

Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn VRG

Báo cáo tài chính riêng

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 riêng	6 - 8
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	9
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng	10 - 11
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng	12 - 42

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.

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 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") hân hạnh trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính riêng của 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 RIÊNG

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

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

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

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

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính riêng kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2019, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng 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 riêng.

Công ty có các công ty con như được trình bày tại Thuyết minh số 17 trong báo cáo tài chính riêng. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 155/2015/TT-BTC - Hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại các văn bản này, Công ty cũng đã lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con ("Nhóm Công ty") cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019 ("báo cáo tài chính hợp nhất") đề ngày 9 tháng 4 năm 2020.

Người sử dụng báo cáo tài chính riêng nên đọc báo cáo này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất đã đề cập trên để có được các thông tin đầy đủ về 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.

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

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 riêng kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn VRG (“Công ty”) được lập ngày 9 tháng 4 năm 2020 và được trình bày từ trang 6 đến trang 42, bao gồm bảng cân đối kế toán riêng vào ngày 31 tháng 12 năm 2019, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng, và báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính riêng kèm theo.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

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 Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính riêng của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2019, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng 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 riêng.

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam



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



Tôn Thiện Bảo Ngọc
Kiểm toán viên
Giấy CNDKHN 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 RIÊNG
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		4.364.172.795.562	3.353.159.774.299
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	5	79.287.740.085	367.616.306.537
111	1. Tiền		69.287.740.085	150.250.745.839
112	2. Các khoản tương đương tiền		10.000.000.000	217.365.560.698
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn		2.834.312.216.878	1.617.278.638.053
121	1. Chứng khoán kinh doanh	6.1	244.323.585.114	52.088.751.954
122	2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	6.1	(19.942.050.706)	-
123	3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	6.2	2.609.930.682.470	1.565.189.886.099
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		934.944.870.255	953.157.799.305
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	7	125.496.522.998	96.141.157.379
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	8	70.594.306.614	25.202.043.290
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	9	242.643.553.590	306.682.521.940
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	10	565.910.460.842	580.558.870.682
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	11	(69.716.732.590)	(55.443.382.787)
139	6. Tài sản thiếu chờ xử lý		16.758.801	16.588.801
140	IV. Hàng tồn kho	12	211.709.374.417	173.619.921.651
141	1. Hàng tồn kho		211.709.374.417	173.619.921.651
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		303.918.593.927	241.487.108.753
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn		2.158.230.034	1.544.885.192
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ	20	301.566.074.067	218.320.535.596
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	20	194.289.826	21.621.687.965

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

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		5.518.959.764.420	4.787.816.840.808
210	I. Tài sản ngắn hạn khác		254.220.125	48.052.625
216	1. Phải thu dài hạn khác		254.220.125	48.052.625
220	II. Tài sản cố định		129.501.448.373	162.920.326.472
221	1. Tài sản cố định hữu hình	13	129.429.348.365	134.861.693.134
222	Nguyên giá		184.088.365.132	179.939.740.095
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(54.659.016.767)	(45.078.046.961)
227	2. Tài sản cố định vô hình		72.100.008	28.058.633.338
228	Nguyên giá		417.763.200	28.347.763.201
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(345.663.192)	(289.129.863)
230	III. Bất động sản đầu tư	14	1.868.685.141.361	1.582.122.032.410
231	1. Nguyên giá		2.047.552.159.763	1.717.185.186.452
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(178.867.018.402)	(135.063.154.042)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn		2.467.002.845.419	2.038.515.433.331
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	15	2.467.002.845.419	2.038.515.433.331
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn		1.049.857.545.752	1.002.313.869.427
251	1. Đầu tư vào công ty con	17	836.093.689.475	710.067.252.293
252	2. Đầu tư vào công ty liên kết	4.1	220.050.000.000	-
254	3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	17	(6.286.143.723)	(7.753.382.866)
255	4. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	6.2	-	300.000.000.000
260	VI. Tài sản dài hạn khác		3.658.563.390	1.897.126.543
261	1. Chi phí trả trước dài hạn		3.658.563.390	1.897.126.543
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		9.883.132.559.982	8.140.976.615.107

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

VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		8.389.405.104.302	7.024.555.337.566
310	I. Nợ ngắn hạn		4.084.649.001.410	2.579.160.514.911
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	18	77.029.080.647	85.432.923.407
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	19	3.400.161.637.289	2.046.769.618.600
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	20	38.384.472.257	23.574.132
314	4. Phải trả người lao động		4.532.183.109	2.182.071.687
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn		209.429.250	10.029.864.703
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	22	90.637.780.864	94.938.881.723
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	23	110.767.827.825	134.515.607.775
320	8. Vay ngắn hạn	24	335.364.930.125	201.780.025.445
322	9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	25	27.561.660.044	3.487.947.439
330	II. Nợ dài hạn		4.304.756.102.892	4.445.394.822.655
333	1. Chi phí phải trả dài hạn	21	1.029.885.140.446	1.213.811.057.191
336	2. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	22	3.140.898.139.814	3.015.880.507.610
337	3. Phải trả dài hạn khác		256.845.600	-
338	4. Vay dài hạn	24	-	100.400.332.118
341	5. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	31.3	133.547.559.588	115.134.508.292
342	6. Dự phòng phải trả dài hạn		168.417.444	168.417.444
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		1.493.727.455.680	1.116.421.277.541
410	I. Vốn chủ sở hữu	26	1.493.727.455.680	1.116.421.277.541
411	1. Vốn cổ phần		690.481.950.000	690.481.950.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		690.481.950.000	690.481.950.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		31.290.497.800	31.290.497.800
418	3. Quỹ đầu tư phát triển		173.288.948.647	119.330.069.764
420	4. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu		19.504.000.889	19.504.000.889
421	5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		579.162.058.344	255.814.759.088
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		104.076.461.629	134.897.197.208
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trong năm		475.085.596.715	120.917.561.880
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		9.883.132.559.982	8.140.976.615.107

Nguyễn Thành Đạt
Người lập

Lư Thanh Nhã
Phó Tổng Giám đốc
kiểm Kế toán trưởng

Trần Mạnh Hùng
Tổng Giám đốc



Ngày 9 tháng 4 năm 2020

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

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
10	1. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	27.1	3.288.963.045.806	2.286.753.028.535
11	2. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	28	(2.816.103.737.871)	(2.026.686.905.992)
20	3. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		472.859.307.935	260.066.122.543
21	4. Doanh thu hoạt động tài chính	27.2	188.485.195.511	50.190.934.965
22 23	5. Chi phí tài chính <i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	29	(23.731.465.578) (2.862.791.836)	(12.611.110.793) (6.393.819.169)
25	6. Chi phí bán hàng	30	(4.664.079.487)	(4.838.281.029)
26	7. Chi phí quản lý doanh nghiệp	30	(47.788.063.045)	(64.065.794.822)
30	8. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		585.160.895.336	228.741.870.864
31	9. Thu nhập khác		2.540.855.700	3.351.196.506
32	10. Chi phí khác		(268.461.913)	(12.127.513.652)
40	11. Lợi nhuận (lỗ) khác		2.272.393.787	(8.776.317.146)
50	12. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		587.433.289.123	219.965.553.718
51	13. Chi phí thuế TNDN hiện hành	31.1	(93.934.641.112)	(50.966.790.043)
52	14. (Chi phí) thu nhập thuế TNDN hoãn lại	31.3	(18.413.051.296)	7.157.354.205
60	15. Lợi nhuận thuần sau thuế TNDN		475.085.596.715	176.156.117.880

Nguyễn Thành Đạt
Người lập

Lư Thanh Nhã
Phó Tổng Giám đốc
kiểm Kế toán trưởng

Trần Mạnh Hùng
Tổng Giám đốc



Ngày 9 tháng 4 năm 2020

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


VND

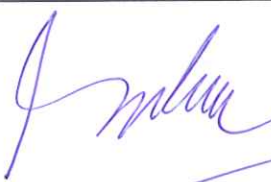
Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	Lợi nhuận trước thuế		587.433.289.123	219.965.553.718
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao và hao mòn tài sản cố định và bất động sản đầu tư		54.220.200.404	74.612.669.640
03	Các khoản dự phòng		32.748.161.366	34.948.789.964
04	Lỗi chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		106.522.365	1.144.481.995
05	Lợi nhuận từ hoạt động đầu tư		(184.454.805.360)	(44.543.284.459)
06	Chi phí lãi vay		2.862.791.836	6.393.819.169
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		492.916.159.734	292.522.030.027
09	Tăng các khoản phải thu		(103.493.098.739)	(232.868.121.758)
10	Tăng hàng tồn kho		(38.089.452.766)	(10.154.346.282)
11	Tăng các khoản phải trả		1.250.468.279.821	2.877.591.782.477
12	Tăng chi phí trả trước		(2.374.781.689)	(594.946.667)
13	Tăng chứng khoán kinh doanh		(192.234.833.160)	(52.088.751.954)
14	Tiền lãi vay đã trả		(10.949.736.898)	(4.252.985.836)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	20	(33.931.480.890)	(49.444.636.121)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(4.657.510.971)	(6.566.967.000)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		1.357.653.544.442	2.814.143.056.886
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm và xây dựng tài sản cố định		(759.031.024.571)	(1.222.697.216.051)
22	Tiền thu do thanh lý tài sản cố định		381.818.182	-
23	Tiền gửi có kỳ hạn và cho vay		(2.406.864.243.707)	(3.068.539.886.099)
24	Tiền thu hồi cho vay và tiền gửi có kỳ hạn		1.636.162.415.686	1.577.292.419.960
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(256.076.437.182)	(209.875.806.069)
27	Lãi tiền gửi và cổ tức nhận được		172.892.882.244	44.543.284.459
30	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư		(1.612.534.589.348)	(2.879.277.203.800)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG (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
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
31	Tiền thu từ nhận góp vốn của chủ sở hữu	26.1	-	166.907.077.200
33	Tiền vay nhận được	24	959.880.542.700	745.968.225.923
34	Tiền chi trả nợ gốc vay	24	(926.695.970.138)	(551.509.504.669)
36	Cổ tức đã trả	26.3	(66.617.180.200)	(91.294.696.495)
40	Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào) từ hoạt động tài chính		(33.432.607.638)	270.071.101.959
50	Lưu chuyển tiền và tương đương tiền thuần trong năm		(288.313.652.544)	204.936.955.045
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		367.616.306.537	162.880.319.558
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		(14.913.908)	(200.968.066)
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	5	79.287.740.085	367.616.306.537


Nguyễn Thành Đạt
Người lập


Lưu 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 RIÊNG

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

1. THÔNG TIN DOANH NGHIỆP

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.

Số lượng nhân viên của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 là 282 (ngày 31 tháng 12 năm 2018: 228).

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 Mục đích lập báo cáo tài chính riêng

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

Người sử dụng báo cáo tài chính riêng nên đọc báo cáo này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất đã đề cập trên để có được các thông tin đầy đủ về 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.

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

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

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

Báo cáo tài chính riêng của 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 do Bộ Tài chính ban hành theo:

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

Theo đó, báo cáo tài chính riêng được trình bày kèm theo và việc sử dụng các 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 riêng, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và lưu chuyển tiền tệ riêng theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận rộng rãi ở các nước và lãnh thổ khác ngoài Việt Nam.

2.3 *Hình thức sổ kế toán áp dụng*

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

2.4 *Kỳ kế toán năm*

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

2.5 *Đơn vị tiền tệ trong kế toán*

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 *Tiền và các khoản tương đương tiền*

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

3.2 *Các khoản phải thu*

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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*

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

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

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

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

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

3.4 *Chi phí trả trước*

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí trả trước ngắn hạn hoặc chi phí trả trước dài hạn trên bảng cân đối kế toán riêng 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 sử dụng như dự kiến.

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

Khi tài sản cố định hữu hình được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị khấu hao lũy kế được xóa sổ và các khoản lãi lỗ phát sinh do thanh lý tài sản được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

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 riêng khi phát sinh.

Khi tài sản cố định vô hình được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và các khoản lãi lỗ phát sinh do thanh lý tài sản được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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.

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

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

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

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

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

3.8 *Khấu hao và hao mòn*

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

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

3.9 *Chi phí xây dựng cơ bản dở dang*

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

Đầu tư vào các công ty con

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

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

Đầu tư vào các công ty liên kết

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

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

Chứng khoán kinh doanh

Chứng khoán kinh doanh được ghi nhận theo giá gốc.

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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 riêng và giảm trừ trực tiếp giá trị đầu tư.

Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư góp vốn

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

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

3.12 Các khoản phải trả và trích trước

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

3.13 Trợ cấp thôi việc phải trả

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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)

3.14 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

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

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

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, 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 riêng 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 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 Công ty thường xuyên có giao dịch.

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

3.15 Phân chia lợi nhuận

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

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

Quỹ đầu tư phát triển

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

Quỹ khen thưởng, phúc lợi

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

3.16 Ghi nhận doanh thu

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

Doanh thu từ hoạt động cho thuê tài sản

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

Doanh thu kinh doanh bất động sản

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

Doanh thu từ cung cấp dịch vụ tiện ích

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)

Tiền lãi

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

Cổ tức

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

3.17 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

Tài sản thuế thu nhập và thuế thu nhập phải nộp cho 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 riêng ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh liên quan đến một khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu, trong trường hợp này, thuế thu nhập hiện hành cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

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

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 được 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 riêng ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh liên quan đến một khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu, trong trường hợp này, thuế thu nhập hoãn lại cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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 (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)

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

3.18 Các bên liên quan

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

4. CÁC SỰ KIỆN 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, 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.

4.2 Mua thêm sở hữu vào công ty con hiện hữu

Trong năm, Công ty đã góp vốn thêm vào Công ty Cổ phần Xây dựng Incontec với tổng tiền là 94.810.000.000 VND. Tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2019, Công ty sở hữu 99,80% cổ phần tại Công ty Cổ phần Xây dựng Incontec (*Thuyết minh số 17*).

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, Công ty sở hữu 99,80% cổ phần tại Công ty Cổ phần Phát triển Dịch vụ Sài Gòn VRG (*Thuyết minh số 17*).

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, 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 số 17*).

5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	1.538.497.170	972.826.952
Tiền gửi ngân hàng	67.749.242.915	149.277.918.887
Tương đương tiền (*)	10.000.000.000	217.365.560.698
TỔNG CỘNG	79.287.740.085	367.616.306.537

(*) Tương đương tiền thể hiện khoản tiền gửi tại ngân hàng thương mại có thời hạn gốc 1 tháng và hưởng lãi suất 4,3%/năm.

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

6. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

6.1 Chứng khoán kinh doanh

	Giá trị		
	Giá gốc (VND)	Giá trị hợp lý (VND)	Dự phòng (VND)
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019			
Công ty Cổ phần Công nghiệp Cao su Miền Nam	138.940.957.295	127.293.894.000	(11.647.063.295)
Công ty Cổ phần Cao su Tây Ninh	57.774.874.408	61.565.928.000	-
Khác	47.607.753.411	39.312.766.000	(8.294.987.411)
TỔNG CỘNG	<u>244.323.585.114</u>	<u>228.172.588.000</u>	<u>(19.942.050.706)</u>
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2018			
Công ty Cổ phần Công nghiệp Cao su Miền Nam	52.088.751.954	53.549.160.000	-

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 thời hạn còn lại dưới 12 tháng và hưởng lãi suất dao động từ 6,1%/năm đến 7,5%/năm.

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	29.295.924.377
Khác	41.337.858.033	39.004.127.140
TỔNG CỘNG	<u>125.496.522.998</u>	<u>96.141.157.379</u>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Các bên khác</i>	124.335.652.461	95.007.993.704
<i>Các bên liên quan (Thuyết minh số 32)</i>	1.160.870.537	1.133.163.675

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

8. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi nhánh Tổng Công ty Điện Lực TPHCM TNHH - Cty Điện Lực Củ Chi	20.000.000.001	-
Hanwha Q CELLS Malaysia Sdn. Bhd.	13.431.326.823	-
Công ty Cổ phần Địa ốc 7	6.008.100.120	6.008.100.120
Chi nhánh Tổng Công Ty Điện lực TP.HCM - TNHH Công ty Điện lực Bình Chánh	5.899.312.884	2.000.000.000
Công ty Cổ phần Xây dựng và Kinh doanh Bất động sản Phú Thịnh Điền	4.073.179.000	4.073.179.000
Khác	21.182.387.786	13.120.764.170
TỔNG CỘNG	70.594.306.614	25.202.043.290
Dự phòng trả trước ngắn hạn khó đòi	(4.073.179.000)	(5.567.141.900)
GIÁ TRỊ THUẦN	66.521.127.614	19.634.901.390
<i>Trong đó:</i>		
<i>Các bên khác</i>	66.521.127.614	16.773.799.400
<i>Bên liên quan (Thuyết minh "TM" số 32)</i>	-	2.861.101.990

9. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN

	Số cuối năm	Ngày đáo hạn	Lãi suất	Hình thức
	(VND)		%/năm	đảm bảo
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị An Lộc (“TM số 32”)	100.000.000.000	Ngày 20 tháng 5 năm 2020	7,2	Tín chấp
Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển Thế hệ mới (“TM số 32”)	75.000.000.000	Ngày 17 tháng 5 năm 2020	7,2	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 và 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 Trầm hương Việt Nam (“TM số 11”)	20.000.000.000	Ngày 17 tháng 12 năm 2018	7,5	Tín chấp
Công ty Cổ phần Đầu tư và Tư vấn Xây dựng Phú An Thành (“TM số 32”)	2.000.000.000	Ngày 22 tháng 9 năm 2017	7,5 - 8	Tín chấp
TỔNG CỘNG	242.643.553.590			
Dự phòng	(65.643.553.590)			
GIÁ TRỊ THUẦN	177.000.000.000			
<i>Trong đó:</i>				
<i>Các bên khác</i>	65.643.553.590			
<i>Các bên liên quan (TM số 32)</i>	177.000.000.000			

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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 (tiếp theo)

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Vào ngày 1 tháng 1	49.080.914.040	15.000.000.000
Cộng: Dự phòng trích lập trong năm	32.800.000.000	34.080.914.040
Trừ: Hoàn nhập dự phòng trong năm	<u>(16.237.360.450)</u>	-
Vào ngày 31 tháng 12	<u>65.643.553.590</u>	<u>49.080.914.040</u>

10. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Tạm ứng cho đền bù đất	506.592.291.930	453.330.917.829
Trong đó:		
Dự án KCN - Đô thị - Dịch vụ Phước Đông - Bời Lời	222.257.257.722	181.084.257.986
Dự án KCN Lê Minh Xuân 3	198.654.562.671	197.532.147.671
Dự án KCN Đông Nam	85.680.471.537	74.714.512.172
Ký quỹ, ký cược	32.853.123.093	31.214.444.417
Lãi vay	15.982.288.269	4.802.183.335
Tạm ứng cho nhân viên	4.714.745.145	85.021.773.068
Khác	<u>5.768.012.405</u>	<u>6.189.552.033</u>
TỔNG CỘNG	565.910.460.842	580.558.870.682
Dự phòng phải thu khác khó đòi	-	(795.326.847)
GIÁ TRỊ THUẦN	565.910.460.842	579.763.543.835
Trong đó:		
Các bên khác	550.140.672.573	496.439.654.103
Bên liên quan (Thuyết minh số 32)	15.769.788.269	84.119.216.579

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

11. DỰ PHÒNG PHẢI THU NGẮN HẠN KHÓ ĐÒI

<i>Đối tượng nợ</i>	<i>VND</i>		
	<i>Số cuối năm</i>		
	<i>Giá gốc</i>	<i>Giá trị có thể thu hồi</i>	<i>Giá trị dự phòng</i>
Công ty Cổ phần Gỗ Cao su Thiên Hưng	24.907.403.590	-	24.907.403.590
Công ty Cổ phần Năng lượng Tái tạo Toàn Cầu	20.736.150.000	-	20.736.150.000
Công ty TNHH Sản xuất Trầm 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
TỔNG CỘNG	69.716.732.590	-	69.716.732.590

12. HÀNG TỒN KHO

	<i>VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Chi phí phát triển dự án Khu dân cư Đông Nam	70.293.516.033	69.817.495.065
Chi phí phát triển dự án Khu tái định cư Bến Sắn	66.933.792.508	63.064.544.740
Chi phí phát triển dự án Khu dân cư Thuận Lợi	65.012.437.211	30.784.681.953
Khác	9.469.628.665	9.953.199.893
TỔNG CỘNG	211.709.374.417	173.619.921.651

Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn VRG

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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 và vật kiến trúc	Phương tiện vận tải	Máy móc và thiết bị	Thiết bị văn phòng	Tổng cộng
Nguyên giá:					VND
Ngày 31 tháng 12 năm 2018	142.011.039.003	35.609.057.121	2.022.859.953	296.784.018	179.939.740.095
Chuyển từ xây dựng cơ bản dờ đang hoàn thành	2.775.780.248	-	-	-	2.775.780.248
Mua mới	-	962.112.638	1.189.565.060	-	2.151.677.698
Thanh lý	-	(778.832.909)	-	-	(778.832.909)
Ngày 31 tháng 12 năm 2019	144.786.819.251	35.792.336.850	3.212.425.013	296.784.018	184.088.365.132
Trong đó:					
Đã khấu hao hết	1.745.219.793	4.564.570.456	140.000.000	296.784.018	6.746.574.267
Giá trị khấu hao lũy kế:					
Ngày 31 tháng 12 năm 2018	(28.868.503.100)	(15.370.359.633)	(556.916.063)	(282.268.165)	(45.078.046.961)
Khấu hao trong năm	(6.758.664.174)	(3.172.265.664)	(414.357.024)	(14.515.853)	(10.359.802.715)
Thanh lý	-	778.832.909	-	-	778.832.909
Ngày 31 tháng 12 năm 2019	(35.627.167.274)	(17.763.792.388)	(971.273.087)	(296.784.018)	(54.659.016.767)
Giá trị còn lại:					
Ngày 31 tháng 12 năm 2018	113.142.535.903	20.238.697.488	1.465.943.890	14.515.853	134.861.693.134
Ngày 31 tháng 12 năm 2019	109.159.651.977	18.028.544.462	2.241.151.926	-	129.429.348.365

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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 và vật kiến trúc cho thuê</i>	<i>Tổng cộng</i>
Nguyên giá:			
Ngày 31 tháng 12 năm 2018	1.667.070.570.257	50.114.616.195	1.717.185.186.452
Tăng trong năm	27.930.000.001	315.661.552.019	343.591.552.020
Giảm trong năm	(13.224.578.709)	-	(13.224.578.709)
Ngày 31 tháng 12 năm 2019	<u>1.681.775.991.549</u>	<u>365.776.168.214</u>	<u>2.047.552.159.763</u>
Giá trị khấu hao lũy kế:			
Ngày 31 tháng 12 năm 2018	(125.810.390.738)	(9.252.763.304)	(135.063.154.042)
Khấu hao trong năm	(40.624.280.563)	(3.179.583.797)	(43.803.864.360)
Ngày 31 tháng 12 năm 2019	<u>(166.434.671.301)</u>	<u>(12.432.347.101)</u>	<u>(178.867.018.402)</u>
Giá trị còn lại:			
Ngày 31 tháng 12 năm 2018	<u>1.541.260.179.519</u>	<u>40.861.852.891</u>	<u>1.582.122.032.410</u>
Ngày 31 tháng 12 năm 2019	<u>1.515.341.320.248</u>	<u>353.343.821.113</u>	<u>1.868.685.141.361</u>

Thuyết minh bổ sung:

Các khoản doanh thu và chi phí hoạt động liên quan đến bất động sản đầu tư được trình bày như sau:

	VND	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Thu nhập cho thuê bất động sản đầu tư (<i>Thuyết minh số 27.1</i>)	106.625.172.320	129.144.024.731
Chi phí hoạt động kinh doanh trực tiếp của các bất động sản đầu tư tạo thu nhập cho thuê trong năm	(43.803.864.360)	(64.139.205.620)

Các khoản tiền thuê thu được hàng năm trong tương lai được trình bày trong *Thuyết minh số 33*.

Công ty vẫn chưa xem xét và xác định chính thức giá trị hợp lý của các bất động sản đầu tư vào ngày 31 tháng 12 năm 2019. Tuy nhiên, 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 dựa trên tỷ lệ cho thuê hiện hành.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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

	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
		<i>VND</i>
Chi phí phát triển Dự án KCN - Đô thị - Dịch vụ Phước Đông - Bời Lờ	1.154.919.781.266	949.178.227.853
Chi phí phát triển Dự án KCN Đồng Nam	750.023.946.179	691.241.110.028
Chi phí phát triển Dự án KCN Lê Minh Xuân 3	523.119.385.821	388.925.610.901
Khác	38.939.732.153	9.170.484.549
TỔNG CỘNG	<u>2.467.002.845.419</u>	<u>2.038.515.433.331</u>

16. CHI PHÍ ĐI VAY ĐƯỢC VỐN HÓA

Trong năm, Công ty đã vốn hóa một khoản chi phí lãi vay với số tiền 4.307.872.554 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.

Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn VRG

B09-DN

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

17. ĐẦU TƯ VÀO CÔNG TY CON

Tên đơn vị	Hoạt động chính	Số cuối năm			Số đầu năm			Tỷ lệ sở hữu %
		Giá gốc đầu tư (VND)	Dự phòng (VND)	Giá trị ghi sổ (VND)	Giá gốc đầu tư (VND)	Dự phòng (VND)	Giá trị ghi sổ (VND)	
Công ty Cổ phần Xây dựng Incontec	Xây dựng công trình đường sắt, đường bộ	309.380.000.000	-	309.380.000.000	214.570.000.000	(4.458.548.307)	210.111.451.693	99,99
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển VRG Long Thành	Phát triển cơ sở hạ tầng của các KCN và khu dân cư	168.000.000.000	-	168.000.000.000	168.000.000.000	-	168.000.000.000	69,00
Công ty Cổ phần Bao bì Sài Gòn	Sản xuất các sản phẩm bao bì, nhựa	129.603.789.475	-	129.603.789.475	129.603.789.475	-	129.603.789.475	93,58
Công ty Cổ phần Cảng và Dịch vụ Logistics VRG Thanh Phước	Cung cấp dịch vụ hậu cần cho KCN Phước Đông và quản lý hoạt động của cảng Thanh Phước	115.205.000.000	-	115.205.000.000	115.205.000.000	-	115.205.000.000	50,91
Công ty Cổ phần Sản xuất và Xuất khẩu Cao su Sài Gòn VRG	Sản xuất, bán buôn, xuất khẩu mù cao su tự nhiên	59.969.900.000	(6.286.143.723)	53.683.756.277	59.969.900.000	(3.294.634.559)	56.675.065.441	99,95
Công ty Cổ phần Đầu tư và Tư vấn Xây dựng Phú An Thành	Phát triển cơ sở hạ tầng KCN, khu dân cư và cung cấp dịch vụ tư vấn thiết kế xây dựng	32.478.000.000	-	32.478.000.000	22.138.000.000	-	22.138.000.000	81,99
Công ty Cổ phần Phát triển Dịch vụ Sài Gòn VRG	Thi công trạm điện, nước và bán văn phòng phẩm	21.457.000.000	-	21.457.000.000	580.562.818	-	580.562.818	96,67
TỔNG CỘNG		836.093.689.475	(6.286.143.723)	829.807.545.752	710.067.252.293	(7.753.382.866)	702.313.869.427	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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 Cổ Phần Xây Dựng Incontec	21.615.334.240	-
Công ty TNHH Xây Dựng Điện Xuân Bách	6.688.946.332	11.312.839.542
Khác	48.724.800.075	74.120.083.865
TỔNG CỘNG	77.029.080.647	85.432.923.407
<i>Trong đó:</i>		
<i>Các bên khác</i>	49.294.997.932	83.540.594.254
<i>Bên liên quan (Thuyết minh số 32)</i>	27.734.082.715	1.892.329.153

19. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Khách hàng KCN Phước Đông (*)	2.309.233.769.078	1.322.064.849.518
Khách hàng KCN Lê Minh Xuân 3 (*)	540.772.103.222	249.994.752.085
Khách hàng KCN Đông Nam (*)	513.634.155.990	450.332.593.653
Khách hàng Khu Dân cư Thuận Lợi (*)	35.781.001.275	23.841.911.211
Khác	740.607.724	535.512.133
TỔNG CỘNG	3.400.161.637.289	2.046.769.618.600
<i>Trong đó:</i>		
<i>Các bên khác</i>	3.397.584.024.664	2.045.584.437.167
<i>Bên liên quan (Thuyết minh số 32)</i>	2.577.612.625	1.185.181.433

(*) 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
Phải thu:				
Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	218.320.535.596	347.283.812.485	(264.038.274.014)	301.566.074.067
Thuế thu nhập cá nhân	(23.574.132)	(3.015.837.604)	3.233.701.562	194.289.826
Khác	3.000.000	1.000.000	(4.000.000)	-
Phải nộp:				
Thuế thu nhập doanh nghiệp	21.618.687.965	(93.934.641.112)	33.931.480.890	(38.384.472.257)
TỔNG CỘNG	239.918.649.429	250.334.333.769	(226.877.091.562)	263.375.891.636
<i>Trong đó:</i>				
<i>Phải thu</i>	239.942.223.561			301.760.363.893
<i>Phải nộp</i>	23.574.132			38.384.472.257

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

21. CHI PHÍ PHẢI TRẢ DÀI HẠN

	Số cuối năm	Số đầu năm
		VND
Chi phí hoàn thành ước tính của đất và phát triển cơ sở hạ tầng đã cho thuê	1.004.640.344.099	1.201.482.997.875
Khác	25.244.796.347	12.328.059.316
TỔNG CỘNG	1.029.885.140.446	1.213.811.057.191
<i>Trong đó:</i>		
<i>Các bên khác</i>	1.029.745.886.810	1.205.650.970.222
<i>Bên liên quan (Thuyết minh số 32)</i>	139.253.636	8.160.086.969

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 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

	Số cuối năm	Số đầu năm
		VND
Nhận ký quỹ, ký cược (*)	83.577.836.556	120.452.836.380
Các khoản thu hộ	11.359.935.512	7.284.255.347
Khác	15.830.055.757	6.778.516.048
TỔNG CỘNG	110.767.827.825	134.515.607.775

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

Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn VRG

B09-DN

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

24. VAY

	Số đầu năm	Vay trong năm	Giảm trong năm	Số cuối năm	VND
Vay ngắn hạn					
Vay ngân hàng (Thuyết minh số 24.1)	166.176.870.407	959.880.542.700	(790.692.482.982)	335.364.930.125	
Vay dài hạn ngân hàng đến hạn phải trả	7.603.155.038	-	(7.603.155.038)	-	
Vay ngắn hạn từ bên liên quan	28.000.000.000	-	(28.000.000.000)	-	
	201.780.025.445	959.880.542.700	(826.295.638.020)	335.364.930.125	
Vay dài hạn					
Vay ngân hàng	100.400.332.118	-	(100.400.332.118)	-	
TỔNG CỘNG	302.180.357.563	959.880.542.700	(926.695.970.138)	335.364.930.125	
Trong đó:					
Các bên khác	274.180.357.563			335.364.930.125	
Bên liên quan (Thuyết minh số 32)	28.000.000.000			-	

24.1 Vay ngắn hạn từ ngân hàng

Ngân hàng	Số cuối năm (VND)	Kỳ hạn trả gốc	Lãi suất %/năm	Mục đích	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngoại thương Việt Nam	187.585.358.627	Ngày 30 tháng 9 năm 2020	7,02%	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	6,14%	Tài trợ phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh	Tín chấp
TỔNG CỘNG	335.364.930.125				

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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>	VND <i>Năm trước</i>
Số đầu năm	3.487.947.439	11.836.526.342
Trích lập quỹ từ lợi nhuận chưa phân phối	28.731.223.576	28.218.388.097
Sử dụng quỹ	<u>(4.657.510.971)</u>	<u>(36.566.967.000)</u>
Số cuối năm	<u>27.561.660.044</u>	<u>3.487.947.439</u>

Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn VRG

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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	Các quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu (i)	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
Năm trước							VND
Số đầu năm	660.481.950.000	7.577.200.000	(143.193.779.400)	19.504.000.889	60.375.910.889	263.305.903.230	868.051.185.608
Cổ phiếu thưởng	30.000.000.000	-	-	-	-	-	30.000.000.000
Bán 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	-	-	-	-	-	176.156.117.880	176.156.117.880
Trích lập quỹ đầu tư và phát triển	-	-	-	-	58.954.158.875	(58.954.158.875)	-
Trích lập quỹ khen thưởng và phúc lợi	-	-	-	-	-	(28.218.388.097)	(28.218.388.097)
Số cuối năm	690.481.950.000	31.290.497.800	-	19.504.000.889	119.330.069.764	255.814.759.088	1.116.421.277.541
Năm nay							
Số đầu năm	690.481.950.000	31.290.497.800	-	19.504.000.889	119.330.069.764	255.814.759.088	1.116.421.277.541
Cổ tức công bố	-	-	-	-	-	(69.048.195.000)	(69.048.195.000)
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	-	475.085.596.715	475.085.596.715
Trích lập quỹ đầu tư và phát triển	-	-	-	-	53.958.878.883	(53.958.878.883)	-
Trích lập quỹ khen thưởng và phúc lợi	-	-	-	-	-	(28.731.223.576)	(28.731.223.576)
Số cuối năm	690.481.950.000	31.290.497.800	-	19.504.000.889	173.288.948.647	579.162.058.344	1.493.727.455.680

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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
TỔNG CỘNG	69.048.195	690.481.950	100	69.048.195	690.481.950	100

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

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Vốn cổ phần đã phát hành		
Số đầu năm	690.481.950.000	660.481.950.000
Vốn tăng trong năm	-	30.000.000.000
Số cuối năm	<u>690.481.950.000</u>	<u>690.481.950.000</u>
Cổ tức		
Cổ tức công bố	69.048.195.000	96.474.715.050
Cổ tức đã trả bằng tiền	66.617.180.200	91.294.696.495

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 RIÊNG (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. DOANH THU

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

	VND	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Doanh thu cung cấp dịch vụ tiện ích điện, nước	3.043.124.458.597	1.978.664.501.524
Doanh thu cung cấp dịch vụ tiện ích KCN khác	139.213.414.889	178.944.502.280
Doanh thu cho thuê đất đã phát triển cơ sở hạ tầng (<i>Thuyết minh số 14</i>)	106.625.172.320	129.144.024.731
TỔNG CỘNG	<u>3.288.963.045.806</u>	<u>2.286.753.028.535</u>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Các bên khác</i>	3.282.637.318.057	2.279.745.671.161
<i>Bên liên quan</i>	6.325.727.749	7.007.357.374

27.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	VND	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Thu nhập tiền lãi	154.551.451.178	31.441.407.805
Thu nhập từ cổ tức	29.521.536.000	14.639.211.000
Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái	4.370.168.162	4.110.316.160
Khác	42.040.171	-
TỔNG CỘNG	<u>188.485.195.511</u>	<u>50.190.934.965</u>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Các bên khác</i>	142.394.102.305	49.351.723.965
<i>Bên liên quan</i>	46.091.093.206	839.211.000

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

28. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Giá vốn dịch vụ tiện ích điện, nước	2.821.670.003.085	1.848.452.340.025
Giá vốn dịch vụ tiện ích KCN khác	67.422.482.077	99.283.525.230
Giá vốn thuê đất đã phát triển cơ sở hạ tầng	55.076.685.420	78.951.040.737
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)	-
TỔNG CỘNG	<u>2.816.103.737.871</u>	<u>2.026.686.905.992</u>

29. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí dự phòng các khoản đầu tư tài chính	18.474.811.563	4.161.694.363
Chi phí lãi vay	2.862.791.836	6.393.819.169
Lỗ chênh lệch tỷ giá	1.791.602.456	1.358.734.495
Khác	602.259.723	696.862.766
TỔNG CỘNG	<u>23.731.465.578</u>	<u>12.611.110.793</u>

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí bán hàng	4.664.079.487	4.838.281.029
Chi phí quảng cáo	2.887.042.640	3.312.250.129
Chi phí nhân viên	1.532.730.324	1.440.024.069
Khác	244.306.523	86.006.831
Chi phí quản lý doanh nghiệp	47.788.063.045	64.065.794.822
Chi phí nhân viên	16.970.981.872	15.296.916.028
Chi phí dự phòng	14.273.349.803	34.218.262.094
Dịch vụ thuê ngoài	3.677.133.533	2.552.400.747
Chi phí khấu hao	801.032.944	768.420.913
Công cụ, dụng cụ và thiết bị	438.793.619	332.776.342
Khác	11.626.771.274	10.897.018.698
TỔNG CỘNG	<u>52.452.142.532</u>	<u>68.904.075.851</u>

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

31. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

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

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

31.1 Chi phí thuế TNDN

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí thuế TNDN hiện hành	93.934.641.112	50.966.790.043
Chi phí (thu nhập) thuế TNDN hoãn lại	<u>18.413.051.296</u>	<u>(7.157.354.205)</u>
TỔNG CỘNG	<u>112.347.692.408</u>	<u>43.809.435.838</u>

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	<u>587.433.289.123</u>	<u>219.965.553.718</u>
Thuế TNDN theo thuế suất áp dụng 20%	117.486.657.825	43.993.110.744
<i>Các điều chỉnh:</i>		
Chi phí không được khấu trừ	765.341.783	2.744.167.294
Cổ tức nhận được	<u>(5.904.307.200)</u>	<u>(2.927.842.200)</u>
Chi phí thuế TNDN	<u>112.347.692.408</u>	<u>43.809.435.838</u>

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

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

31. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

31.3 Thuế TNDN hoãn lại

Công ty đã ghi nhận khoản thuế TNDN hoãn lại phải trả (tài sản thuế TNDN hoãn lại) với biến động trong năm báo cáo và năm trước như sau:

	VND			
	<i>Bảng cân đối kế toán riêng</i>		<i>Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Lợi nhuận chưa chịu thuế	137.742.807.140	115.946.571.232	21.796.235.908	(2.897.076.839)
Lợi nhuận từ đánh giá lại tài sản góp vốn	2.320.788.412	2.900.985.515	(580.197.103)	(580.197.103)
Chênh lệch tỷ giá	(2.982.782)	(40.193.613)	37.210.831	(7.225.421)
Dự phòng	(3.273.615.000)	(3.672.854.842)	399.239.842	(3.672.854.842)
Chênh lệch giá vốn theo cơ sở kế toán	(3.239.438.182)	-	(3.239.438.182)	-
Thuế TNDN hoãn lại phải trả	<u>133.547.559.588</u>	<u>115.134.508.292</u>		
Chi phí (thu nhập) thuế TNDN hoãn lại			<u>18.413.051.296</u>	<u>(7.157.354.205)</u>

32. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	VND	
			<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Công ty Cổ phần Xây dựng Incontec	Công ty con	Mua dịch vụ xây dựng	284.645.911.289	168.362.303.713
		Thu hồi tiền cho vay	120.850.000.000	-
		Góp vốn	94.810.000.000	209.875.806.069
		Lãi cho vay	11.167.032.877	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển VRG Long Thành	Công ty con	Trả tiền vay	28.000.000.000	-
		Cổ tức được chia	20.700.000.000	13.800.000.000
		Thanh toán lãi vay	8.308.222.222	-
Công ty Cổ phần Phát triển Dịch vụ Sài Gòn VRG	Công ty con	Góp vốn	20.876.437.182	-

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

32. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

VND				
<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Công ty Cổ phần Bao bì Sài Gòn	Công ty con	Cho vay	20.000.000.000	10.000.000.000
		Thu hồi tiền cho vay	20.000.000.000	10.000.000.000
		Cổ tức được chia	4.772.520.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Tư vấn Xây dựng Phú An Thành	Công ty con	Thu hồi tiền cho vay	11.951.607.900	14.220.164.000
		Mua dịch vụ xây dựng	10.463.124.370	7.502.588.995
		Cổ tức được chia	3.490.224.000	-
Công ty Cổ phần Cảng và Dịch vụ Logistic Thanh Phước	Công ty con	Mua dịch vụ	3.932.604.319	-
Công ty Cổ phần Sản xuất và Xuất khẩu Cao su Sài Gòn VRG	Công ty con	Cho thuê nhà xưởng	3.486.562.500	3.463.125.000
		Cung cấp dịch vụ	1.897.277.950	2.272.270.248
Các cá nhân		Hoàn tạm ứng	79.529.533.244	20.000.000.000
		Cổ tức	34.794.377.000	42.185.526.380

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

VND				
<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
<i>Phải thu ngắn hạn của khách hàng</i>				
Công ty Cổ phần Sản xuất và Xuất khẩu Cao su Sài Gòn VRG	Công ty con	Bán hàng và cung cấp dịch vụ	1.160.870.537	1.128.577.779
Công ty Cổ phần Cảng và Dịch vụ Logistic Thanh Phước	Công ty con	Bán hàng và cung cấp dịch vụ	-	4.585.896
			<u>1.160.870.537</u>	<u>1.133.163.675</u>

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

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

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

VND				
<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Trả trước cho người bán ngắn hạn				
Công ty Cổ phần Xây dựng Incontec	Công ty con	Tạm ứng dịch vụ xây dựng	-	2.861.101.990
Phải thu về cho vay ngắn hạn				
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị An Lộc	Cổ đông lớn	Cho vay	100.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển Thế Hệ Mới	Công ty liên kết	Cho vay	75.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Tư vấn Xây dựng Phú An Thành	Công ty con	Cho vay	2.000.000.000	13.951.607.900
Công ty Cổ phần Xây dựng Incontec	Công ty con	Cho vay	-	210.850.000.000
			177.000.000.000	224.801.607.900
Phải thu ngắn hạn khác				
Công ty Cổ phần Đầu tư và Tư vấn Xây dựng Phú An Thành	Công ty con	Phải thu tiền lãi	6.140.199.228	4.589.683.335
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị An Lộc	Cổ đông lớn	Phải thu tiền lãi	4.458.082.192	-
Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển Thế Hệ Mới	Công ty liên kết	Phải thu tiền lãi	3.387.945.205	-
Công ty Cổ phần Xây dựng Incontec	Công ty con	Phải thu tiền lãi	1.783.561.644	-
Cá nhân	Thành viên HĐQT	Tạm ứng	-	79.529.533.244
			15.769.788.269	84.119.216.579

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

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

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

VND				
<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
<i>Phải trả người bán ngắn hạn</i>				
Công ty Cổ phần Xây dựng Incontec	Công ty con	Cho vay	21.615.334.240	488.866.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Tư vấn Xây dựng Phú An Thành	Công ty con	Cung cấp dịch vụ	5.999.923.853	1.315.463.153
Công ty Cổ phần Phát triển Dịch vụ Sài Gòn VRG	Công ty con	Mua dịch vụ xây dựng	118.824.622	88.000.000
			27.734.082.715	1.892.329.153
<i>Người mua trả tiền trước ngắn hạn</i>				
Công ty Cổ phần Đầu tư và Tư vấn Xây dựng Phú An Thành	Công ty con	Cung cấp dịch vụ xây dựng	2.105.105.535	1.184.824.344
Công ty Cổ phần Cảng và Dịch vụ Logistic Thanh Phước	Công ty con	Cung cấp dịch vụ xây dựng	472.150.001	-
Công ty Cổ phần Xây dựng Incontec	Công ty con	Cung cấp dịch vụ	357.089	357.089
			2.577.612.625	1.185.181.433
<i>Chi phí phải trả ngắn hạn</i>				
Công ty Cổ phần Đầu tư và Tư vấn Xây dựng Phú An Thành	Công ty con	Lãi vay phải trả	139.253.636	139.253.636
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển VRG Long Thành	Công ty con	Lãi vay phải trả	-	8.020.833.333
			139.253.636	8.160.086.969
<i>Vay</i>				
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển VRG Long Thành	Công ty con	Vay	-	28.000.000.000

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

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

Các giao dịch với các bên liên quan khác

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Lương và thưởng	<u>5.504.264.053</u>	<u>3.739.179.457</u>

33. CÁC CAM KẾT

Bên đi thuê

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

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Dưới 1 năm	980.640.000	980.640.000
Từ 1 đến 5 năm	<u>418.320.000</u>	<u>1.889.280.000</u>
TỔNG CỘNG	<u>1.398.960.000</u>	<u>2.869.920.000</u>

Bên cho thuê

Công ty hiện đang cho thuê tài sản 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 thuê hoạt động được trình bày như sau:

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Dưới 1 năm	90.637.780.864	94.938.881.723
Từ 1 đến 5 năm	362.551.123.456	379.755.526.892
Trên 5 năm	<u>2.778.347.016.358</u>	<u>2.636.124.980.718</u>
TỔNG CỘNG	<u>3.231.535.920.678</u>	<u>3.110.819.389.333</u>

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).

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

34. 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 riêng của 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