

Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn VRG

Báo cáo tài chính hợp nhất 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 soát xét báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ	4 - 5
Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ	6 - 9
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ	10
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ	11 - 12
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ	13 - 51

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 Bàu Đôn, 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, Việt Nam.

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 Khởi	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 hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con (sau đây gọi chung là "Nhóm 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 HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho từng kỳ kế toán phản ánh trung thực và hợp lý 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 trong kỳ. Trong quá trình lập báo cáo tài chính hợp nhất 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 Nhóm 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 hợp nhất giữa niên độ; và
- ▶ lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ trên cơ sở nguyên tắc hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Nhóm 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 phân ánh tình hình tài chính hợp nhất của Nhóm 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 Nhóm 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 hợp nhất giữa niên độ kèm theo.

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ của Nhóm Công ty vào ngày 30 tháng 6 năm 2019, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất 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 hợp nhất giữa niên độ.

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-HN

BÁO CÁO SOÁT XÉT BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT 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 hợp nhất giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn VRG ("Công ty") và các công ty con (sau đây gọi chung là "Nhóm Công ty") được lập ngày 27 tháng 8 năm 2019 và được trình bày từ trang 6 đến trang 51, bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ tại ngày 30 tháng 6 năm 2019, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày, và các thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Nhóm 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất giữa niên độ đính kèm không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ của Nhóm Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2019, cũng như 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 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 hợp nhất giữa niên độ.

Vấn đề khác

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Nhóm 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 hợp nhất giữa niên độ, báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ và một số thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất 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 HỢP NHẤT 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		6.631.699.811.885	5.517.596.134.060
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	4	376.502.230.884	411.415.050.049
111	1. Tiền		332.553.858.446	188.209.008.696
112	2. Các khoản tương đương tiền		43.948.372.438	223.206.041.353
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn		4.523.434.618.941	3.317.871.912.275
121	1. Chứng khoán kinh doanh	5.1	453.970.066.681	315.716.173.705
122	2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	5.1	(4.539.111.301)	(28.680.771.260)
123	3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	5.2	4.074.003.663.561	3.030.836.509.830
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		1.179.353.849.045	1.184.320.095.677
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6	179.390.543.729	202.578.961.213
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	7	92.598.814.543	52.432.704.946
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	8	331.185.407.208	343.722.775.308
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	9	671.013.453.049	650.810.934.603
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	10	(94.850.958.285)	(65.241.869.194)
139	6. Tài sản thiếu chờ xử lý		16.588.801	16.588.801
140	IV. Hàng tồn kho	11	348.762.555.758	332.136.259.173
141	1. Hàng tồn kho		350.196.700.882	333.570.404.297
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(1.434.145.124)	(1.434.145.124)
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		203.646.557.257	271.852.816.886
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn		3.554.925.798	2.008.905.161
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ	19	199.563.177.543	248.221.607.002
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	19	528.453.916	21.622.304.723

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
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
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		5.566.838.213.819	5.221.333.281.422
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		5.011.325.231	60.052.625
216	1. Phải thu dài hạn khác		5.011.325.231	60.052.625
220	II. Tài sản cố định		216.983.735.803	244.096.735.674
221	1. Tài sản cố định hữu hình	12	212.100.469.305	211.132.992.903
222	Nguyên giá		397.120.855.020	386.898.864.659
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(185.020.385.715)	(175.765.871.756)
227	2. Tài sản cố định vô hình		4.883.266.498	32.963.742.771
228	Nguyên giá		7.698.579.156	35.628.579.157
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(2.815.312.658)	(2.664.836.386)
230	III. Bất động sản đầu tư	13	2.414.672.052.687	2.245.045.085.799
231	1. Nguyên giá		2.625.002.783.592	2.427.735.936.645
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(210.330.730.905)	(182.690.850.846)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn		2.376.280.003.911	2.297.185.676.365
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	14	2.376.280.003.911	2.297.185.676.365
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn		513.415.718.420	391.184.857.670
252	1. Đầu tư vào công ty liên kết	5.3	24.852.441.670	32.849.857.670
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	5.4	6.335.000.000	6.335.000.000
255	3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	5.2	482.228.276.750	352.000.000.000
260	VI. Tài sản dài hạn khác		40.475.377.767	43.760.873.289
261	1. Chi phí trả trước dài hạn		4.025.377.767	3.260.873.289
269	2. Lợi thế thương mại	15	36.450.000.000	40.500.000.000
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		12.198.538.025.704	10.738.929.415.482

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT 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		10.732.866.436.690	9.375.000.388.963
310	I. Nợ ngắn hạn		4.022.710.693.033	3.131.840.174.751
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	17	95.969.355.510	123.828.930.886
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	18	3.124.061.199.803	2.414.796.464.981
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	19	39.323.852.212	15.847.892.957
314	4. Phải trả người lao động		3.660.289.194	9.148.955.901
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	20	12.579.415.086	28.243.661.456
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	21	163.809.269.868	131.709.743.327
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	22	339.582.731.670	185.100.945.640
320	8. Vay ngắn hạn	23	201.843.229.550	212.450.280.876
321	9. Dự phòng phải trả ngắn hạn		-	587.855.864
322	10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	24	41.881.350.140	10.125.442.863
330	II. Nợ dài hạn		6.710.155.743.657	6.243.160.214.212
333	1. Chi phí phải trả dài hạn	20	1.670.890.069.099	1.566.581.701.900
336	2. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	21	4.908.861.636.391	4.453.330.830.585
337	3. Phải trả dài hạn khác		3.766.845.600	3.250.000.000
338	4. Vay dài hạn	23	13.647.083.344	100.400.332.118
341	5. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	32.3	112.821.691.779	119.428.932.165
342	6. Dự phòng phải trả dài hạn		168.417.444	168.417.444

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

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		1.465.671.589.014	1.363.929.026.519
410	I. Vốn chủ sở hữu	25.1	1.465.671.589.014	1.363.929.026.519
411	1. Vốn cổ phần		690.481.950.000	690.481.950.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		690.481.950.000	690.481.950.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		31.290.497.800	31.290.497.800
418	3. Quỹ đầu tư phát triển		198.628.680.814	132.522.117.955
420	4. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu		22.747.460.974	21.087.460.974
421	5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		304.420.964.535	278.139.679.584
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước		108.390.059.019	59.563.949.571
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này		196.030.905.516	218.575.730.013
429	6. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	27	218.102.034.891	210.407.320.206
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		12.198.538.025.704	10.738.929.415.482

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 KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT 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	1. Doanh thu gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	28.1	1.978.418.889.867	1.449.399.248.583
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	28.1	(3.273.575.348)	(4.209.103.542)
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	28.1	1.975.145.314.519	1.445.190.145.041
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	29	(1.743.077.072.418)	(1.280.264.374.309)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		232.068.242.101	164.925.770.732
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	28.2	86.047.174.381	50.052.935.101
22	7. Chi phí tài chính	30	16.085.629.139	(13.967.727.915)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		(1.447.282.265)	(7.811.292.095)
25	8. Chi phí bán hàng	31	(7.727.813.508)	(7.226.472.993)
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	31	(62.929.300.523)	(42.057.827.890)
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		263.543.931.590	151.726.677.035
31	11. Thu nhập khác		7.507.971.169	2.203.599.222
32	12. Chi phí khác		(555.030.442)	(1.112.378.465)
40	13. Lợi nhuận khác		6.952.940.727	1.091.220.757
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		270.496.872.317	152.817.897.792
51	15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	32.1	(62.314.702.461)	(28.819.635.806)
52	16. Thu nhập (chi phí) thuế TNDN hoãn lại	32.1	6.607.240.386	(7.146.596.461)
60	17. Lợi nhuận sau thuế TNDN		214.789.410.242	116.851.665.525
61	18. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ		196.030.905.516	105.437.027.903
62	19. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát		18.758.504.726	11.414.637.622
70	20. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	26	2.411	1.334
71	21. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	26	2.411	1.334

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

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT 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		270.496.872.317	152.817.897.792
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao và hao mòn tài sản cố định ("TSCĐ") và bất động sản đầu tư và phân bổ lợi thế thương mại		44.143.800.227	57.479.366.828
03	Trích lập các khoản dự phòng		4.879.573.268	12.300.584.628
04	(Lãi) lỗ 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		(76.197.882.599)	(45.830.334.169)
06	Chi phí lãi vay	30	1.447.282.265	7.811.292.095
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		242.936.301.473	185.837.491.026
09	Giảm (tăng) các khoản phải thu		16.734.660.788	(618.031.926.257)
10	Tăng hàng tồn kho		(16.626.296.585)	(1.056.151.890)
11	Tăng các khoản phải trả		1.379.347.664.681	2.330.233.373.312
12	Tăng chi phí trả trước		(2.310.525.115)	(4.135.511.907)
13	Tăng chứng khoán kinh doanh		(138.253.892.976)	(195.000.000.000)
14	Tiền lãi vay đã trả		(5.189.082.466)	-
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(9.642.472.496)	(59.471.707.543)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(782.962.471)	(18.455.645.205)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		1.466.213.394.833	1.619.919.921.536
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm và xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác		(266.151.880.049)	(1.249.557.352.369)
22	Tiền thu do thanh lý TSCĐ		4.890.524.676	-
23	Tiền gửi có kỳ hạn và cho vay		(3.369.789.389.738)	(1.006.978.241.813)
24	Tiền thu hồi cho vay và tiền gửi có kỳ hạn		2.208.931.327.357	268.973.695.680
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		7.997.416.000	(4.500.000.000)
27	Lãi tiền gửi nhận được		86.643.279.495	47.661.506.350
30	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư		(1.327.478.722.259)	(1.944.400.392.152)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT 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)
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
31	Tiền thu từ nhận góp vốn của chủ sở hữu	25.1	-	196.907.077.200
33	Tiền vay nhận được	23	658.147.084.108	302.706.936.512
34	Tiền chi trả nợ gốc vay	23	(755.507.384.208)	(249.688.977.480)
36	Cổ tức đã trả cho chủ sở hữu	25.2	(76.231.299.685)	(41.563.579.050)
40	Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào) từ hoạt động tài chính		(173.591.599.785)	208.361.457.182
50	Lưu chuyển tiền và tương đương tiền thuần trong năm		(34.856.927.211)	(116.119.013.434)
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		411.415.050.049	369.956.511.697
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 năm	4	376.502.230.884	254.171.594.992


Nguyễn Thành Đạt
Người lập


Lữ 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 HỢP NHẤT 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 Đôn, 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).

Cơ cấu tổ chức

Cơ cấu tổ chức của Công ty bao gồm 7 công ty con đã được hợp nhất vào báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Nhóm Công ty với chi tiết như sau:

<i>Tên công ty con</i>	<i>Pháp lý</i>	<i>Địa điểm</i>	<i>Hoạt động chính</i>	<i>Tỷ lệ sở hữu và biểu quyết</i>
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển VRG Long Thành (“VRG Long Thành”)	GCNĐKKD số 3600967115 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Đồng Nai cấp vào ngày 2 tháng 1 năm 2008, và các GCNĐKKD điều chỉnh	Số 106, Đường Nguyễn Văn Trỗi, Phường 8, Quận Phú Nhuận, Thành, Khu công nghiệp Lộc An - Bình Sơn, Xã Bình Sơn, Huyện Long Thành, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam	Phát triển cơ sở hạ tầng của các khu công nghiệp và khu dân cư	69%

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

1. THÔNG TIN DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức (tiếp theo)

Tên công ty con	Pháp lý	Địa điểm	Hoạt động chính	Tỷ lệ sở hữu và biểu quyết
Công ty Cổ phần Cảng và Dịch vụ Logistics VRG Thanh Phước ("VRG Thanh Phước")	GCNĐKKD số 3901168677 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Tây Ninh cấp vào ngày 12 tháng 8 năm 2013, và các GCNĐKKD điều chỉnh	Đường DC1, Xã Thành Phước, Huyện Gò Dầu, Tỉnh Tây Ninh, Việt Nam	Cung cấp dịch vụ hậu cần cho Khu Công nghiệp Phước Đông và quản lý hoạt động của cảng Thanh Phước	50,91%
Công ty Cổ phần Đầu tư và Tư vấn Xây dựng Phú An Thành ("Phú An Thành")	GCNĐKKD số 0303047367 do Ủy ban Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cấp vào ngày 3 tháng 11 năm 2009, và các GCNĐKKD điều chỉnh	Số 89A, Đường Hòa Hưng, Phường 12, Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	Phát triển cơ sở hạ tầng khu công nghiệp, khu dân cư và cung cấp dịch vụ tư vấn thiết kế xây dựng	81,99%
Công ty Cổ phần Sản xuất và Xuất khẩu Cao Su Sài Gòn VRG ("Cao Su Sài Gòn VRG")	GCNĐKKD số 0312228049 do Sở Kế hoạch và Thành phố Hồ Chí Minh cấp vào ngày 8 tháng 4 năm 2013, và các GCNĐKKD điều chỉnh	Lô A6-2, Đường D8, KCN Đông Nam, Xã Hòa Phú, Huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	Sản xuất, bán buôn, xuất khẩu mũ cao su tự nhiên	99,95%
Công ty Cổ phần Xây dựng Incontec ("Incontec")	GCNĐKKD số 4102017541 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp vào ngày 3 tháng 9 năm 2003, và các GCNĐKKD điều chỉnh	TT2-1, đường D4, KCN Đông Nam, Xã Hòa Phú, Huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	Xây dựng công trình đường sắt, đường bộ	99,99%
Công ty Cổ phần Phát triển Dịch vụ Sài Gòn VRG ("SVS")	GCNĐKKD số 0313765487 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp vào ngày 20 tháng 4 năm 2017, và các GCNĐKKD điều chỉnh	Lô TT2-1, đường D4, KCN Đông Nam, Xã Hòa Phú, Huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	Thi công trạm điện, nước và bán văn phòng phẩm	99,80%
Công ty Cổ phần Bao bì Sài Gòn ("Sapaco")	GCNĐKKD số 4106000035 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp vào ngày 5 tháng 2 năm 2004, và các GCNĐKKD điều chỉnh	Lô III-13, Nhóm Công nghiệp III, KCN Tân Bình, Đường số 13, Phường Tây Thạnh, Quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	Sản xuất các sản phẩm nhựa và cao su	93,58%

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT 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

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

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

2.2 *Hình thức sổ kế toán áp dụng*

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

2.3 *Kỳ kế toán năm*

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

2.4 *Đơn vị tiền tệ trong kế toán*

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ được lập bằng đơn vị tiền tệ trong kế toán của Nhóm Công ty là VND.

2.5 *Cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ*

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ bao gồm các báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty và báo cáo tài chính giữa niên độ của công ty con cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019.

Các công ty con được hợp nhất toàn bộ kể từ ngày mua, là ngày Nhóm Công ty nắm quyền kiểm soát công ty con, và tiếp tục được hợp nhất cho đến ngày Nhóm Công ty chấm dứt quyền kiểm soát đối với công ty con.

Báo cáo tài chính của Công ty và các công ty con sử dụng để hợp nhất được lập cho cùng một kỳ kế toán và được áp dụng các chính sách kế toán một cách thống nhất.

Số dư các tài khoản trên bảng cân đối kế toán giữa các đơn vị trong cùng Nhóm Công ty, các khoản thu nhập và chi phí, các khoản lãi hoặc lỗ nội bộ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch này được loại trừ hoàn toàn.

Lợi ích của các cổ đông không kiểm soát là phần lợi ích trong lãi, hoặc lỗ, và trong tài sản thuần của công ty con không được nắm giữ bởi Nhóm Công ty và được trình bày riêng biệt trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và được trình bày riêng biệt với phần vốn chủ sở hữu của các cổ đông của công ty mẹ trong phần vốn chủ sở hữu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT 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)

2.5 Cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ (tiếp theo)

Ảnh hưởng do các thay đổi trong tỷ lệ sở hữu công ty con mà không làm mất quyền kiểm soát được hạch toán vào lợi nhuận sau thuế chưa phân phối.

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 hợp nhất giữa niên độ theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu 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 Nhóm 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 kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ.

3.3 Hàng tồn kho

Hàng hóa bất động sản

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 hợp nhất 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 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.

Hàng tồn kho khác

Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá thấp hơn giữa giá thành để đưa mỗi đơn vị sản phẩm đến vị trí và điều kiện hiện tại và giá trị thuần có thể thực hiện được.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT 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 (tiếp theo)

Nhóm Công ty áp dụng phương pháp kê khai thường xuyên để hạch toán hàng tồn kho với giá trị được xác định như sau:

- | | |
|---|---|
| Hàng hóa, công cụ, dụng cụ, nguyên liệu, vật liệu | - chi phí mua theo phương pháp bình quân gia quyền |
| Thành phẩm và chi phí sản xuất kinh doanh dở dang | - giá vốn nguyên vật liệu và lao động trực tiếp cộng chi phí sản xuất chung có liên quan theo phương pháp bình quân gia quyền |

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được trích lập cho phần giá trị dự kiến bị tổn thất do các khoản suy giảm trong giá trị (do giảm giá, hư hỏng, kém phẩm chất, lỗi thời v.v.) có thể xảy ra đối với nguyên vật liệu, thành phẩm, hàng hóa tồn kho khác thuộc quyền sở hữu của Công ty dựa trên bằng chứng hợp lý về sự suy giảm giá trị tại ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ.

Số tăng hoặc giảm khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho được hạch toán vào giá vốn hàng bán trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ.

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 hợp nhất 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 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 cố định và chi phí bảo trì, sửa chữa được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất 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 hợp nhất 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 báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất 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 hợp nhất 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 HỢP NHẤT 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. Đối với bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá, Nhóm Công ty không trích khấu hao mà xác định tổn thất do giảm giá trị.

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 Nhóm 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, 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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, bất động sản đầu tư 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	10 - 48 năm
Máy móc và thiết bị	7 - 10 năm
Phương tiện vận tải	5 - 20 năm
Thiết bị văn phòng	3 - 5 năm
Phần mềm máy tính	3 - 5 năm
Quyền sử dụng đất	48 năm

Quyền sử dụng đất có thời hạn không xác định thì không trích khấu hao.

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 Nhóm 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 Nhóm Công ty.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT 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 *Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại*

Hợp nhất kinh doanh được hạch toán theo phương pháp giá mua. Giá phí hợp nhất kinh doanh bao gồm giá trị hợp lý tại ngày diễn ra trao đổi của các tài sản đem trao đổi, các khoản nợ phải trả đã phát sinh hoặc đã thừa nhận và các công cụ vốn do bên mua phát hành để đổi lấy quyền kiểm soát bên bị mua và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc hợp nhất kinh doanh. Tài sản, nợ phải trả có thể xác định được và những khoản nợ tiềm tàng phải gánh chịu trong hợp nhất kinh doanh của bên bị mua đều ghi nhận theo giá trị hợp lý tại ngày hợp nhất kinh doanh.

Lợi thế thương mại phát sinh từ hợp nhất kinh doanh được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, là phần chênh lệch giữa giá phí hợp nhất kinh doanh so với phần sở hữu của bên mua trong giá trị hợp lý của tài sản, nợ phải trả có thể xác định được và các khoản nợ tiềm tàng đã ghi nhận. Nếu giá phí hợp nhất kinh doanh thấp hơn giá trị hợp lý của tài sản thuần của bên bị mua, phần chênh lệch đó sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ. Sau ghi nhận ban đầu, lợi thế thương mại được xác định giá trị bằng nguyên giá trừ đi giá trị phân bổ lũy kế. Lợi thế thương mại được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian hữu ích được ước tính là mười (10) năm. Định kỳ công ty mẹ phải đánh giá tổn thất lợi thế thương mại tại công ty con, nếu có bằng chứng cho thấy số lợi thế thương mại bị tổn thất lớn hơn số phân bổ hàng năm thì phân bổ theo số lợi thế thương mại bị tổn thất ngay trong kỳ phát sinh.

3.12 *Các khoản đầu tư*

Đầu tư vào công ty liên kết

Các khoản đầu tư vào các công ty liên kết được hạch toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Công ty liên kết là công ty mà trong đó Nhóm Công ty có ảnh hưởng đáng kể nhưng không phải là công ty con hay công ty liên doanh của Nhóm Công ty. Thông thường, Nhóm Công ty được coi là có ảnh hưởng đáng kể nếu sở hữu trên 20% quyền bỏ phiếu ở đơn vị nhận đầu tư.

Theo phương pháp vốn chủ sở hữu, khoản đầu tư được ghi nhận ban đầu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ theo giá gốc, sau đó được điều chỉnh theo những thay đổi của phần sở hữu của Nhóm Công ty trong giá trị tài sản thuần của công ty liên kết sau khi mua. Lợi thế thương mại phát sinh từ việc đầu tư vào công ty liên kết được phản ánh trong giá trị còn lại của khoản đầu tư. Nhóm Công ty không phân bổ lợi thế thương mại này mà hàng năm thực hiện đánh giá xem lợi thế thương mại có bị suy giảm giá trị hay không. Báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất giữa niên độ phản ánh phần sở hữu của Nhóm Công ty trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ của công ty liên kết sau khi mua.

Phần sở hữu của nhà đầu tư trong lợi nhuận (lỗ) của công ty liên kết sau khi mua được phản ánh trên báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và phần sở hữu của nhà đầu tư trong thay đổi sau khi mua của các quỹ của công ty liên kết được ghi nhận vào các quỹ. Thay đổi lũy kế sau khi mua được điều chỉnh vào giá trị còn lại của khoản đầu tư vào công ty liên kết. Cổ tức nhận được từ công ty liên kết được căn trừ vào khoản đầu tư vào công ty liên kết.

Báo cáo tài chính của công ty liên kết được lập cùng kỳ với báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty và sử dụng các chính sách kế toán nhất quán với Nhóm Công ty. Các điều chỉnh hợp nhất thích hợp đã được ghi nhận để bảo đảm các chính sách kế toán được áp dụng nhất quán với Nhóm Công ty trong trường hợp cần thiết.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT 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)

3.12 Các khoản đầu tư (tiếp theo)

Chứng khoán kinh doanh và đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Chứng khoán kinh doanh và đầu tư góp vốn vào đơn vị khác được ghi nhận theo giá gốc.

Dự phòng giảm giá trị các khoản chứng khoán kinh doanh và các khoản đầu tư góp vốn

Dự phòng được lập cho việc giảm giá trị của các khoản chứng khoán kinh doanh và các khoản đầu tư góp vốn vào ngày kết thúc năm tài chính 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 hợp nhất giữa niên độ.

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

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

3.14 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 Nhóm Công ty được hơn 12 tháng cho đến ngày 31 tháng 12 năm 2008 theo tỷ lệ 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 kỳ 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 hợp nhất 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.

3.15 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 Nhóm 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 Nhóm 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 Nhóm Công ty dự kiến giao dịch.

Vào 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 Nhóm 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 Nhóm 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 hợp nhất giữa niên độ.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT 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)

3.16 *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.

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

Quỹ đầu tư phát triển

Quỹ này được trích lập nhằm phục vụ việc mở rộng hoạt động hoặc đầu tư chiều sâu của Nhóm 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 hợp nhất giữa niên độ.

3.17 *Ghi nhận doanh thu*

Doanh thu được ghi nhận khi Nhóm 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 HỢP NHẤT 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 được thu hồi từ hoặc phải nộp cho cơ quan thuế, dựa trên các mức thuế suất và các luật thuế có hiệu lực đến ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ.

Thuế thu nhập hiện hành được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất 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.

Nhóm Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hiện hành phải nộp khi Nhóm 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 Nhóm Công ty dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải nộp và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần.

Thuế thu nhập hoãn lại

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định cho các khoản chênh lệch tạm thời tại ngày kết thúc 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 các khoản mục này trong báo cáo tài chính hợp nhất 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 kỳ 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 hoãn lại chưa 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 kế toán giữa niên độ 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 hợp nhất 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.

Nhóm Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả khi Nhóm 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 Nhóm 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 HỢP NHẤT 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 Lãi trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên mỗi cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông trong kỳ (sau khi đã điều chỉnh cho việc trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi) cho số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông sẽ được phát hành trong trường hợp tất cả các cổ phiếu phổ thông tiềm năng có tác động suy đồng sở hữu cổ phiếu phổ thông của Nhóm Công ty (sau khi đã điều chỉnh cho việc trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ.

Lãi suy giảm trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Nhóm Công ty (sau khi đã điều chỉnh cho cổ tức của cổ phiếu ưu đãi có quyền chuyển đổi và việc trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu giảm đều được chuyển thành cổ phiếu phổ thông.

3.19 Thông tin bộ phận

Một bộ phận là một cấu phần có thể xác định riêng biệt của Nhóm Công ty tham gia vào việc cung cấp các sản phẩm hoặc dịch vụ liên quan (bộ phận chia theo hoạt động kinh doanh), hoặc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ trong một môi trường kinh tế cụ thể (bộ phận được chia theo khu vực địa lý). Mỗi bộ phận này chịu rủi ro và thu được lợi ích khác biệt so với các bộ phận khác. Các bộ phận chính theo hoạt động kinh doanh của Nhóm Công ty bao gồm cho thuê và cung cấp các tiện ích khu công nghiệp, bán hàng hóa và thành phẩm, cung cấp dịch vụ tư vấn và xây dựng, đầu tư tài chính vào các lĩnh vực khác.

3.20 Các bên liên quan

Các bên được coi là bên liên quan của Nhóm 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 Nhóm 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	18.317.870.981	3.347.033.899
Tiền gửi ngân hàng	314.235.987.465	184.861.974.797
Các khoản tương đương tiền (*)	43.948.372.438	223.206.041.353
TỔNG CỘNG	376.502.230.884	411.415.050.049

(*) Các khoản tương đương tiền thể hiện các khoản tiền gửi tại các ngân hàng thương mại có thời hạn gốc dưới ba tháng và hưởng lãi suất dao động từ 4,7%/năm đến 5%/năm.

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

5. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

5.1 Chứng khoán kinh doanh

	Giá trị		VND
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2019			
Tập đoàn Công nghiệp Cao su Việt Nam (VRG)	286.186.183.678	313.907.580.000	-
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	-
Các bên khác	25.500.905.731	30.402.656.400	-
TỔNG CỘNG	453.970.066.681	485.627.559.900	(4.539.111.301)
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2018			
Tập đoàn Công nghiệp Cao su Việt Nam (VRG)	257.628.885.760	228.948.114.500	(28.680.771.260)
Công ty Cổ phần Công nghiệp Cao su Miền Nam	52.088.751.954	53.549.160.000	-
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Xuất Nhập Khẩu Việt Nam	5.998.535.991	7.025.042.150	-
TỔNG CỘNG	315.716.173.705	289.522.316.650	(28.680.771.260)

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 từ 4 tháng đến 18 tháng và hưởng lãi suất dao động từ 6%/năm đến 7,5%/năm.

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

5. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

5.3 Đầu tư vào công ty liên kết

Chi tiết khoản đầu tư vào công ty liên kết như sau:

Tên công ty liên kết	Lĩnh vực kinh doanh	Ngày 30 tháng 6 năm 2019	
		Tỷ lệ sở hữu	Tỷ lệ quyền biểu quyết
Công ty Cổ phần Khoáng sản FICO Tây Ninh	Khai thác khoáng sản và các hoạt động liên quan	20,68%	20,68%

Chi tiết giá trị khoản đầu tư vào công ty liên kết được trình bày như sau:

VND

Giá gốc đầu tư:

Ngày 31 tháng 12 năm 2018 và ngày 30 tháng 6 năm 2019 17.994.186.000

Phần lợi nhuận lũy kế sau khi mua công ty liên kết:

Ngày 31 tháng 12 năm 2018 14.855.671.670
Cổ tức trong kỳ (7.997.416.000)

Ngày 30 tháng 6 năm 2019 6.858.255.670

Giá trị còn lại:

Ngày 31 tháng 12 năm 2018 32.849.857.670

Ngày 30 tháng 6 năm 2019 24.852.441.670

5.4 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

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

Tên đơn vị	Lĩnh vực kinh doanh	Vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và ngày 31 tháng 12 năm 2018	
		Tỷ lệ sở hữu (%)	Số tiền (VND)
Công ty Cổ phần Địa ốc 7	Kinh doanh địa ốc, vật liệu xây dựng và xây dựng dân dụng - công nghiệp	12,5	4.500.000.000
Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức	Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng	0,18	1.835.000.000
TỔNG CỘNG			<u>6.335.000.000</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT 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)	19.911.199.300	36.666.129.959
Công ty TNHH Sản xuất First Solar (Việt Nam)	14.418.858.543	27.841.105.862
Khác	145.060.485.886	138.071.725.392
TỔNG CỘNG	179.390.543.729	202.578.961.213
Dự phòng phải thu ngắn hạn của khách hàng khó đòi	(6.676.802.519)	(6.098.876.131)
GIÁ TRỊ THUẦN	172.713.741.210	196.480.085.082

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 Đầu tư Xây dựng Thương mại Trường Thành	10.659.749.105	-
Tổng Công ty Cơ khí Giao thông Vận tải Sài Gòn - TNHH Một Thành Viên	9.468.573.000	9.468.573.000
Khác	58.797.492.438	42.964.131.946
TỔNG CỘNG	92.598.814.543	52.432.704.946
Dự phòng trả trước cho người bán ngắn hạn khó đòi	(5.567.141.900)	(5.567.141.900)
GIÁ TRỊ THUẦN	87.031.672.643	46.865.563.046

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT 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	121.043.657.000	Từ ngày 10 tháng 7 năm 2019 đến 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
Các cá nhân liên quan	48.374.346.618	Từ ngày 14 tháng 8 đến ngày 1 tháng 4 năm 2019	7 - 7,5	Tín chấp
Công ty Cổ phần Năng lượng Tái tạo Toàn Cầu	34.000.000.000	Ngày 17 tháng 12 năm 2018	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 8 tháng 4 năm 2016	7,5	Tín chấp
Công ty Cổ phần VRG Khải Hoàn	5.000.000.000	Ngày 10 tháng 7 năm 2019	10	Tín chấp
Công ty Cổ phần Chứng khoán Cao su	2.860.000.000	Ngày 21 tháng 12 năm 2009	7,5	Tín chấp
TỔNG CỘNG	331.185.407.208			
Dự phòng phải thu về cho vay ngắn hạn khó đòi	(81.767.403.590)			
GIÁ TRỊ THUẦN	249.418.003.618			
<i>Trong đó:</i>				
<i>Các bên khác</i>	203.700.050.000			
<i>Các bên liên quan (Thuyết minh số 33)</i>	45.717.953.618			

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	51.940.914.040	17.860.000.000
Cộng: Dự phòng trích lập trong kỳ	32.800.000.000	11.086.225.704
Trừ: Hoàn nhập dự phòng trong kỳ	(2.973.510.450)	-
Vào ngày 30 tháng 6	81.767.403.590	28.946.225.704

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT 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	453.863.317.809
<i>Trong đó:</i>		
<i>Dự án KCN - Đô thị - Dịch vụ</i>		
<i>Phước Đông - Bời Lời</i>	204.438.398.585	181.616.657.966
<i>Dự án KCN Lê Minh Xuân 3</i>	198.614.553.671	197.532.147.671
<i>Dự án KCN Đông Nam</i>	78.884.944.022	74.714.512.172
Ký quỹ ngân hàng	100.601.104.109	50.533.092.138
Tạm ứng cho nhân viên	38.829.083.590	86.107.466.663
Góp vốn hợp đồng hợp tác kinh doanh	23.000.000.000	23.000.000.000
Tài trợ dự án	11.700.000.000	11.700.000.000
Lãi dự thu	4.830.775.743	15.716.912.056
Khác	10.114.593.329	9.890.145.937
TỔNG CỘNG	671.013.453.049	650.810.934.603
Dự phòng phải thu khác khó đòi	(839.610.276)	(1.634.937.123)
GIÁ TRỊ THUẦN	670.173.842.773	649.175.997.480
<i>Trong đó:</i>		
<i>Các bên khác</i>	613.684.782.658	590.882.166.045
<i>Các bên liên quan (Thuyết minh số 33)</i>	56.489.060.115	58.293.831.435

10. DỰ PHÒNG PHẢI THU NGẮN HẠN KHÓ ĐÒI

	VND		
<i>Đối tượng nợ</i>	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2019</i>		
	<i>Giá gốc</i>	<i>Giá trị có thể thu hồi</i>	<i>Giá trị dự phòng</i>
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)
Khác	12.098.519.571	1.722.106.776	(10.376.412.795)
TỔNG CỘNG	98.067.027.961	3.216.069.676	(94.850.958.285)

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

11. HÀNG TỒN KHO

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
Chi phí phát triển dự án dở dang	214.526.649.373	204.600.891.618
<i>Trong đó:</i>		
- Chi phí phát triển dự án Khu dân cư Đông Nam	71.474.514.189	69.062.882.156
- Chi phí phát triển dự án Khu Tái định cư Bến Sắt	63.064.544.740	63.064.544.740
- Chi phí phát triển dự án Khu dân cư Thuận Lợi	42.977.820.550	31.795.851.875
- Chi phí phát triển dự án Khu đô thị Phước Đông	12.065.110.192	11.490.037.290
- Khác	24.944.659.702	29.187.575.557
Nguyên liệu, vật liệu	107.312.116.971	101.826.133.736
Thành phẩm	18.832.874.010	22.263.723.358
Hàng mua đang đi đường	5.455.458.349	1.912.756.313
Công cụ, dụng cụ	3.628.985.813	2.701.821.333
Hàng hóa	440.616.366	265.077.939
TỔNG CỘNG	350.196.700.882	333.570.404.297
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	(1.434.145.124)	(1.434.145.124)
GIÁ TRỊ THUẦN	348.762.555.758	332.136.259.173

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT 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	209.821.218.287	63.872.537.262	111.255.586.081	1.949.523.029	386.898.864.659
Mua mới	-	7.618.577.825	1.622.979.110	174.363.637	9.415.920.572
Chuyển từ xây dựng cơ bản dở dang	2.775.780.248	-	-	-	2.775.780.248
Thanh lý	-	(1.969.710.459)	-	-	(1.969.710.459)
Ngày 30 tháng 6 năm 2019	<u>212.596.998.535</u>	<u>69.521.404.628</u>	<u>112.878.565.191</u>	<u>2.123.886.666</u>	<u>397.120.855.020</u>
<i>Trong đó:</i>					
<i>Đã khấu hao hết</i>	4.967.316.188	9.195.402.618	63.502.033.408	1.384.502.188	79.049.254.402
Giá trị khấu hao lũy kế:					
Ngày 31 tháng 12 năm 2018	(61.044.409.226)	(27.828.118.847)	(85.002.169.841)	(1.891.173.842)	(175.765.871.756)
Khấu hao trong kỳ	(5.231.541.374)	(2.850.034.625)	(2.531.482.394)	(38.430.541)	(10.651.488.934)
Thanh lý	-	1.396.974.975	-	-	1.396.974.975
Ngày 30 tháng 6 năm 2019	<u>(66.275.950.600)</u>	<u>(29.281.178.497)</u>	<u>(87.533.652.235)</u>	<u>(1.929.604.383)</u>	<u>(185.020.385.715)</u>
Giá trị còn lại:					
Ngày 31 tháng 12 năm 2018	<u>148.776.809.061</u>	<u>36.044.418.415</u>	<u>26.253.416.240</u>	<u>58.349.187</u>	<u>211.132.992.903</u>
Ngày 30 tháng 6 năm 2019	<u>146.321.047.935</u>	<u>40.240.226.131</u>	<u>25.344.912.956</u>	<u>194.282.283</u>	<u>212.100.469.305</u>
<i>Trong đó:</i>					
<i>Tài sản sử dụng để thế chấp cho các khoản vay (Thuyết minh số 23.1)</i>	-	-	5.640.624.869	-	5.640.624.869

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT 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</i>	<i>Tổng cộng</i>
Nguyên giá:			
Ngày 31 tháng 12 năm 2018	2.377.621.320.450	50.114.616.195	2.427.735.936.645
Tăng trong kỳ	152.204.022.502	22.661.829.181	174.865.851.683
Phân loại lại từ TSCĐ vô hình	27.930.000.001	-	27.930.000.001
Thanh lý	<u>(5.529.004.737)</u>	-	<u>(5.529.004.737)</u>
Ngày 30 tháng 6 năm 2019	<u>2.552.226.338.216</u>	<u>72.776.445.376</u>	<u>2.625.002.783.592</u>
Giá trị khấu hao lũy kế:			
Ngày 31 tháng 12 năm 2018	(173.438.087.542)	(9.252.763.304)	(182.690.850.846)
Khấu hao trong kỳ	(27.781.463.193)	(1.510.371.828)	(29.291.835.021)
Thanh lý	<u>1.651.954.962</u>	-	<u>1.651.954.962</u>
Ngày 30 tháng 6 năm 2019	<u>(199.567.595.773)</u>	<u>(10.763.135.132)</u>	<u>(210.330.730.905)</u>
Giá trị còn lại:			
Ngày 31 tháng 12 năm 2018	<u>2.204.183.232.908</u>	<u>40.861.852.891</u>	<u>2.245.045.085.799</u>
Ngày 30 tháng 6 năm 2019	<u>2.352.658.742.443</u>	<u>62.013.310.244</u>	<u>2.414.672.052.687</u>

Thuyết minh bổ sung:

Các khoản doanh thu cho thuê 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 28.1</i>)	72.297.759.435	91.709.707.307
Chi phí hoạt động kinh doanh trực tiếp của các bất động sản đầu tư tạo thu nhập cho thuê trong năm	29.291.835.021	37.171.846.727

Các khoản tiền thuê thu được hàng năm trong tương lai được trình bày trong *Thuyết minh số 34*.

Giá trị hợp lý của các bất động sản đầu tư này chưa được xem xét và xác định chính thức 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 giữa niên độ.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT 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	944.400.696.513	860.806.009.948
Chi phí phát triển dự án KCN Đông Nam	760.689.332.371	722.519.535.076
Chi phí phát triển dự án KCN Lê Minh Xuân 3	373.707.714.460	382.164.377.480
Chi phí phát triển dự án KCN Lộc An - Bình Sơn	218.206.041.753	217.736.184.502
Chi phí phát triển dự án Cảng Thanh Phước	53.963.334.346	53.963.334.346
Khác	25.312.884.468	59.996.235.013
TỔNG CỘNG	<u>2.376.280.003.911</u>	<u>2.297.185.676.365</u>

15. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI

	VND
	Lợi thế thương mại
Nguyên giá:	
Ngày 31 tháng 12 năm 2018 và ngày 30 tháng 6 năm 2019	<u>81.000.000.000</u>
Giá trị phân bổ lũy kế:	
Ngày 31 tháng 12 năm 2018	(40.500.000.000)
Phân bổ trong kỳ	<u>(4.050.000.000)</u>
Ngày 30 tháng 6 năm 2019	<u>(44.550.000.000)</u>
Giá trị còn lại:	
Ngày 31 tháng 12 năm 2018	<u>40.500.000.000</u>
Ngày 30 tháng 6 năm 2019	<u>36.450.000.000</u>

16. CHI PHÍ ĐI VAY ĐƯỢC VỐN HÓA

Trong kỳ, Nhóm 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 ngày 30 tháng 6 năm 2018: 3.884.279.912 VND) vào giá trị các dự án đang phát triển.

17. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
Công ty TNHH CJ Korea Express Freight Việt Nam	22.695.628.510	3.170.301.286
Khác	73.273.727.000	120.658.629.600
TỔNG CỘNG	<u>95.969.355.510</u>	<u>123.828.930.886</u>

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

18. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
Khách hàng Dự án KCN Phước Đông	1.966.492.043.970	1.322.064.849.518
Khách hàng Dự án KCN Đông Nam	446.212.153.092	450.332.593.653
Khách hàng Dự án KCN Lê Minh Xuân	441.815.095.603	249.994.752.085
Khách hàng Dự án KCN Lộc An - Bình Sơn	192.846.110.214	340.242.145.819
Khác	76.695.796.924	52.162.123.906
TỔNG CỘNG	<u>3.124.061.199.803</u>	<u>2.414.796.464.981</u>

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	248.221.607.002	263.444.487.486	(312.102.916.945)	199.563.177.543
Thuế thu nhập doanh nghiệp	21.618.687.965	902.889.042	(22.418.637.184)	102.939.823
Thuế thu nhập cá nhân	616.758	2.994.296.480	(2.569.399.145)	425.514.093
Khác	3.000.000	4.000.000	(7.000.000)	-
TỔNG CỘNG	<u>269.843.911.725</u>	<u>267.345.673.008</u>	<u>(337.097.953.274)</u>	<u>200.091.631.459</u>
Phải nộp:				
Thuế thu nhập doanh nghiệp	(5.407.959.202)	(39.895.795.276)	8.739.583.454	(36.564.171.024)
Thuế giá trị gia tăng	(9.978.812.528)	(34.667.642.044)	42.091.051.688	(2.555.402.884)
Thuế thu nhập cá nhân	(135.241.581)	(408.859.896)	433.623.134	(110.478.343)
Khác	(325.879.646)	(1.256.320.243)	1.488.399.928	(93.799.961)
TỔNG CỘNG	<u>(15.847.892.957)</u>	<u>(76.228.617.459)</u>	<u>52.752.658.204</u>	<u>(39.323.852.212)</u>

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

20. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
Ngắn hạn	12.579.415.086	28.243.661.456
Chi phí xây dựng	6.820.559.126	7.962.470.627
Chi phí hoạt động	4.890.836.807	19.050.512.245
Khác	868.019.153	1.230.678.584
Dài hạn	1.670.890.069.099	1.566.581.701.900
Chi phí hoàn thành ước tính của đất và cơ sở hạ tầng đã cho thuê	1.653.580.531.641	1.554.253.642.584
Khác	17.309.537.458	12.328.059.316
TỔNG CỘNG	<u>1.683.469.484.185</u>	<u>1.594.825.363.356</u>

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 hợp nhất giữa niên độ từ các 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
Nhận ký quỹ, ký cược (*)	306.670.878.327	162.742.806.000
Các khoản thu hộ	14.575.024.290	7.284.255.347
Khác	18.336.829.053	15.073.884.293
TỔNG CỘNG	<u>339.582.731.670</u>	<u>185.100.945.640</u>

(*) Đây là khoản ký quỹ, ký cược, đặt cọc 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 và KCN Lộc An - Bình Sơn và sẽ được căn trừ vào tiền thuê đất trong tương lai.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT 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

	VND			
	Ngày 31 tháng 12 năm 2018	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	Ngày 30 tháng 6 năm 2019
Vay ngắn hạn				
Vay ngân hàng (Thuyết minh số 23.1)	204.847.125.838	658.147.084.108	(663.100.563.732)	199.893.646.214
Vay dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 23.2)	<u>7.603.155.038</u>	<u>1.949.583.336</u>	<u>(7.603.155.038)</u>	<u>1.949.583.336</u>
	<u>212.450.280.876</u>	<u>660.096.667.444</u>	<u>(670.703.718.770)</u>	<u>201.843.229.550</u>
Vay dài hạn				
Vay ngân hàng (Thuyết minh số 23.2)	<u>100.400.332.118</u>	<u>-</u>	<u>(86.753.248.774)</u>	<u>13.647.083.344</u>
TỔNG CỘNG	<u>312.850.612.994</u>	<u>660.096.667.444</u>	<u>(757.456.967.544)</u>	<u>215.490.312.894</u>

Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn VRG

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT 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)

23.1 Vay ngắn hạn từ ngân hàng

Ngân hàng	Ngày 30 tháng 6 năm 2019		Kỳ hạn trả gốc	Lãi suất (%/năm)	Mục đích	Hình thức đảm bảo
	Số tiền (VND)	Nguyên tệ (USD)				
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Thủ Đức	133.233.726.293	-	Ngày 30 tháng 7 năm 2019	5,6	Tài trợ phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh	Tín chấp
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Bình Dương	34.216.695.198	1.476.037	Ngày 19 tháng 9 năm 2019	3,0 - 3,5	Bổ sung vốn lưu động, bảo lãnh mở thư bảo lãnh ngân hàng	Tín chấp và Máy móc, thiết bị tại nhà máy của Công ty Cao su Sài Gòn với giá trị tài sản đảm bảo là 7.959.000.000 VND
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phương Đông - Chi nhánh Bình Dương	21.987.583.468	942.877	Từ ngày 9 tháng 11 đến ngày 25 tháng 12 năm 2019	2,9	Bổ sung vốn lưu động, bảo lãnh mở thư bảo lãnh ngân hàng	Tín chấp và Hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn tại OCB - Chi nhánh Bình Dương với tổng giá trị tài sản đảm bảo là 50.000.000.000 VND
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngoại thương - Chi nhánh Tân Bình	10.455.641.255	-	Từ ngày 30 tháng 10 năm 2019 đến ngày 28 tháng 4 năm 2020	7	Bổ sung vốn lưu động, bảo lãnh mở thư bảo lãnh ngân hàng	Tín chấp
TỔNG CỘNG	199.893.646.214	2.418.914				

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT 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 - Chi nhánh Thủ Đức	<u>15.596.666.680</u>	Từ ngày 8 tháng 2 năm 2020 đến ngày 8 tháng 11 năm 2023	7,5	Tài trợ tài chính cho cơ sở hạ tầng KCN Lê Minh Xuân 3	Khoản phải thu từ các hợp đồng cho thuê tại KCN Lê Minh Xuân 3, Đông Nam và Phước Đông
<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

	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>
Vào ngày 1 tháng 1	10.125.442.863	12.897.671.351
Trích lập quỹ từ lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	34.198.869.748	24.714.703.046
Sử dụng quỹ	<u>(2.442.962.471)</u>	<u>(18.455.645.205)</u>
Vào ngày 30 tháng 6	<u>41.881.350.140</u>	<u>19.156.729.192</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT 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 tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu (ii)	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	(143.193.779.400)	62.406.821.825	19.548.460.974	275.415.614.984	882.236.268.383
Điều chỉnh hồi tố	-	-	-	-	-	(14.807.597.917)	(14.807.597.917)
Ngày 31 tháng 12 năm 2017	660.481.950.000	7.577.200.000	(143.193.779.400)	62.406.821.825	19.548.460.974	260.608.017.067	867.428.670.466
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	-	-	105.437.027.903	105.437.027.903
Cổ phiếu thưởng	30.000.000.000	-	-	-	-	-	30.000.000.000
Mua cổ phiếu quỹ	-	23.713.297.800	143.193.779.400	-	-	-	166.907.077.200
Cổ tức công bố	-	-	-	-	-	(41.236.159.050)	(41.236.159.050)
Trích lập quỹ đầu tư, phát triển	-	-	-	59.851.296.130	-	(59.851.296.130)	-
Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	-	(30.123.748.378)	(30.123.748.378)
Khác	-	-	-	-	-	(48.432.651)	(48.432.651)
Ngày 30 tháng 6 năm 2018	<u>690.481.950.000</u>	<u>31.290.497.800</u>	<u>-</u>	<u>122.258.117.955</u>	<u>19.548.460.974</u>	<u>234.785.408.761</u>	<u>1.098.364.435.490</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	-	132.522.117.955	21.087.460.974	278.139.679.584	1.153.521.706.313
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	-	-	196.030.905.516	196.030.905.516
Cổ tức công bố (i)	-	-	-	-	-	(69.048.195.000)	(69.048.195.000)
Trích lập quỹ đầu tư, phát triển	-	-	-	66.106.562.859	-	(66.106.562.859)	-
Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	-	(32.934.862.706)	(32.934.862.706)
Khác	-	-	-	-	1.660.000.000	(1.660.000.000)	-
Ngày 30 tháng 6 năm 2019	<u>690.481.950.000</u>	<u>31.290.497.800</u>	<u>-</u>	<u>198.628.680.814</u>	<u>22.747.460.974</u>	<u>304.420.964.535</u>	<u>1.247.569.554.123</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT 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)

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

- (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 số 837/NQHĐCĐ-SVI vào ngày 26 tháng 4 năm 2019.
- (ii) Đây là quỹ dự trữ bổ sung vốn điều lệ và quỹ dự phòng tài chính được trích lập dựa trên Điều lệ của Nhóm Công ty.

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 1 tháng 1	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	76.231.299.685	41.563.579.050

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	69.048.195
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 HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

26. LÃI TRÊN CỔ PHIẾU

Nhóm Công ty sử dụng các thông tin sau để tính lãi cơ bản và lãi suy giảm trên cổ phiếu:

	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>
Lợi nhuận thuần sau thuế (VND)	196.030.905.516	105.437.027.903
Điều chỉnh giảm do trích quỹ khen thưởng, phúc lợi (*)	(29.537.821.783)	(15.887.189.478)
Lợi nhuận thuần phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty (VND)	166.493.083.733	89.549.838.425
Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành (cổ phiếu)	69.048.195	67.142.118
Lãi cơ bản và lãi suy giảm (VND/cổ phiếu)	<u>2.411</u>	<u>1.334</u>

(*) Lợi nhuận dùng để tính lãi trên cổ phiếu cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018 đã được điều chỉnh lại so với số liệu đã trình bày trong báo cáo tài chính hợp nhất năm 2018 để phản ánh khoản thực trích quỹ khen thưởng, phúc lợi từ lợi nhuận sau thuế chưa phân phối của năm 2018 theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên số 837/NQHĐCĐ-SVI vào ngày 26 tháng 4 năm 2019.

Lợi nhuận thuần dùng để tính lãi trên cổ phiếu cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019 đã được điều chỉnh giảm cho khoản tạm trích quỹ khen thưởng, phúc lợi từ lợi nhuận của năm 2019 theo tỷ lệ trích quỹ năm 2018.

Không có các giao dịch cổ phiếu phổ thông hoặc giao dịch cổ phiếu phổ thông tiềm năng nào xảy ra từ ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ đến ngày hoàn thành báo cáo tài chính hợp nhất này.

27. LỢI ÍCH CỔ ĐÔNG KHÔNG KIỂM SOÁT

	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>
Ngày 1 tháng 1	210.407.320.206	188.350.062.998
Lợi nhuận trong kỳ phân bổ cho cổ đông không kiểm soát	18.758.504.726	11.414.637.622
Chia cổ tức	(9.627.480.000)	(327.420.000)
Khác	(1.436.310.041)	(112.600.023)
Ngày 30 tháng 6	<u>218.102.034.891</u>	<u>199.324.680.597</u>

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

28. DOANH THU

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

	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)
Tổng doanh thu	1.978.418.889.867	1.449.399.248.583
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu bán điện, nước</i>	1.429.083.523.914	865.238.975.985
<i>Doanh thu bán thành phẩm</i>	257.664.554.460	313.288.011.891
<i>Doanh thu cung cấp dịch vụ tiện ích KCN</i>	116.373.805.744	104.071.215.766
<i>Doanh thu cho thuê đất đã phát triển cơ sở hạ tầng (Thuyết minh số 13)</i>	72.297.759.435	91.709.707.307
<i>Doanh thu bán hàng hóa</i>	68.468.847.192	38.738.131.407
<i>Doanh thu cung cấp dịch vụ vận chuyển</i>	14.991.568.742	25.840.034.733
<i>Doanh thu từ hoạt động xây dựng</i>	14.316.199.331	4.151.193.866
<i>Doanh thu cung cấp dịch vụ tư vấn xây dựng</i>	4.255.151.049	5.301.429.448
<i>Doanh thu cho thuê khác</i>	967.480.000	1.060.548.180
Các khoản giảm trừ doanh thu	(3.273.575.348)	(4.209.103.542)
<i>Trong đó:</i>		
<i>Chiết khấu thương mại</i>	(3.270.817.208)	(4.202.846.542)
<i>Hàng bán trả lại</i>	(2.758.140)	(2.925.000)
<i>Giảm giá hàng bán</i>	-	(3.332.000)
DOANH THU THUẦN	1.975.145.314.519	1.445.190.145.041
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu bán điện, nước</i>	1.429.083.523.914	865.238.975.985
<i>Doanh thu bán thành phẩm</i>	254.390.979.112	309.078.908.349
<i>Doanh thu cung cấp dịch vụ tiện ích KCN</i>	116.373.805.744	104.071.215.766
<i>Doanh thu cho thuê đất đã phát triển cơ sở hạ tầng (Thuyết minh số 13)</i>	72.297.759.435	91.709.707.307
<i>Doanh thu bán hàng hóa</i>	68.468.847.192	38.738.131.407
<i>Doanh thu cung cấp dịch vụ vận chuyển</i>	14.991.568.742	25.840.034.733
<i>Doanh thu từ hoạt động xây dựng</i>	14.316.199.331	4.151.193.866
<i>Doanh thu cung cấp dịch vụ tư vấn xây dựng</i>	4.255.151.049	5.301.429.448
<i>Doanh thu cho thuê khác</i>	967.480.000	1.060.548.180

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

28. DOANH THU (tiếp theo)

28.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	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)
Thu nhập tiền lãi	75.018.351.182	37.407.847.350
Thu nhập cổ tức	738.792.000	10.253.659.000
Thu nhập từ thanh lý các khoản đầu tư khác	5.884.865.585	-
Lãi chênh lệch tỷ giá	3.907.388.529	1.118.643.998
Khác	497.777.085	1.272.784.753
TỔNG CỘNG	86.047.174.381	50.052.935.101
<i>Trong đó:</i>		
<i>Các bên liên quan</i>	-	10.253.659.000
<i>Các bên khác</i>	86.047.174.381	39.799.276.101

29. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	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)
Giá vốn bán điện, nước	1.317.461.197.177	834.010.100.413
Giá vốn bán thành phẩm	232.747.682.465	280.229.832.993
Giá vốn bán hàng hóa	67.562.790.425	37.171.846.727
Giá vốn cung cấp dịch vụ tiện ích KCN	66.452.591.337	52.419.822.505
Giá vốn cho thuê đất đã phát triển cơ sở hạ tầng	25.053.424.011	37.366.853.382
Giá vốn cung cấp dịch vụ vận chuyển	14.995.594.885	27.251.713.812
Giá vốn từ hoạt động xây dựng	13.558.879.842	7.535.557.908
Giá vốn cho thuê khác	2.661.175.979	1.450.110.588
Giá vốn cung cấp dịch vụ tư vấn xây dựng	2.583.736.297	2.828.535.981
TỔNG CỘNG	1.743.077.072.418	1.280.264.374.309

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

30. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019</i>	<i>VND Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018 (chưa soát xét)</i>
Hoàn nhập dự phòng các khoản đầu tư tài chính	(24.141.659.959)	-
Chi phí lãi vay	1.447.282.265	7.811.292.095
Lỗ chênh lệch tỷ giá	3.800.333.983	1.508.252.227
Chiết khấu thanh toán	2.770.606.353	4.456.476.317
Khác	37.808.219	191.707.276
TỔNG CỘNG	(16.085.629.139)	13.967.727.915

31. 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>VND Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018 (chưa soát xét)</i>
Chi phí bán hàng	7.727.813.508	7.226.472.993
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.962.908.149	3.859.968.234
Chi phí hoa hồng, môi giới	2.510.167.133	285.148.574
Chi phí lương	2.047.376.766	2.650.982.961
Chi phí khác	207.361.460	430.373.224
Chi phí quản lý doanh nghiệp	62.929.300.523	42.057.827.890
Chi phí dự phòng	30.556.726.578	12.300.584.628
Chi phí lương	15.171.478.768	13.670.087.931
Phân bổ lợi thế thương mại	4.050.000.000	4.050.000.000
Chi phí dịch vụ mua ngoài	3.592.246.458	2.798.100.074
Chi phí khấu hao và hao mòn	1.256.239.714	1.371.355.526
Chi phí công cụ, dụng cụ	395.046.855	452.163.214
Chi phí khác	7.907.562.150	7.415.536.517
TỔNG CỘNG	70.657.114.031	49.284.300.883

32. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

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

Các công ty con của Công ty có nghĩa vụ nộp thuế TNDN với mức thuế suất dao động từ 10% đến 20% thu nhập chịu thuế, tùy theo các loại hình hoạt động.

Các báo cáo thuế của Công ty và các công ty con 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 hợp nhất có thể sẽ bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

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

32. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

32.1 Chi phí 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>
Chi phí thuế TNDN hiện hành (Thu nhập) chi phí thuế TNDN hoãn lại	62.314.702.461 (6.607.240.386)	28.819.635.806 7.146.596.461
TỔNG CỘNG	<u>55.707.462.075</u>	<u>35.966.232.267</u>

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

	VND	
	<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	<u>270.496.872.317</u>	<u>152.817.897.792</u>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Lợi nhuận chịu thuế suất 10%</i>	3.497.001.630	1.934.600.199
<i>Lợi nhuận chịu thuế suất 20%</i>	326.430.004.716	174.499.363.981
<i>Các điều chỉnh hợp nhất</i>	(59.430.134.029)	(23.616.066.388)
Chi phí thuế TNDN theo thuế suất áp dụng cho các công ty trong Nhóm Công ty	65.625.970.983	35.093.332.816
<i>Các điều chỉnh:</i>		
Chi phí không được khấu trừ thuế	308.635.864	799.746.756
Thuế TNDN được miễn	341.484.154	-
Lỗi thuế	(533.868.601)	(950.556.954)
Cổ tức miễn thuế	(6.841.745.600)	(2.318.409.400)
Khác	(3.193.014.725)	3.342.119.049
Chi phí thuế TNDN	<u>55.707.462.075</u>	<u>35.966.232.267</u>

32.2 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 Nhóm Công ty khác với lợi nhuận được báo cáo trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất 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 Nhóm 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 HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

32. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

32.3 Thuế TNDN hoãn lại

Nhóm 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 hợp nhất giữa niên độ</i>		<i>Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất 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>
				VND
Lợi nhuận chưa chịu thuế	116.743.817.828	115.946.571.232	797.246.596	(1.436.632.607)
Chênh lệch giá vốn	7.248.165.211	7.023.859.449	224.305.762	5.320.101.358
Lợi nhuận từ đánh giá lại tài sản góp vốn	2.610.886.963	2.900.985.515	(290.098.552)	(290.098.551)
Dự phòng đầu tư vào công ty con	738.599.810	1.550.676.573	(812.076.763)	-
Chênh lệch đánh giá lại giá trị tài sản tại ngày mua	936.940.598	1.167.410.640	(230.470.042)	1.238.597.186
Dự phòng	(6.600.000.000)	(3.672.854.842)	(2.927.145.158)	-
Lợi nhuận chưa thực hiện loại trừ trên hợp nhất	(6.692.485.890)	(3.272.111.657)	(3.420.374.233)	2.103.521.863
Chi phí trích trước	(2.175.411.132)	(2.175.411.132)	-	244.958.366
Chênh lệch tỷ giá	11.178.391	(40.193.613)	51.372.004	(33.851.154)
Thuế TNDN hoãn lại phải trả	112.821.691.779	119.428.932.165		
(Thu nhập) chi phí thuế TNDN hoãn lại tính vào kết quả kinh doanh hợp nhất giữa niên độ			(6.607.240.386)	7.146.596.461

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

33. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Các giao dịch trọng yếu của Nhóm 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>
Các cá nhân	Thành viên HĐQT	Hoàn tạm ứng Cổ tức phải trả	50.000.000.000 33.221.036.000	- 18.596.383.400

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

<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>Phải thu về cho vay ngắn hạn</i>				
Các cá nhân	Thành viên HĐQT	Cho mượn	<u>45.717.953.618</u>	<u>79.723.569.268</u>
<i>Phải thu ngắn hạn khác</i>				
Cá nhân	Thành viên HĐQT	Tạm ứng	55.743.733.268	57.548.504.588
Công ty Cổ phần khoáng sản FICO Tây Ninh	Công ty liên kết	Phải thu cổ tức	745.326.847	745.326.847
			<u>56.489.060.115</u>	<u>58.293.831.435</u>

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

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

Các giao dịch với các bên liên quan khác

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

	<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
Lương và thưởng	<u>3.739.179.457</u>	<u>3.574.157.910</u>

34. CÁC CAM KẾT

Bên đi thuê

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

	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2019</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2018</i>
		VND
Dưới 1 năm	1.028.640.000	518.850.000
Từ 1 đến 5 năm	924.640.000	288.000.000
Trên 5 năm	<u>376.332.316.800</u>	<u>355.542.379.447</u>
TỔNG CỘNG	<u>378.285.596.800</u>	<u>356.349.229.447</u>

Bên cho thuê

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

	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2019</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2018</i>
		VND
Dưới 1 năm	163.809.269.868	131.709.743.327
Từ 1 đến 5 năm	655.237.079.472	526.838.973.308
Trên 5 năm	<u>4.253.624.556.919</u>	<u>3.926.491.857.277</u>
TỔNG CỘNG	<u>5.072.670.906.259</u>	<u>4.585.040.573.912</u>

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).

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

35. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN

Nhóm Công ty lựa chọn các bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh là bộ phận báo cáo chính yếu vì rủi ro và tỷ suất sinh lời của Nhóm Công ty bị tác động chủ yếu bởi những khác biệt về sản phẩm và dịch vụ do Nhóm Công ty cung cấp. Các bộ phận theo khu vực địa lý là bộ phận báo cáo thứ yếu. Các hoạt động kinh doanh của Nhóm Công ty được tổ chức và quản lý theo tính chất của sản phẩm và dịch vụ do Nhóm Công ty cung cấp với mỗi một bộ phận là một đơn vị kinh doanh chiến lược cung cấp các sản phẩm khác nhau và phục vụ các thị trường khác nhau.

Nhóm Công ty chủ yếu hoạt động trong lĩnh vực là xây dựng và kinh doanh bất động sản, bán hàng hóa và thành phẩm, và cung cấp các dịch vụ tư vấn và xây dựng công trình.

Giá áp dụng cho các giao dịch giữa các bộ phận được xác định trên cơ sở khách quan tương tự như với các bên thứ ba. Doanh thu, chi phí và kết quả kinh doanh của các bộ phận bao gồm các giao dịch giữa các bộ phận. Các giao dịch này được loại trừ khi lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

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

35. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

Thông tin về doanh thu, chi phí và một số tài sản của bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Nhóm Công ty như sau:

	<i>Cho thuê và cung cấp các tiện ích khu công nghiệp</i>	<i>Bán hàng hóa và thành phẩm</i>	<i>Cung cấp dịch vụ tư vấn và xây dựng</i>	<i>Loại trừ</i>	<i>Tổng cộng</i>
					<i>VND</i>
Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019					
Doanh thu thuần từ khách hàng bên ngoài	1.637.581.948.696	323.499.771.044	90.139.034.923	(76.075.440.144)	1.975.145.314.519
Kết quả hoạt động kinh doanh					
Kết quả kinh doanh bộ phận	208.701.766.050	22.759.844.820	11.784.766.952	(11.178.135.721)	232.068.242.101
Chi phí không phân bổ					(70.657.114.031)
Doanh thu tài chính					86.047.174.381
Chi phí tài chính					16.085.629.139
Lợi nhuận khác					6.952.940.727
					270.496.872.317
Lợi nhuận trước thuế					(62.314.702.461)
Chi phí thuế TNDN					6.607.240.386
Chi phí thuế TNDN hoãn lại					214.789.410.242
Lợi nhuận sau thuế					(18.758.504.726)
Lợi ích của cổ đông không kiểm soát					196.030.905.516
Lợi nhuận sau thuế công ty mẹ					
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2019					
Tài sản và công nợ					
Tài sản bộ phận	6.538.306.411.124	300.925.117.722	157.090.602.060	(121.313.629.194)	6.875.008.501.712
Tài sản không phân bổ					5.323.529.523.992
					12.198.538.025.704
Tổng tài sản					
Công nợ bộ phận	10.402.268.693.307	161.259.352.274	96.701.847.472	(128.985.902.732)	10.531.243.990.321
Công nợ không phân bổ					201.622.446.369
					10.732.866.436.690
Tổng công nợ					

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

35. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

Thông tin về doanh thu, chi phí và một số tài sản của bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Nhóm Công ty như sau: (tiếp theo)

VND

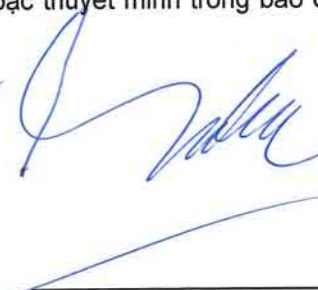
	<i>Cho thuê và cung cấp các tiện ích khu công nghiệp</i>	<i>Bán hàng hóa và thành phẩm</i>	<i>Cung cấp dịch vụ tư vấn và xây dựng</i>	<i>Loại trừ</i>	<i>Tổng cộng</i>
Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018 (chưa soát xét)					
Doanh thu thuần từ khách hàng bên ngoài	1.092.868.104.451	348.876.751.156	129.592.548.605	(126.147.259.171)	1.445.190.145.041
Kết quả hoạt động kinh doanh					
Kết quả kinh doanh bộ phận	136.836.060.137	29.093.611.833	12.869.036.429	(13.872.937.667)	164.925.770.732
Chi phí không phân bổ					(49.284.300.883)
Doanh thu tài chính					50.052.935.101
Chi phí tài chính					(13.967.727.915)
Lợi nhuận khác					1.091.220.757
					152.817.897.792
Lợi nhuận trước thuế					(28.819.635.806)
Chi phí thuế TNDN					(7.146.596.461)
Chi phí thuế TNDN hoãn lại					
					116.851.665.525
Lợi nhuận sau thuế					(11.414.637.622)
Lợi ích của cổ đông không kiểm soát					
					105.437.027.903
Lợi nhuận sau thuế công ty mẹ					
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2018					
Tài sản và công nợ					
Tài sản bộ phận	6.413.024.874.790	264.512.225.785	352.801.698.656	(346.715.975.975)	6.683.622.823.256
Tài sản không phân bổ					4.055.306.592.226
					10.738.929.415.482
Tổng tài sản					
Công nợ bộ phận	9.154.219.503.189	86.928.132.642	351.583.319.664	(376.288.063.726)	9.216.442.891.769
Công nợ không phân bổ					158.557.497.194
					9.375.000.388.963
Tổng công nợ					



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

36. CÁC 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 hoặc thuyết minh trong báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Nhóm Công ty.


Nguyễn Thành Đạt
Người lập


Lữ Thanh Nhã
Phó Tổng Giám đốc
kiêm Kế toán trưởng



Trần Mạnh Hùng
Tổng Giám đốc

Ngày 27 tháng 8 năm 2019