

# **BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ SÀI GÒN VRG**

Năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2019

**NỘI DUNG**

	<b>Trang</b>
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	02-03
Báo cáo tài chính riêng	04-35
Bảng cân đối kế toán riêng	04-06
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	07-08
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng	09-10
Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng	11-35

## BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn VRG (sau đây gọi tắt là “Công ty”) trình bày Báo cáo của mình và Báo cáo tài chính riêng của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019.

### CÔNG TY

Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn VRG được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần số 4103008227 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 24 tháng 10 năm 2007, và các GCNĐKKD điều chỉnh sau đó.

Trụ sở chính của Công ty được đặt tại: Lô TT2-1, Đường D4, Khu công nghiệp Đông Nam, xã Phú Hòa, huyện Củ Chi, Tp. Hồ Chí Minh.

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

Các thành viên của Hội đồng Quản trị trong năm và tại ngày lập báo cáo này bao gồm:

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

Các thành viên của Ban Tổng Giám đốc đã điều hành Công ty trong năm và tại ngày lập báo cáo này bao gồm:

Ông Trần Mạnh Hùng	Tổng Giám đốc	
Ông Trần Như Hùng	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Nguyễn Trường Khôi	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Nguyễn Thanh Tùng	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Lư Thanh Nhã	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Đặng Ánh Hào	Phó Tổng Giám đốc	Bỏ nhiệm ngày 09/09/2019
Ông Trần Ngọc Vân	Phó Tổng Giám đốc	Bỏ nhiệm ngày 09/09/2019
Ông Phan Quốc Thắng	Phó Tổng Giám đốc	Bỏ nhiệm ngày 09/09/2019
Ông Trần Ngọc Nhân	Phó Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm ngày 09/09/2019

Các thành viên của Ban Kiểm soát bao gồm:

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

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

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập Báo cáo tài chính riêng phản ánh trung thực, hợp lý tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong năm. Trong quá trình lập Báo cáo tài chính riêng, Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết đã tuân thủ các yêu cầu sau:

**Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn VRG**

Lô TT2-1, Đường D4, Khu công nghiệp Đông Nam, xã Phú Hòa, huyện Củ Chi, Tp. Hồ Chí Minh

---

- Xây dựng và duy trì kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc và Ban quản trị Công ty xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng không còn sai sót trọng yếu do gian lận hoặc do nhầm lẫn;
- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Đưa ra các đánh giá và dự đoán hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán được áp dụng có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu đến mức cần phải công bố và giải thích trong Báo cáo tài chính riêng hay không;
- Lập và trình bày các Báo cáo tài chính riêng trên cơ sở tuân thủ các Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính ;
- Lập các Báo cáo tài chính riêng dựa trên cơ sở hoạt động kinh doanh liên tục, trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

Ban Tổng Giám đốc Công ty đảm bảo rằng các sổ kế toán được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính của Công ty, với mức độ trung thực, hợp lý tại bất cứ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính riêng tuân thủ các quy định hiện hành của Nhà nước. Đồng thời có trách nhiệm trong việc bảo đảm an toàn tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn, phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết rằng Báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 31/12/2019, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và tuân thủ các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính .

TP. HCM, ngày 30 tháng 01 năm 2020

TM. Ban Tổng Giám đốc

Tổng Giám đốc



Trần Mạnh Hùng



## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	31/12/2019	01/01/2019
			VND	VND
100	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>3.870.566.885.895</b>	<b>3.353.159.774.299</b>
110	<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>03</b>	<b>79.287.740.085</b>	<b>367.616.306.537</b>
111	1. Tiền		69.287.740.085	150.250.745.839
112	2. Các khoản tương đương tiền		10.000.000.000	217.365.560.698
120	<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>04</b>	<b>2.359.312.216.878</b>	<b>1.617.278.638.053</b>
121	1. Chứng khoán kinh doanh		244.323.585.114	52.088.751.954
122	2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh		(19.942.050.706)	-
123	3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		2.134.930.682.470	1.565.189.886.099
130	<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>915.416.475.212</b>	<b>953.157.799.305</b>
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	05	124.385.805.582	96.141.157.379
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	06	70.594.306.614	25.202.043.290
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	07	242.643.553.590	306.682.521.940
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	08	547.492.783.215	580.558.870.682
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(69.716.732.590)	(55.443.382.787)
139	6. Tài sản thiếu chờ xử lý		16.758.801	16.588.801
140	<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>10</b>	<b>211.709.374.417</b>	<b>173.619.921.651</b>
141	1. Hàng tồn kho		211.709.374.417	173.619.921.651
150	<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>304.841.079.303</b>	<b>241.487.108.753</b>
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn		2.158.230.034	1.544.885.192
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		302.488.559.443	218.320.535.596
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	18	194.289.826	21.621.687.965
200	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>6.005.068.790.184</b>	<b>4.787.816.840.808</b>
210	<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>		<b>4.799.325.231</b>	<b>48.052.625</b>
216	1. Phải thu dài hạn khác	08	4.799.325.231	48.052.625
220	<b>II. Tài sản cố định</b>		<b>129.501.448.373</b>	<b>162.920.326.472</b>
221	1. Tài sản cố định hữu hình	12	129.429.348.365	134.861.693.134
222	- Nguyên giá		184.088.365.132	179.939.740.095
223	- Giá trị hao mòn lũy kế		(54.659.016.767)	(45.078.046.961)
227	2. Tài sản cố định vô hình	13	72.100.008	28.058.633.338
228	- Nguyên giá		417.763.200	28.347.763.201
229	- Giá trị hao mòn lũy kế		(345.663.192)	(289.129.863)
230	<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>14</b>	<b>1.592.264.017.058</b>	<b>1.582.122.032.410</b>
231	- Nguyên giá		1.768.212.374.834	1.717.185.186.452
232	- Giá trị hao mòn lũy kế		(175.948.357.776)	(135.063.154.042)

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019  
(tiếp theo)

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	31/12/2019	01/01/2019
			VND	VND
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn	11	2.749.987.890.380	2.038.515.433.331
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		2.749.987.890.380	2.038.515.433.331
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn	04	1.524.857.545.752	1.002.313.869.427
251	1. Đầu tư vào công ty con		836.093.689.475	710.067.252.293
252	2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết		220.050.000.000	-
254	3. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn		(6.286.143.723)	(7.753.382.866)
255	4. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		475.000.000.000	300.000.000.000
260	VI. Tài sản dài hạn khác		3.658.563.390	1.897.126.543
261	1. Chi phí trả trước dài hạn		3.658.563.390	1.897.126.543
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		<u>9.875.635.676.079</u>	<u>8.140.976.615.107</u>

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019

(tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	31/12/2019	01/01/2019
			VND	VND
<b>300</b>	<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>8.491.704.439.215</b>	<b>7.024.555.337.566</b>
<b>310</b>	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>4.099.716.749.221</b>	<b>2.579.160.514.911</b>
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	16	77.029.080.647	85.432.923.407
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	17	3.418.412.273.617	2.046.769.618.600
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	18	34.748.635.648	23.574.132
314	4. Phải trả người lao động		4.532.183.109	2.182.071.687
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	19	209.429.250	10.029.864.703
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	21	97.824.927.858	94.938.881.723
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	20	104.033.628.923	134.515.607.775
320	8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	15	335.364.930.125	201.780.025.445
322	9. Quỹ khen thưởng phúc lợi		27.561.660.044	3.487.947.439
<b>330</b>	<b>II. Nợ dài hạn</b>		<b>4.391.987.689.994</b>	<b>4.445.394.822.655</b>
333	1. Chi phí phải trả dài hạn	19	1.171.698.857.453	1.213.811.057.191
336	2. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	21	3.110.736.428.566	3.015.880.507.610
337	3. Phải trả dài hạn khác	20	256.845.600	-
338	4. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	15	-	100.400.332.118
341	5. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	31.a	109.127.140.931	115.134.508.292
342	6. Dự phòng phải trả dài hạn		168.417.444	168.417.444
<b>400</b>	<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>1.383.931.236.864</b>	<b>1.116.421.277.541</b>
<b>410</b>	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>22</b>	<b>1.383.931.236.864</b>	<b>1.116.421.277.541</b>
411	1. Vốn góp của chủ sở hữu		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		173.288.948.647	119.330.069.764
420	4. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu		19.504.000.889	19.504.000.889
421	5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		469.365.839.528	255.814.759.088
421a	LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		104.076.461.629	134.897.197.208
421b	LNST chưa phân phối kỳ này		365.289.377.899	120.917.561.880
<b>440</b>	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>9.875.635.676.079</b>	<b>8.140.976.615.107</b>

TP. HCM, ngày 30 tháng 01 năm 2020

Người lập

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc

Nguyễn Thành Đạt

Lư Thanh Nhã

Trần Mạnh Hùng





## BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG

Năm 2019

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý IV năm 2019		Quý IV năm 2018		Năm 2019		Năm 2018	
			VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	24	939.564.952.482	725.774.354.615	3.292.120.342.308	2.286.753.028.535				
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu		-	-	-	-				
10	3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ		939.564.952.482	725.774.354.615	3.292.120.342.308	2.286.753.028.535				
11	4. Giá vốn hàng bán	25	873.776.813.946	662.881.238.845	2.944.164.782.315	2.026.686.905.992				
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		65.788.138.536	62.893.115.770	347.955.559.993	260.066.122.543				
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	26	29.480.718.055	27.172.794.502	176.093.041.553	50.190.934.965				
22	7. Chi phí tài chính	27	23.620.983.682	8.145.774.164	25.211.884.141	12.611.110.793				
23	<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>		1.870.312.018	3.609.534.147	2.928.903.565	6.393.819.169				
25	8. Chi phí bán hàng	28	631.280.589	3.197.412.057	4.664.079.487	4.838.281.029				
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	29	8.984.229.910	31.431.800.764	46.865.577.669	64.065.794.822				
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		62.032.362.410	47.290.923.287	447.307.060.249	228.741.870.864				
31	11. Thu nhập khác		439.432.203	909.699.477	2.546.604.972	3.351.196.506				
32	12. Chi phí khác		(316.092.279)	6.467.800.501	272.850.180	12.127.513.652				
40	13. Lợi nhuận khác		755.524.482	(5.558.101.024)	2.273.754.792	(8.776.317.146)				



**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG**

Năm 2019

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý IV năm 2019		Quý IV năm 2018		Năm 2019		Năm 2018	
			VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		62.787.886.892	41.732.822.263	449.580.815.041	219.965.553.718				
51	15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	30	16.289.172.963	15.320.243.752	90.298.804.503	50.966.790.043				
52	16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	31.b	(3.638.742.251)	(5.129.494.510)	(6.007.367.361)	(7.157.354.205)				
60	17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp		<u>50.137.456.180</u>	<u>31.542.073.021</u>	<u>365.289.377.899</u>	<u>176.156.117.880</u>				

Người lập



Nguyễn Thành Đạt

Kế toán trưởng



Lư Thanh Nhà

TP.HCM, ngày 30 tháng 01 năm 2020

Tổng Giám đốc



Trần Mạnh Hùng

## BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG

Năm 2019

(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2019	Năm 2018
			VND	VND
	<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
01	1. Lợi nhuận trước thuế		449.580.815.041	219.965.553.718
	2. Điều chỉnh cho các khoản			
02	- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư		51.301.539.778	74.612.669.640
03	- Các khoản dự phòng		32.748.161.366	34.948.789.964
04	- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		-	1.144.481.995
05	- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư		(160.326.833.598)	(44.543.284.459)
06	- Chi phí lãi vay		2.862.791.836	6.393.819.169
08	3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		376.166.474.423	292.522.030.027
09	- Tăng, giảm các khoản phải thu		(110.755.359.961)	(232.868.121.758)
10	- Tăng, giảm hàng tồn kho		(38.089.452.766)	(10.154.346.282)
11	- Tăng, giảm các khoản phải trả (kể cả lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		1.367.617.805.292	2.877.591.782.477
12	- Tăng, giảm chi phí trả trước		(2.374.781.689)	(594.946.667)
13	- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh		(192.234.833.160)	(52.088.751.954)
14	- Tiền lãi vay đã trả		(10.949.736.898)	(4.252.985.836)
15	- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(33.931.480.890)	(49.444.636.121)
17	- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(4.657.510.971)	(6.566.967.000)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		1.350.791.123.380	2.814.143.056.886
	<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
21	1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		(739.497.103.376)	(1.222.697.216.051)
23	2. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(2.406.864.243.707)	(3.068.539.886.099)
24	3. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		1.636.162.415.686	1.577.292.419.960
25	4. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(256.076.437.182)	(209.875.806.069)
27	5. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		163.019.301.185	44.543.284.459
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		(1.603.256.067.394)	(2.879.277.203.800)
	<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
31	1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu		-	166.907.077.200
33	2. Tiền thu từ đi vay		959.880.542.700	745.968.225.923
34	3. Tiền trả nợ gốc vay		(926.695.970.138)	(551.509.504.669)
36	4. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		(69.048.195.000)	(91.294.696.495)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		(35.863.622.438)	270.071.101.959

## BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG

Năm 2019  
(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2019	Năm 2018
			VND	VND
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		(288.328.566.452)	204.936.955.045
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		367.616.306.537	162.880.319.558
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		-	(200.968.066)
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	03	<u>79.287.740.085</u>	<u>367.616.306.537</u>

TP. HCM, ngày 30 tháng 01 năm 2020

Người lập

  
Nguyễn Thành Đạt

Kế toán trưởng

  
Lư Thanh Nhã

Tổng Giám đốc

  
Trần Mạnh Hùng



## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Năm 2019

### 1 . ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

#### Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn VRG được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần số 4103008227 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 24 tháng 10 năm 2007, và các GCNĐKKD điều chỉnh sau đó.

Trụ sở chính của Công ty được đặt tại: Lô TT2-1, Đường D4, Khu công nghiệp Đông Nam, xã Phú Hòa, huyện Củ Chi, Tp. Hồ Chí Minh.

Vốn điều lệ của Công ty theo đăng ký là 690.481.950.000 đồng, vốn điều lệ thực góp đến ngày 31 tháng 12 năm 2019 là 690.481.950.000 đồng; tương đương 69.048.195 cổ phần, mệnh giá một cổ phần là 10.000 đồng.

#### Ngành nghề kinh doanh

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

### 2 . CHẾ ĐỘ VÀ CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG TẠI CÔNG TY

#### 2.1 . Kỳ kế toán, đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Kỳ kế toán năm của Công ty theo năm dương lịch bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 31/12 hàng năm. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong ghi chép kế toán là Đồng Việt Nam (VND).

#### 2.2 . Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

##### *Chế độ kế toán áp dụng*

Công ty áp dụng Chế độ Kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 của Bộ Tài chính về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC.

##### *Tuyên bố về việc tuân thủ Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán*

Công ty đã áp dụng các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và các văn bản hướng dẫn Chuẩn mực do Nhà nước đã ban hành. Các Báo cáo tài chính được lập và trình bày theo đúng mọi quy định của từng chuẩn mực, thông tư hướng dẫn thực hiện Chuẩn mực và Chế độ kế toán doanh nghiệp hiện hành đang áp dụng.

#### 2.3 . Cơ sở lập Báo cáo tài chính riêng

Công ty có các công ty con như được trình bày trong báo cáo tài chính. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin hiện hành. Đồng thời, Công ty đang trong quá trình lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con ('Nhóm Công ty') cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019.

Những người sử dụng các Báo cáo tài chính riêng này nên đọc các Báo cáo tài chính riêng kết hợp với các báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019 để có đủ thông tin về tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ của cả Nhóm Công ty.



## 2.4 . Công cụ tài chính

### *Ghi nhận ban đầu*

#### Tài sản tài chính

Tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền và các khoản tương đương tiền, các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác, các khoản cho vay, các khoản đầu tư ngắn hạn và dài hạn. Tại thời điểm ghi nhận ban đầu, tài sản tài chính được xác định theo giá mua/chi phí phát hành cộng các chi phí phát sinh khác liên quan trực tiếp đến việc mua, phát hành tài sản tài chính đó.

#### Nợ phải trả tài chính

Nợ phải trả tài chính của Công ty bao gồm các khoản vay, các khoản phải trả người bán và phải trả khác, chi phí phải trả. Tại thời điểm ghi nhận lần đầu, các khoản nợ phải trả tài chính được xác định theo giá phát hành cộng các chi phí phát sinh liên quan trực tiếp đến việc phát hành nợ phải trả tài chính đó.

### *Giá trị sau ghi nhận ban đầu*

Hiện tại chưa có các quy định về đánh giá lại công cụ tài chính sau ghi nhận ban đầu.

## 2.5 . Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

Các giao dịch bằng ngoại tệ trong năm tài chính được quy đổi ra đồng Việt Nam theo tỷ giá thực tế tại ngày giao dịch. Tỷ giá giao dịch thực tế này được xác định theo nguyên tắc sau:

- Khi mua bán ngoại tệ là tỷ giá được quy định trong hợp đồng mua, bán ngoại tệ giữa Công ty và ngân hàng thương mại;
- Khi góp vốn là tỷ giá mua ngoại tệ của ngân hàng nơi Công ty mở tài khoản tại ngày góp vốn hoặc Khi nhận góp vốn: là tỷ giá mua ngoại tệ của ngân hàng nơi Công ty mở tài khoản để nhận vốn của nhà đầu tư tại ngày góp vốn;
- Khi ghi nhận nợ phải thu là tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Công ty chỉ định khách hàng thanh toán tại thời điểm giao dịch phát sinh;
- Khi ghi nhận nợ phải trả là tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi Công ty dự kiến giao dịch tại thời điểm giao dịch phát sinh;
- Khi mua sắm tài sản hoặc thanh toán ngay bằng ngoại tệ là tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Công ty thực hiện thanh toán.

Nếu Công ty áp dụng tỷ giá giao dịch thực tế là tỷ giá xấp xỉ thì tỷ giá này chênh lệch không quá 1% so với tỷ giá mua bán chuyển khoản trung bình.

Tỷ giá giao dịch thực tế khi đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại thời điểm lập Báo cáo tài chính riêng được xác định theo nguyên tắc:

- Đối với khoản mục phân loại là tài sản áp dụng tỷ giá mua ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch;
- Đối với tiền gửi ngoại tệ: áp dụng tỷ giá mua của chính ngân hàng nơi Công ty mở tài khoản ngoại tệ;
- Đối với khoản mục phân loại là nợ phải trả: áp dụng tỷ giá bán ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch.

Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh trong năm và chênh lệch do đánh giá lại số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ cuối năm được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh của năm tài chính.

## 2.6 . Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn.

Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời gian thu hồi không quá 03 tháng kể từ ngày đầu tư, có tính thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền.

## 2.7 . Các khoản đầu tư tài chính

*Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn* bao gồm: Các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn, các khoản cho vay,... được nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác.

*Các khoản đầu tư vào các công ty con, công ty liên doanh liên kết* được ghi nhận ban đầu trên sổ kế toán theo giá gốc. Sau ghi nhận ban đầu, giá trị của các khoản đầu tư này được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng giảm giá khoản đầu tư.

Cổ tức nhận bằng cổ phiếu chỉ thực hiện ghi nhận số lượng cổ phiếu được nhận, không ghi nhận tăng giá trị khoản đầu tư và doanh thu hoạt động tài chính.

Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư được lập vào thời điểm cuối năm cụ thể như sau:

- Đối với các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên doanh liên kết: căn cứ vào Báo cáo tài chính của công ty con, công ty liên doanh, liên kết tại thời điểm trích lập dự phòng. Dự phòng giảm giá đầu tư được lập khi đơn vị nhận đầu tư phát sinh lỗ, ngoại trừ trường hợp khoản lỗ đó đã nằm trong kế hoạch khi quyết định đầu tư.
- Đối với các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn: căn cứ khả năng thu hồi để lập dự phòng phải thu khó đòi theo quy định của pháp luật.

## 2.8 . Các khoản nợ phải thu

Các khoản phải thu được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn phải thu, đối tượng phải thu, loại nguyên tệ phải thu, và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi được trích lập cho các khoản: nợ phải thu quá hạn thanh toán ghi trong hợp đồng kinh tế, các khế ước vay nợ, cam kết hợp đồng hoặc cam kết nợ và nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng khó có khả năng thu hồi. Trong đó, việc trích lập dự phòng nợ phải thu quá hạn thanh toán được căn cứ vào thời gian trả nợ gốc theo hợp đồng mua bán ban đầu, không tính đến việc gia hạn nợ giữa các bên và nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng khách nợ đã lâm vào tình trạng phá sản hoặc đang làm thủ tục giải thể, mất tích, bỏ trốn.

## 2.9 . Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được ghi nhận ban đầu theo giá gốc bao gồm: chi phí mua, chi phí chế biến và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái tại thời điểm ghi nhận ban đầu. Sau ghi nhận ban đầu, tại thời điểm lập Báo cáo tài chính nếu giá trị thuần có thể thực hiện được của hàng tồn kho thấp hơn giá gốc thì hàng tồn kho được ghi nhận theo giá trị thuần có thể thực hiện được.

Hàng tồn kho được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập vào thời điểm cuối năm là số chênh lệch giữa giá gốc của hàng tồn kho lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được.

## 2.10 . Tài sản cố định

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

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

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



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

#### 2.11 . Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư được ghi nhận ban đầu theo giá gốc.

Đối với bất động sản đầu tư cho thuê hoạt động được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại.

Trong đó khấu hao được trích theo phương pháp đường thẳng với thời gian khấu hao được ước tính như sau:

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

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

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

#### 2.12 . Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

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

#### 2.13 . Chi phí trả trước

Các chi phí đã phát sinh liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều năm tài chính được hạch toán vào chi phí trả trước để phân bổ dần vào kết quả hoạt động kinh doanh trong các năm tài chính sau.

Việc tính và phân bổ chi phí trả trước dài hạn vào chi phí sản xuất kinh doanh từng năm tài chính được căn cứ vào tính chất, mức độ từng loại chi phí để chọn phương pháp và tiêu thức phân bổ hợp lý. Chi phí trả trước được phân bổ dần vào chi phí sản xuất kinh doanh theo phương pháp đường thẳng.

#### 2.14 . Các khoản nợ phải trả

Các khoản nợ phải trả được theo dõi theo kỳ hạn phải trả, đối tượng phải trả, loại nguyên tệ phải trả và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty.

#### 2.15 . Vay

Các khoản vay được theo dõi theo từng đối tượng cho vay, từng khế ước vay nợ và kỳ hạn phải trả của các khoản vay. Trường hợp vay bằng ngoại tệ thì thực hiện theo dõi chi tiết theo nguyên tệ.

#### 2.16 . Chi phí đi vay

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm khi phát sinh, trừ chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang được tính vào giá trị của tài sản đó (được vốn hoá) khi có đủ các điều kiện quy định trong Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 16 “Chi phí đi vay”. Ngoài ra, đối với khoản vay riêng phục vụ việc xây dựng tài sản cố định, bất động sản đầu tư, lãi vay được vốn hóa kể cả khi thời gian xây dựng dưới 12 tháng.

## 2.17 . Chi phí phải trả

Các khoản phải trả cho hàng hóa dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã được cung cấp cho người mua trong năm báo cáo nhưng thực tế chưa chi trả và các khoản phải trả khác như chi phí lãi tiền vay phải trả... được ghi nhận vào chỉ phí sản xuất, kinh doanh của năm báo cáo.

Việc ghi nhận các khoản chi phí phải trả vào chỉ phí sản xuất, kinh doanh trong năm được thực hiện theo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí phát sinh trong năm. Các khoản chi phí phải trả sẽ được quyết toán với số chi phí thực tế phát sinh. Số chênh lệch giữa số trích trước và chi phí thực tế được hoàn nhập.

## 2.18 . Doanh thu chưa thực hiện

Doanh thu chưa thực hiện gồm doanh thu nhận trước như: số tiền của khách hàng đã trả trước cho một hoặc nhiều năm tài chính về cho thuê tài sản đất tại các khu công nghiệp.

Doanh thu chưa thực hiện được kết chuyển vào Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ hoặc Doanh thu hoạt động tài chính theo số tiền được xác định phù hợp với từng năm tài chính.

## 2.19 . Vốn chủ sở hữu

Vốn đầu tư của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực góp của chủ sở hữu.

Thặng dư vốn cổ phần phản ánh chênh lệch giữa mệnh giá, chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành cổ phiếu và giá phát hành cổ phiếu (kể cả các trường hợp tái phát hành cổ phiếu quỹ) và có thể là thặng dư dương (nếu giá phát hành cao hơn mệnh giá và chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành cổ phiếu) hoặc thặng dư âm (nếu giá phát hành thấp hơn mệnh giá và chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành cổ phiếu).

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối phản ánh kết quả kinh doanh (lãi, lỗ) sau thuế thu nhập doanh nghiệp và tình hình phân chia lợi nhuận hoặc xử lý lỗ của Công ty. Trường hợp trả cổ tức, lợi nhuận cho chủ sở hữu quá mức số lợi nhuận sau thuế chưa phân phối được ghi nhận như trường hợp giảm vốn góp. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối có thể được chia cho các nhà đầu tư dựa trên tỷ lệ góp vốn sau khi được Hội đồng quản trị phê duyệt và sau khi đã trích lập các quỹ theo Điều lệ Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

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

- Quỹ đầu tư phát triển:  
Quỹ này được trích lập nhằm phục vụ việc mở rộng hoạt động hoặc đầu tư chiều sâu của Công ty.
- Quỹ khen thưởng, phúc lợi:  
Quỹ này được trích lập để khen thưởng, khuyến khích vật chất, đem lại lợi ích chung và nâng cao phúc lợi cho công nhân viên và được trình bày như một khoản phải trả trên Bảng cân đối kế toán riêng .

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

## 2.20 . Doanh thu

### *Doanh thu cung cấp dịch vụ*

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng cân đối kế toán;
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.



Phần công việc cung cấp dịch vụ đã hoàn thành được xác định theo phương pháp đánh giá công việc hoàn thành.

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

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

*Doanh thu hoạt động tài chính*

Doanh thu phát sinh từ tiền lãi, tiền bản quyền, cổ tức, lợi nhuận được chia và các khoản doanh thu hoạt động tài chính khác được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời hai (2) điều kiện sau:

- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch đó;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.

## 2.21 . Giá vốn hàng bán

Giá vốn hàng bán trong kỳ được ghi nhận phù hợp với doanh thu phát sinh trong năm và đảm bảo tuân thủ nguyên tắc thận trọng. Các trường hợp hao hụt vật tư hàng hóa vượt định mức, chi phí vượt định mức bình thường, hàng tồn kho bị mất mát sau khi đã trừ đi phần trách nhiệm của tập thể, cá nhân có liên quan,... được ghi nhận đầy đủ, kịp thời vào giá vốn hàng bán trong năm.

## 2.22 . Chi phí tài chính

Các khoản chi phí được ghi nhận vào chi phí tài chính gồm:

- Chi phí hoặc các khoản lỗ liên quan đến các hoạt động đầu tư tài chính;
- Chi phí đi vay vốn;
- Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh, dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác, khoản lỗ phát sinh khi bán ngoại tệ, lỗ tỷ giá hối đoái...

Các khoản trên được ghi nhận theo tổng số phát sinh trong năm không bù trừ với doanh thu hoạt động tài chính.

## 2.23 . Thuế thu nhập doanh nghiệp

### a) Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và Thuế thu nhập hoãn lại phải trả

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại được xác định dựa trên tổng chênh lệch tạm thời được khấu trừ và giá trị được khấu trừ chuyển sang năm sau của các khoản lỗ tính thuế và ưu đãi thuế chưa sử dụng. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định dựa trên các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế.

Tài sản thuế TNDN hoãn lại và Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất thuế TNDN hiện hành (hoặc thuế suất dự tính thay đổi trong tương lai nếu việc hoàn nhập tài sản thuế thu nhập hoãn lại hoặc thuế thu nhập hoãn lại phải trả nằm trong thời gian thuế suất mới có hiệu lực), dựa trên các mức thuế suất và luật thuế có hiệu lực vào ngày kết thúc năm tài chính.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được bù trừ khi lập Bảng cân đối kế toán.

### b) Chi phí thuế TNDN hiện hành và Chi phí thuế TNDN hoãn lại

Chi phí thuế TNDN hiện hành được xác định trên cơ sở thu nhập chịu thuế trong năm và thuế suất thuế TNDN trong năm tài chính hiện hành.

Chi phí thuế TNDN hoãn lại được xác định trên cơ sở số chênh lệch tạm thời được khấu trừ, số chênh lệch tạm thời chịu thuế và thuế suất thuế TNDN.

Không bù trừ chi phí thuế TNDN hiện hành với chi phí thuế TNDN hoãn lại.

## 2.24 . Các bên liên quan

Các bên được coi là liên quan nếu bên đó có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định về các chính sách tài chính và hoạt động. Các bên liên quan của Công ty bao gồm:

- Các doanh nghiệp trực tiếp hay gián tiếp qua một hoặc nhiều trung gian có quyền kiểm soát Công ty hoặc chịu sự kiểm soát của Công ty, hoặc cùng chung sự kiểm soát với Công ty, bao gồm cả công ty mẹ, công ty con và công ty liên kết;
- Các cá nhân trực tiếp hoặc gián tiếp nắm quyền biểu quyết của Công ty mà có ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty, những nhân sự quản lý chủ chốt của Công ty, những thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này;
- Các doanh nghiệp do các cá nhân nêu trên nắm trực tiếp hoặc gián tiếp phần quan trọng quyền biểu quyết hoặc có ảnh hưởng đáng kể tới các doanh nghiệp này.

Trong việc xem xét từng mối quan hệ của các bên liên quan để phục vụ cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng, Công ty chú ý tới bản chất của mối quan hệ hơn là hình thức pháp lý của các quan hệ đó.

## 3 . TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	31/12/2019	01/01/2019
	VND	VND
Tiền mặt	1.538.497.170	972.826.952
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	67.749.242.915	149.277.918.887
Các khoản tương đương tiền	10.000.000.000	217.365.560.698
	<u>79.287.740.085</u>	<u>367.616.306.537</u>

**Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn VRG**

Lô TT2-1, Đường D4, Khu công nghiệp Đông Nam, xã Phú Hòa, huyện Củ Chi, Tp. Hồ Chí Minh

**Báo cáo tài chính riêng**

Năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2019

**4 CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH**

**a) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn**

	31/12/2019		01/01/2019	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
Đầu tư ngắn hạn	2.134.930.682.470	2.134.930.682.470	1.565.189.886.099	1.565.189.886.099
- Tiền gửi có kỳ hạn	2.134.930.682.470	2.134.930.682.470	1.565.189.886.099	1.565.189.886.099
Đầu tư dài hạn	475.000.000.000	475.000.000.000	300.000.000.000	300.000.000.000
- Tiền gửi có kỳ hạn	475.000.000.000	475.000.000.000	300.000.000.000	300.000.000.000
	<b>2.609.930.682.470</b>	<b>2.609.930.682.470</b>	<b>1.865.189.886.099</b>	<b>1.865.189.886.099</b>

**b) Chứng khoán kinh doanh**

	31/12/2019		01/01/2019	
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Giá gốc	Giá trị hợp lý
		VND		VND
- Cổ phiếu Công ty Cổ phần Công nghiệp Cao Su Miền Nam	138.940.957.295	127.293.894.000	52.088.751.954	53.549.160.000
- Cổ phiếu Công ty Cổ phần Cao su Tây Ninh	57.774.874.408	61.565.928.000	-	-
- Khác	47.607.753.411	39.312.766.000	-	-
	<b>244.323.585.114</b>	<b>228.172.588.000</b>	<b>52.088.751.954</b>	<b>53.549.160.000</b>

**c) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác**

	31/12/2019		01/01/2019	
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Giá gốc	Giá trị hợp lý
	VND	VND	VND	VND
Đầu tư vào Công ty con	836.093.689.475	836.093.689.475	710.067.252.293	710.067.252.293
- Công ty Cổ phần Xây Dựng INCONTEC	309.380.000.000	309.380.000.000	214.570.000.000	214.570.000.000
- Công ty CP Đầu Tư & Phát Triển VRG Long Thành	168.000.000.000	168.000.000.000	168.000.000.000	168.000.000.000
- Công ty CP Đầu Tư & Tư Vấn Xây dựng Phú An Thành	32.478.000.000	32.478.000.000	22.138.000.000	22.138.000.000
- Công ty CP SX Và Xuất Khẩu Cao Su Sài Gòn VRG	59.969.900.000	59.969.900.000	59.969.900.000	59.969.900.000
- Công ty CP Cảng & DV Logistics VRG Thanh Phước	115.205.000.000	115.205.000.000	115.205.000.000	115.205.000.000
- Công ty CP Bao Bì Sài Gòn	129.603.789.475	129.603.789.475	129.603.789.475	129.603.789.475
- Công ty CP Phát Triển Dịch Vụ Sài Gòn VRG	21.457.000.000	21.457.000.000	580.562.818	580.562.818
Đầu tư vào Công ty liên doanh, liên kết	220.050.000.000	220.050.000.000	-	-
- Công ty CP Xây dựng và Phát triển Thế Hệ Mới	220.050.000.000	220.050.000.000	-	-
	<b>1.056.143.689.475</b>	<b>1.056.143.689.475</b>	<b>710.067.252.293</b>	<b>710.067.252.293</b>
		(6.286.143.723)		(7.753.382.866)
		(6.286.143.723)		(4.458.548.307)
				(3.294.834.559)



c) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

**Đầu tư vào công ty con**

Thông tin chi tiết về các công ty con của Công ty vào ngày 31/12/2019 như sau:

Tên công ty	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
Công Ty Cổ Phần Xây Dựng INCONTEC	Tp. Hồ Chí Minh	99,99%	99,99%	Xây dựng công trình đường sắt, đường bộ
Công ty CP Đầu Tư & Phát Triển VRG Long Thành	Đồng Nai	69,00%	69,00%	Phát triển cơ sở hạ tầng của các KCN và khu dân cư
Công ty CP Đầu Tư & Tư Vấn Xây dựng Phú An Thành	Tp. Hồ Chí Minh	81,99%	81,99%	Phát triển cơ sở hạ tầng của các KCN, khu dân cư và dịch vụ tư vấn thiết kế xây dựng
Công ty CP SX Và Xuất Khẩu Cao Su Sài Gòn VRG	Tp. Hồ Chí Minh	99,95%	99,95%	Bán buôn, xuất khẩu mủ cao su thiên nhiên
Công ty CP Cảng & DV Logistics VRG Thanh Phước	Tây Ninh	50,91%	50,91%	Quản lý hoạt động của Cảng Thanh Phước
Công ty CP Bao Bì Sài Gòn	Tp. Hồ Chí Minh	93,58%	93,58%	Sản xuất các sản phẩm nhựa và cao su
Công ty CP Phát Triển Dịch Vụ Sài Gòn VRG	Tp. Hồ Chí Minh	99,80%	99,80%	Sản xuất đồ uống không cồn, nước khoáng

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

Thông tin chi tiết về các công ty liên doanh, liên kết của Công ty vào ngày 31/12/2019 như sau:

Tên công ty	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển Thế Hệ Mới	Tp. Hồ Chí Minh	49,00%	49,00%	Xây dựng nhà các loại

**5 . PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG**

	31/12/2019		01/01/2019	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
<b>a) Phải thu của khách hàng chi tiết theo khách hàng có số dư lớn</b>				
- Công ty TNHH Gain Lucky (Việt Nam)	39.844.657.766	-	29.295.924.377	-
- Công ty TNHH Sản xuất First Solar Việt Nam	44.314.007.199	-	27.841.105.862	-
- Các khoản phải thu khách hàng khác	40.227.140.617	-	39.004.127.140	-
	<u>124.385.805.582</u>	<u>-</u>	<u>96.141.157.379</u>	<u>-</u>
<b>b) Phải thu khách hàng là các bên liên quan (Xem thông tin chi tiết tại thuyết minh số 34.)</b>				
	<u>1.322.845.537</u>	<u>-</u>	<u>1.133.163.675</u>	<u>-</u>



**6 . TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

	31/12/2019		01/01/2019	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
<b>a) Trả trước cho người bán chi tiết theo người bán có số dư lớn</b>				
Công ty Điện Lực Củ Chi	20.000.000.001	-	-	-
Hanwha Q CELLS Malaysia Sdn. Bhd	13.431.326.823	-	-	-
Các đối tượng khác	37.162.979.790	(4.073.179.000)	25.202.043.290	(5.567.141.900)
	<u>70.594.306.614</u>	<u>(4.073.179.000)</u>	<u>25.202.043.290</u>	<u>(5.567.141.900)</u>
<b>b) Trả trước cho người bán là các bên liên quan (Xem thông tin chi tiết tại thuyết minh số 34.)</b>				
	-	-	2.861.101.990	-

**7 . PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN**

	31/12/2019		01/01/2019	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
<b>a) Chi tiết theo các đối tượng cho vay</b>				
Công Ty CP Đầu tur và Phát triển Đô thị An Lộc	100.000.000.000	-	-	-
Công Ty Cổ Phần Xây Dựng và Phát triển Thế Hệ Mới	75.000.000.000	-	-	-
Công Ty Cổ Phần Xây Dựng INCONTEC	-	-	210.850.000.000	-
Công ty Cổ Phần Gỗ Cao Su Thiên Hung	24.907.403.590	(24.907.403.590)	27.880.914.040	(27.880.914.040)
Công ty CP Năng Lượng Tái Tạo Toàn Cầu	20.736.150.000	(20.736.150.000)	34.000.000.000	(1.200.000.000)
Công ty TNHH Sản Xuất Trâm Hương Việt Nam	20.000.000.000	(20.000.000.000)	20.000.000.000	(20.000.000.000)
Công ty CP Đầu tư và Tư vấn Xây dựng Phú An Thành	2.000.000.000	-	13.951.607.900	-
	<u>242.643.553.590</u>	<u>(65.643.553.590)</u>	<u>306.682.521.940</u>	<u>(49.080.914.040)</u>
<b>b) Phải thu về cho vay các bên liên quan (Xem thông tin chi tiết tại thuyết minh số 34.)</b>				
	<u>77.000.000.000</u>	<u>-</u>	<u>224.801.607.900</u>	<u>-</u>

**8 . PHẢI THU KHÁC**

	31/12/2019		01/01/2019	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
<b>a) Ngắn hạn</b>				
Tạm ứng cho đền bù đất	506.592.291.930	-	453.330.917.829	-
Phải thu về lãi tiền gửi, tiền cho vay	2.109.715.748	-	4.802.183.335	-
Tạm ứng	4.714.745.145	-	85.021.773.068	(50.000.000)
Ký cược, ký quỹ	27.985.824.216	-	31.214.444.417	-
Phải thu khác	6.090.206.176	-	6.189.552.033	(745.326.847)
	<u>547.492.783.215</u>	<u>-</u>	<u>580.558.870.682</u>	<u>(795.326.847)</u>
<b>b) Dài hạn</b>				
Ký cược, ký quỹ	4.799.325.231	-	48.052.625	-
	<u>4.799.325.231</u>	<u>-</u>	<u>48.052.625</u>	<u>-</u>

**9 . NỢ ĐÃ TRÍCH LẬP DỰ PHÒNG**

	31/12/2019		01/01/2019	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
	VND	VND	VND	VND
Tổng giá trị các khoản phải thu, cho vay quá hạn thanh toán hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi				
- Công ty CP Năng Lượng Tái Tạo Toàn Cầu	20.736.150.000	-	34.000.000.000	32.800.000.000
- Công ty Cổ Phần Gỗ Cao Su Thiên Hưng	24.907.403.590	-	27.880.914.040	-
- Công ty TNHH Sản Xuất Trầm Hương Việt Nam	20.000.000.000	-	20.000.000.000	-
- Công ty CP Xây dựng và Kinh doanh BĐS Phú Thịnh Điền	4.073.179.000	-	4.073.179.000	-
- Công ty CP Đầu tư Xây dựng BMT	-	-	2.987.925.800	1.493.962.900
- Khác	-	-	845.326.847	50.000.000
	<u>69.716.732.590</u>	<u>-</u>	<u>89.787.345.687</u>	<u>34.343.962.900</u>

10 . HÀNG TỒN KHO

	31/12/2019		01/01/2019	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Nguyên liệu, vật liệu	3.593.345.192	-	2.956.745.693	-
Công cụ, dụng cụ	438.273.076	-	338.186.869	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (*)	204.109.136.450	-	166.736.117.240	-
Thành phẩm	3.320.334.657	-	3.296.595.873	-
Hàng hoá	248.285.042	-	292.275.976	-
	<b>211.709.374.417</b>	<b>-</b>	<b>173.619.921.651</b>	<b>-</b>

(\*) Chi tiết số dư gồm những dự án cụ thể sau:

	31/12/2019	01/01/2019
	VND	VND
Chi phí phát triển dự án Khu dân cư Đông Nam	70.293.516.033	69.817.495.065
Chi phí phát triển dự án Khu tái định cư Bến Sắn	66.933.792.508	63.064.544.740
Chi phí phát triển dự án Khu dân cư Thuận Lợi	65.012.437.211	30.784.681.953
Khác	1.869.390.698	3.069.395.482
	<b>204.109.136.450</b>	<b>166.736.117.240</b>

11 . CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỒI DANG

	31/12/2019	01/01/2019
	VND	VND
- Chi phí phát triển dự án KCN - Đô thị - Dịch vụ Phước Đông - Bời lời	1.166.060.347.037	869.026.808.034
- Chi phí phát triển dự án KCN Đông Nam	763.696.119.288	723.142.066.647
- Chi phí phát triển dự án KCN Lê Minh Xuân 3	535.864.410.554	386.862.753.532
- Khác	284.367.013.501	59.483.805.118
	<b>2.749.987.890.380</b>	<b>2.038.515.433.331</b>



**Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn VRG**

Lô TT2-1, Đường D4, Khu công nghiệp Đông Nam, xã Phú Hòa, huyện Củ Chi, Tp. Hồ Chí Minh

**Báo cáo tài chính riêng**

Năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2019

**12 . TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH**

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND
Nguyên giá					
Số dư đầu kỳ	142.011.039.003	2.022.859.953	35.609.057.121	296.784.018	179.939.740.095
- Tăng trong năm	2.775.780.248	1.189.565.060	962.112.638	-	4.927.457.946
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	(778.832.909)	-	(778.832.909)
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>144.786.819.251</b>	<b>3.212.425.013</b>	<b>35.792.336.850</b>	<b>296.784.018</b>	<b>184.088.365.132</b>
Giá trị hao mòn lũy kế					
Số dư đầu kỳ	28.868.503.100	556.916.063	15.370.359.633	282.268.165	45.078.046.961
- Khấu hao trong năm	6.758.664.174	414.357.024	3.172.265.664	14.515.853	10.359.802.715
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	(778.832.909)	-	(778.832.909)
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>35.627.167.274</b>	<b>971.273.087</b>	<b>17.763.792.388</b>	<b>296.784.018</b>	<b>54.659.016.767</b>
Giá trị còn lại					
Tại ngày đầu kỳ	113.142.535.903	1.465.943.890	20.238.697.488	14.515.853	134.861.693.134
Tại ngày cuối năm	<b>109.159.651.977</b>	<b>2.241.151.926</b>	<b>18.028.544.462</b>	-	<b>129.429.348.365</b>

**13 . TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH**

	Quyền sử dụng đất	Phần mềm máy tính	Cộng
	VND	VND	VND
Nguyên giá			
Số dư đầu kỳ	27.930.000.001	417.763.200	28.347.763.201
- Giảm khác	(27.930.000.001)	-	(27.930.000.001)
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>-</b>	<b>417.763.200</b>	<b>417.763.200</b>
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số dư đầu kỳ	-	289.129.863	289.129.863
- Khấu hao trong năm	-	56.533.329	56.533.329
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>-</b>	<b>345.663.192</b>	<b>345.663.192</b>
Giá trị còn lại			
Tại ngày đầu kỳ	27.930.000.001	128.633.337	28.058.633.338
Tại ngày cuối năm	-	<b>72.100.008</b>	<b>72.100.008</b>



**14 . BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ**

	Nhà và vật kiến trúc	Đất và cơ sở hạ tầng cho thuê	Cộng
	VND	VND	VND
<b>Nguyên giá</b>			
Số dư đầu kỳ	50.114.616.195	1.667.070.570.257	1.717.185.186.452
- Tăng trong kỳ	23.097.188.381	27.930.000.001	51.027.188.382
<b>Số dư cuối kỳ</b>	<b>73.211.804.576</b>	<b>1.695.000.570.258</b>	<b>1.768.212.374.834</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>			
Số dư đầu kỳ	9.252.763.304	125.810.390.738	135.063.154.042
- Khấu hao trong kỳ	3.179.583.797	37.705.619.937	40.885.203.734
<b>Số dư cuối kỳ</b>	<b>12.432.347.101</b>	<b>163.516.010.675</b>	<b>175.948.357.776</b>
<b>Giá trị còn lại</b>			
Tại ngày đầu kỳ	40.861.852.891	1.541.260.179.519	1.582.122.032.410
<b>Tại ngày cuối kỳ</b>	<b>60.779.457.475</b>	<b>1.531.484.559.583</b>	<b>1.592.264.017.058</b>

Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn VRG

Lô TT2-1, Đường D4, Khu công nghiệp Đông Nam, xã Phú Hòa, huyện Củ Chi, Tp. Hồ Chí Minh

Báo cáo tài chính riêng

Năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2019

15 . VAY

	01/01/2019		Trong năm		31/12/2019	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
a) Vay ngắn hạn						
Vay ngắn hạn	194.176.870.407	194.176.870.407	959.880.542.700	818.692.482.982	335.364.930.125	335.364.930.125
- Ngân hàng Vietcombank - CN Thủ Đức <sup>(1)</sup>	166.176.870.407	166.176.870.407	959.880.542.700	790.692.482.982	335.364.930.125	335.364.930.125
- Công ty CP Đầu Tư & Phát Triển VRG Long Thành	28.000.000.000	28.000.000.000	-	28.000.000.000	-	-
- Nợ dài hạn đến hạn trả	7.603.155.038	7.603.155.038	-	7.603.155.038	-	-
- Ngân hàng Vietcombank - CN Thủ Đức <sup>(2)</sup>	7.603.155.038	7.603.155.038	-	7.603.155.038	-	-
	<u>201.780.025.445</u>	<u>201.780.025.445</u>	<u>959.880.542.700</u>	<u>826.295.638.020</u>	<u>335.364.930.125</u>	<u>335.364.930.125</u>
b) Vay dài hạn						
- Ngân hàng Vietcombank - CN Thủ Đức <sup>(2)</sup>	108.003.487.156	108.003.487.156	-	108.003.487.156	-	-
	<u>108.003.487.156</u>	<u>108.003.487.156</u>	<u>-</u>	<u>108.003.487.156</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Khoản nợ đến hạn trả trong vòng 12 tháng	(7.603.155.038)	(7.603.155.038)	-	-	-	-
Khoản nợ đến hạn trả sau 12 tháng	<u>100.400.332.118</u>	<u>100.400.332.118</u>				

**Thông tin chi tiết liên quan đến các khoản vay ngắn hạn:**

- (1) Hợp đồng cấp tín dụng số 038/042/18/196 ngày 12/07/2018, với các điều khoản chi tiết sau:
- + Hạn mức tín dụng: 250 tỷ VND;
  - + Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động;
  - + Thời hạn của hợp đồng: 60 tháng kể từ ngày ký hợp đồng;
  - + Lãi suất cho vay: Theo từng giấy nhận nợ cụ thể;
  - + Các hình thức bảo đảm tiền vay: Tín chấp.

**Thông tin chi tiết liên quan đến các khoản vay dài hạn:**

- (2) Hợp đồng tín dụng theo dự án đầu tư số 038/042/16/383 ngày 29/11/2016 và Hợp đồng sửa đổi bổ sung số 01-038/042/16/383 ngày 28/02/2017, với các điều khoản chi tiết sau:
- + Hạn mức tín dụng: 500 tỷ VND;
  - + Mục đích vay: Đầu tư xây dựng hạ tầng Khu công nghiệp Lê Minh Xuân 3 tại Huyện Bình Chánh, TP. Hồ Chí Minh;
  - + Thời hạn của hợp đồng: 78 tháng;
  - + Lãi suất cho vay: Theo từng giấy nhận nợ cụ thể;
  - + Số dư nợ gốc tại thời điểm cuối kỳ: 15.596.666.680 VND;
  - + Các hình thức bảo đảm tiền vay: Thế chấp toàn bộ tài sản hình thành từ vốn tự có, vốn vay và vốn phát sinh từ Dự án KCN Lê Minh Xuân 3.

**16 . PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

	31/12/2019	01/01/2019
	VND	VND
<b>a) Phải trả người bán chi tiết theo nhà cung cấp có số dư lớn</b>		
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Incontec	21.615.334.240	-
Công Ty Cổ Phần Thiết bị Điện Sài Gòn	-	13.908.743.842
Công Ty Cổ Phần Xây dựng Công trình Giao thông 610	3.971.694.531	12.124.527.079
Công ty TNHH Xây dựng Điện Xuân Bách	6.688.946.332	11.312.839.542
Công ty TNHH Koastal Eco Industries	5.464.687.989	8.187.488.263
Công ty CP TM-DV Công Nghệ Môi Trường Bách Khoa	4.152.572.992	6.649.603.824
Phải trả các đối tượng khác	35.135.844.563	33.249.720.857
	<u>77.029.080.647</u>	<u>85.432.923.407</u>
<b>b) Phải trả người bán là các bên liên quan (Xem thông tin chi tiết tại thuyết minh số 34.)</b>		
	<u>27.734.082.715</u>	<u>1.892.329.153</u>



**17 . NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN**

	<u>31/12/2019</u>	<u>01/01/2019</u>
	VND	VND
<b>a) Chi tiết theo các đối tượng trả tiền trước</b>		
Khách hàng KCN Phước Đông	2.309.233.769.078	1.322.064.849.518
Khách hàng KCN Đông Nam	532.939.755.070	450.332.593.653
Khách hàng KCN Lê Minh Xuân 3	539.717.140.470	249.994.752.085
Khách hàng Khu dân cư Thuận Lợi	35.781.001.275	23.841.911.211
Các đối tượng khác	740.607.724	535.512.133
	<u><u>3.418.412.273.617</u></u>	<u><u>2.046.769.618.600</u></u>
<b>b) Người mua trả tiền trước là các bên liên quan</b> <i>(Xem thông tin chi tiết tại thuyết minh số 34.)</i>	<u><u>2.577.612.625</u></u>	<u><u>1.185.181.433</u></u>

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

	Số phải thu đầu năm		Số phải nộp đầu năm		Số phải nộp trong năm		Số đã thực nộp trong năm		Số phải thu cuối năm		Số phải nộp cuối năm	
	VND		VND		VND		VND		VND		VND	
Thuế Thu nhập doanh nghiệp	21.618.687.965	-	-	90.298.804.503	33.931.480.890	-	34.748.635.648					
Thuế Thu nhập cá nhân	-	23.574.132	3.015.837.604		3.233.701.562	194.289.826	-					
Các loại thuế khác	3.000.000	-	4.000.000		1.000.000	-	-					
	<b>21.621.687.965</b>	<b>23.574.132</b>	<b>93.318.642.107</b>	<b>37.166.182.452</b>	<b>194.289.826</b>	<b>34.748.635.648</b>						

Quyết toán thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các qui định về thuế đối với nhiều loại giao dịch khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên Báo cáo tài chính riêng có thể bị thay đổi theo quyết định của cơ quan thuế.

**19 CHI PHÍ PHẢI TRẢ**

	31/12/2019		01/01/2019	
	VND		VND	
a) Ngắn hạn				
- Chi phí lãi vay	-	8.086.945.062		
- Chi phí hoạt động sản xuất kinh doanh	209.429.250	1.942.919.641		
	<b>209.429.250</b>	<b>10.029.864.703</b>		
b) Dài hạn				
- Chi phí hoàn thành ước tính của đất đã phát triển cơ sở hạ tầng	1.146.454.061.106	1.201.482.997.875		
- Chi phí phải trả khác	25.244.796.347	12.328.059.316		
	<b>1.171.698.857.453</b>	<b>1.213.811.057.191</b>		

**20 . PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC**

	31/12/2019	01/01/2019
	VND	VND
- Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	82.283.472.918	120.452.836.380
- Phải trả phí Duy tu cơ sở hạ tầng	11.810.100.248	7.284.255.347
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	9.940.055.757	6.778.516.048
	<b>104.033.628.923</b>	<b>134.515.607.775</b>

(\* ) Đây là khoản nhận ký quỹ, ký cược 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 sẽ được cần trừ vào tiền thuê đất trong tương lai.

**21 . DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN**

	31/12/2019	01/01/2019
	VND	VND
<b>a) Ngắn hạn</b>		
- Doanh thu nhận trước tiền thuê đất	95.650.313.491	88.085.667.007
- Các khoản doanh thu chưa thực hiện khác	2.174.614.367	6.853.214.716
	<b>97.824.927.858</b>	<b>94.938.881.723</b>
<b>b) Dài hạn</b>		
- Doanh thu nhận trước tiền thuê đất	3.097.977.402.890	3.008.248.914.349
- Các khoản doanh thu chưa thực hiện khác	12.759.025.676	7.631.593.261
	<b>3.110.736.428.566</b>	<b>3.015.880.507.610</b>



**Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn VRG**

Lô TT2-1, Đường D4, Khu công nghiệp Đông Nam, xã Phú Hòa, huyện Củ Chi, Tp. Hồ Chí Minh

Báo cáo tài chính riêng  
Năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2019

**22 . VỐN CHỦ SỞ HỮU**

**a) Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu**

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu		Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Lợi nhuận chưa phân phối	Cộng
	VND	VND						
Số dư đầu năm trước	660.481.950.000	7.577.200.000	(143.193.779.400)	60.375.910.889	19.504.000.889	263.305.903.230	868.051.185.608	
Tăng vốn trong năm trước	30.000.000.000	-	-	-	-	-	30.000.000.000	
Lãi trong năm trước	-	-	-	-	-	176.156.117.880	176.156.117.880	
Chia cổ tức	-	-	-	-	-	(96.474.715.050)	(96.474.715.050)	
Trích lập các Quỹ	-	-	-	58.954.158.875	-	(87.172.546.972)	(28.218.388.097)	
Tái phát hành cổ phiếu quỹ	-	23.713.297.800	143.193.779.400	-	-	-	166.907.077.200	
<b>Số dư cuối năm trước</b>	<b>690.481.950.000</b>	<b>31.290.497.800</b>	<b>-</b>	<b>119.330.069.764</b>	<b>19.504.000.889</b>	<b>255.814.759.088</b>	<b>1.116.421.277.541</b>	
Số dư đầu năm này	690.481.950.000	31.290.497.800	-	119.330.069.764	19.504.000.889	255.814.759.088	1.116.421.277.541	
Lãi trong năm này	-	-	-	-	-	365.289.377.899	365.289.377.899	
Chia cổ tức	-	-	-	-	-	(69.048.195.000)	(69.048.195.000)	
Trích lập các Quỹ	-	-	-	53.958.878.883	-	(82.690.102.459)	(28.731.223.576)	
<b>Số dư cuối năm này</b>	<b>690.481.950.000</b>	<b>31.290.497.800</b>	<b>-</b>	<b>173.288.948.647</b>	<b>19.504.000.889</b>	<b>469.365.839.528</b>	<b>1.383.931.236.864</b>	

**b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu**

	Cuối năm		Đầu năm		Tỷ lệ (%)
	VND	(%)	VND	(%)	
Ông Nguyễn Thanh Tùng	10.243.000.000	1,48%	153.752.420.000	22,27%	
Tập đoàn Công nghiệp Cao Su Việt Nam	93.399.520.000	13,53%	93.399.520.000	13,53%	
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Đô thị An Lộc	73.646.350.000	10,67%	73.646.350.000	10,67%	
Ông Trần Mạnh Hùng	66.421.120.000	9,62%	71.421.120.000	10,34%	
Công ty CP Khu Công nghiệp Nam Tân Uyên	62.266.340.000	9,02%	62.266.340.000	9,02%	
Ông Lưu Thanh Nhã	49.537.740.000	7,17%	52.037.740.000	7,54%	
Các cổ đông khác	334.967.880.000	48,51%	183.958.460.000	26,64%	
	<b>690.481.950.000</b>	<b>100%</b>	<b>690.481.950.000</b>	<b>100%</b>	

c) Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận	Năm 2019	Năm 2018
	VND	VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
- Vốn góp đầu năm	690.481.950.000	660.481.950.000
- Vốn góp tăng trong năm	-	30.000.000.000
- Vốn góp cuối năm	<u>690.481.950.000</u>	<u>690.481.950.000</u>
Cổ tức, lợi nhuận		
- Cổ tức công bố	69.048.195.000	96.474.715.050
- Cổ tức đã trả trong năm	69.048.195.000	91.294.696.495
<b>d) Cổ phiếu</b>	<u>31/12/2019</u>	<u>01/01/2019</u>
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	69.048.195	69.048.195
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	69.048.195	69.048.195
- Cổ phiếu phổ thông	69.048.195	69.048.195
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	69.048.195	69.048.195
- Cổ phiếu phổ thông	69.048.195	69.048.195
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND/cổ phiếu		
<b>23 . CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN</b>		
<b>Ngoại tệ các loại</b>	<u>31/12/2019</u>	<u>01/01/2019</u>
- Đồng đô la Mỹ (USD)	127.519,70	2.139.341,45
<b>24 . TỔNG DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ</b>	<b>Năm 2019</b>	<b>Năm 2018</b>
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Doanh thu cung cấp điện, nước trong KCN	3.043.110.743.529	1.978.664.501.524
Doanh thu cho thuê đất đã phát triển cơ sở hạ tầng	109.788.218.094	120.420.561.203
Doanh thu cung cấp dịch vụ tiên ích KCN	139.221.380.685	187.667.965.808
	<u>3.292.120.342.308</u>	<u>2.286.753.028.535</u>
Doanh thu đối với các bên liên quan (Xem thông tin chi tiết tại thuyết minh số 34.)	<u>6.325.727.749</u>	<u>7.007.357.374</u>

**25 . GIÁ VỐN HÀNG BÁN**

	Năm 2019	Năm 2018
	VND	VND
Giá vốn cung cấp điện, nước trong KCN	2.813.515.806.535	1.848.452.340.025
Giá vốn cho thuê đất đã phát triển cơ sở hạ tầng	55.076.685.420	78.951.040.737
Giá vốn cung cấp dịch vụ tiện ích KCN	75.572.290.360	99.283.525.230
	<b>2.944.164.782.315</b>	<b>2.026.686.905.992</b>

**26 . DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH**

	Năm 2019	Năm 2018
	VND	VND
Lãi tiền gửi, lãi cho vay	130.423.479.416	31.441.407.805
Lãi khách hàng chậm thanh toán	10.255.399.241	-
Cổ tức, lợi nhuận được chia	29.521.536.000	14.639.211.000
Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái	5.850.586.725	4.110.316.160
Doanh thu hoạt động tài chính khác	42.040.171	-
	<b>176.093.041.553</b>	<b>50.190.934.965</b>

**27 . CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	Năm 2019	Năm 2018
	VND	VND
Lãi tiền vay	2.862.791.836	6.393.819.169
Lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái	3.262.073.872	1.358.734.495
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh và tổn thất đầu tư	18.474.811.563	4.858.557.129
Chi phí tài chính khác	612.206.870	-
	<b>25.211.884.141</b>	<b>12.611.110.793</b>

**28 . CHI PHÍ BÁN HÀNG**

	Năm 2019	Năm 2018
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	-	18.977.355
Chi phí nhân công	1.532.730.324	1.440.024.069
Chi phí khấu hao tài sản cố định	48.234.552	48.234.552
Chi phí dịch vụ mua ngoài	11.792.971	3.514.274
Chi phí khác bằng tiền	3.071.321.640	3.327.530.779
	<b>4.664.079.487</b>	<b>4.838.281.029</b>



29 . CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Năm 2019	Năm 2018
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	1.147.406.194	1.005.919.556
Chi phí nhân công	16.970.981.872	15.296.916.028
Chi phí khấu hao tài sản cố định	801.032.944	768.420.913
Thuế, phí, lệ phí	87.756.049	66.678.000
Chi phí dự phòng	14.273.349.803	34.218.262.094
Chi phí dịch vụ mua ngoài	3.677.133.533	2.552.400.747
Chi phí khác bằng tiền	9.907.917.274	10.157.197.484
	<b>46.865.577.669</b>	<b>64.065.794.822</b>

30 . CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Năm 2019	Năm 2018
	VND	VND
<i>Thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh</i>		
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	449.580.815.041	219.965.553.718
Các khoản điều chỉnh tăng	31.434.743.540	49.507.607.499
Các khoản điều chỉnh giảm	(29.521.536.000)	(14.639.211.000)
Thu nhập chịu thuế TNDN	451.494.022.581	254.833.950.217
<b>Chi phí thuế TNDN hiện hành (thuế suất 20%)</b>	<b>90.298.804.503</b>	<b>50.966.790.043</b>
Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp đầu năm	(21.618.687.965)	(23.140.841.887)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp trong năm	(33.931.480.890)	(49.444.636.121)
<b>Thuế TNDN phải nộp cuối năm</b>	<b>34.748.635.648</b>	<b>(21.618.687.965)</b>

31 . THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HOẢN LẠI

a) Thuế thu nhập hoãn lại phải trả

	31/12/2019	01/01/2019
	VND	VND
- Thuế suất Thuế TNDN sử dụng để xác định giá trị Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	20%	20%
- Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ	109.127.140.931	115.134.508.292
<b>Thuế thu nhập hoãn lại phải trả</b>	<b>109.127.140.931</b>	<b>115.134.508.292</b>

b) Chi phí thuế TNDN hoãn lại

	Năm 2019	Năm 2018
	VND	VND
- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời phải chịu thuế	(6.007.367.361)	(7.157.354.205)
	<b>(6.007.367.361)</b>	<b>(7.157.354.205)</b>

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

a) Số tiền đi vay thực thu trong năm		
Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường;	959.880.542.700	745.968.225.923
b) Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm		
Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường;	926.695.970.138	551.509.504.669

**33 . NHỮNG SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC NĂM TÀI CHÍNH**

Không có sự kiện trọng yếu nào xảy ra sau ngày kết thúc năm tài chính đòi hỏi được điều chỉnh hay công bố trên Báo cáo tài chính riêng này.

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

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

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

Giao dịch phát sinh trong năm:

	Mối quan hệ	Năm 2019	Năm 2018
		VND	VND
<b>Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>		<b>6.325.727.749</b>	<b>7.007.357.374</b>
Công ty CP Đầu Tư & Tư Vấn XD Phú An Thành	Công ty con	407.245.129	9.080.494
Công ty CP SX Và Xuất Khẩu Cao Su Sài Gòn VRG	Công ty con	5.383.840.450	5.888.980.248
Công ty CP Cảng & DV Logistics VRG Thanh Phước	Công ty con	260.103.254	1.105.768.632
Công ty CP Phát Triển Dịch Vụ Sài Gòn VRG	Công ty con	274.538.916	3.528.000
<b>Mua hàng hóa dịch vụ</b>		<b>295.234.259.159</b>	<b>176.386.896.508</b>
Công Ty Cổ Phần Xây Dựng INCONTEC	Công ty con	284.645.911.289	168.806.727.349
Công ty CP Đầu Tư & Tư Vấn XD Phú An Thành	Công ty con	10.463.124.370	7.363.335.359

Giao dịch phát sinh trong năm: (tiếp theo)

	Mối quan hệ	Năm 2019	Năm 2018
		VND	VND
<b>Cổ tức được nhận</b>		<b>28.962.744.000</b>	<b>14.639.211.000</b>
Công ty CP Đầu Tư & Phát Triển VRG Long Thành	Công ty con	20.700.000.000	13.800.000.000
Công ty CP Bao Bì Sài Gòn	Công ty con	4.772.520.000	839.211.000
Công ty CP Đầu Tư & Tư Vấn XD Phú An Thành	Công ty con	3.490.224.000	-
Số dư tại ngày kết thúc kỳ kế toán:			
	Mối quan hệ	31/12/2019	01/01/2019
		VND	VND
<b>Phải thu ngắn hạn khách hàng</b>		<b>1.322.845.537</b>	<b>1.133.163.675</b>
Công ty CP SX Và Xuất Khẩu Cao Su Sài Gòn VRG	Công ty con	1.160.870.537	1.128.577.779
Công ty CP Cảng & DV Logistics VRG Thanh Phước	Công ty con	-	4.585.896
Công ty CP Phát Triển Dịch Vụ Sài Gòn VRG	Công ty con	161.975.000	-
<b>Trả trước cho người bán ngắn hạn</b>		<b>-</b>	<b>2.861.101.990</b>
Công Ty Cổ Phần Xây Dựng INCONTEC	Công ty con	-	2.861.101.990
<b>Phải thu về cho vay ngắn hạn</b>		<b>77.000.000.000</b>	<b>224.801.607.900</b>
Công Ty Cổ Phần Xây Dựng INCONTEC	Công ty con	-	210.850.000.000
Công ty CP Đầu Tư & Tư Vấn XD Phú An Thành	Công ty con	2.000.000.000	13.951.607.900
Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển Hệ Mới	Công ty liên kết	75.000.000.000	-
<b>Phải trả người bán ngắn hạn</b>		<b>27.734.082.715</b>	<b>1.892.329.153</b>
Công Ty Cổ Phần Xây Dựng INCONTEC	Công ty con	21.615.334.240	488.866.000
Công ty CP Đầu Tư & Tư Vấn XD Phú An Thành	Công ty con	5.999.923.853	1.315.463.153
Công ty CP Phát Triển Dịch Vụ Sài Gòn VRG	Công ty con	118.824.622	88.000.000
<b>Người mua trả tiền trước ngắn hạn</b>		<b>2.577.612.625</b>	<b>1.185.181.433</b>
Công Ty Cổ Phần Xây Dựng INCONTEC	Công ty con	357.089	357.089
Công ty CP Đầu Tư & Tư Vấn XD Phú An Thành	Công ty con	2.105.105.535	1.184.824.344
Công ty CP Cảng & DV Logistics VRG Thanh Phước	Công ty con	472.150.001	-

TP. HCM, ngày 30 tháng 01 năm 2020

Người lập

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc

Nguyễn Thành Đạt

Lư Thanh Nhã

Trần Mạnh Hùng

