

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

Báo cáo tài chính hợp nhất

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 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 kiểm toán độc lập	4 - 5
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	6 - 9
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	10
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	11 - 12
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	13 - 50

# Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn VRG

## THÔNG TIN CHUNG

### CÔNG TY

Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn VRG ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh ("GCNĐKKD") số 4103008227 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp vào ngày 24 tháng 10 năm 2007, và GCNĐKKD điều chỉnh lần thứ 12 ngày 22 tháng 5 năm 2018.

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

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

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

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

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

### HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

Ông Trần Mạnh Hùng	Chủ tịch
Ông Nguyễn Thanh Tùng	Thành viên
Ông Trần Ngọc Vân	Thành viên
Ông Phạm Hồng Hải	Thành viên
Ông Bạch 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 năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

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

## BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Ông Trần Mạnh Hùng	Tổng Giám đốc	
Ông Nguyễn Thanh Tùng	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Trần Ngọc Nhân	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Trần Như Hùng	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Nguyễn Trường Khôi	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Lưu Thanh Nhã	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Đặng Ánh Hào	Phó Tổng Giám đốc	bổ nhiệm ngày 9 tháng 9 năm 2019
Ông Trần Ngọc Vân	Phó Tổng Giám đốc	bổ nhiệm ngày 9 tháng 9 năm 2019
Ông Phan Quốc Thắng	Phó Tổng Giám đốc	bổ nhiệm ngày 9 tháng 9 năm 2019
Ông Trần Ngọc Nhân	Phó Tổng Giám đốc	miễn nhiệm ngày 9 tháng 9 năm 2019

## NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm 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”) trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con (sau đây gọi chung là “Nhóm Công ty”) cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019.

### TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

### CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2019, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc:



Trần Mạnh Hùng  
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 9 tháng 4 năm 2020

Số tham chiếu: 61001719/21094118/HN

## **BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP**

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

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất 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 9 tháng 4 năm 2020 và được trình bày từ trang 6 đến trang 50, bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất vào ngày 31 tháng 12 năm 2019, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, và báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo.

### ***Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc***

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính hợp nhất 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 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 không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

### ***Trách nhiệm của Kiểm toán viên***

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về báo cáo tài chính hợp nhất dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

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

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

### **Ý kiến của Kiểm toán viên**

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2019, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

### **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



---

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

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 9 tháng 4 năm 2020



BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>100</b>	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>7.075.877.103.704</b>	<b>5.517.596.134.060</b>
<b>110</b>	<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>5</b>	<b>260.618.198.687</b>	<b>411.415.050.049</b>
111	1. Tiền		203.307.879.308	188.209.008.696
112	2. Các khoản tương đương tiền		57.310.319.379	223.206.041.353
<b>120</b>	<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>		<b>4.583.530.534.499</b>	<b>3.317.871.912.275</b>
121	1. Chứng khoán kinh doanh	6.1	569.702.183.443	315.716.173.705
122	2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	6.1	(23.945.727.554)	(28.680.771.260)
123	3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	6.2	4.037.774.078.610	3.030.836.509.830
<b>130</b>	<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>1.550.683.852.583</b>	<b>1.184.320.095.677</b>
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	7	241.284.056.597	202.578.961.213
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	8	107.356.143.470	52.432.704.946
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	9	540.464.645.208	343.722.775.308
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	10	741.261.627.864	650.810.934.603
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	11	(79.714.433.132)	(65.241.869.194)
139	6. Tài sản thiếu chờ xử lý		31.812.576	16.588.801
<b>140</b>	<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>12</b>	<b>338.298.910.125</b>	<b>332.136.259.173</b>
141	1. Hàng tồn kho		339.210.810.432	333.570.404.297
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(911.900.307)	(1.434.145.124)
<b>150</b>	<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>342.745.607.810</b>	<b>271.852.816.886</b>
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn		3.001.729.676	2.008.905.161
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ	20	339.547.626.525	248.221.607.002
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	20	196.251.609	21.622.304.723

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>200</b>	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>6.390.092.116.193</b>	<b>5.221.333.281.422</b>
<b>210</b>	<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>		<b>466.220.125</b>	<b>60.052.625</b>
216	1. Phải thu dài hạn khác		466.220.125	60.052.625
<b>220</b>	<b>II. Tài sản cố định</b>		<b>216.946.898.128</b>	<b>244.096.735.674</b>
221	1. Tài sản cố định hữu hình	13	212.196.907.884	211.132.992.903
222	Nguyên giá		404.398.720.660	386.898.864.659
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(192.201.812.776)	(175.765.871.756)
227	2. Tài sản cố định vô hình		4.749.990.244	32.963.742.771
228	Nguyên giá		7.698.579.156	35.628.579.157
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(2.948.588.912)	(2.664.836.386)
<b>230</b>	<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>14</b>	<b>2.749.416.152.728</b>	<b>2.245.045.085.799</b>
231	1. Nguyên giá		2.994.833.073.032	2.427.735.936.645
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(245.416.920.304)	(182.690.850.846)
<b>240</b>	<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>		<b>2.716.176.694.312</b>	<b>2.297.185.676.365</b>
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	15	2.716.176.694.312	2.297.185.676.365
<b>250</b>	<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>		<b>669.800.479.361</b>	<b>391.184.857.670</b>
252	1. Đầu tư vào công ty liên kết	6.3	254.237.202.611	32.849.857.670
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	6.4	6.335.000.000	6.335.000.000
255	4. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	6.2	409.228.276.750	352.000.000.000
<b>260</b>	<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>		<b>37.285.671.539</b>	<b>43.760.873.289</b>
261	1. Chi phí trả trước dài hạn		4.885.671.539	3.260.873.289
269	2. Lợi thế thương mại	16	32.400.000.000	40.500.000.000
<b>270</b>	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>13.465.969.219.897</b>	<b>10.738.929.415.482</b>



BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019


VND


Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>300</b>	<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>11.568.602.669.642</b>	<b>9.375.000.388.963</b>
<b>310</b>	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>4.700.981.659.289</b>	<b>3.131.840.174.751</b>
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	18	91.734.432.455	123.828.930.886
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	19	3.662.605.799.441	2.414.796.464.981
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	20	92.703.015.160	15.847.892.957
314	4. Phải trả người lao động		9.851.529.149	9.148.955.901
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn		5.766.910.317	28.243.661.456
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	22	143.982.962.800	131.709.743.327
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	23	282.785.461.201	185.100.945.640
320	8. Vay ngắn hạn	24	368.068.225.493	212.450.280.876
321	9. Dự phòng phải trả ngắn hạn		4.465.400.406	587.855.864
322	10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	25	39.017.922.867	10.125.442.863
<b>330</b>	<b>II. Nợ dài hạn</b>		<b>6.867.621.010.353</b>	<b>6.243.160.214.212</b>
333	1. Chi phí phải trả dài hạn	21	1.542.598.963.586	1.566.581.701.900
336	2. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	22	5.182.678.454.696	4.453.330.830.585
337	3. Phải trả dài hạn khác		3.952.845.600	3.250.000.000
338	4. Vay dài hạn	24	-	100.400.332.118
341	5. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	33.3	138.222.329.027	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 (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019

VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>400</b>	<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>1.897.366.550.255</b>	<b>1.363.929.026.519</b>
<b>410</b>	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>		<b>1.897.366.550.255</b>	<b>1.363.929.026.519</b>
411	1. Vốn cổ phần	26.1	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	26.1	31.290.497.800	31.290.497.800
418	4. Quỹ đầu tư phát triển	26.1	198.628.680.814	132.522.117.955
420	5. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	26.1	22.747.460.974	21.087.460.974
421	6. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	26.1	700.209.284.615	278.139.679.584
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		65.395.108.978	59.563.949.571
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trong năm		634.814.175.637	218.575.730.013
429	7. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	28	254.008.676.052	210.407.320.206
<b>440</b>	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>13.465.969.219.897</b>	<b>10.738.929.415.482</b>

  
Nguyễn Thành Đạt  
Người lập

  
Lư Thanh Nhã  
Phó Tổng Giám đốc  
kiêm Kế toán trưởng

  
Trần Mạnh Hùng  
Tổng Giám đốc



Ngày 9 tháng 4 năm 2020

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	29.1	4.346.477.193.136	3.244.832.654.582
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	29.1	(6.736.452.593)	(5.375.237.742)
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	29.1	4.339.740.740.543	3.239.457.416.840
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	30	(3.733.991.330.246)	(2.859.657.574.300)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		605.749.410.297	379.799.842.540
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	29.2	300.001.447.884	111.214.352.822
22	7. Chi phí tài chính	31	(8.564.109.958)	(49.096.813.307)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		(4.157.677.229)	(5.578.621.522)
24	8. Phần lãi trong công ty liên kết	6.3	9.334.760.941	8.848.887.546
25	9. Chi phí bán hàng	32	(14.077.202.285)	(17.229.536.118)
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	32	(89.524.726.529)	(101.100.726.043)
30	11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		802.919.580.350	332.436.007.440
31	12. Thu nhập khác		7.036.801.772	4.151.952.944
32	13. Chi phí khác		(927.178.896)	(14.722.820.754)
40	14. Lợi nhuận (lỗ) khác		6.109.622.876	(10.570.867.810)
50	15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		809.029.203.226	321.865.139.630
51	16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	33.1	(144.761.374.881)	(72.536.570.057)
52	17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	33.3	(18.793.396.862)	(757.236.184)
60	18. Lợi nhuận sau thuế TNDN		645.474.431.483	248.571.333.389
61	19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ		594.961.752.324	218.575.730.013
62	20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát		50.512.679.159	29.995.603.376
70	21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	27	8.617	2.562
71	22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	27	8.617	2.562

Nguyễn Thành Đạt  
Người lập

Lữ Thanh Nhã  
Phó Tổng Giám đốc  
kiêm Kế toán trưởng

Trần Mạnh Hùng  
Tổng Giám đốc



Ngày 9 tháng 4 năm 2020



BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
<b>01</b>	<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
	<b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>		<b>809.029.203.226</b>	<b>321.865.139.630</b>
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao và hao mòn tài sản cố định và phân bổ lợi thế thương mại		94.926.442.396	91.738.119.878
03	Các khoản dự phòng		13.092.819.957	63.701.172.716
04	Lỗ (lãi) chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		70.929.511	(1.379.276.752)
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(303.438.684.375)	(110.874.088.132)
06	Chi phí lãi vay	31	4.157.677.229	5.578.621.522
<b>08</b>	<b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>		<b>617.838.387.944</b>	<b>370.629.688.862</b>
09	Tăng các khoản phải thu		(164.307.850.493)	(289.947.929.163)
10	(Tăng) giảm hàng tồn kho		(5.640.406.135)	151.172.893.231
11	Tăng các khoản phải trả		2.008.703.836.612	3.897.600.466.577
12	(Tăng) giảm chi phí trả trước		(2.617.622.765)	1.282.274.569
13	Tăng chứng khoán kinh doanh		(253.986.009.738)	(309.717.637.714)
14	Tiền lãi vay đã trả		(9.575.549.783)	(5.578.621.522)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	20	(49.051.273.386)	(75.061.322.590)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(5.370.692.743)	(7.057.018.500)
<b>20</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>		<b>2.135.992.819.513</b>	<b>3.733.322.793.750</b>
	<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
21	Tiền chi để mua sắm và xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		(1.047.992.554.294)	(1.606.631.181.397)
22	Tiền thu do thanh lý tài sản cố định		381.818.182	168.181.819
23	Tiền gửi có kỳ hạn và cho vay		(4.677.959.292.866)	(4.158.988.189.099)
24	Tiền thu hồi cho vay và tiền gửi có kỳ hạn		3.417.051.577.436	1.780.797.202.280
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(220.050.000.000)	(4.500.000.000)
27	Lãi tiền gửi và cổ tức nhận được		276.580.651.460	103.854.228.543
<b>30</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư</b>		<b>(2.251.987.800.082)</b>	<b>(3.885.299.757.854)</b>

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (tiếp theo)  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
31	Tiền thu từ nhận góp vốn của chủ sở hữu		1.298.900.000	166.907.077.200
33	Tiền vay nhận được	24	1.273.821.149.754	1.087.192.181.283
34	Tiền chi trả nợ gốc vay	24	(1.218.603.537.255)	(957.940.580.831)
36	Cổ tức đã trả cho chủ sở hữu	26.3	(91.333.297.200)	(103.043.327.522)
40	Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào) từ hoạt động tài chính		<b>(34.816.784.701)</b>	<b>193.115.350.130</b>
50	Lưu chuyển tiền và tương đương tiền thuần trong năm		<b>(150.811.765.270)</b>	<b>41.138.386.026</b>
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		<b>411.415.050.049</b>	<b>369.956.511.697</b>
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		14.913.908	320.152.326
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	5	<b>260.618.198.687</b>	<b>411.415.050.049</b>

Nguyễn Thành Đạt  
Người lập

Lư Thanh Nhã  
Phó Tổng Giám đốc  
kiêm Kế toán trưởng

Trần Mạnh Hùng  
Tổng Giám đốc



Ngày 9 tháng 4 năm 2020



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

**1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY**

Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn VRG ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh ("GCNĐKKD") số 4103008227 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp vào ngày 24 tháng 10 năm 2007, và GCNĐKKD điều chỉnh lần thứ 12 ngày 22 tháng 5 năm 2018.

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

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

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

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

Số lượng nhân viên của Nhóm Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 là 653 (ngày 31 tháng 12 năm 2018: 584).

**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 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 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	69,00%

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY (tiếp theo)

*Cơ cấu tổ chức* (tiếp theo)

<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 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	85,47%
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 mủ 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	99,80%
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 bao bì, nhựa	93,58%
Công ty Cổ phần Đầu tư VRG Long Đức	GCNĐKDN số 3603289852 ngày 16 tháng 6 năm 2015 do SKHĐT Tỉnh Đồng Nai cấp	Lô A, KCN Lộc An, Bình Sơn, Xã Lộc An, Huyện Long Thành, Tỉnh Đồng Nai	Xây dựng công trình dân dụng và công nghiệp	61,11%



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

## 2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

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

Báo cáo tài chính hợp nhất 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 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 được trình bày kèm theo và việc sử dụng báo cáo này không dành cho các đối tượng không được cung cấp các thông tin về các thủ tục và nguyên tắc và thông lệ kế toán tại Việt Nam và hơn nữa không được chủ định trình bày tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và lưu chuyển tiền tệ hợp nhất 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 vào ngày 31 tháng 12.

### 2.4 *Đơn vị tiền tệ trong kế toán*

Báo cáo tài chính hợp nhất 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 bao gồm các báo cáo tài chính của Công ty mẹ và các công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019.

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

Các báo cáo tài chính của Công ty mẹ 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 và trong phần vốn chủ sở hữu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất.

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

### 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 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 năm. 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.

#### 3.3 *Hàng tồn kho*

##### *Hàng hóa bất động sản*

Bất động sản được mua hoặc được xây dựng để bán trong quá trình hoạt động bình thường của Nhóm Công ty, không phải để cho thuê hoặc chờ tăng giá, được ghi nhận là hàng hóa bất động sản theo giá thấp hơn giữa giá thành để đưa mỗi sản phẩm đến vị trí và điều kiện hiện tại và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá thành của hàng hóa bất động sản bao gồm:

- ▶ Chi phí tiền sử dụng đất và tiền thuê đất;
- ▶ Chi phí xây dựng trả cho nhà thầu; và
- ▶ Chi phí lãi vay, 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 trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong điều kiện kinh doanh bình thường, dựa trên giá thị trường vào ngày báo cáo và chiết tính 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.

Giá vốn của bất động sản đã bán được ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất 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.

##### *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.

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 |



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

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

**3.3 Hàng tồn kho (tiếp theo)**

*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 Nhóm Công ty dựa trên bằng chứng hợp lý về sự suy giảm giá trị tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

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.

**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 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 hữu hình 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 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.

**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 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.

*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 và hợp đồng thuê đất có hiệu lực trước năm 2003 theo quy định của Thông tư số 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 (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

**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 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 trong năm thanh lý.

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

**3.8 Khấu hao và hao mòn**

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

Nhà cửa, 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 năm. Chi phí xây dựng cơ bản không được khấu trừ cho đến khi nó đã hoàn thành và đưa vào hoạt động.

**3.10 Chi phí đi vay**

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

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

**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. 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 năm 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 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 phản ánh phần sở hữu của Nhóm Công ty trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh 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 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.

*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.

*Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn*

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

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

#### 3.12 Các khoản đầu tư (tiếp theo)

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

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

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

#### 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.

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 năm, 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 theo nguyên tắc sau:

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

### 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.

#### 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. Doanh thu được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản đã thu hoặc sẽ thu được sau khi trừ đi các khoản chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán và hàng bán bị trả lại. Các điều kiện ghi nhận cụ thể sau đây cũng phải được đáp ứng trước khi ghi nhận doanh thu:

*Doanh thu bán hàng*

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi các rủi ro trọng yếu và các quyền sở hữu hàng hóa đã được chuyển sang người mua, thường là trùng với thời điểm chuyển giao hàng hóa.

*Doanh thu cho thuê đất và đất đã xây dựng cơ sở hạ tầng*

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

*Doanh thu kinh doanh bất động sản*

Đối với các bất động sản (nhà phố) mà Nhóm Công ty bán sau khi đã 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 cung cấp dịch vụ tiện ích*

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 (có tính đến lợi tức mà tài sản đem lại) 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 Nhóm Công ty được xác lập.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

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

Thuế thu nhập hiện hành được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất 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 năm tài chính giữa cơ sở tính thuế thu nhập của các tài sản và nợ phải trả và giá trị ghi sổ của các khoản mục này trong báo cáo tài chính hợp nhất.

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

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

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

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

Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất 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 (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

**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 năm và 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 giảm sở hữu cổ phiếu phổ thông của 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 năm.

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 Công ty (sau khi đã điều chỉnh cho cổ tức của cổ phiếu ưu đãi có quyền chuyển đổi) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành 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. SỰ KIẾN QUAN TRỌNG TRONG NĂM**

**4.1 Mua Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển Thế hệ mới**

Theo Nghị quyết của Hội đồng Quản trị số 2156/SVI-TCKT ngày 19 tháng 10 năm 2019, vào ngày 10 tháng 12 năm 2019, Nhóm Công ty đã mua 49% cổ phần của Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển Thế hệ mới ("Thế hệ mới"), một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp Việt Nam theo GCNĐKDN số 0314580168 do Phòng Đăng ký kinh doanh Sở Kế hoạch và Đầu tư TPHCM cấp ngày 17 tháng 8 năm 2017. Giá vốn đầu tư là 220.050.000.000 VND. Lĩnh vực kinh doanh chính của Công ty Thế hệ mới là xây dựng nhà các loại. Công ty mua Công ty Thế hệ mới với mục đích là để mở rộng hoạt động kinh doanh của Nhóm Công ty. (Thuyết minh số 6.3)

**4.2 Mua thêm sở hữu vào công ty con hiện hữu**

Trong năm, Nhóm Công ty đã góp vốn thêm vào Công ty Cổ phần Xây dựng Incontec với tổng số tiền là 94.810.000.000 VND. Tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2019, Nhóm Công ty sở hữu 99,80% cổ phần tại Công ty Cổ phần Xây dựng Incontec.

Nhóm Công ty đã góp vốn thêm vào Công ty Cổ phần Phát triển Dịch vụ Sài Gòn VRG với tổng số tiền là 20.876.437.182 VND. Tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2019, Nhóm Công ty sở hữu 99,80% cổ phần tại Công ty Cổ phần Phát triển Dịch vụ Sài Gòn VRG.

Nhóm Công ty đã góp vốn thêm vào Công ty Cổ phần Đầu tư và Tư vấn Xây dựng Phú An Thành với tổng số tiền là 10.340.000.000 VND. Tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2019, Nhóm Công ty sở hữu 85,47% cổ phần tại Công ty Cổ phần Đầu tư và Tư vấn Xây dựng Phú An Thành.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

**5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	4.072.321.552	3.347.033.899
Tiền gửi ngân hàng	199.235.557.756	184.861.974.797
Các khoản tương đương tiền (*)	57.310.319.379	223.206.041.353
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>260.618.198.687</b>	<b>411.415.050.049</b>

(\*) Các khoản tương đương tiền thể hiện các khoản tiền gửi tại các ngân hàng thương mại có thời hạn gốc dưới 3 tháng và hưởng lãi suất dao động từ 4,3%/năm đến 5,5%/năm.

**6. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH**

**6.1 Chứng khoán kinh doanh**

	VND		
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
<b>Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019</b>			
Tập đoàn Công nghiệp Cao su Việt Nam (VRG)	286.186.183.678	341.312.210.000	-
Công ty Cổ phần Công nghiệp Cao su Miền Nam	138.940.957.295	127.293.904.000	(11.647.053.295)
Công ty Cổ phần Cao su Tây Ninh	93.986.520.729	93.992.901.889	(3.784.672.432)
Các bên khác	50.588.521.741	42.074.455.400	(8.514.001.827)
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>569.702.183.443</b>	<b>604.673.471.289</b>	<b>(23.945.727.554)</b>
<b>Vào ngày 31 tháng 12 năm 2018</b>			
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	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>315.716.173.705</b>	<b>289.522.316.650</b>	<b>(28.680.771.260)</b>

**6.2 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn**

Đây là các khoản tiền gửi tại các ngân hàng thương mại có thời hạn gốc trên 3 tháng và hưởng lãi suất dao động từ 5,5%/năm đến 7,5%/năm.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

**6. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (tiếp theo)**

**6.3 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	Số cuối năm và đầu năm	
		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%
Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển Thế Hệ Mới	Xây dựng nhà các loại	49%	49%

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

	Giá trị đầu tư vào		Tổng cộng
	Công ty Cổ phần Khoáng sản FICO Tây Ninh	Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển Thế Hệ Mới	
<b>VND</b>			
<b>Giá trị đầu tư:</b>			
Số đầu năm	17.994.186.000	-	17.994.186.000
Tăng giá trị đầu tư	-	220.050.000.000	220.050.000.000
Số cuối năm	17.994.186.000	220.050.000.000	238.044.186.000
<b>Phần lúy kế lợi nhuận sau khi mua công ty liên kết:</b>			
Số đầu năm	14.855.671.670	-	14.855.671.670
Phần lợi nhuận từ công ty liên kết	9.334.760.941	-	9.334.760.941
Cổ tức được chia trong năm	(7.997.416.000)	-	(7.997.416.000)
Số cuối năm	16.193.016.611	-	16.193.016.611
<b>Giá trị còn lại:</b>			
Số đầu năm	32.849.857.670	-	32.849.857.670
Số cuối năm	34.187.202.611	220.050.000.000	254.237.202.611

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

**6. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (tiếp theo)**

**6.4 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	Số cuối năm		Số đầu năm	
		Tỷ lệ sở hữu	Số tiền	Tỷ lệ sở hữu	Số tiền
		%	(VND)	%	(VND)
Công ty Cổ phần Địa ốc 7	Kinh doanh địa ốc, vật liệu xây dựng và xây dựng dân dụng - công nghiệp	12,50	4.500.000.000	12,50	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	0,18	1.835.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>6.335.000.000</b>		<b>6.335.000.000</b>

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

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty TNHH Sản xuất First Solar (Việt Nam)	44.314.007.199	27.841.105.862
Công ty TNHH Gain Lucky (Việt Nam)	39.844.657.766	36.666.129.959
Công ty TNHH Sailun (Việt Nam)	20.058.382.407	10.382.192.103
Khác	137.067.009.225	127.689.533.289
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>241.284.056.597</b>	<b>202.578.961.213</b>
Dự phòng phải thu ngắn hạn	(5.146.076.504)	(6.098.876.131)
<b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>	<b>236.137.980.093</b>	<b>196.480.085.082</b>

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

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi nhánh Tổng Cty Điện Lực TP.HCM TNHH - Cty Điện Lực Củ Chi	20.000.000.001	-
Hanwha Q CELLS Malaysia Sdn. Bhd.	13.431.326.823	-
Khác	73.924.816.646	52.432.704.946
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>107.356.143.470</b>	<b>52.432.704.946</b>
Dự phòng trả trước cho người bán ngắn hạn khó đòi	(4.073.179.000)	(5.567.141.900)
<b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>	<b>103.282.964.470</b>	<b>46.865.563.046</b>



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

**9. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN**

	Số cuối năm (VND)	Ngày đáo hạn	Lãi suất (%/năm)	Hình thức đảm bảo
Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển Thế hệ mới (TM số 34)	257.000.000.000	Từ ngày 1 tháng 1 năm 2020 đến ngày 17 tháng 5 năm 2020	7 - 7,2	Tín chấp
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị An Lộc (TM số 34)	167.043.657.000	Từ ngày 1 tháng 6 năm 2020 đến ngày 25 tháng 9 năm 2020	5 - 10	Tín chấp
Các cá nhân liên quan	47.917.434.618	Từ ngày 7 tháng 2 đến ngày 21 tháng 9 năm 2020	7 - 7,5	Tín chấp
Công ty Cổ phần Gỗ Cao su Thiên Hưng (TM số 11)	24.907.403.590	Ngày 22 tháng 9 năm 2018	8,5	Tín chấp
Công ty Cổ phần Năng lượng Tái tạo Toàn Cầu (TM số 11)	20.736.150.000	Ngày 8 tháng 4 năm 2016	8 - 8,5	Tín chấp
Công ty TNHH Sản xuất Tràm hương Việt Nam (TM số 11)	20.000.000.000	Ngày 8 tháng 4 năm 2016	7,5	Tín chấp
Công ty Cổ phần Chứng khoán Cao su (TM số 11)	2.860.000.000	Ngày 21 tháng 12 năm 2009	7,5	Tín chấp
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>540.464.645.208</b>			
Dự phòng phải thu về cho vay ngắn hạn khó đòi	(69.343.163.866)			
<b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>	<b>471.121.481.342</b>			
<i>Trong đó:</i>				
Các bên liên quan (Thuyết minh số 34)	471.961.091.618			
Các bên khác	68.503.553.590			

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

	Năm nay	VND Năm trước
Số đầu năm	51.940.914.040	17.860.000.000
Cộng: Dự phòng trích lập trong năm	33.639.610.416	34.080.914.040
Trừ: Hoàn nhập dự phòng trong năm	(16.237.360.590)	-
Số cuối năm	69.343.163.866	51.940.914.040

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

**10. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Tạm ứng cho đền bù đất	506.592.291.930	453.863.317.809
<i>Trong đó:</i>		
<i>Dự án KCN - Đô thị - Dịch vụ</i>		
<i>Phước Đông - Bờ Lờ</i>	222.257.257.722	181.616.657.966
<i>Dự án KCN Lê Minh Xuân 3</i>	198.654.562.671	197.532.147.671
<i>Dự án KCN Đông Nam</i>	85.680.471.537	74.714.512.172
Tạm ứng cho nhân viên	80.215.967.041	86.107.466.663
Ký quỹ, ký cược	69.102.336.418	50.533.092.138
Lãi dự thu	40.146.690.939	15.716.912.056
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
Khác	10.504.341.536	9.890.145.937
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>741.261.627.864</b>	<b>650.810.934.603</b>
Dự phòng phải thu ngắn hạn khác khó đòi	(1.152.013.762)	(1.634.937.123)
<b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>	<b>740.109.614.102</b>	<b>649.175.997.480</b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Các bên khác</i>	650.147.515.443	594.321.874.488
<i>Các bên liên quan (Thuyết minh số 34)</i>	91.114.112.421	56.489.060.115

**11. DỰ PHÒNG PHẢI THU NGẮN HẠN KHÓ ĐÒI**

Đối tượng nợ	VND		
	Số cuối năm		Giá trị dự phòng
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	
Công ty Cổ phần Năng lượng Tái tạo Toàn Cầu	24.907.403.590	-	24.907.403.590
Công ty Cổ phần Gỗ Cao su Thiên Hưng	20.736.150.000	-	20.736.150.000
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 Chứng khoán Cao su	2.860.000.000	-	2.860.000.000
Khác	9.553.924.586	2.416.224.044	7.137.700.542
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>82.130.657.176</b>	<b>2.416.224.044</b>	<b>79.714.433.132</b>



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

**12. HÀNG TỒN KHO**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí phát triển dự án dở dang	220.361.145.303	197.717.087.207
<i>Trong đó:</i>		
<i>Chi phí phát triển dự án Khu dân cư Đông Nam</i>	<i>72.247.967.411</i>	<i>69.062.882.156</i>
<i>Chi phí phát triển dự án Khu Tái định cư Bến Sấn</i>	<i>66.537.556.397</i>	<i>63.064.544.740</i>
<i>Chi phí phát triển dự án Khu dân cư Thuận Lợi</i>	<i>64.178.636.965</i>	<i>31.795.851.875</i>
<i>Chi phí phát triển dự án Khu đô thị Phước Đông</i>	<i>3.680.581.077</i>	<i>11.490.037.290</i>
<i>Khác</i>	<i>13.716.403.453</i>	<i>22.303.771.146</i>
Nguyên liệu, vật liệu	73.089.826.013	104.782.879.429
Thành phẩm	39.232.794.235	25.560.319.231
Hàng mua đang đi đường	3.816.385.793	1.912.756.313
Công cụ, dụng cụ	1.962.619.603	3.040.008.202
Hàng hóa	748.039.485	557.353.915
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>339.210.810.432</b>	<b>333.570.404.297</b>
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	(911.900.307)	(1.434.145.124)
<b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>	<b>338.298.910.125</b>	<b>332.136.259.173</b>

## Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn VRG

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

### 13. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Phương tiện vận tải	Máy móc và thiết bị	Thiết bị văn phòng	Tổng cộng
					VND
<b>Nguyên giá:</b>					
Số đầu năm	209.821.218.287	63.872.537.262	111.255.586.081	1.949.523.029	386.898.864.659
Mua mới trong năm	-	17.905.313.448	2.574.065.060	620.908.455	21.100.286.963
Chuyển từ xây dựng cơ bản dờ đang hoàn thành	2.775.780.248	-	-	-	2.775.780.248
Thanh lý	-	(5.670.154.757)	(543.338.903)	(162.717.550)	(6.376.211.210)
Số cuối năm	212.596.998.535	76.107.695.953	113.286.312.238	2.407.713.934	404.398.720.660
<b>Trong đó:</b>					
Đã khấu hao hết	4.842.370.154	6.303.834.628	50.418.551.595	1.752.714.242	63.317.470.619
<b>Giá trị khấu hao lũy kế:</b>					
Số đầu năm	(61.044.409.226)	(28.960.478.446)	(83.869.810.242)	(1.891.173.842)	(175.765.871.756)
Khấu hao trong năm	(10.076.953.134)	(6.909.006.601)	(5.104.567.639)	(74.138.073)	(22.164.665.447)
Thanh lý	-	5.097.419.273	468.587.604	162.717.550	5.728.724.427
Số cuối năm	(71.121.362.360)	(30.772.065.774)	(88.505.790.277)	(1.802.594.365)	(192.201.812.776)
<b>Giá trị còn lại:</b>					
Số đầu năm	148.776.809.061	34.912.058.816	27.385.775.839	58.349.187	211.132.992.903
Số cuối năm	141.475.636.175	45.335.630.179	24.780.521.961	605.119.569	212.196.907.884
<b>Trong đó:</b>					
Tài sản sử dụng để thế chấp cho các khoản vay (Thuyết minh số 24.1)	-	-	5.650.000.000	-	5.650.000.000



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

**14. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ**

	VND		
	<i>Đất và cơ sở hạ tầng cho thuê</i>	<i>Nhà cửa. vật kiến trúc</i>	<i>Tổng cộng</i>
<b>Nguyên giá:</b>			
Số đầu năm	2.377.621.320.450	50.114.616.195	2.427.735.936.645
Mua mới	-	315.661.552.019	315.661.552.019
Chuyển từ tài sản cố định vô hình	27.930.000.001	-	27.930.000.001
Chuyển từ xây dựng cơ bản dở dang hoàn thành	242.259.167.813	-	242.259.167.813
Thanh lý	(5.529.004.737)	-	(5.529.004.737)
Giảm trong năm	(13.224.578.709)	-	(13.224.578.709)
Số cuối năm	<u>2.629.056.904.818</u>	<u>365.776.168.214</u>	<u>2.994.833.073.032</u>
<b>Giá trị khấu hao lũy kế:</b>			
Số đầu năm	(173.438.087.542)	(9.252.763.304)	(182.690.850.846)
Khấu hao trong năm	(59.435.797.146)	(4.942.227.277)	(64.378.024.423)
Thanh lý	1.651.954.965	-	1.651.954.965
Số cuối năm	<u>(231.221.929.723)</u>	<u>(14.194.990.581)</u>	<u>(245.416.920.304)</u>
<b>Giá trị còn lại:</b>			
Số đầu năm	<u>2.204.183.232.908</u>	<u>40.861.852.891</u>	<u>2.245.045.085.799</u>
Số cuối năm	<u>2.397.834.975.095</u>	<u>351.581.177.633</u>	<u>2.749.416.152.728</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>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Thu nhập cho thuê bất động sản đầu tư	122.476.785.573	161.780.087.317
Chi phí hoạt động kinh doanh trực tiếp của các bất động sản đầu tư tạo thu nhập cho thuê trong năm	(64.378.024.423)	(72.681.743.621)

Các khoản tiền thuê thu được hàng năm trong tương lai được trình bày trong *Thuyết minh số 35*.

Giá trị hợp lý của các bất động sản đầu tư này chưa được xem xét và xác định chính thức vào ngày 31 tháng 12 năm 2019. Tuy nhiên, dựa trên tỷ lệ cho thuê hiện tại, Ban Tổng Giám đốc tin rằng giá trị hợp lý của các bất động sản đầu tư cao hơn so với giá trị ghi sổ còn lại của các tài sản này vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

**15. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG**

	Số cuối năm	Số đầu năm
		VND
Chi phí phát triển dự án KCN - Đô thị - Dịch vụ Phước Đông - Bời Lờ	1.138.085.977.221	940.957.429.767
Chi phí phát triển dự án KCN Đông Nam	748.867.799.337	690.618.578.457
Chi phí phát triển dự án KCN Lê Minh Xuân 3	516.966.598.494	384.227.234.849
Chi phí phát triển dự án KCN Lộc An - Bình Sơn	225.589.634.284	217.736.184.502
Chi phí phát triển dự án Cảng Thanh Phước	47.726.952.823	53.963.334.346
Khác	38.939.732.153	9.682.914.444
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>2.216.176.694.312</u></b>	<b><u>2.297.185.676.365</u></b>

**16. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI**

	VND
	<i>Lợi thế thương mại khoản đầu tư vào VRG Long Thành</i>
<b>Nguyên giá:</b>	
Số đầu năm và số cuối năm	<u>81.000.000.000</u>
<b>Giá trị phân bổ lũy kế:</b>	
Số đầu năm	(40.500.000.000)
Phân bổ trong năm	<u>(8.100.000.000)</u>
Số cuối năm	<u>(48.600.000.000)</u>
<b>Giá trị còn lại:</b>	
Số đầu năm	<u>40.500.000.000</u>
Số cuối năm	<u>32.400.000.000</u>

**17. CHI PHÍ ĐI VAY ĐƯỢC VỐN HÓA**

Trong năm, Nhóm Công ty đã vốn hóa một khoản chi phí lãi vay với số tiền 5.417.872.554 VND (năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018: 8.427.381.941 VND) vào giá trị các dự án đang phát triển.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

**18. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty TNHH CJ Korea Express Freight Việt Nam	13.327.602.414	3.170.301.286
Khác	78.406.830.041	120.658.629.600
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>91.734.432.455</b>	<b>123.828.930.886</b>

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

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Khách hàng Dự án KCN Phước Đông (*)	2.308.761.261.988	1.322.064.849.518
Khách hàng Dự án KCN Lê Minh Xuân (*)	540.772.103.222	249.994.752.085
Khách hàng Dự án KCN Đông Nam (*)	513.634.155.990	450.332.593.653
Khách hàng Dự án KCN Lộc An - Bình Sơn (*)	218.257.692.596	340.242.145.819
Khách hàng Khu dân cư Thuận Lợi (*)	33.675.895.740	23.841.911.211
Khác	47.504.689.905	28.320.212.695
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>3.662.605.799.441</b>	<b>2.414.796.464.981</b>

(\*) Đây là khoản tiền nhận từ khách hàng cho các hợp đồng thuê đất khu công nghiệp và mua nhà khu dân cư (chưa bàn giao).

**20. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI THU, PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC**

	VND			
	Số đầu năm	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Số cuối năm
<b>Phải thu:</b>				
Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	248.221.607.002	397.727.908.318	(306.401.888.795)	339.547.626.525
Thuế thu nhập cá nhân	616.758	3.264.866.688	(3.069.231.837)	196.251.609
Thuế thu nhập doanh nghiệp	21.618.687.965	-	(21.618.687.965)	-
Khác	3.000.000	4.000.000	(7.000.000)	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>269.843.911.725</b>	<b>400.996.775.006</b>	<b>(331.096.808.597)</b>	<b>339.743.878.134</b>
<b>Phải nộp:</b>				
Thuế thu nhập doanh nghiệp	(5.407.959.202)	(123.142.686.916)	49.051.273.386	(79.499.372.732)
Thuế giá trị gia tăng	(9.978.812.528)	(57.162.581.865)	54.241.781.327	(12.899.613.066)
Thuế thu nhập cá nhân	(135.241.581)	(1.389.610.703)	1.394.540.986	(130.311.298)
Khác	(325.879.646)	(1.903.483.657)	2.055.645.239	(173.718.064)
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>(15.847.892.957)</b>	<b>(183.598.363.141)</b>	<b>106.743.240.938</b>	<b>(92.703.015.160)</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

**21. CHI PHÍ PHẢI TRẢ DÀI HẠN**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí hoàn thành ước tính của đất và cơ sở hạ tầng đã cho thuê	1.517.354.167.239	1.554.253.642.584
Khác	<u>25.244.796.347</u>	<u>12.328.059.316</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>1.542.598.963.586</u></b>	<b><u>1.566.581.701.900</u></b>

**22. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN**

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

**23. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Nhận ký quỹ, ký cược (*)	248.423.992.531	162.742.806.000
Cổ tức phải trả	3.185.920.192	-
Các khoản thu hộ	11.359.935.512	7.284.255.347
Khác	<u>19.815.612.966</u>	<u>15.073.884.293</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>282.785.461.201</u></b>	<b><u>185.100.945.640</u></b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Các bên khác</i>	<i>148.285.461.201</i>	<i>185.100.945.640</i>
<i>Các bên liên quan (Thuyết minh số 34)</i>	<i>134.500.000.000</i>	<i>-</i>

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



Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn VRG

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

24. VAY	Số đầu năm	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Chênh lệch tỷ giá	Số cuối năm
					VND
<b>Vay ngắn hạn</b>					
Vay ngân hàng (Thuyết minh số 24.1)	204.847.125.838	1.273.821.149.754	(1.110.737.152.593)	137.102.494	368.068.225.493
Vay dài hạn đến hạn trả	7.603.155.038	-	(7.603.155.038)	-	-
	<u>212.450.280.876</u>	<u>1.273.821.149.754</u>	<u>(1.118.340.307.631)</u>	<u>137.102.494</u>	<u>368.068.225.493</u>
<b>Vay dài hạn</b>					
Vay ngân hàng	100.400.332.118	-	(100.400.332.118)	-	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<u><b>312.850.612.994</b></u>	<u><b>1.273.821.149.754</b></u>	<u><b>(1.218.740.639.749)</b></u>	<u><b>137.102.494</b></u>	<u><b>368.068.225.493</b></u>

## Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn VRG

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

### 24. VAY (tiếp theo)

#### 24.1 Vay ngắn hạn từ ngân hàng

Ngân hàng	Số cuối năm		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	187.585.266.489	-	Ngày 30 tháng 9 năm 2020	7,2	Tài trợ phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh	Tín chấp
Ngân Hàng Thương mại Cổ phần Công Thương Việt Nam	147.779.571.498	-	Ngày 30 tháng 3 năm 2020	9	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	32.385.206.196	1.394.111	Từ ngày 16 tháng 4 đến ngày 12 tháng 6 năm 2020	3,4	Bổ sung vốn lưu động, bảo lãnh mở thư bảo lãnh ngân hàng	Máy móc, thiết bị tại nhà máy của Công ty Cổ phần Sản xuất và Xuất khẩu Cao su Sài Gòn VRG với giá trị tài sản đảm bảo là 5.650.000.000 VND
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phương Đông	318.181.310	13.697	Ngày 1 tháng 6 năm 2020	3,2	Bổ sung vốn lưu động, bảo lãnh mở thư bảo lãnh ngân hàng	Hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phương Đông với tổng giá trị tài sản đảm bảo là 28.000.000.000 VND
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>368.068.225.493</b>	<b>1.407.808</b>				



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

**25. QUỸ KHEN THƯỞNG, PHÚC LỢI**

	<i>Năm nay</i>	<i>VND</i> <i>Năm trước</i>
Số đầu năm	10.125.442.863	12.897.671.351
Trích lập quỹ từ lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	34.263.172.748	34.284.790.012
Sử dụng quỹ	<u>(5.370.692.744)</u>	<u>(37.057.018.500)</u>
Số cuối năm	<u>39.017.922.867</u>	<u>10.125.442.863</u>

## Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn VRG

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

### 26. VỐN CHỦ SỞ HỮU

#### 26.1 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 (i)	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
<b>Năm trước</b>							
Số đầu năm	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
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	-	-	-	-	-	(96.474.715.050)	(96.474.715.050)
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	-	218.575.730.013	218.575.730.013
Trích lập quỹ đầu tư phát triển	-	-	-	70.115.296.130	-	(70.115.296.130)	-
Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	-	(32.915.056.316)	(32.915.056.316)
Khác	-	-	-	-	1.539.000.000	(1.539.000.000)	-
<b>Số cuối năm</b>	<b>690.481.950.000</b>	<b>31.290.497.800</b>	<b>-</b>	<b>132.522.117.955</b>	<b>21.087.460.974</b>	<b>278.139.679.584</b>	<b>1.153.521.706.313</b>
<b>Năm nay</b>							
Số đầu năm	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
Cổ tức công bố	-	-	-	-	-	(69.048.195.000)	(69.048.195.000)
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	-	594.961.752.324	594.961.752.324
Trích lập quỹ đầu tư phát triển	-	-	-	66.106.562.859	-	(66.106.562.859)	-
Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	-	(32.846.313.506)	(32.846.313.506)
Mua thêm từ lợi ích cổ đông không kiểm soát	-	-	-	-	-	(3.211.227.928)	(3.211.227.928)
Khác	-	-	-	-	1.660.000.000	(1.679.848.000)	(19.848.000)
<b>Số cuối năm</b>	<b>690.481.950.000</b>	<b>31.290.497.800</b>	<b>-</b>	<b>198.628.680.814</b>	<b>22.747.460.974</b>	<b>700.209.284.615</b>	<b>1.643.357.874.203</b>

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

**26. VỐN CHỦ SỞ HỮU** (tiếp theo)

**26.2 Chi tiết vốn cổ phần**

	Số cuối năm			Số đầu năm		
	Số lượng cổ phần	Giá trị VND'000	% sở hữu	Số lượng cổ phần	Giá trị VND'000	% sở hữu
Tập đoàn Công nghiệp Cao su Việt Nam	9.339.952	93.399.520	13,53	9.339.952	93.399.520	13,53
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô Thị An Lộc	7.364.635	73.646.350	10,67	7.364.635	73.646.350	10,67
Ông Trần Mạnh Hùng	6.642.112	66.421.120	9,62	9.000.000	71.421.120	10,34
Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Nam Tân Uyên	6.226.634	62.266.340	9,02	6.226.634	62.266.340	9,02
Ông Lưu Thanh Nhã	4.953.774	49.537.740	7,17	5.203.774	52.037.740	7,54
Cổ đông khác (sở hữu dưới 5% vốn cổ phần)	34.521.088	345.210.880	50	31.913.200	337.710.880	49
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>69.048.195</b>	<b>690.481.950</b>	<b>100</b>	<b>69.048.195</b>	<b>690.481.950</b>	<b>100</b>

Mệnh giá cổ phần là 10.000 VND/cổ phần. Các cổ đông nắm giữ cổ phần phổ thông của Công ty được quyền hưởng cổ tức do Công ty công bố. Mỗi cổ phần phổ thông thể hiện một quyền biểu quyết, không hạn chế.

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
<b>Vốn cổ phần đã phát hành</b>		
Số đầu năm	690.481.950.000	660.481.950.000
Cổ phiếu thưởng	-	30.000.000.000
Số cuối năm	<u>690.481.950.000</u>	<u>690.481.950.000</u>
<b>Cổ tức</b>		
Cổ tức công bố	69.048.195.000	96.474.715.050
Cổ tức đã trả	91.333.297.200	103.043.327.522

Công ty đã chi trả cổ tức năm 2018 bằng tiền tại mức 10% trên mệnh giá cổ phiếu phổ thông, với tổng giá trị 69.048.195.000 VND theo phê duyệt của Nghị Quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên ngày 26 tháng 4 năm 2019 ("NQĐHĐCĐ").

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

**26. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)**

**26.4 Cổ phiếu**

	<i>Số lượng cổ phiếu</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
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

**27. 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>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Lợi nhuận thuần sau thuế (VND)	594.961.752.324	218.575.730.013
Điều chỉnh giảm do trích quỹ khen thưởng, phúc lợi (*)	-	(44.065.982.673)
<b>Lợi nhuận thuần phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty (VND)</b>	<b>594.961.752.324</b>	<b>174.509.747.340</b>
Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành ( <i>cổ phiếu</i> )	69.048.195	68.102.990
Lãi cơ bản và lãi suy giảm (VND/cổ phiếu)	8.617	2.562

(\*) Tại thời điểm kết thúc kỳ kế toán năm, Công ty chưa có quyết định phê duyệt trích lập quỹ khen thưởng và phúc lợi từ lợi nhuận sau thuế chưa phân phối của năm 2019. Do đó, lợi nhuận sau thuế được dùng để tính lãi trên cổ phiếu cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019.

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 năm đến ngày hoàn thành báo cáo tài chính hợp nhất này.

**28. LỢI ÍCH CỦA CỔ ĐÔNG KHÔNG KIỂM SOÁT**

	VND	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Số đầu năm	210.407.320.206	188.350.062.998
Lợi nhuận trong năm phân bổ cho cổ đông không kiểm soát	50.512.679.159	30.026.687.607
Tăng vốn góp vào công ty con	4.510.127.928	-
Chia cổ tức	(10.004.592.000)	(6.568.612.472)
Khác	(1.416.859.241)	(1.400.817.927)
<b>Số cuối năm</b>	<b>254.008.676.052</b>	<b>210.407.320.206</b>



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

**29. DOANH THU**

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

	Năm nay	VND Năm trước
<b>Tổng doanh thu</b>	<b>4.346.477.193.136</b>	<b>3.244.832.654.582</b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu cung cấp dịch vụ tiện ích điện, nước</i>	3.207.859.257.114	2.097.831.692.529
<i>Doanh thu bán thành phẩm</i>	541.688.823.486	609.404.590.114
<i>Doanh thu cung cấp dịch vụ tiện ích KCN khác</i>	292.546.794.884	226.244.316.034
<i>Doanh thu cho thuê đất đã phát triển cơ sở hạ tầng</i>	122.476.785.573	161.780.087.317
<i>Doanh thu bán hàng hóa</i>	104.467.899.006	76.196.190.981
<i>Doanh thu cung cấp dịch vụ khác</i>	77.437.633.073	73.375.777.607
<b>Các khoản giảm trừ doanh thu</b>	<b>(6.736.452.593)</b>	<b>(5.375.237.742)</b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Chiết khấu thương mại</i>	(6.733.694.453)	(5.238.952.142)
<i>Hàng bán trả lại</i>	(2.758.140)	(132.953.600)
<i>Giảm giá hàng bán</i>	-	(3.332.000)
<b>DOANH THU THUẦN</b>	<b><u>4.339.740.740.543</u></b>	<b><u>3.239.457.416.840</u></b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu cung cấp dịch vụ tiện ích điện, nước</i>	3.207.859.257.114	2.097.831.692.529
<i>Doanh thu bán thành phẩm</i>	534.952.370.893	604.029.352.372
<i>Doanh thu cung cấp dịch vụ tiện ích khu công nghiệp khác</i>	292.546.794.884	226.244.316.034
<i>Doanh thu cho thuê đất đã phát triển cơ sở hạ tầng</i>	122.476.785.573	161.780.087.317
<i>Doanh thu bán hàng hóa</i>	104.467.899.006	76.196.190.981
<i>Doanh thu cung cấp dịch vụ khác</i>	77.437.633.073	73.375.777.607

**29.2 Doanh thu hoạt động tài chính**

	Năm nay	VND Năm trước
Thu nhập tiền lãi	286.357.058.343	97.891.792.114
Thu nhập từ cổ tức	6.655.956.000	6.132.762.472
Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái	5.438.790.737	5.348.988.632
Chiết khấu thanh toán	1.507.602.633	1.840.809.604
Khác	42.040.171	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>300.001.447.884</u></b>	<b><u>111.214.352.822</u></b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Các bên khác</i>	280.831.101.879	111.214.352.822
<i>Các bên liên quan (Thuyết minh số 34)</i>	19.170.346.005	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

**30. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP**

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Giá vốn dịch vụ tiện ích điện, nước	2.983.194.800.904	1.987.132.076.255
Giá vốn thành phẩm	493.020.610.977	557.777.509.137
Giá vốn dịch vụ tiện ích khu công nghiệp khác	154.988.328.078	103.943.259.814
Giá vốn hàng hóa	104.496.334.729	72.681.743.621
Giá vốn thuê đất đã phát triển cơ sở hạ tầng	69.922.892.985	72.721.072.164
Điều chỉnh giảm giá vốn do thay đổi quy hoạch của các lô đất thuê đã phát triển cơ sở hạ tầng	(128.065.432.711)	-
Giá vốn cung cấp dịch vụ khác	56.433.795.284	65.401.913.309
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>3.733.991.330.246</u></b>	<b><u>2.859.657.574.300</u></b>

**31. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chiết khấu thanh toán	5.445.457.897	6.367.632.214
Chi phí lãi vay	4.157.677.229	5.578.621.522
Lỗ chênh lệch tỷ giá	2.948.796.742	3.611.231.182
(Hoàn nhập dự phòng) chi phí dự phòng các khoản đầu tư tài chính	(4.682.509.956)	32.842.465.623
Khác	694.688.046	696.862.766
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>8.564.109.958</u></b>	<b><u>49.096.813.307</u></b>

**32. CHI PHÍ BÁN HÀNG VÀ CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP**

	VND	
	Năm nay	Năm trước
<b>Chi phí bán hàng</b>	<b>14.077.202.285</b>	<b>17.229.536.118</b>
Chi phí dịch vụ mua ngoài	5.119.994.059	6.841.869.850
Chi phí lương	4.609.032.381	4.636.666.546
Chi phí hoa hồng, môi giới	2.887.042.640	3.312.250.129
Chi phí khác	1.461.133.205	2.438.749.593
<b>Chi phí quản lý doanh nghiệp</b>	<b>89.524.726.529</b>	<b>101.100.726.043</b>
Chi phí lương	36.136.605.140	29.464.079.386
Chi phí dự phòng	14.188.657.038	35.218.371.853
Phân bổ lợi thế thương mại	8.100.000.000	8.100.000.000
Chi phí dịch vụ mua ngoài	6.890.649.615	5.634.049.050
Chi phí khấu hao và hao mòn	2.815.744.682	2.636.717.226
Chi phí khác	21.393.070.054	20.047.508.528
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>103.601.928.814</u></b>	<b><u>118.330.262.161</u></b>



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

**33. 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 sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các quy định về thuế đối với các loại nghiệp vụ khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên báo cáo tài chính riêng có thể sẽ bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

**33.1 Thuế TNDN**

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí thuế TNDN hiện hành	144.761.374.881	72.536.570.057
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	18.793.396.862	757.236.184
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>163.554.771.743</b>	<b>73.293.806.241</b>

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
<b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b>809.029.203.226</b>	<b>321.865.139.630</b>
<i>Trong đó:</i>		
Lợi nhuận chịu thuế suất 10%	4.770.091.523	4.320.382.145
Lợi nhuận chịu thuế suất 20%	857.674.762.422	350.733.980.450
Các điều chỉnh hợp nhất	(53.415.650.719)	(33.189.222.965)
Chi phí thuế TNDN theo thuế suất áp dụng cho các công ty trong Nhóm Công ty	172.011.961.636	70.578.834.306
<i>Các khoản điều chỉnh tăng:</i>		
Chi phí không được khấu trừ thuế (Chi phí) lợi nhuận chưa thực hiện loại trừ trên hợp nhất	3.542.637.228	5.456.615.110
Thuế hoãn lại chưa được ghi nhận	(2.857.541.061)	1.639.899.662
Chi phí không được khấu trừ thuế khác	(15.924.584)	-
<i>Các khoản điều chỉnh giảm:</i>		
Cổ tức được chia	-	2.323.523.204
Thuế TNDN được miễn	(9.259.114.400)	(5.378.444.800)
Lỗi năm trước chuyển sang	(192.861.123)	(740.441.014)
Khác	325.614.047	(533.868.601)
	-	(52.311.626)
<b>Chi phí thuế TNDN</b>	<b>163.554.771.743</b>	<b>73.293.806.241</b>

**33.2 Thuế TNDN hiện hành**

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

## Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn VRG

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

### 33. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

#### 33.3 Thuế TNDN hoãn lại

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

	Bảng cân đối kế toán hợp nhất		Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất		VND
	Số cuối năm	Số đầu năm	Năm nay	Năm trước	
Lợi nhuận chưa chịu thuế	137.742.807.140	115.946.571.232	21.796.235.908	(2.897.076.839)	
Chênh lệch giá vốn	9.179.848.703	7.023.859.449	2.155.989.254	7.023.859.449	
Lợi nhuận từ đánh giá lại tài sản góp vốn	2.320.788.412	2.900.985.515	(580.197.103)	(580.197.103)	
Dự phòng đầu tư vào công ty con	1.257.228.745	1.550.676.573	(293.447.828)	146.105.574	
Chênh lệch đánh giá lại giá trị tài sản tại ngày mua	784.872.619	1.167.410.640	(382.538.021)	1.167.410.640	
Lợi nhuận chưa thực hiện loại trừ trên hợp nhất	(5.453.666.869)	(3.272.111.657)	(2.181.555.212)	(333.150.506)	
Chênh lệch giá vốn theo cơ sở kế toán	(3.239.438.182)	-	(3.239.438.182)	-	
Chi phí trích trước	(911.133.697)	(1.334.960.769)	423.827.072	(89.634.768)	
Dự phòng	(3.455.995.062)	(4.513.305.205)	1.057.310.143	(3.672.854.842)	
Chênh lệch tỷ giá	(2.982.782)	(40.193.613)	37.210.831	(7.225.421)	
<b>Thuế TNDN hoãn lại phải trả thuần</b>	<b>138.222.329.027</b>	<b>119.428.932.165</b>			
<b>Chi phí thuế TNDN hoãn lại tính vào kết quả kinh doanh hợp nhất</b>			<b>18.793.396.862</b>	<b>757.236.184</b>	



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

**33. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)**

**33.4 Lỗi thuế chuyển sang từ năm trước**

Nhóm Công ty được phép chuyển các khoản lỗi thuế sang các năm sau để bù trừ với thu nhập chịu thuế thu được trong vòng năm (5) năm kể từ sau năm phát sinh khoản lỗi đó. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm. Nhóm Công ty có khoản lỗi lũy kế là 1.628.070.236 VND (ngày 31 tháng 12 năm 2018: 0 VND) có thể sử dụng để bù trừ với lợi nhuận chịu thuế phát sinh trong tương lai. Chi tiết như sau:

Năm phát sinh	Có thể chuyển lỗi đến năm	Lỗi tính thuế	Không được chuyển lỗi	VND
				Chưa chuyển lỗi tại ngày 31 tháng 12 năm 2019
2019 (*)	2024	1.628.070.236	-	1.628.070.236

(\*) Lỗi tính thuế ước tính theo tờ khai thuế của Nhóm Công ty chưa được cơ quan thuế địa phương quyết toán vào ngày lập báo cáo tài chính này.

**34. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN**

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	VND	
			Năm nay	Năm trước
Các cá nhân	Thành viên Hội đồng Quản trị	Chi tạm ứng	73.739.614.361	20.000.000.000
		Hoàn tạm ứng	92.355.831.894	-
		Cho vay	-	9.700.000.000
Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển Thế Hệ Mới	Công ty liên kết	Cho vay	106.150.000.000	150.850.000.000
		Lãi phải thu	11.165.436.986	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị An Lộc	Cổ đông lớn	Lãi phải thu	8.004.909.019	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

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

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

VND				
Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Phải thu về cho vay ngắn hạn</b>				
Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển Thế Hệ Mới	Công ty liên kết	Cho vay	257.000.000.000	150.850.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị An Lộc	Cổ đông lớn	Cho vay	167.043.657.000	-
Các cá nhân	Thành viên Hội đồng Quản trị	Cho vay	47.917.434.618	79.723.569.268
			<b>471.961.091.618</b>	<b>230.573.569.268</b>
<b>Phải thu ngắn hạn khác</b>				
Cá nhân	Thành viên Hội đồng Quản trị	Tạm ứng	73.739.614.361	55.743.733.268
Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển Thế Hệ Mới	Công ty liên kết	Phải thu tiền lãi	9.369.589.041	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị An Lộc	Cổ đông lớn	Phải thu tiền lãi	8.004.909.019	-
Công ty Cổ phần khoáng sản FICO Tây Ninh	Công ty liên kết	Phải thu cổ tức	-	745.326.847
			<b>91.114.112.421</b>	<b>56.489.060.115</b>
<b>Phải trả ngắn hạn khác</b>				
Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển Thế Hệ Mới	Công ty liên kết	Đặt cọc thuê đất KCN	134.500.000.000	-

**Các giao dịch với các bên liên quan khác**

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

VND		
	Năm nay	Năm trước
Lương và thưởng	5.504.264.053	3.739.179.457

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

### 35. CÁC CAM KẾT

#### *Bên đi thuê*

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

	VND	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Dưới 1 năm	1.028.640.000	518.850.000
Từ 1 đến 5 năm	434.320.000	288.000.000
Trên 5 năm	<u>376.332.316.800</u>	<u>355.542.379.447</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>377.795.276.800</u></b>	<b><u>356.349.229.447</u></b>

#### *Bên cho thuê*

Nhóm Công ty hiện đang cho thuê đất và hạ tầng khu công nghiệp theo hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm, các khoản tiền thuê tối thiểu thu được trong tương lai theo hợp đồng cho thuê hoạt động được trình bày như sau:

	VND	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Dưới 1 năm	143.982.962.800	131.709.743.327
Từ 1 đến 5 năm	575.931.851.200	526.838.973.308
Trên 5 năm	<u>4.606.746.603.496</u>	<u>3.926.491.857.277</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>5.326.661.417.496</u></b>	<b><u>4.585.040.573.912</u></b>

#### *Cam kết liên quan đến các chi phí đầu tư lớn*

Vào ngày 31 tháng 12 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 - Bồi Lồi với tổng giá trị là 52.864.326.080 VND (ngày 31 tháng 12 năm 2018: 65.541.306.131 VND).

### 36. 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.



## Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn VRG

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

### 36. 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:

	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	Loại trừ	Tổng cộng
<b>Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018</b>					
Doanh thu thuần từ khách hàng bên ngoài	2.542.085.793.393	682.303.387.343	232.842.181.831	(217.773.945.727)	3.239.457.416.840
<b>Kết quả hoạt động kinh doanh</b>					
Kết quả kinh doanh bộ phận	322.572.217.932	51.505.544.625	28.549.493.827	(22.827.413.844)	379.799.842.540
Chi phí không phân bổ					(118.330.262.161)
Lãi từ công ty liên kết					8.848.887.546
Doanh thu tài chính					111.214.352.822
Chi phí tài chính					(49.096.813.307)
Lợi nhuận khác					(10.570.867.810)
<b>Lợi nhuận trước thuế</b>					<b>321.865.139.630</b>
Chi phí thuế TNDN					(72.536.570.057)
Chi phí thuế TNDN hoãn lại					(757.236.184)
<b>Lợi nhuận sau thuế</b>					<b>248.571.333.389</b>
Lợi ích của cổ đông không kiểm soát					(29.995.603.376)
<b>Lợi nhuận sau thuế công ty mẹ</b>					<b>218.575.730.013</b>
<b>Vào ngày 31 tháng 12 năm 2018</b>					
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
<b>Tổng tài sản</b>					<b>10.738.929.415.482</b>
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
<b>Tổng công nợ</b>					<b>9.375.000.388.963</b>

## Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn VRG

B09-DN/HIN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

### 36. 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)

	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	Loại trừ	Tổng cộng
					VND
<b>Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019</b>					
Doanh thu thuần từ khách hàng bên ngoài	3.666.142.318.874	644.022.420.633	341.481.100.759	(311.905.099.723)	4.339.740.740.543
<b>Kết quả hoạt động kinh doanh</b>					
Kết quả kinh doanh bộ phận	544.832.739.858	46.685.204.367	32.210.055.384	(17.978.589.312)	605.749.410.297
Chi phí không phân bổ					(103.601.928.814)
Lãi từ công ty liên kết					9.334.760.941
Doanh thu tài chính					300.001.447.884
Chi phí tài chính					(8.564.109.958)
Lỗ khác					6.109.622.876
<b>Lợi nhuận trước thuế</b>					<b>809.029.203.226</b>
Chi phí thuế TNDN					(144.761.374.881)
Chi phí thuế TNDN hoãn lại					(18.793.396.862)
<b>Lợi nhuận sau thuế</b>					<b>645.474.431.483</b>
Lợi ích của cổ đông không kiểm soát					(50.512.679.159)
<b>Lợi nhuận sau thuế công ty mẹ</b>					<b>594.961.752.324</b>
<b>Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019</b>					
Tài sản và công nợ					
Tài sản bộ phận	7.689.792.051.210	285.377.425.689	202.767.603.538	(146.700.672.656)	8.031.236.407.781
Tài sản không phân bổ					5.434.732.812.116
<b>Tổng tài sản</b>					<b>13.465.969.219.897</b>
Công nợ bộ phận	11.211.656.489.577	114.104.078.654	108.010.458.386	(153.549.816.628)	11.280.221.209.989
Công nợ không phân bổ					288.381.459.653
<b>Tổng công nợ</b>					<b>11.568.602.669.642</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

**37. CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN NĂM**

Vào ngày 14 tháng 1 năm 2020, Hội đồng quản trị đã thực hiện tạm ứng cổ tức đợt 1 năm 2019 bằng tiền tại mức 10% trên mệnh giá cổ phiếu phổ thông, với tổng giá trị 69.048.195.000 VND theo phê duyệt của Nghị Quyết Hội đồng Quản trị ngày 23 tháng 12 năm 2019, phù hợp với Nghị Quyết Đại hội đồng Cổ đông ngày 26 tháng 4 năm 2019.

Ngoài sự kiện trên, không có sự kiện trọng yếu nào phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán năm yêu cầu phải được điều chỉnh hoặc thuyết minh trong báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty.

  
Nguyễn Thành Đạt  
Người lập

  
Lư Thanh Nhã  
Phó Tổng Giám đốc  
kiêm Kế toán trưởng

  
  
Trần Mạnh Hùng  
Tổng Giám đốc

Ngày 9 tháng 4 năm 2020