

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 2021



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 - 9
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ	10 - 11
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ	12 - 41

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:

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

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

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

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

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

Ông Trần Mạnh Hùng	Chủ tịch	
Ông Nguyễn Thanh Tùng	Thành viên	
Ông Phạm Hồng Hải	Thành viên	
Ông Bạch Văn Nhạn	Thành viên	
Ông Phạm Văn Đông	Thành viên	
Ông Trần Ngọc Vân	Thành viên	miễn nhiệm ngày 28 tháng 6 năm 2021

Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn VRG

THÔNG TIN CHUNG (tiếp theo)

BAN KIỂM SOÁT

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

Bà Huỳnh Như Ngọc	Trưởng ban kiểm soát
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 kỳ và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Lư Thanh Nhă	Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Thanh Tùng	Phó Tổng Giám đốc
Ông Đặng Ánh Hào	Phó Tổng Giám đốc
Ông Trần Ngọc Vân	Phó Tổng Giám đốc
Ông Phan Quốc Thắng	Phó Tổng Giám đốc

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong kỳ và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Trần Mạnh Hùng	Chủ tịch Hội đồng quản trị
Ông Lư Thanh Nhă	Tổng Giám Đốc

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 2021.

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 2021, 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 15.1 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 96/2020/TT-BTC - Hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại các văn bản này, Công ty cũng đã lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con ("Nhóm Công ty") cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021 đến ngày 18 tháng 8 năm 2021.

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:



Lư Thanh Nhã
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 18 tháng 8 năm 2021

Số tham chiếu: 61001719/22633313

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 18 tháng 8 năm 2021 và được trình bày từ trang 6 đến trang 41, bao gồm bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ vào ngày 30 tháng 6 năm 2021, 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 2021, kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng giữa niên độ.

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam



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

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 18 tháng 8 năm 2021

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2021	Ngày 31 tháng 12 năm 2020
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		4.810.875.130.255	4.403.863.967.653
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	4	354.455.468.434	199.887.614.539
111	1. Tiền		81.455.468.434	199.887.614.539
112	2. Các khoản tương đương tiền		273.000.000.000	-
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	5	1.838.603.789.871	1.663.495.152.936
121	1. Chứng khoán kinh doanh		225.610.670.873	225.610.670.873
123	2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		1.612.993.118.998	1.437.884.482.063
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		1.822.132.811.813	1.845.003.999.150
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6	252.358.533.144	194.650.278.448
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	7	106.967.757.920	110.086.528.943
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	8	605.850.000.000	916.850.000.000
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	9	861.012.940.948	627.473.611.958
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	10	(4.073.179.000)	(4.073.179.000)
139	6. Tài sản thiếu chờ xử lý		16.758.801	16.758.801
140	IV. Hàng tồn kho	11	381.884.154.876	319.651.357.258
141	1. Hàng tồn kho		381.884.154.876	319.651.357.258
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		413.798.905.261	375.825.843.770
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn		3.084.169.330	2.211.281.247
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ	18	410.443.451.410	373.614.562.523
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	18	271.284.521	-

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2021	Ngày 31 tháng 12 năm 2020
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		7.879.773.056.563	7.642.869.530.511
210	I. Tài sản dài hạn khác		288.015.905	260.670.125
216	1. Phải thu dài hạn khác		288.015.905	260.670.125
220	II. Tài sản cố định		530.432.484.832	461.426.746.784
221	1. Tài sản cố định hữu hình	12	529.966.744.230	460.898.551.624
222	Nguyên giá		680.049.377.010	583.670.384.242
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(150.082.632.780)	(122.771.832.618)
227	2. Tài sản cố định vô hình		465.740.602	528.195.160
228	Nguyên giá		952.308.655	952.308.655
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(486.568.053)	(424.113.495)
230	III. Bất động sản đầu tư	13	3.591.447.261.096	3.384.711.663.251
231	1. Nguyên giá		3.913.080.252.874	3.661.416.585.114
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(321.632.991.778)	(276.704.921.863)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn		2.007.057.570.213	2.049.692.252.908
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	14	2.007.057.570.213	2.049.692.252.908
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn	15	1.744.228.857.613	1.743.301.428.774
251	1. Đầu tư vào công ty con	15.1	1.176.542.689.475	1.176.542.689.475
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	15.2	575.262.923.151	575.262.923.151
254	3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	15.1	(7.576.755.013)	(8.504.183.852)
260	VI. Tài sản dài hạn khác		6.318.866.904	3.476.768.669
261	1. Chi phí trả trước dài hạn		6.318.866.904	3.476.768.669
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		12.690.648.186.818	12.046.733.498.164

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021

VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2021	Ngày 31 tháng 12 năm 2020
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		10.639.361.515.196	10.198.800.597.076
310	I. Nợ ngắn hạn		1.148.905.969.569	1.452.223.778.478
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	16	111.703.567.223	151.160.408.104
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	17	147.549.662.688	326.783.942.209
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	18	27.499.716.140	104.359.962.258
314	4. Phải trả người lao động		537.472.220	3.853.703.945
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	19	1.901.707.099	5.901.707.099
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	20	244.973.022.226	190.608.926.738
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	21	65.994.326.546	96.416.954.533
320	8. Vay ngắn hạn	22	351.351.989.153	461.467.463.205
322	9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	23	197.394.506.274	111.670.710.387
330	II. Nợ dài hạn		9.490.455.545.627	8.746.576.818.598
333	1. Chi phí phải trả dài hạn	19	1.954.278.869.391	1.837.836.702.225
336	2. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	20	7.415.613.487.468	6.785.164.334.448
337	3. Phải trả dài hạn khác		256.845.600	256.845.600
341	4. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	29.3	120.306.343.168	123.318.936.325
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		2.051.286.671.622	1.847.932.901.088
410	I. Vốn chủ sở hữu	24	2.051.286.671.622	1.847.932.901.088
411	1. Vốn cổ phần		794.053.570.000	794.053.570.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		794.053.570.000	794.053.570.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		31.290.497.800	31.290.497.800
418	3. Quỹ đầu tư phát triển		585.911.313.459	259.751.567.333
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		620.527.289.474	743.333.265.066
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước		328.325.595.102	170.419.129.815
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này		292.201.694.372	572.914.135.251
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		12.690.648.186.818	12.046.733.498.164

Nguyễn Thành Đạt
Kế toán trưởng kiêm người lập

Lư Thanh Nhã
Tổng Giám đốc

Ngày 18 tháng 8 năm 2021

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 2021

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020
10	1. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	25.1	2.518.251.948.004	1.778.039.971.240
11	2. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	26	(2.205.662.383.955)	(1.591.439.556.133)
20	3. Lợi nhuận gộp từ bán hàng và cung cấp dịch vụ		312.589.564.049	186.600.415.107
21	4. Doanh thu hoạt động tài chính	25.2	74.478.420.802	173.874.336.626
22	5. Chi phí tài chính	27	(3.566.301.929)	6.353.356.857
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		(4.493.717.871)	(9.064.888.380)
25	6. Chi phí bán hàng	28	(3.367.072.962)	(3.004.506.058)
26	7. Chi phí quản lý doanh nghiệp	28	(17.513.751.094)	49.000.045.458
30	8. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		362.620.858.866	412.823.647.990
31	9. Thu nhập khác		438.845.119	284.404.247
32	10. Chi phí khác		-	(627.363.307)
40	11. Lợi nhuận (lỗ) khác		438.845.119	(342.959.060)
50	12. Lợi nhuận kế toán trước thuế		363.059.703.985	412.480.688.930
51	13. Chi phí thuế TNDN hiện hành	29.1	(73.870.602.770)	(78.772.153.700)
52	14. Thu nhập (chi phí) thuế TNDN hoãn lại	29.3	3.012.593.157	(783.160.083)
60	15. Lợi nhuận thuần sau thuế TNDN		292.201.694.372	332.925.375.147

Nguyễn Thành Đạt
Kế toán trưởng kiêm người lập

Lư Thanh Nhã
Tổng Giám đốc

Ngày 18 tháng 8 năm 2021

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020
01	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		363.059.703.985	412.480.688.930
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao và hao mòn tài sản cố định và bất động sản đầu tư		72.301.324.635	69.660.209.806
03	Hoàn nhập các khoản dự phòng		(927.428.839)	(82.032.066.173)
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(72.166.751.789)	(164.970.333.683)
06	Chi phí lãi vay	27	4.493.717.871	9.064.888.380
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		366.760.565.863	244.203.387.260
09	Tăng các khoản phải thu		(330.030.322.853)	(76.840.701.705)
10	Tăng hàng tồn kho		(62.232.797.618)	(8.020.445.747)
11	Tăng (giảm) các khoản phải trả		291.182.170.001	(69.098.112.239)
12	Tăng chi phí trả trước		(3.714.986.318)	(1.261.404.042)
13	Giảm chứng khoán kinh doanh		-	38.597.532.060
14	Tiền lãi vay đã trả		(4.493.717.871)	(9.064.888.380)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(148.751.251.089)	(71.153.984.842)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	18	(3.124.127.951)	(556.481.000)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		105.595.532.164	46.804.901.365
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm và xây dựng tài sản cố định		(53.744.310.073)	(51.124.461.483)
22	Tiền thu do thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác		-	10.000.000
23	Tiền gửi có kỳ hạn và cho vay		(705.689.636.935)	(1.139.539.799.593)
24	Tiền thu hồi cho vay và tiền gửi có kỳ hạn		841.581.000.000	1.736.229.553.590
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		-	(595.427.408.536)
27	Lãi tiền gửi và cổ tức nhận được		76.940.742.791	131.497.956.113
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		159.087.795.783	81.645.840.091

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
33	Tiền vay nhận được	22	765.026.018.687	650.583.349.945
34	Tiền chi trả nợ gốc vay	22	(875.141.492.739)	(570.562.370.694)
36	Cổ tức đã trả	24.3	-	(66.765.169.750)
40	Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào) từ hoạt động tài chính		(110.115.474.052)	13.255.809.501
50	Lưu chuyển tiền và tương đương tiền thuần trong kỳ		154.567.853.895	141.706.550.957
60	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ		199.887.614.539	79.287.740.085
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	4	354.455.468.434	220.994.291.042

Nguyễn Thành Đạt
Kế toán trưởng kiêm người lập

Lư Thanh Nhã
Tổng Giám đốc

Ngày 18 tháng 8 năm 2021

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 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 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:

<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, 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

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 2021 là 361 (ngày 31 tháng 12 năm 2020: 349).

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 15.1. 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 96/2020/TT-BTC – Hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại các văn bản này, Công ty cũng đã lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con ("Nhóm Công ty") cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021 để ngày 18 tháng 8 năm 2021.

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 2021 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 2021 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.3. Hàng tồn kho

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

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

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

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

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

3.4. Chi phí trả trước

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

3.5. Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

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

3.6. Tài sản cố định vô hình

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 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 2021 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.11 Các khoản đầu tư

Đầu tư vào các công ty con

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

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

Đầu tư vào các công ty liên kết

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

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

Chứng khoán kinh doanh

Chứng khoán kinh doanh được ghi nhận theo giá gốc.

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư góp vốn

Dự phòng cho việc giảm giá trị của các khoản đầu tư được lập khi có bằng chứng chắc chắn cho thấy có sự suy giảm giá trị của các khoản đầu tư này vào ngày kết thúc kỳ kế toán.

Tăng hoặc giảm số dư dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ.

3.12 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

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

3.13 Trợ cấp thôi việc phải trả

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.14 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

Các nghiệp vụ phát sinh bằng các đơn vị tiền tệ khác với đơn vị tiền tệ kế toán của Công ty (VND) được hạch toán theo tỷ giá giao dịch thực tế vào ngày phát sinh nghiệp vụ theo nguyên tắc sau:

- Nghiệp vụ làm phát sinh các khoản phải thu được hạch toán theo tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Công ty chỉ định khách hàng thanh toán; và
- Nghiệp vụ làm phát sinh các khoản phải trả được hạch toán theo tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi Công ty dự kiến giao dịch.

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

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

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

3.15 Phân chia lợi nhuận

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

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

Quỹ đầu tư và phát triển

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

Quỹ khen thưởng, phúc lợi

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

3.16 Ghi nhận doanh thu

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

Doanh thu từ hoạt động cho thuê tài sản

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

Doanh thu kinh doanh bất động sản

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

Doanh thu từ cung cấp dịch vụ tiện ích

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.16 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)

Tiền lãi

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

Cổ tức

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

3.17 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

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

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

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

Thuế thu nhập hoãn lại

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

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

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.17 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)

Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả khi Công ty có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả này liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế đối với cùng một đơn vị chịu thuế.

3.18 Các bên liên quan

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

4. TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2021	Ngày 31 tháng 12 năm 2020
Tiền mặt	1.216.423.947	1.109.676.184
Tiền gửi ngân hàng	80.239.044.487	198.777.938.355
Các khoản tương đương tiền (*)	273.000.000.000	-
TỔNG CỘNG	354.455.468.434	199.887.614.539

(*) Đây là các khoản tiền gửi tại các ngân hàng thương mại có thời hạn gốc dưới 3 tháng và hưởng lãi suất dao động từ 3,2%/năm đến 3,3%/năm.

5. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN

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 2021			
Công ty Cổ phần Công nghiệp Cao su Miền Nam	137.230.340.497	166.390.524.000	-
Công ty Cổ phần Cao su Tây Ninh	88.380.330.376	112.394.475.000	-
TỔNG CỘNG	225.610.670.873	278.784.999.000	-
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	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

5. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN (tiếp theo)

5.2 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn

Đây là các khoản tiền gửi tại các ngân hàng thương mại có thời hạn gốc trên 3 tháng và thời hạn còn lại dưới 12 tháng và hưởng lãi suất dao động từ 3,9%/năm đến 6,85%/năm.

6. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2021	Ngày 31 tháng 12 năm 2020
Công ty Cổ phần Phát Triển Dịch Vụ Sài Gòn VRG	40.319.339.622	44.535.813.388
Công ty TNHH Gain Lucky (Việt Nam)	36.061.019.948	31.194.204.526
Công ty TNHH Billion Industrial Việt Nam	33.008.616.070	21.801.039.163
Khác	142.969.557.504	97.119.221.371
TỔNG CỘNG	252.358.533.144	194.650.278.448
<i>Trong đó:</i>		
<i>Các bên khác</i>	211.849.124.207	149.989.892.252
<i>Các bên liên quan (Thuyết minh số 30)</i>	40.509.408.937	44.660.386.196

7. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2021	Ngày 31 tháng 12 năm 2020
First Solar FE Holdings Pte Ltd	28.854.958.920	53.286.556.355
Công ty Cổ Phần Thiết bị điện Sài Gòn	17.359.848.926	-
Khác	60.752.950.074	56.799.972.588
TỔNG CỘNG	106.967.757.920	110.086.528.943
Dự phòng trả trước ngắn hạn khó đòi	(4.073.179.000)	(4.073.179.000)
GIÁ TRỊ THUẦN	102.894.578.920	106.013.349.943
<i>Trong đó:</i>		
<i>Các bên khác</i>	106.902.640.620	110.086.528.943
<i>Các bên liên quan (Thuyết minh số 30)</i>	65.117.300	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

8. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN

	Ngày 30 tháng 6 năm 2021 (VND)	Ngày đáo hạn	Lãi suất %/năm	Hình thức đảm bảo
Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển Thế Hệ Mới (Thuyết minh số 30)	354.850.000.000	Ngày 4 tháng 2 năm 2022	5	Tín chấp
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị An Lộc (Thuyết minh số 30)	251.000.000.000	Ngày 20 tháng 5 năm 2022	5	Tài sản đảm bảo
TỔNG CỘNG	605.850.000.000			

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 2021	VND Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020
Vào ngày 1 tháng 1	-	65.643.553.590
Trừ: Hoàn nhập dự phòng trong kỳ	-	(65.643.553.590)
Vào ngày 30 tháng 6	-	-

9. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

	Ngày 30 tháng 6 năm 2021	VND Ngày 31 tháng 12 năm 2020
Tạm ứng cho đền bù đất	484.567.719.907	329.057.023.049
Trong đó:		
Dự án KCN - Đô thị - Dịch vụ		
Phước Đông - Bời Lời	200.469.456.660	44.110.903.802
Dự án KCN Lê Minh Xuân 3	198.123.791.710	199.265.647.710
Dự án KCN Đông Nam	85.680.471.537	85.680.471.537
Tạm ứng cho nhân viên	229.260.524.665	183.571.177.083
Lãi phải thu	80.996.589.872	70.204.830.874
Ký quỹ, ký cược	36.544.006.652	14.812.385.000
Góp vốn hợp đồng hợp tác kinh doanh	15.345.000.000	-
Cổ tức được nhận	9.420.300.000	24.986.050.000
Khác	4.878.799.852	4.842.145.952
TỔNG CỘNG	861.012.940.948	627.473.611.958
Trong đó:		
Bên liên quan (Thuyết minh số 30)	290.938.245.067	238.414.834.787
Các bên khác	570.074.695.881	389.058.777.171

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

10. DỰ PHÒNG PHẢI THU NGẮN HẠN KHÓ ĐÒI

<i>Đối tượng nợ</i>	<i>VND</i>		
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2021 và ngày 31 tháng 12 năm 2020</i>		
	<i>Giá gốc</i>	<i>Giá trị có thể thu hồi</i>	<i>Giá trị dự phòng</i>
Công ty Cổ phần Xây dựng và Kinh doanh Bất động sản Phú Thịnh Điền	4.073.179.000	-	4.073.179.000

11. HÀNG TỒN KHO

	<i>VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2021</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2020</i>
Hàng hóa	146.122.697.357	117.194.275.334
Chi phí phát triển dự án Khu tái định cư Bến Sắn	81.604.061.551	77.873.078.545
Chi phí phát triển dự án Khu dân cư Thuận Lợi	63.701.215.064	58.151.497.068
Chi phí phát triển dự án Khu dân cư Đồng Nam	58.151.497.068	55.030.695.781
Khác	32.304.683.836	11.401.810.530
TỔNG CỘNG	381.884.154.876	319.651.357.258

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 2021 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

12. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa và vật kiến trúc	Phương tiện vận tải	Máy móc và thiết bị	Thiết bị văn phòng	VND Tổng cộng
Nguyên giá:					
Ngày 31 tháng 12 năm 2020	238.252.245.776	53.605.974.181	290.199.712.949	1.612.451.336	583.670.384.242
Chuyển từ xây dựng cơ bản dờ dang hoàn thành	39.493.411.234	-	-	-	39.493.411.234
Mua mới trong kỳ	-	1.277.151.433	55.608.430.101	-	56.885.581.534
Ngày 30 tháng 6 năm 2021	277.745.657.010	54.883.125.614	345.808.143.050	1.612.451.336	680.049.377.010
Trong đó:					
Đã khấu hao hết	1.880.703.469	290.314.498	6.499.300.927	296.784.018	8.967.102.912
Giá trị khấu hao lũy kế:					
Ngày 31 tháng 12 năm 2020	(61.734.247.888)	(21.908.223.015)	(38.750.700.901)	(378.660.814)	(122.771.832.618)
Khấu hao trong kỳ	(6.846.795.622)	(2.750.851.999)	(17.560.030.165)	(153.122.376)	(27.310.800.162)
Ngày 30 tháng 6 năm 2021	(68.581.043.510)	(24.659.075.014)	(56.310.731.066)	(531.783.190)	(150.082.632.780)
Giá trị còn lại:					
Ngày 31 tháng 12 năm 2020	176.517.997.888	31.697.751.166	251.449.012.048	1.233.790.522	460.898.551.624
Ngày 30 tháng 6 năm 2021	209.164.613.500	30.224.050.600	289.497.411.984	1.080.668.146	529.966.744.230

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 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 2020	3.544.070.025.531	117.346.559.583	3.661.416.585.114
Chuyển từ xây dựng cơ bản dở dang hoàn thành	251.663.667.760	-	251.663.667.760
Ngày 30 tháng 6 năm 2021	3.795.733.693.291	117.346.559.583	3.913.080.252.874
Ngày 31 tháng 12 năm 2020	(255.343.478.250)	(21.361.443.613)	(276.704.921.863)
Khấu hao trong kỳ	(40.463.521.659)	(4.464.548.256)	(44.928.069.915)
Ngày 30 tháng 6 năm 2021	(295.806.999.909)	(25.825.991.869)	(321.632.991.778)
Giá trị còn lại:			
Ngày 31 tháng 12 năm 2020	3.288.726.547.281	95.985.115.970	3.384.711.663.251
Ngày 30 tháng 6 năm 2021	3.499.926.693.382	91.520.567.714	3.591.447.261.096

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:

	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020</i>
Thu nhập cho thuê bất động sản đầu tư (Thuyết minh số 25.1)	119.787.704.904	56.219.006.927
Chi phí hoạt động kinh doanh trực tiếp của các bất động sản đầu tư tạo thu nhập cho thuê trong kỳ	44.928.069.915	25.307.460.405

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 2021. Tuy nhiên, dựa trên tỷ lệ cho thuê hiện hành, Ban Tổng Giám đốc tin rằng giá trị hợp lý của các bất động sản đầu tư cao hơn so với giá trị ghi sổ còn lại của các tài sản này vào ngày kết thúc kỳ kế toán dựa trên tỷ lệ cho thuê hiện hành.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2021	Ngày 31 tháng 12 năm 2020
Chi phí phát triển Dự án KCN - Đô thị - Dịch vụ Phước Đông - Bời Lờ	1.002.754.005.149	928.321.533.300
Chi phí phát triển Dự án KCN Lê Minh Xuân 3	623.452.519.846	673.981.201.637
Chi phí phát triển Dự án KCN Đồng Nam	339.502.320.169	411.611.793.053
Khác	41.348.725.049	35.777.724.918
TỔNG CỘNG	<u>2.007.057.570.213</u>	<u>2.049.692.252.908</u>

15. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2021	Ngày 31 tháng 12 năm 2020
Đầu tư vào công ty con (Thuyết minh số 15.1)	1.176.542.689.475	1.176.542.689.475
Đầu tư vào đơn vị khác (Thuyết minh số 15.2)	575.262.923.151	575.262.923.151
TỔNG CỘNG	<u>1.751.805.612.626</u>	<u>1.751.805.612.626</u>
Dự phòng	(7.576.755.013)	(8.504.183.852)
GIÁ TRỊ THUẦN	<u>1.744.228.857.613</u>	<u>1.743.301.428.774</u>

Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn VRG

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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	Ngày 30 tháng 6 năm 2021				Ngày 31 tháng 12 năm 2020			
		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	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 Đồng 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	(7.576.755.013)	52.393.144.987	99,95	59.969.900.000	(8.504.183.852)	51.465.716.148	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 vận phòng phẩm	46.906.000.000	-	46.906.000.000	99,80	46.906.000.000	-	46.906.000.000	99,80
TỔNG CỘNG		1.176.542.689.475	(7.576.755.013)	1.168.965.934.462		1.176.542.689.475	(8.504.183.852)	1.168.038.505.623	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

15.2 Đầu tư vào đơn vị khác

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

Tên công ty liên kết	Lĩnh vực kinh doanh	Ngày 30 tháng 6 năm 2021 và ngày 31 tháng 12 năm 2020	
		% sở hữu	Giá trị (VND)
Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Nam Tân Uyên	Đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp	19,62	<u>575.262.923.151</u>

16. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2021	Ngày 31 tháng 12 năm 2020
Công ty Điện Lực Tây Ninh - Điện Lực Gò Dầu	34.704.059.500	26.586.135.951
Công ty TNHH Xây Dựng Điện Xuân Bách	18.663.132.449	24.764.540.624
Công Ty Cổ Phần Xây Dựng Incontec	15.380.071.359	11.152.103.870
Khác	<u>42.956.303.915</u>	<u>88.657.627.659</u>
TỔNG CỘNG	<u>111.703.567.223</u>	<u>151.160.408.104</u>
Trong đó:		
Các bên khác	93.207.206.746	128.820.980.681
Bên liên quan (Thuyết minh số 30)	<u>18.496.360.477</u>	<u>22.339.427.423</u>

17. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2021	Ngày 31 tháng 12 năm 2020
Khách hàng KCN Phước Đông	134.218.128.055	11.824.689.160
Khách hàng Khu Dân cư Thuận Lợi	9.456.513.976	4.672.107.577
Khách hàng KCN Lê Minh Xuân 3	2.971.984.638	308.599.352.124
Khách hàng KCN Đông Nam	569.900.695	1.396.340.752
Khác	<u>333.135.324</u>	<u>291.452.596</u>
TỔNG CỘNG	<u>147.549.662.688</u>	<u>326.783.942.209</u>
Trong đó:		
Các bên khác	147.524.455.599	326.783.585.120
Bên liên quan (Thuyết minh số 30)	<u>25.207.089</u>	<u>357.089</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

	VND		
	Ngày 31 tháng 12 năm 2020	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ
			Ngày 30 tháng 6 năm 2021
Phải thu:			
Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	373.614.562.523	125.118.792.719	(88.289.903.832)
Thuế thu nhập cá nhân	-	271.284.521	-
TỔNG CỘNG	373.614.562.523	125.390.077.240	(88.289.903.832)
Phải nộp:			
Thuế thu nhập doanh nghiệp	(102.380.364.459)	(73.870.602.770)	148.751.251.089
Thuế thu nhập cá nhân	(1.979.597.799)	(554.914.738)	2.534.512.537
Thuế khác	-	(198.192.000)	198.192.000
TỔNG CỘNG	(104.359.962.258)	(74.623.709.508)	151.483.955.626

19. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2021	Ngày 31 tháng 12 năm 2020
Ngắn hạn	1.901.707.099	5.901.707.099
Chi phí xây dựng	1.901.707.099	5.901.707.099
Dài hạn	1.954.278.869.391	1.837.836.702.225
Chi phí hoàn thành ước tính của đất và phát triển cơ sở hạ tầng đã cho thuê	1.954.278.869.391	1.837.836.702.225
TỔNG CỘNG	1.956.180.576.490	1.843.738.409.324
<i>Trong đó:</i>		
Các bên khác	1.953.023.146.375	1.843.505.784.939
Bên liên quan (Thuyết minh số 30)	1.255.723.016	232.624.385

20. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

Doanh thu chưa thực hiện thể hiện phần tiền thuê đất nhận trước tại ngày của báo cáo tài chính riêng giữa niên độ từ khách hàng thuê đất (đã bàn giao) cho suốt thời hạn thuê tại các khu công nghiệp và sẽ được ghi nhận doanh thu (theo phương pháp phân bổ tiền thuê trong thời hạn cho thuê) trong tương lai.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

21. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2021	Ngày 31 tháng 12 năm 2020
Ký quỹ, ký cược nhận được	33.449.060.880	74.403.386.704
Các khoản thu hộ	22.665.062.009	12.326.367.272
Khác	9.880.203.657	9.687.200.557
TỔNG CỘNG	65.994.326.546	96.416.954.533
Trong đó:		
Các bên khác	65.924.591.546	96.347.219.533
Bên liên quan (Thuyết minh số 30)	69.735.000	69.735.000

22. QUỸ KHEN THƯỞNG, PHÚC LỢI

	VND	
	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020
Vào ngày 1 tháng 1	111.670.710.387	27.561.660.044
Trích lập quỹ từ lợi nhuận chưa phân phối (Thuyết minh số 24.1)	88.847.923.838	87.517.119.343
Sử dụng quỹ	(3.124.127.951)	(556.481.000)
Vào ngày 30 tháng 6	197.394.506.274	114.522.298.387

Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn VRG

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐÓ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

23. VAY

	Ngày 31 tháng 12 năm 2020	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	Ngày 30 tháng 6 năm 2021
				VND
Vay ngắn hạn				
Vay ngân hàng (Thuyết minh số 23.1)	461.467.463.205	765.026.018.687	(875.141.492.739)	351.351.989.153
23.1 Vay ngắn hạn từ ngân hàng				
Ngân hàng	Ngày 30 tháng 6 năm 2021 (VND)	Kỳ hạn trả gốc	Lãi suất %/năm	Mục đích
				Hình thức đảm bảo
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam	177.031.115.993	Ngày 30 tháng 8 năm 2021	Từ 2.0% đến 3.5%	Tài trợ phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngoại thương Việt Nam	174.320.873.160	Ngày 1 tháng 11 năm 2021	Từ 2.0% đến 3.5%	Tài trợ phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh
TỔNG CỘNG	351.351.989.153			Tín chấp

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 2021 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

24. VỐN CHỦ SỞ HỮU

24.1 Tình hình thay đổi vốn chủ sở hữu

	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Các quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu (i)	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	VND Tổng cộng
Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020						
Ngày 31 tháng 12 năm 2019	690.481.950.000	31.290.497.800	19.504.000.889	173.288.948.647	579.162.058.344	1.493.727.455.680
Cổ tức công bố	-	-	-	-	(69.048.195.000)	(69.048.195.000)
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	-	332.925.375.147	332.925.375.147
Trích lập quỹ đầu tư, phát triển	-	-	-	190.034.238.686	(190.034.238.686)	-
Trích lập quỹ khen thưởng và phúc lợi	-	-	-	-	(87.517.119.343)	(87.517.119.343)
Ngày 30 tháng 6 năm 2020	690.481.950.000	31.290.497.800	19.504.000.889	363.323.187.333	565.487.880.462	1.670.087.516.484
Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021						
Ngày 31 tháng 12 năm 2020	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
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	-	292.201.694.372	292.201.694.372
Trích lập quỹ đầu tư, phát triển	-	-	-	326.159.746.126	(326.159.746.126)	-
Trích lập quỹ khen thưởng và phúc lợi	-	-	-	-	(88.847.923.838)	(88.847.923.838)
Ngày 30 tháng 6 năm 2021	794.053.570.000	31.290.497.800	19.504.000.889	585.911.313.459	620.527.289.474	2.051.286.671.622

(i) Đây là quỹ dự trữ bổ sung vốn điều lệ và quỹ dự phòng tài chính được trích lập dựa trên Điều lệ của Công ty.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

24. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

24.2 Chi tiết vốn cổ phần

	Ngày 30 tháng 6 năm 2021			Ngày 31 tháng 12 năm 2020		
	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	15.482.140	154.821.400	19,50
Ông Trần Mạnh Hùng	7.638.427	76.384.270	9,62	7.638.427	76.384.270	9,62
Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Nam Tân Uyên	7.160.629	71.606.290	9,02	7.160.629	71.606.290	9,02
Ông Lư Thanh Nhã	5.696.840	56.968.400	7,17	5.696.840	56.968.400	7,17
Tập đoàn Công nghiệp Cao su Việt Nam	1.401.044	14.010.440	1,76	1.401.044	14.010.440	1,76
Cổ đông khác (sở hữu dưới 5% vốn cổ phần)	42.026.277	420.262.770	52,93	42.026.277	420.262.770	52,93
TỔNG CỘNG	79.405.357	794.053.570	100	79.405.357	794.053.570	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	
	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020
Vốn cổ phần đã phát hành		
Vào ngày 31 tháng 12 và vào ngày 30 tháng 6	794.053.570.000	794.053.570.000
Cổ tức		
Cổ tức công bố	-	69.048.195.000
Cổ tức đã trả bằng tiền	-	66.765.169.750

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

24. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

24.4 Cổ phiếu

	Số lượng cổ phiếu	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2021	Ngày 31 tháng 12 năm 2020
Cổ phiếu được phép phát hành	79.405.357	79.405.357
Cổ phiếu đã phát hành Cổ phiếu phổ thông	79.405.357	79.405.357
Cổ phiếu đang lưu hành Cổ phiếu phổ thông	79.405.357	79.405.357

25. DOANH THU

25.1 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 2021	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020
Doanh thu cung cấp dịch vụ tiện ích điện, nước	2.232.402.602.193	1.654.214.443.906
Doanh thu cho thuê đất đã phát triển cơ sở hạ tầng (Thuyết minh số 13)	119.787.704.904	56.219.006.927
Doanh thu cung cấp dịch vụ tiện ích KCN khác	105.274.395.893	67.606.520.407
Doanh thu bán hàng	60.787.245.014	-
TỔNG CỘNG	2.518.251.948.004	1.778.039.971.240
Trong đó:		
Các bên khác	2.456.911.895.643	1.777.312.117.579
Bên liên quan	61.340.052.361	727.853.661

25.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	VND	
	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020
Thu nhập tiền lãi	62.746.451.789	135.875.872.683
Thu nhập từ cổ tức	9.420.300.000	29.084.461.000
Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái	57.943.045	329.509.394
Lãi bán các khoản chứng khoán kinh doanh	-	8.233.471.967
Khác	2.253.725.968	351.021.582
TỔNG CỘNG	74.478.420.802	173.874.336.626
Trong đó:		
Các bên khác	48.182.627.472	143.320.314.394
Các bên liên quan (Thuyết minh số 30)	26.295.793.330	30.554.022.232

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

26. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020</i>
Giá vốn điện, nước	2.049.725.593.675	1.523.214.153.210
Giá vốn hàng hóa	62.314.417.222	-
Giá vốn dịch vụ tiện ích	47.964.255.809	45.080.062.015
Giá vốn thuê đất đã phát triển cơ sở hạ tầng	45.658.117.249	23.145.340.908
TỔNG CỘNG	<u>2.205.662.383.955</u>	<u>1.591.439.556.133</u>

27. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020</i>
Chi phí lãi vay	4.493.717.871	9.064.888.380
Lỗ chênh lệch tỷ giá	12.897	519.475.080
Hoàn nhập dự phòng các khoản đầu tư tài chính	(927.428.839)	(16.388.512.583)
Khác	-	450.792.266
TỔNG CỘNG	<u>3.566.301.929</u>	<u>(6.353.356.857)</u>

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

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020</i>
Chi phí bán hàng	3.367.072.962	3.004.506.058
Chi phí tiếp thị	2.363.738.672	2.150.015.721
Chi phí nhân viên	856.288.585	764.639.600
Khác	147.045.705	89.850.737
Chi phí quản lý doanh nghiệp	17.513.751.094	(49.000.045.458)
Chi phí nhân viên	11.595.803.776	9.534.770.444
Dịch vụ thuê ngoài	785.250.423	1.649.414.764
Hoàn nhập dự phòng	-	(65.643.553.590)
Khác	5.132.696.895	5.459.322.924
TỔNG CỘNG	<u>20.880.824.056</u>	<u>(45.995.539.400)</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021	VND Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020
Chi phí thuế TNDN hiện hành	73.870.602.770	75.960.201.921
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu trong những kỳ trước	-	2.811.951.779
Thu nhập (chi phí) thuế TNDN hoãn lại	(3.012.593.157)	783.160.083
TỔNG CỘNG	70.858.009.613	79.555.313.783

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

	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021	VND Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	363.059.703.985	412.480.688.930
Thuế TNDN theo thuế suất áp dụng 20%	72.611.940.797	82.496.137.786
<i>Các điều chỉnh:</i>		
Chi phí không được khấu trừ	130.128.816	64.116.418
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu trong những năm trước	-	2.811.951.779
Cổ tức nhận được	(1.884.060.000)	(5.816.892.200)
Chi phí thuế TNDN	70.858.009.613	79.555.313.783

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 2021 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:

				VND	
		<i>Bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ</i>		<i>Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ</i>	
		<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2021</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2020</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020</i>
Lợi nhuận chưa chịu thuế	125.046.745.129	126.699.305.063	(1.652.559.934)	(1.758.872.779)	
Lợi nhuận từ đánh giá lại tài sản góp vốn	1.450.492.758	1.740.591.309	(290.098.551)	(290.098.551)	
Chênh lệch tỷ giá	(27.517.466)	(27.517.466)	-	-	
Dự phòng Chênh lệch giá vốn theo cơ sở kế toán	-	-	-	3.273.615.000	
	(6.163.377.253)	(5.093.442.581)	(1.069.934.672)	(441.483.587)	
Thuế TNDN hoãn lại phải trả	120.306.343.168	123.318.936.325			
(Thu nhập) chi phí thuế TNDN hoãn lại			(3.012.593.157)	783.160.083	

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:

				VND	
				<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020</i>
<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>			
Công ty Cổ phần Xây dựng Incontec	Công ty con	Thu hồi tiền cho vay	400.000.000.000	167.000.000.000	
		Cho vay	150.000.000.000	167.000.000.000	
		Mua dịch vụ xây dựng	50.969.037.599	161.489.488.591	
		Lãi cho vay	1.052.054.795	1.841.013.698	
Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển Hệ Mới	Công ty con	Thu hồi tiền cho vay	112.000.000.000	-	
		Lãi cho vay	11.037.883.562	-	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 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 2021	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020
Công ty Cổ phần Phát triển Dịch vụ Sài Gòn VRG	Công ty con	Doanh thu bán hàng hóa	60.789.979.014	-
		Cho thuê đất	180.372.675	189.126.250
		Chi phí văn phòng phẩm	62.714.700	-
		Doanh thu cung cấp dịch vụ	47.452.418	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển An Lộc	Cổ đông lớn	Cho vay	51.000.000.000	-
		Lãi cho vay	9.433.334.973	-
Công ty Cổ phần Bao bì Sài Gòn	Công ty con	Cổ tức được chia	4.772.520.000	4.772.520.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Tư vấn Xây dựng Phú An Thành	Công ty con	Mua dịch vụ tư vấn xây dựng	579.601.864	344.636.363
		Cho thuê nhà	180.000.000	180.000.000
		Lãi khác	3.729.679	-
		Cổ tức được chia	-	2.479.456.000
		Thu hồi tiền cho vay	-	2.000.000.000
		Lãi cho vay	-	245.798.516
Công ty Cổ phần Cảng và Dịch vụ Logistic Thanh Phước	Công ty con	Mua dịch vụ xây dựng	225.390.905	-
		Chi phí thuê xe	72.000.000	-
		Cho thuê đất	60.000.000	60.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển VRG Long Thành	Công ty con	Cổ tức được chia	-	17.250.000.000
Công ty Cổ phần Sản xuất và Xuất khẩu Cao su Sài Gòn VRG	Công ty con	Lãi cho vay	-	3.965.234.018
		Cho thuê nhà xưởng	-	291.562.500
Các cá nhân	Thành viên HĐQT	Tạm ứng	44.423.547.950	105.560.360.000
		Cổ tức phải trả	-	6.573.632.350

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 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:

			VND	
Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Ngày 30 tháng 6 năm 2021	Ngày 31 tháng 12 năm 2020
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	40.321.588.022	44.535.813.388
Công ty Cổ phần Đầu tư và Tư vấn Xây dựng Phú An Thành	Công ty con	Bán hàng và cung cấp dịch vụ	135.206.454	36.108.347
Công ty Cổ phần Cảng và Dịch vụ Logistic Thanh Phước	Công ty con	Bán hàng và cung cấp dịch vụ	33.000.000	68.850.000
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	19.614.461
			40.509.408.937	44.660.386.196
Phải thu về cho vay ngắn hạn				
Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển Thế Hệ Mới	Công ty con	Cho vay	354.850.000.000	466.850.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị An Lộc	Cổ đông lớn	Cho vay	251.000.000.000	200.000.000.000
Công ty Cổ phần Xây dựng Incontec	Công ty con	Cho vay	-	250.000.000.000
			605.850.000.000	916.850.000.000
Phải thu ngắn hạn khác				
Cá nhân	Thành viên HĐQT	Tạm ứng	221.809.748.250	188.927.131.300
Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển Thế Hệ Mới	Công ty con	Phải thu tiền lãi	36.983.321.918	25.945.438.356
Công ty Cổ phần Cảng và Dịch vụ Logistic Thanh Phước	Công ty con	Mua dịch vụ xây dựng	15.345.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị An Lộc	Cổ đông lớn	Phải thu tiền lãi	5.477.287.672	18.043.952.699
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	5.419.408.322
Công ty Cổ phần Bao bì Sài Gòn	Công ty con	Phải thu cổ tức	4.772.520.000	-
Công ty Cổ phần Xây dựng Incontec	Công ty con	Phải thu tiền lãi	1.130.958.905	78.904.110
			290.938.245.067	238.414.834.787

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 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)

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	15.380.071.359	11.152.103.870
Công ty Cổ phần Đầu tư và Tư vấn Xây dựng Phú An Thành	Công ty con	Cung cấp dịch vụ	3.116.289.118	10.605.159.259
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
			18.496.360.477	22.339.427.423
Người mua trả tiền trước ngắn hạn				
Công ty Cổ phần Cảng và Dịch vụ Logistic Thanh Phước	Công ty con	Cung cấp dịch vụ xây dựng	24.850.000	-
Công ty Cổ phần Xây dựng Incontec	Công ty con	Cung cấp dịch vụ	357.089	357.089
			25.207.089	357.089
Trả trước cho người bán ngắn hạn				
Công ty Cổ phần Phát triển Dịch vụ Sài Gòn VRG	Công ty con	Mua dịch vụ	65.117.300	-
Phải trả ngắn hạn khác				
Công ty Cổ phần Sản xuất và Xuất khẩu Cao su Sài Gòn VRG	Công ty con	Phí duy tu, tái tạo CSHT	69.735.000	69.735.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 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)

				VND
Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí phải trả ngắn hạn				
Công ty Cổ phần Phát triển Dịch vụ Sài Gòn VRG	Công ty con	Cung cấp dịch vụ	1.023.098.631	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Tư vấn Xây dựng Phú An Thành	Công ty con	Lãi vay phải trả	232.624.385	232.624.385
			1.255.723.016	232.624.385

Các giao dịch với các bên liên quan khác

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

			VND
	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020	
1. Trần Mạnh Hùng	528.730.000	395.574.000	
2. Lữ Thanh Nhã	401.630.000	310.574.000	
3. Trần Ngọc Vân	321.110.000	292.274.000	
4. Phan Quốc Thắng	321.110.000	292.274.000	
5. Đặng Ánh Hào	279.110.000	250.274.000	
6. Phạm Văn Đông	235.995.000	205.710.000	
7. Bạch Vân Nhạn	235.995.000	195.843.000	
8. Nguyễn Thanh Tùng	78.000.000	78.000.000	
9. Trần Như Hùng	-	322.574.000	
10. Nguyễn Trường Khôi	-	28.896.000	
TỔNG CỘNG	2.401.680.000	2.371.993.000	

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 2021	Ngày 31 tháng 12 năm 2020	
Dưới 1 năm	72.000.000	418.320.000	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

31. CÁC CAM KẾT (tiếp tục)

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 2021	Ngày 31 tháng 12 năm 2020
Dưới 1 năm	244.973.022.226	190.608.926.738
Từ 1 năm đến 5 năm	979.892.088.904	762.435.706.952
Trên 5 năm	6.435.721.398.564	6.022.728.627.496
TỔNG CỘNG	7.660.586.509.694	6.975.773.261.186

Cam kết liên quan đến các chi phí đầu tư lớn

Vào ngày 30 tháng 6 năm 2021, 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 56.357.551.597 VND (ngày 31 tháng 12 năm 2020: 89.814.401.213 VND).

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

Vào ngày 1 tháng 7 năm 2021, Công ty đã thông qua việc triển khai thực hiện chi trả cổ tức còn lại năm 2020 bằng tiền tại mức 10% trên mệnh giá cổ phiếu phổ thông, với tổng giá trị là 79.405.357.500 VND theo phê duyệt của Nghị quyết Hội đồng Quản trị ngày 1 tháng 7 năm 2021, phù hợp với Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông ngày 28 tháng 6 năm 2021.

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

Nguyễn Thành Đạt
Kế toán trưởng kiêm người lập

Ngày 18 tháng 8 năm 2021



Lư Thanh Nhã
Tổng Giám đốc