Đầu Tư Xây dựng BMT	2.987.925.800	1.493.962.900	(1.493.962.900)
TỔNG CỘNG	85.968.508.390	1.493.962.900	(84.474.545.490)

11. HÀNG TỒN KHO

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
Chi phí phát triển dự án Khu dân cư Đông Nam	69.817.495.065	69.817.495.065
Chi phí phát triển dự án Khu tái định cư Bến Sắn	63.064.544.740	63.064.544.740
Chi phí phát triển dự án Khu dân cư Thuận Lợi	36.786.598.316	30.784.681.953
Khác	11.918.411.403	9.953.199.893
TỔNG CỘNG	181.587.049.524	173.619.921.651

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

12. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	VND				
	<i>Nhà cửa và vật kiến trúc</i>	<i>Phương tiện vận tải</i>	<i>Máy móc và thiết bị</i>	<i>Thiết bị văn phòng</i>	<i>Tổng cộng</i>
Nguyên giá:					
Ngày 31 tháng 12 năm 2018	142.011.039.003	35.609.057.121	2.022.859.953	296.784.018	179.939.740.095
Chuyển từ xây dựng cơ bản dở dang	2.775.780.248	-	-	-	2.775.780.248
Mua mới	-	85.183.002	565.479.110	-	650.662.112
Thanh lý	-	(778.832.909)	-	-	(778.832.909)
Ngày 30 tháng 6 năm 2019	<u>144.786.819.251</u>	<u>34.915.407.214</u>	<u>2.588.339.063</u>	<u>296.784.018</u>	<u>182.587.349.546</u>
<i>Trong đó:</i>					
<i>Đã khấu hao hết</i>	1.761.766.103	5.343.403.365	140.000.000	237.625.018	7.482.794.486
Giá trị khấu hao lũy kế:					
Ngày 31 tháng 12 năm 2018	(28.868.503.100)	(15.370.359.633)	(556.916.063)	(282.268.165)	(45.078.046.961)
Khấu hao trong kỳ	(3.428.617.805)	(1.560.107.073)	(180.569.435)	(9.859.836)	(5.179.154.149)
Thanh lý	-	778.832.909	-	-	778.832.909
Ngày 30 tháng 6 năm 2019	<u>(32.297.120.905)</u>	<u>(16.151.633.797)</u>	<u>(737.485.498)</u>	<u>(292.128.001)</u>	<u>(49.478.368.201)</u>
Giá trị còn lại:					
Ngày 31 tháng 12 năm 2018	<u>113.142.535.903</u>	<u>20.238.697.488</u>	<u>1.465.943.890</u>	<u>14.515.853</u>	<u>134.861.693.134</u>
Ngày 30 tháng 6 năm 2019	<u>112.489.698.346</u>	<u>18.763.773.417</u>	<u>1.850.853.565</u>	<u>4.656.017</u>	<u>133.108.981.345</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

13. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	VND		
	<i>Đất và cơ sở hạ tầng cho thuê</i>	<i>Nhà cửa và vật kiến trúc cho thuê</i>	<i>Tổng cộng</i>
Nguyên giá:			
Ngày 31 tháng 12 năm 2018	1.667.070.570.257	50.114.616.195	1.717.185.186.452
Tăng trong kỳ	<u>27.930.000.001</u>	<u>22.661.829.181</u>	<u>50.591.829.182</u>
Ngày 30 tháng 6 năm 2019	<u>1.695.000.570.258</u>	<u>72.776.445.376</u>	<u>1.767.777.015.634</u>
Giá trị khấu hao lũy kế:			
Ngày 31 tháng 12 năm 2018	(125.810.390.738)	(9.252.763.304)	(135.063.154.042)
Khấu hao trong kỳ	<u>(18.767.793.876)</u>	<u>(1.510.371.828)</u>	<u>(20.278.165.704)</u>
Ngày 30 tháng 6 năm 2019	<u>(144.578.184.614)</u>	<u>(10.763.135.132)</u>	<u>(155.341.319.746)</u>
Giá trị còn lại:			
Ngày 31 tháng 12 năm 2018	<u>1.541.260.179.519</u>	<u>40.861.852.891</u>	<u>1.582.122.032.410</u>
Ngày 30 tháng 6 năm 2019	<u>1.550.422.385.644</u>	<u>62.013.310.244</u>	<u>1.612.435.695.888</u>

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	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018 (chưa soát xét)</i>
Thu nhập cho thuê bất động sản đầu tư (<i>Thuyết minh số 26.1</i>)	44.424.866.585	74.093.635.915
Chi phí hoạt động kinh doanh trực tiếp của các bất động sản đầu tư tạo thu nhập cho thuê trong kỳ	20.278.165.704	37.900.772.204

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 30 tháng 6 năm 2019. Tuy nhiên, dựa trên tỷ lệ cho thuê hiện hành, Ban Tổng Giám đốc tin rằng giá trị hợp lý của các bất động sản đầu tư cao hơn so với giá trị ghi sổ còn lại của các tài sản này vào ngày kết thúc kỳ kế toán.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

14. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
Chi phí phát triển Dự án KCN - Đô thị - Dịch vụ Phước Đông - Bời Lời	955.852.359.701	869.026.808.034
Chi phí phát triển Dự án KCN Đông Nam	766.522.125.762	723.142.066.647
Chi phí phát triển Dự án KCN Lê Minh Xuân 3	380.528.665.392	386.862.753.532
Khác	<u>23.125.846.451</u>	<u>59.483.805.118</u>
TỔNG CỘNG	<u>2.126.028.997.306</u>	<u>2.038.515.433.331</u>

15. CHI PHÍ ĐI VAY ĐƯỢC VỐN HÓA

Trong kỳ, Công ty đã vốn hóa một khoản chi phí lãi vay với số tiền 4.851.800.201 VND (cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018: 3.884.279.912 VND) vào giá trị các dự án đang phát triển.

Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn VRG

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

16. ĐẦU TƯ VÀO CÔNG TY CON

Tên đơn vị	Hoạt động chính	Ngày 30 tháng 6 năm 2019				Ngày 31 tháng 12 năm 2018			
		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 Incontec	Xây dựng công trình đường sắt, đường bộ	304.570.000.000	-	304.570.000.000	99,99	214.570.000.000	(4.458.548.307)	210.111.451.693	99,99
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 mũ cao su tự nhiên	59.969.900.000	(3.692.999.050)	56.276.900.950	99,95	59.969.900.000	(3.294.834.559)	56.675.065.441	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	22.138.000.000	-	22.138.000.000	81,99	22.138.000.000	-	22.138.000.000	81,99
Công ty Cổ phần Phát triển Dịch vụ Sài Gòn VRG	Thi công trạm điện, nước và bán văn phòng phẩm	9.980.000.000	-	9.980.000.000	99,80	580.562.818	-	580.562.818	96,67
TỔNG CỘNG		809.466.689.475	(3.692.999.050)	805.773.690.425		710.067.252.293	(7.753.382.866)	702.313.869.427	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

17. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
Công ty Cổ phần TM-DV Công Nghệ Môi Trường Bách Khoa	6.649.603.824	6.649.603.824
Công ty TNHH Koastal Eco Industries	5.464.687.989	8.187.488.263
Ban quản lý dự án ĐTXD công trình Huyện Trảng Bàng	4.224.281.683	4.224.281.683
Công ty Cổ phần Xây Dựng Công Trình Giao Thông 610	3.675.478.991	12.124.527.079
Công ty TNHH Xây Dựng Điện Xuân Bách	2.674.641.865	11.312.839.542
Công ty Cổ phần Thiết bị điện Sài Gòn	-	13.908.743.842
Khác	21.400.600.573	29.025.439.174
TỔNG CỘNG	<u>44.089.294.925</u>	<u>85.432.923.407</u>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Các bên khác</i>	43.283.739.200	83.540.594.254
<i>Bên liên quan (Thuyết minh số 30)</i>	805.555.725	1.892.329.153

18. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
Khách hàng KCN Phước Đông (*)	1.966.492.043.970	1.322.064.849.518
Khách hàng KCN Đông Nam (*)	446.212.153.092	450.332.593.653
Khách hàng KCN Lê Minh Xuân 3 (*)	441.815.095.603	249.994.752.085
Khách hàng Khu dân cư Thuận Lợi	34.095.502.482	23.841.911.211
Khác	647.237.624	535.512.133
TỔNG CỘNG	<u>2.889.262.032.771</u>	<u>2.046.769.618.600</u>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Các bên khác</i>	2.888.172.617.479	2.045.584.437.167
<i>Bên liên quan (Thuyết minh số 30)</i>	1.089.415.292	1.185.181.433

(*) Đây là khoản tiền nhận từ khách hàng cho các hợp đồng thuê đất (chưa bàn giao) tại KCN Phước Đông, KCN Đông Nam, KCN Lê Minh Xuân 3.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

			VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2018	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	Ngày 30 tháng 6 năm 2019
Phải thu:				
Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	218.320.535.596	146.433.414.397	(201.010.972.561)	163.742.977.432
Thuế thu nhập cá nhân	(23.574.132)	3.006.983.829	(2.560.172.387)	423.237.310
Khác	3.000.000	1.000.000	(4.000.000)	-
Phải nộp:				
Thuế thu nhập doanh nghiệp	21.618.687.965	(40.476.260.766)	-	(18.857.572.801)
TỔNG CỘNG	239.918.649.429	108.965.137.460	(203.575.144.948)	145.308.641.941
<i>Trong đó:</i>				
<i>Phải thu</i>	239.942.223.561			164.166.214.742
<i>Phải nộp</i>	23.574.132			18.857.572.801

20. CHI PHÍ PHẢI TRẢ DÀI HẠN

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
Chi phí hoàn thành ước tính của đất và phát triển cơ sở hạ tầng đã cho thuê	1.182.753.470.994	1.201.482.997.875
Khác	17.309.537.458	12.328.059.316
TỔNG CỘNG	1.200.063.008.452	1.213.811.057.191
<i>Trong đó:</i>		
<i>Các bên khác</i>	1.199.923.754.816	1.205.650.970.222
<i>Bên liên quan (Thuyết minh số 30)</i>	139.253.636	8.160.086.969

21. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

Doanh thu chưa thực hiện thể hiện phần tiền thuê đất nhận trước tại ngày lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ từ khách hàng thuê đất 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.

22. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
Ký quỹ, ký cược nhận được (*)	240.381.003.478	120.452.836.380
Các khoản thu hộ	14.575.024.290	7.284.255.347
Khác	7.159.986.587	6.778.516.048
TỔNG CỘNG	262.116.014.355	134.515.607.775

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

Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn VRG

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

23. VAY

	Ngày 31 tháng 12 năm 2018	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	VND Ngày 30 tháng 6 năm 2019
Vay ngắn hạn				
Vay ngân hàng (Thuyết minh số 23.1)	166.176.870.407	480.079.507.435	(513.022.651.549)	133.233.726.293
Vay dài hạn ngân hàng đến hạn phải trả (Thuyết minh số 23.2)	7.603.155.038	1.949.583.336	(7.603.155.038)	1.949.583.336
Vay ngắn hạn từ bên liên quan (Thuyết minh số 23.3)	28.000.000.000	-	(28.000.000.000)	-
	<u>201.780.025.445</u>	<u>482.029.090.771</u>	<u>(548.625.806.587)</u>	<u>135.183.309.629</u>
Vay dài hạn				
Vay ngân hàng (Thuyết minh số 23.2)	100.400.332.118	-	(86.753.248.774)	13.647.083.344
TỔNG CỘNG	<u>302.180.357.563</u>	<u>482.029.090.771</u>	<u>(635.379.055.361)</u>	<u>148.830.392.973</u>
Trong đó:				
Các bên khác	274.180.357.563			148.830.392.973
Bên liên quan (Thuyết minh số 30)	28.000.000.000			-

23.1 Vay ngắn hạn từ ngân hàng

Ngân hàng	Ngày 30 tháng 6 năm 2019 (VND)	Kỳ hạn trả gốc	Lãi suất %/năm	Mục đích	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngoại thương Việt Nam	<u>133.233.726.293</u>	Ngày 30 tháng 7 năm 2019	5,6	Tài trợ phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh	Tín chấp

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

23. VAY (tiếp theo)

23.2 Vay dài hạn từ ngân hàng

Ngân hàng	Ngày 30 tháng 6 năm 2019 (VND)	Kỳ hạn trả gốc	Lãi suất %/năm	Mục đích	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngoại thương Việt Nam	<u>15.596.666.680</u>	Từ ngày 8 tháng 2 năm 2020 đến ngày 8 tháng 11 năm 2023	9,4	Tài trợ tài chính cho cơ sở hạ tầng KCN Lê Minh Xuân 3	Toàn bộ tài sản hình thành từ vốn tự có, vốn vay và vốn khác phát sinh từ Dự án KCN Lê Minh Xuân 3
<i>Trong đó:</i>					
Vay dài hạn	13.647.083.344				
Vay dài hạn đến hạn trả	1.949.583.336				

24. QUỸ KHEN THƯỞNG, PHÚC LỢI

	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019	VND Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018 (chưa soát xét)
Vào ngày 1 tháng 1	3.487.947.439	11.836.526.342
Trích lập quỹ từ lợi nhuận chưa phân phối	28.731.223.576	28.218.388.097
Sử dụng quỹ	<u>(2.296.727.971)</u>	<u>(34.080.632.000)</u>
Vào ngày 30 tháng 6	<u>29.922.443.044</u>	<u>5.974.282.439</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

25. VỐN CHỦ SỞ HỮU

25.1 Tình hình thay đổi vốn chủ sở hữu

	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Các quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng	VND
Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018 (chưa soát xét)								
Ngày 31 tháng 12 năm 2017	660.481.950.000	7.577.200.000	(143.151.179.400)	19.504.000.889	60.375.910.889	263.305.903.230	868.093.785.608	
Cổ phiếu mới phát hành	30.000.000.000	-	-	-	-	-	30.000.000.000	
Bán cổ phiếu quỹ	-	23.713.297.800	143.151.179.400	-	-	-	166.864.477.200	
Cổ tức công bố	-	-	-	-	-	(41.236.159.050)	(41.236.159.050)	
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	-	-	85.447.775.088	85.447.775.088	
Trích lập quỹ đầu tư, phát triển	-	-	-	-	58.954.158.875	(58.954.158.875)	-	
Trích lập quỹ khen thưởng và phúc lợi	-	-	-	-	-	(28.218.388.097)	(28.218.388.097)	
Ngày 30 tháng 6 năm 2018	<u>690.481.950.000</u>	<u>31.290.497.800</u>	<u>-</u>	<u>19.504.000.889</u>	<u>119.330.069.764</u>	<u>220.344.972.296</u>	<u>1.080.951.490.749</u>	
Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019								
Ngày 31 tháng 12 năm 2018	690.481.950.000	31.290.497.800	-	19.504.000.889	119.330.069.764	255.814.759.088	1.116.421.277.541	
Cổ tức công bố (i)	-	-	-	-	-	(69.048.195.000)	(69.048.195.000)	
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	-	-	170.528.214.623	170.528.214.623	
Trích lập quỹ đầu tư, phát triển	-	-	-	-	53.958.878.883	(53.958.878.883)	-	
Trích lập quỹ khen thưởng và phúc lợi	-	-	-	-	-	(28.731.223.576)	(28.731.223.576)	
Ngày 30 tháng 6 năm 2019	<u>690.481.950.000</u>	<u>31.290.497.800</u>	<u>-</u>	<u>19.504.000.889</u>	<u>173.288.948.647</u>	<u>274.604.676.252</u>	<u>1.189.170.073.588</u>	

(i) Công ty đã chi trả cổ tức năm 2018 bằng tiền tại mức 10% trên mệnh giá cổ phiếu phổ thông theo phê duyệt của Nghị Quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên ngày 26 tháng 4 năm 2019.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

25. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

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

	VND	
	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018 (chưa soát xét)
Vốn cổ phần đã phát hành		
Vào ngày 31 tháng 12	690.481.950.000	660.481.950.000
Vốn tăng trong kỳ	-	30.000.000.000
Vào ngày 30 tháng 6	<u>690.481.950.000</u>	<u>690.481.950.000</u>
Cổ tức		
Cổ tức công bố	69.048.195.000	41.236.159.050
Cổ tức đã trả bằng tiền	66.603.819.685	37.912.432.655

25.3 Cổ phiếu

	Số lượng cổ phiếu	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
Cổ phiếu được phép phát hành	69.048.195	66.048.195
Cổ phiếu đã phát hành <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	69.048.195	69.048.195
Cổ phiếu đang lưu hành <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	69.048.195	69.048.195

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

26. DOANH THU

26.1 Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ

	VND	
	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018 (chưa soát xét)
Doanh thu bán điện, nước	1.356.177.059.167	813.652.782.713
Doanh thu cung cấp dịch vụ tiện ích KCN	72.718.478.248	92.982.034.636
Doanh thu cho thuê đất đã phát triển cơ sở hạ tầng (Thuyết minh số 13)	44.424.866.585	74.093.635.915
TỔNG CỘNG	<u>1.473.320.404.000</u>	<u>980.728.453.264</u>
Trong đó:		
Các bên khác	1.468.477.370.680	977.022.355.911
Bên liên quan	4.843.033.320	3.706.097.353

26.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	VND	
	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018 (chưa soát xét)
Thu nhập tiền lãi	48.382.800.941	16.635.065.519
Thu nhập từ cổ tức	26.031.312.000	839.211.000
Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái	3.265.912.536	614.975.420
Thu nhập từ thanh lý các khoản đầu tư khác	5.884.865.585	42.546.653
TỔNG CỘNG	<u>83.564.891.062</u>	<u>18.131.798.592</u>
Trong đó:		
Các bên khác	46.888.288.185	17.292.587.592
Bên liên quan	36.676.602.877	839.211.000

27. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	VND	
	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018 (chưa soát xét)
Giá vốn điện, nước	1.245.604.247.087	784.141.189.848
Giá vốn dịch vụ tiện ích	31.268.708.361	42.719.010.681
Giá vốn thuê đất đã phát triển cơ sở hạ tầng	19.953.181.540	37.900.772.204
TỔNG CỘNG	<u>1.296.826.136.988</u>	<u>864.760.972.733</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018 (chưa soát xét)</i>
		VND
Chi phí bán hàng	3.228.079.781	1.051.192.428
Chi phí tiếp thị	2.510.167.133	293.869.399
Chi phí nhân viên	681.416.198	721.861.694
Khác	36.496.450	35.461.335
Chi phí quản lý doanh nghiệp	43.951.017.739	24.946.514.755
Chi phí dự phòng	29.031.162.703	11.893.750.000
Chi phí nhân viên	7.005.225.744	7.227.473.627
Dịch vụ thuê ngoài	2.077.915.499	1.240.028.851
Khác	5.836.713.793	4.585.262.277
TỔNG CỘNG	<u>47.179.097.520</u>	<u>25.997.707.183</u>

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

	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018 (chưa soát xét)</i>
		VND
Chi phí thuế TNDN hiện hành	40.476.260.766	23.034.263.140
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	(2.368.625.110)	(1.760.582.312)
TỔNG CỘNG	<u>38.107.635.656</u>	<u>21.273.680.828</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

29. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

29.1 Chi phí thuế TNDN (tiếp theo)

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

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018 (chưa soát xét)</i>
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	208.635.850.279	106.721.455.916
Thuế TNDN theo thuế suất áp dụng 20%	41.727.170.056	21.344.291.183
<i>Các điều chỉnh:</i>		
Chi phí không được khấu trừ	186.728.000	97.231.845
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu trong những năm trước	1.400.000.000	-
Cổ tức nhận được	<u>(5.206.262.400)</u>	<u>(167.842.200)</u>
Chi phí thuế TNDN	<u>38.107.635.656</u>	<u>21.273.680.828</u>

29.2 Thuế TNDN hiện hành

Thuế TNDN hiện hành phải trả được xác định dựa trên thu nhập chịu thuế của kỳ hiện tại. Thu nhập chịu thuế của Công ty khác với lợi nhuận được báo cáo trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản mục thu nhập chịu thuế hay chi phí được khấu trừ cho mục đích tính thuế trong các kỳ khác và cũng không bao gồm các khoản mục không phải chịu thuế hay không được khấu trừ cho mục đích tính thuế. Thuế TNDN hiện hành phải trả của Công ty được tính theo thuế suất đã ban hành đến ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

29. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

29.3 Thuế thu nhập hoãn lại

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

	<i>Bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ</i>		<i>Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2019</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2018</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018 (chưa soát xét)</i>
Lợi nhuận chưa chịu thuế	116.743.817.828	115.946.571.232	797.246.596	(1.436.632.607)
Lợi nhuận từ đánh giá lại tài sản góp vốn	2.610.886.963	2.900.985.515	(290.098.552)	(290.098.551)
Chênh lệch tỷ giá	11.178.391	(40.193.613)	51.372.004	(33.851.154)
Dự phòng	(6.600.000.000)	(3.672.854.842)	(2.927.145.158)	-
Thuế TNDN hoãn lại phải trả	<u>112.765.883.182</u>	<u>115.134.508.292</u>	<u>(2.368.625.110)</u>	<u>(1.760.582.312)</u>
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại			<u>(2.368.625.110)</u>	<u>(1.760.582.312)</u>

30. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>VND</i>	
			<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018 (chưa soát xét)</i>
Công ty Cổ phần Xây dựng Incontec	Công ty con	Thu hồi tiền cho vay	210.850.000.000	19.500.000.000
		Góp vốn	90.000.000.000	200.000.000.000
		Mua dịch vụ xây dựng	68.527.271.401	92.847.057.747
		Lãi cho vay	11.167.032.877	-
		Cho vay	-	170.350.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển VRG Long Thành	Công ty con	Cổ tức được chia	20.700.000.000	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	VND	
			Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018 (chưa soát xét)
Công ty Cổ phần Đầu tư và Tư vấn Xây dựng Phú An Thành	Công ty con	Trả nợ gốc vay	11.951.607.900	14.220.164.000
		Mua dịch vụ xây dựng	2.069.716.816	2.665.875.434
		Doanh thu bán BĐS	724.715.134	-
Công ty Cổ phần Phát triển Dịch vụ Sài Gòn VRG	Công ty con	Góp vốn	9.399.437.182	-
Công ty Cổ phần Bao bì Sài Gòn	Công ty con	Cổ tức được chia	4.772.520.000	839.211.000
		Cho vay Thu hồi tiền cho vay	-	10.000.000.000
Công ty Cổ phần Sản xuất và Xuất khẩu Cao su Sài Gòn VRG	Công ty con	Cung cấp dịch vụ	1.678.967.811	1.201.384.082
		Thu hồi tiền cho vay	-	25.000.000.000
		Cho vay	-	5.000.000.000
		Cho thuê nhà xưởng	-	1.712.250.000
Công ty Cổ phần Cảng và Dịch vụ Logistic Thanh Phước	Công ty con	Cho thuê đất	145.625.000	672.463.271
Các cá nhân	Thành viên HĐQT	Hoàn tạm ứng	50.000.000.000	-
		Cổ tức phải trả	33.221.036.000	18.596.383.400

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	VND	
			Ngày 30 tháng 6 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
Phải thu ngắn hạn của khách hàng				
Công ty Cổ phần Sản xuất và Xuất khẩu Cao su Sài Gòn VRG	Công ty con	Bán hàng và cung cấp dịch vụ	973.699.817	1.128.577.779
Công ty Cổ phần Đầu tư và Tư vấn Xây dựng Phú An Thành	Công ty con	Cung cấp dịch vụ	176.245.345	-
Công ty Cổ phần Cảng và Dịch vụ Logistic Thanh Phước	Công ty con	Bán hàng và cung cấp dịch vụ	-	4.585.896
			1.149.945.162	1.133.163.675
Trả trước cho người bán ngắn hạn				
Công ty Cổ phần Xây dựng Incontec	Công ty con	Tạm ứng dịch vụ xây dựng	12.941.913.893	2.861.101.990
Phải thu về cho vay ngắn hạn				
Công ty Cổ phần Đầu tư và Tư vấn Xây dựng Phú An Thành	Công ty con	Cho vay	2.000.000.000	13.951.607.900
Công ty Cổ phần Xây dựng Incontec	Công ty con	Cho vay	-	210.850.000.000
			2.000.000.000	224.801.607.900
Phải thu ngắn hạn khác				
Cá nhân	Thành viên HĐQT	Tạm ứng	29.529.533.244	79.529.533.244
Công ty Cổ phần Đầu tư và Tư vấn Xây dựng Phú An Thành	Công ty con	Lãi cho vay	1.900.425.715	4.589.683.335
			31.429.958.959	84.119.216.579
Phải trả người bán ngắn hạn				
Công ty Cổ phần Đầu tư và Tư vấn Xây dựng Phú An Thành	Công ty con	Cung cấp dịch vụ	703.559.875	1.315.463.153
Công ty Cổ phần Phát triển Dịch vụ Sài Gòn VRG	Công ty con	Mua dịch vụ xây dựng	101.995.850	88.000.000
Công ty Cổ phần Xây dựng Incontec	Công ty con	Cho vay	-	488.866.000
			805.555.725	1.892.329.153

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>VND</i>	
			<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2019</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2018</i>
<i>Người mua trả tiền trước ngắn hạn</i>				
Công ty Cổ phần Đầu tư và Tư vấn Xây dựng Phú An Thành	Công ty con	Cung cấp dịch vụ xây dựng	745.142.988	1.184.824.344
Công ty Cổ phần Cảng và Dịch vụ Logistic Thanh Phước	Công ty con	Cung cấp dịch vụ xây dựng	343.915.215	-
Công ty Cổ phần Xây dựng Incontec	Công ty con	Cung cấp dịch vụ	357.089	357.089
			<u>1.089.415.292</u>	<u>1.185.181.433</u>
<i>Chi phí phải trả ngắn hạn</i>				
Công ty Cổ phần Đầu tư và Tư vấn Xây dựng Phú An Thành	Công ty con	Lãi vay phải trả	139.253.636	139.253.636
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển VRG Long Thành	Công ty con	Lãi vay phải trả	-	8.020.833.333
			<u>139.253.636</u>	<u>8.160.086.969</u>
<i>Vay</i>				
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển VRG Long Thành	Công ty con	Vay	-	28.000.000.000

Các giao dịch với các bên liên quan khác

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

	<i>VND</i>	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018 (chưa soát xét)</i>
Lương và thưởng	<u>2.194.557.500</u>	<u>2.098.043.500</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

31. CÁC CAM KẾT

Bên đi thuê

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

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
Dưới 1 năm	980.640.000	980.640.000
Từ 1 đến 5 năm	908.640.000	1.889.280.000
TỔNG CỘNG	1.889.280.000	2.869.920.000

Bên cho thuê

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

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
Dưới 1 năm	108.046.773.702	94.938.881.723
Từ 1 đến 5 năm	432.187.094.808	379.755.526.892
Trên 5 năm	2.683.336.457.782	2.636.124.980.718
TỔNG CỘNG	3.223.570.326.292	3.110.819.389.333

Cam kết liên quan đến các chi phí đầu tư lớn

Vào ngày 30 tháng 6 năm 2019, Công ty có khoản cam kết liên quan đến chi phí xây dựng và phát triển các dự án Khu Công nghiệp Đông Nam và Khu Công nghiệp - Đô thị - Dịch vụ Phước Đông - Bờ Lờ với tổng giá trị là 25.876.061.315 VND (ngày 31 tháng 12 năm 2018: 65.541.306.131 VND).

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

Không có sự kiện trọng yếu nào phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ yêu cầu phải được điều chỉnh hay trình bày trong báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty.

Nguyễn Thành Đạt
Người lập

Lư Thanh Nhã
Phó Tổng Giám đốc
kiểm Kế toán trưởng

Trần Mạnh Hùng
Tổng Giám đốc



Ngày 27 tháng 8 năm 2019