

# **BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ SÀI GÒN VRG  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020



**NỘI DUNG**

	<b>Trang</b>
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	02-03
Báo cáo tài chính riêng	04-36
Bảng cân đối kế toán riêng	04-06
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	07-08
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng	09-10
Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng	11-36

## BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn VRG (sau đây gọi tắt là “Công ty”) trình bày Báo cáo của mình và Báo cáo tài chính riêng của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020.

### CÔNG TY

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

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

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

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

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

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

Ông Lư Thanh Nhã	Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 01/08/2020
Ông Trần Mạnh Hùng	Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm ngày 01/08/2020
Ông Nguyễn Thanh Tùng	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Đặng Ánh Hào	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Trần Ngọc Vân	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Phan Quốc Thắng	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Trần Như Hùng	Phó Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm ngày 18/08/2020
Ông Nguyễn Trường Khôi	Phó Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm ngày 16/12/2020

Các thành viên của Ban Kiểm soát bao gồm:

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

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

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

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

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

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

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

Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết rằng Báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 31/12/2020, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và tuân thủ các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính .

TP. HCM, ngày 28 tháng 01 năm 2021

**TM. Ban Tổng Giám đốc**

**Tổng Giám đốc**



**Lư Thanh Nhã**

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	31/12/2020	01/01/2020
			VND	VND
<b>100</b>	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>4.411.617.560.086</b>	<b>4.364.172.795.562</b>
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	03	199.887.614.539	79.287.740.085
111	1. Tiền		199.887.614.539	69.287.740.085
112	2. Các khoản tương đương tiền		-	10.000.000.000
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	04	1.663.495.152.936	2.834.312.216.878
121	1. Chứng khoán kinh doanh		225.610.670.873	244.323.585.114
122	2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh		-	(19.942.050.706)
123	3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		1.437.884.482.063	2.609.930.682.470
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		1.853.256.199.150	934.944.870.255
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	05	194.650.278.448	125.496.522.998
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	06	110.086.528.943	70.594.306.614
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	07	916.850.000.000	242.643.553.590
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	08	635.725.811.958	565.910.460.842
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(4.073.179.000)	(69.716.732.590)
139	6. Tài sản thiếu chờ xử lý		16.758.801	16.758.801
140	IV. Hàng tồn kho	10	319.651.357.258	211.709.374.417
141	1. Hàng tồn kho		319.651.357.258	211.709.374.417
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		375.327.236.203	303.918.593.927
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn		1.712.673.680	2.158.230.034
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		373.614.562.523	301.566.074.067
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	18	-	194.289.826
<b>200</b>	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>7.643.368.138.078</b>	<b>5.518.959.764.420</b>
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		260.670.125	254.220.125
216	1. Phải thu dài hạn khác	08	260.670.125	254.220.125
220	II. Tài sản cố định		461.426.746.784	129.501.448.373
221	1. Tài sản cố định hữu hình	12	460.898.551.624	129.429.348.365
222	- Nguyên giá		583.670.384.242	184.088.365.132
223	- Giá trị hao mòn lũy kế		(122.771.832.618)	(54.659.016.767)
227	2. Tài sản cố định vô hình	13	528.195.160	72.100.008
228	- Nguyên giá		952.308.655	417.763.200
229	- Giá trị hao mòn lũy kế		(424.113.495)	(345.663.192)
230	III. Bất động sản đầu tư	14	3.384.711.663.251	1.868.685.141.361
231	- Nguyên giá		3.661.416.585.114	2.047.552.159.763
232	- Giá trị hao mòn lũy kế		(276.704.921.863)	(178.867.018.402)

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020  
(tiếp theo)

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	31/12/2020	01/01/2020
			VND	VND
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn	11	2.049.692.252.908	2.467.002.845.419
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		2.049.692.252.908	2.467.002.845.419
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn	04	1.743.301.428.774	1.049.857.545.752
251	1. Đầu tư vào công ty con		1.176.542.689.475	836.093.689.475
252	2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết		-	220.050.000.000
253	3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		575.262.923.151	-
254	4. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn		(8.504.183.852)	(6.286.143.723)
260	VI. Tài sản dài hạn khác		3.975.376.236	3.658.563.390
261	1. Chi phí trả trước dài hạn		3.975.376.236	3.658.563.390
270	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>12.054.985.698.164</b>	<b>9.883.132.559.982</b>

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020

(tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	31/12/2020	01/01/2020
			VND	VND
300	<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>10.207.488.645.297</b>	<b>8.389.405.104.302</b>
310	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>1.360.780.382.036</b>	<b>4.084.649.001.410</b>
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	16	162.660.408.104	77.029.080.647
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	17	326.783.942.209	3.400.161.637.289
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	18	101.548.010.479	38.384.472.257
314	4. Phải trả người lao động		3.853.703.945	4.532.183.109
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	19	5.901.707.099	209.429.250
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	21	90.477.482.075	90.637.780.864
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	20	96.416.954.533	110.767.827.825
320	8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	15	461.467.463.205	335.364.930.125
322	9. Quỹ khen thưởng phúc lợi		111.670.710.387	27.561.660.044
330	<b>II. Nợ dài hạn</b>		<b>8.846.708.263.261</b>	<b>4.304.756.102.892</b>
333	1. Chi phí phải trả dài hạn	19	1.837.836.702.225	1.029.885.140.446
336	2. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	21	6.885.295.779.111	3.140.898.139.814
337	3. Phải trả dài hạn khác	20	256.845.600	256.845.600
341	4. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	31.a	123.318.936.325	133.547.559.588
342	5. Dự phòng phải trả dài hạn		-	168.417.444
400	<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>1.847.497.052.867</b>	<b>1.493.727.455.680</b>
410	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>22</b>	<b>1.847.497.052.867</b>	<b>1.493.727.455.680</b>
411	1. Vốn góp của chủ sở hữu		794.053.570.000	690.481.950.000
411a	Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		794.053.570.000	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		259.751.567.333	173.288.948.647
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		742.897.416.845	579.162.058.344
421a	LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		170.419.129.815	104.076.461.629
421b	LNST chưa phân phối kỳ này		572.478.287.030	475.085.596.715
440	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>12.054.985.698.164</b>	<b>9.883.132.559.982</b>

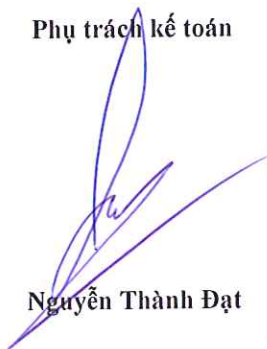
TP. HCM, ngày 28 tháng 01 năm 2021

Người lập



Trần Thị Hằng

Phụ trách kế toán



Nguyễn Thành Đạt



Ông Giám đốc

Lư Thanh Nhã

## BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG

Năm 2020

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý IV năm 2020		Quý IV năm 2019		Năm 2020		Năm 2019	
			VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	24	1.349.877.245.853	936.407.655.980	4.178.622.601.859	3.288.963.045.806				
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu		-	-	-	-				
10	3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ		1.349.877.245.853	936.407.655.980	4.178.622.601.859	3.288.963.045.806				
11	4. Giá vốn hàng bán	25	1.234.864.461.978	745.715.769.502	3.764.315.429.937	2.816.103.737.871				
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		115.012.783.875	190.691.886.478	414.307.171.922	472.859.307.935				
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	26	77.969.614.492	41.872.872.013	363.165.696.497	188.485.195.511				
22	7. Chi phí tài chính	27	1.872.354.480	22.140.565.119	(2.013.218.925)	23.731.465.578				
23	<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>		1.294.359.308	1.804.200.289	13.621.093.518	2.862.791.836				
25	8. Chi phí bán hàng	28	2.315.582.505	631.280.589	6.425.978.097	4.664.079.487				
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	29	10.468.943.452	9.906.715.286	(29.904.421.574)	47.788.063.045				
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		178.325.517.930	199.886.197.497	802.964.530.821	585.160.895.336				
31	11. Thu nhập khác		691.412.685	433.682.931	1.381.741.025	2.540.855.700				
32	12. Chi phí khác		1.233.414.454	(320.480.546)	1.864.854.494	268.461.913				
40	13. Lợi nhuận khác		(542.001.769)	754.163.477	(483.113.469)	2.272.393.787				



## BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG

Năm 2020

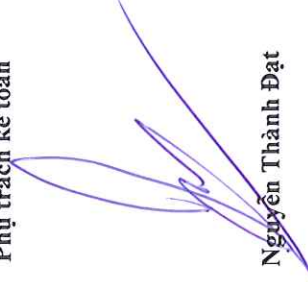
Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý IV năm 2020		Quý IV năm 2019		Năm 2020		Năm 2019	
			VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		177.783.516.161	200.640.360.974	802.481.417.352	587.433.289.123				
51	15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	30	33.954.938.805	19.925.009.572	160.826.396.585	93.934.641.112				
52	16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	31.b	(9.658.956.445)	20.781.676.406	(10.228.623.263)	18.413.051.296				
60	17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp		153.487.533.801	159.933.674.996	651.883.644.030	475.085.596.715				

Người lập



Trần Thị Hằng

Phụ trách kế toán



Nguyễn Thành Đạt

TP HCM, ngày 28 tháng 01 năm 2021

Trưởng Giám đốc



Lư Thanh Nhã

## BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG

Năm 2020

(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2020	Năm 2019
			VND	VND
	<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
01	1. Lợi nhuận trước thuế		802.481.417.352	587.433.289.123
	2. Điều chỉnh cho các khoản			
02	- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư		165.653.778.486	54.220.200.404
03	- Các khoản dự phòng		(83.535.981.611)	32.748.161.366
04	- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		137.587.329	106.522.365
05	- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư		(349.630.678.953)	(184.454.805.360)
06	- Chi phí lãi vay		13.621.093.518	2.862.791.836
08	3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		548.727.216.121	492.916.159.734
09	- Tăng, giảm các khoản phải thu		997.794.106.396	(103.493.098.739)
10	- Tăng, giảm hàng tồn kho		(107.941.982.841)	(38.089.452.766)
11	- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		1.455.942.671.991	1.250.468.279.821
12	- Tăng, giảm chi phí trả trước		128.743.508	(2.374.781.689)
13	- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh		18.712.914.241	(192.234.833.160)
14	- Tiền lãi vay đã trả		(13.621.093.518)	(10.949.736.898)
15	- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(99.642.456.162)	(33.931.480.890)
17	- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(3.408.069.000)	(4.657.510.971)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		2.796.692.050.736	1.357.653.544.442
	<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
21	1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		(1.504.120.125.221)	(759.031.024.571)
22	2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		9.380.246.986	381.818.182
23	3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(1.734.350.000.000)	(2.406.864.243.707)
24	4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		1.060.143.553.590	1.636.162.415.686
25	5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(695.661.923.151)	(256.076.437.182)
27	6. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		273.148.053.263	172.892.882.244
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		(2.591.460.194.533)	(1.612.534.589.348)
	<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
33	1. Tiền thu từ đi vay		1.522.291.896.946	959.880.542.700
34	2. Tiền trả nợ gốc vay		(1.396.189.363.866)	(926.695.970.138)
36	3. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		(210.596.927.500)	(66.617.180.200)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		(84.494.394.420)	(33.432.607.638)

## BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG

Năm 2020  
(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2020	Năm 2019
			VND	VND
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		120.737.461.783	(288.313.652.544)
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		79.287.740.085	367.616.306.537
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		(137.587.329)	(14.913.908)
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	03	<u>199.887.614.539</u>	<u>79.287.740.085</u>

TP. HCM, ngày 28 tháng 01 năm 2021

Người lập

Trần Thị Hằng

Phụ trách kế toán

Nguyễn Thành Đạt

Tổng Giám đốc



Lư Thanh Nhã

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Năm 2020

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

#### Hình thức sở hữu vốn

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

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

Vốn điều lệ của Công ty theo đăng ký là 794.053.570.000 đồng, vốn điều lệ thực góp đến ngày 31 tháng 12 năm 2020 là 794.053.570.000 đồng; trong đó có 79.405.357 cổ phần, mệnh giá một cổ phần là 10.000 đồng.

#### Ngành nghề kinh doanh

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

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

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

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

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

##### *Chế độ kế toán áp dụng*

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

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

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

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

Công ty có các công ty con như được trình bày trong báo cáo tài chính. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin hiện hành. Đồng thời, Công ty đang trong quá trình lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con ('Nhóm Công ty') cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020.

Những người sử dụng các Báo cáo tài chính riêng này nên đọc các Báo cáo tài chính riêng kết hợp với các báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020 để có đủ thông tin về tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ của cả Nhóm Công ty.

## 2.4 . Công cụ tài chính

### *Ghi nhận ban đầu*

#### Tài sản tài chính

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

#### Nợ phải trả tài chính

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

### *Giá trị sau ghi nhận ban đầu*

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

## 2.5 . Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

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

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

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

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

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

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

## 2.6 . Tiền và các khoản tương đương tiền

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

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

## 2.7 . Các khoản đầu tư tài chính

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

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

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

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

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

## 2.8 . Các khoản nợ phải thu

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

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

## 2.9 . Hàng tồn kho

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

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

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

## 2.10 . Tài sản cố định

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

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

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

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

#### 2.11 . Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư được ghi nhận ban đầu theo giá gốc.  
Đối với bất động sản đầu tư cho thuê hoạt động được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại.  
Trong đó khấu hao được trích theo phương pháp đường thẳng với thời gian khấu hao được ước tính như sau:

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

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

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

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

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

#### 2.13 . Chi phí trả trước

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

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

#### 2.14 . Các khoản nợ phải trả

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

#### 2.15 . Vay

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

#### 2.16 . Chi phí đi vay

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

## 2.17 . Chi phí phải trả

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

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

## 2.18 . Doanh thu chưa thực hiện

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

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

## 2.19 . Vốn chủ sở hữu

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

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

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

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

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

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

## 2.20 . Doanh thu

### *Doanh thu cung cấp dịch vụ*

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

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



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

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

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

*Doanh thu hoạt động tài chính*

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

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

**2.21 . Giá vốn hàng bán**

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

**2.22 . Chi phí tài chính**

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

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

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

**2.23 . Thuế thu nhập doanh nghiệp**

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

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

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

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

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

## 2.24 . Các bên liên quan

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

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

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

## 3 . TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	<u>31/12/2020</u>	<u>01/01/2020</u>
	VND	VND
Tiền mặt	1.109.676.184	1.538.497.170
Tiền gửi ngân hàng	198.777.938.355	67.749.242.915
Các khoản tương đương tiền	-	10.000.000.000
	<u><u>199.887.614.539</u></u>	<u><u>79.287.740.085</u></u>

Tại ngày 31/12/2020, các khoản tương đương tiền là tiền gửi có kỳ hạn từ 1 đến 3 tháng được gửi tại các ngân hàng thương mại với lãi suất 4,25 %/năm.

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

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

**Báo cáo tài chính riêng**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020

**4 CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH**

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

	31/12/2020		01/01/2020	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
Đầu tư ngắn hạn	1.437.884.482.063	1.437.884.482.063	2.609.930.682.470	2.609.930.682.470
- Tiền gửi có kỳ hạn	1.437.884.482.063	1.437.884.482.063	2.609.930.682.470	2.609.930.682.470
	<b>1.437.884.482.063</b>	<b>1.437.884.482.063</b>	<b>2.609.930.682.470</b>	<b>2.609.930.682.470</b>

**b) Chứng khoán kinh doanh**

	31/12/2020		01/01/2020	
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc
- Cổ phiếu Công ty Cổ phần Công nghiệp Cao Su Miền Nam	137.230.340.497	146.869.848.000	-	138.940.957.295
- Cổ phiếu Công ty Cổ phần Cao su Tây Ninh	88.380.330.376	101.648.750.000	-	57.774.874.408
- Khác	-	-	-	47.607.753.411
	<b>225.610.670.873</b>	<b>248.518.598.000</b>	-	<b>244.323.585.114</b>
				<b>127.293.894.000</b>
				<b>(11.647.063.295)</b>

**c) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác**

	31/12/2020		01/01/2020	
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc
<b>Đầu tư vào Công ty con</b>	<b>1.176.542.689.475</b>	<b>1.176.542.689.475</b>	<b>(8.504.183.852)</b>	<b>836.093.689.475</b>
- Công Ty Cổ Phần Xây Dựng INCONTEC	309.380.000.000	309.380.000.000	-	309.380.000.000
- Công ty CP Đầu Tư & Phát Triển VRG Long Thành	168.000.000.000	168.000.000.000	-	168.000.000.000
- Công ty CP Đầu Tư & Tư Vấn Xây dựng Phú An Thành	32.478.000.000	32.478.000.000	-	32.478.000.000
- Công ty CP SX Và Xuất Khẩu Cao Su Sài Gòn VRG	59.969.900.000	59.969.900.000	(8.504.183.852)	59.969.900.000
- Công ty CP Cảng & DV Logistics VRG Thanh Phước	115.205.000.000	115.205.000.000	-	115.205.000.000
- Công ty CP Bao Bì Sài Gòn	129.603.789.475	129.603.789.475	-	129.603.789.475
- Công ty CP Phát Triển Dịch Vụ Sài Gòn VRG	46.906.000.000	46.906.000.000	-	21.457.000.000
- Công Ty Cổ Phần Xây Dựng Và Phát Triển Thế Hệ Mới	315.000.000.000	315.000.000.000	-	-
				<b>(6.286.143.723)</b>
				<b>(19.942.050.706)</b>

c) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (tiếp theo)	31/12/2020				01/01/2020	
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
<b>Đầu tư vào Công ty liên doanh, liên kết</b>	-	-	-	220.050.000.000	220.050.000.000	-
- Công ty CP Xây dựng và Phát triển Thẻ Hệ Mới	575.262.923.151	575.262.923.151	-	220.050.000.000	220.050.000.000	-
<b>Đầu tư vào đơn vị khác</b>	-	-	-	-	-	-
- Công ty CP Khu Công nghiệp Nam Tân Uyên	575.262.923.151	575.262.923.151	-	-	-	-
	<b>1.751.805.612.626</b>	<b>1.751.805.612.626</b>	<b>(8.504.183.852)</b>	<b>1.056.143.689.475</b>	<b>1.056.143.689.475</b>	<b>(6.286.143.723)</b>

**c) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (tiếp theo)**

**Đầu tư vào công ty con**

Thông tin chi tiết về các công ty con của Công ty vào ngày 31/12/2020 như sau:

Tên công ty	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
Công Ty Cổ Phần Xây Dựng INCONTEC	Tp. Hồ Chí Minh	99,80%	99,80%	Xây dựng công trình đường sắt, đường bộ
Công ty CP Đầu Tư & Phát Triển VRG Long Thành	Đồng Nai	69,00%	69,00%	Phát triển cơ sở hạ tầng của các KCN và khu dân cư
Công ty CP Đầu Tư & Tư Vấn Xây dựng Phú An Thành	Tp. Hồ Chí Minh	85,47%	85,47%	Phát triển cơ sở hạ tầng của các KCN, khu dân cư và dịch vụ tư vấn thiết kế xây dựng
Công ty CP SX Và Xuất Khẩu Cao Su Sài Gòn VRG	Tp. Hồ Chí Minh	99,95%	99,95%	Bán buôn, xuất khẩu mù cao su thiên nhiên
Công ty CP Cảng & DV Logistics VRG Thanh Phước	Tây Ninh	50,91%	50,91%	Quản lý hoạt động của Cảng Thanh Phước
Công ty CP Bao Bì Sài Gòn	Tp. Hồ Chí Minh	93,58%	93,58%	Sản xuất các sản phẩm nhựa và cao su
Công ty CP Phát Triển Dịch Vụ Sài Gòn VRG	Tp. Hồ Chí Minh	99,80%	99,80%	Sản xuất đồ uống không cồn, nước khoáng
Công Ty Cổ Phần Xây Dựng Và Phát Triển Thế Hệ Mới	Tp. Hồ Chí Minh	70,00%	70,00%	Kinh doanh bất động sản và xây dựng nhà

**Đầu tư vào đơn vị khác**

Thông tin chi tiết về các đơn vị khác của Công ty vào ngày 31/12/2020 như sau:

Tên công ty	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
Công ty CP Khu Công nghiệp Nam Tân Uyên	Bình Dương	19,62%	19,62%	Phát triển cơ sở hạ tầng của các KCN và khu dân cư

Các giao dịch trọng yếu giữa Công ty và Công ty con, Công ty liên doanh, liên kết trong năm: Xem thuyết minh số 34.

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

	31/12/2020		01/01/2020	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
<b>a) Phải thu của khách hàng chi tiết theo khách hàng có số dư lớn</b>				
- Công ty Cổ Phần Phát Triển Dịch Vụ Sài Gòn VRG	44.535.813.388	-	-	-
- Công ty TNHH Billion Industrial Việt Nam	21.801.039.163	-	5.879.526.028	-
- Công ty TNHH Gain Lucky Việt Nam	31.194.204.526	-	39.844.657.766	-
- Các khoản phải thu khách hàng khác	97.119.221.371	-	79.772.339.204	-
	<u>194.650.278.448</u>	<u>-</u>	<u>125.496.522.998</u>	<u>-</u>
<b>b) Phải thu khách hàng là các bên liên quan (Xem thông tin chi tiết tại thuyết minh số 34.)</b>				
	<u>44.660.386.196</u>	<u>-</u>	<u>1.160.870.537</u>	<u>-</u>

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

	31/12/2020		01/01/2020	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
<b>Trả trước cho người bán chi tiết theo người bán có số dư lớn</b>				
- First Solar FE Holdings Pte Ltd	53.286.556.355	-	-	-
- CN Tổng Công ty Điện Lực TP Hồ Chí Minh TNHH - Công ty Điện Lực Củ Chi	9.981.857.361	-	20.000.000.001	-
- Công ty CP Công nghệ Môi trường và Xây dựng Sài Gòn	10.607.784.000	-	-	-
- Trả trước cho người bán khác	36.210.331.227	(4.073.179.000)	50.594.306.613	(4.073.179.000)
	<u>110.086.528.943</u>	<u>(4.073.179.000)</u>	<u>70.594.306.614</u>	<u>(4.073.179.000)</u>

**7 . PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN**

	31/12/2020		01/01/2020	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
<b>a) Chi tiết theo các đối tượng cho vay</b>				
- Công Ty CP Đầu tư và Phát triển Đô thị An Lộc	200.000.000.000	-	100.000.000.000	-
- Công Ty CP Xây Dựng và Phát triển Thế Hệ Mới	466.850.000.000	-	75.000.000.000	-
- Công ty Cổ Phần Gỗ Cao Su Thiên Hưng	-	-	24.907.403.590	(24.907.403.590)
- Công ty CP 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 CP Đầu tư và Tư vấn Xây dựng Phú An Thành	-	-	2.000.000.000	-
- Công ty CP Xây Dựng Incontec	250.000.000.000	-	-	-
	<b>916.850.000.000</b>	<b>-</b>	<b>242.643.553.590</b>	<b>(65.643.553.590)</b>
<b>b) Phải thu về cho vay các bên liên quan (Xem thông tin chi tiết tại thuyết minh số 34.)</b>	<b>716.850.000.000</b>	<b>-</b>	<b>77.000.000.000</b>	<b>-</b>

**8 . PHẢI THU KHÁC**

	31/12/2020		01/01/2020	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
<b>a) Ngắn hạn</b>				
Tạm ứng cho đền bù đất	329.057.023.049	-	506.592.291.930	-
Phải thu về cổ tức, lãi tiền gửi, tiền cho vay	91.943.080.874	-	15.982.288.269	-
Tạm ứng	195.071.177.083	-	4.714.745.145	-
Ký cược, ký quỹ	14.812.385.000	-	32.530.929.322	-
Phải thu khác	4.842.145.952	-	6.090.206.176	-
	<b>635.725.811.958</b>	<b>-</b>	<b>565.910.460.842</b>	<b>-</b>
<b>b) Dài hạn</b>				
Ký cược, ký quỹ	260.670.125	-	254.220.125	-
	<b>260.670.125</b>	<b>-</b>	<b>254.220.125</b>	<b>-</b>

9 . NỢ ĐÃ TRÍCH LẬP DỰ PHÒNG

	31/12/2020		01/01/2020	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
	VND	VND	VND	VND
- Công ty CP Năng Lượng Tái Tạo Toàn Cầu	-	-	20.736.150.000	-
- Công ty Cổ Phần Gỗ Cao Su Thiên Hưng	-	-	24.907.403.590	-
- Công ty TNHH Sản Xuất Trầm Hương Việt Nam	-	-	20.000.000.000	-
- Công ty CP Xây dựng và Kinh doanh BĐS Phú Thịnh Điền	4.073.179.000	-	4.073.179.000	-
	<b>4.073.179.000</b>	<b>-</b>	<b>69.716.732.590</b>	<b>-</b>

10 . HÀNG TỒN KHO

	31/12/2020		01/01/2020	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Nguyên liệu, vật liệu	8.371.662.432	-	3.593.345.192	-
Công cụ, dụng cụ	601.499.893	-	438.273.076	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (*)	192.924.662.091	-	204.109.136.450	-
Thành phẩm	559.257.508	-	3.320.334.657	-
Hàng hoá	117.194.275.334	-	248.285.042	-
	<b>319.651.357.258</b>	<b>-</b>	<b>211.709.374.417</b>	<b>-</b>

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

	31/12/2020	01/01/2020
	VND	VND
Chi phí phát triển dự án Khu dân cư Đông Nam	58.151.497.068	70.293.516.033
Chi phí phát triển dự án Khu tái định cư Bến Sắn	77.873.078.545	66.933.792.508
Chi phí phát triển dự án Khu dân cư Thuận Lợi	55.030.695.780	65.012.437.211
Khác	1.869.390.698	1.869.390.698
	<b>192.924.662.091</b>	<b>204.109.136.450</b>

11 . CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỒI DANG

	31/12/2020	01/01/2020
	VND	VND
- Chi phí phát triển dự án KCN - Đô thị - Dịch vụ Phước Đông - Bời lời	928.321.533.300	1.154.919.781.266
- Chi phí phát triển dự án KCN Đông Nam	411.611.793.053	750.023.946.179
- Chi phí phát triển dự án KCN Lê Minh Xuân 3	673.981.201.637	523.119.385.821
- Khác	35.777.724.918	38.939.732.153
	<b>2.049.692.252.908</b>	<b>2.467.002.845.419</b>



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

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

**Báo cáo tài chính riêng**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020

**12 . TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH**

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND
<b>Nguyên giá</b>					
Số dư đầu kỳ	144.786.819.251	3.212.425.013	35.792.336.850	296.784.018	184.088.365.132
- Tăng trong năm	93.465.426.525	295.901.808.875	18.192.012.331	1.315.667.318	408.874.915.049
- Thanh lý, nhượng bán	-	(8.914.520.939)	(378.375.000)	-	(9.292.895.939)
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>238.252.245.776</b>	<b>290.199.712.949</b>	<b>53.605.974.181</b>	<b>1.612.451.336</b>	<b>583.670.384.242</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>					
Số dư đầu kỳ	35.627.167.274	971.273.087	17.763.792.388	296.784.018	54.659.016.767
- Khấu hao trong năm	26.107.080.614	37.779.427.814	4.519.821.756	81.876.796	68.488.206.980
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	(375.391.129)	-	(375.391.129)
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>61.734.247.888</b>	<b>38.750.700.901</b>	<b>21.908.223.015</b>	<b>378.660.814</b>	<b>122.771.832.618</b>
<b>Giá trị còn lại</b>					
Tại ngày đầu kỳ	109.159.651.977	2.241.151.926	18.028.544.462	-	129.429.348.365
<b>Tại ngày cuối năm</b>	<b>176.517.997.888</b>	<b>251.449.012.048</b>	<b>31.697.751.166</b>	<b>1.233.790.522</b>	<b>460.898.551.624</b>

**13 . TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH**

	Phần mềm máy tính VND	Cộng VND
<b>Nguyên giá</b>		
Số dư đầu kỳ	417.763.200	417.763.200
- Mua trong năm	534.545.455	534.545.455
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>952.308.655</b>	<b>952.308.655</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>		
Số dư đầu kỳ	345.663.192	345.663.192
- Khấu hao trong năm	78.450.303	78.450.303
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>424.113.495</b>	<b>424.113.495</b>
<b>Giá trị còn lại</b>		
Tại ngày đầu kỳ	72.100.008	72.100.008
Tại ngày cuối năm	<b>528.195.160</b>	<b>528.195.160</b>

**14 . BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ**

	Nhà và vật kiến trúc VND	Đất và cơ sở hạ tầng cho thuê VND	Cộng VND
<b>Nguyên giá</b>			
Số dư đầu kỳ	102.799.008.214	1.944.753.151.549	2.047.552.159.763
- Tăng trong kỳ	14.547.551.369	1.599.316.873.982	1.613.864.425.351
<b>Số dư cuối kỳ</b>	<b>117.346.559.583</b>	<b>3.544.070.025.531</b>	<b>3.661.416.585.114</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>			
Số dư đầu kỳ	12.432.347.101	166.434.671.301	178.867.018.402
- Khấu hao trong kỳ	8.929.096.512	88.908.806.949	97.837.903.461
<b>Số dư cuối kỳ</b>	<b>21.361.443.613</b>	<b>255.343.478.250</b>	<b>276.704.921.863</b>
<b>Giá trị còn lại</b>			
Tại ngày đầu kỳ	90.366.661.113	1.778.318.480.248	1.868.685.141.361
Tại ngày cuối kỳ	<b>95.985.115.970</b>	<b>3.288.726.547.281</b>	<b>3.384.711.663.251</b>

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

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

**Báo cáo tài chính riêng**  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020

**15 . VAY**

	01/01/2020		Trong năm		31/12/2020	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
<b>Vay ngắn hạn</b>	<b>335.364.930.125</b>	<b>335.364.930.125</b>	<b>1.522.291.896.946</b>	<b>1.396.189.363.866</b>	<b>461.467.463.205</b>	<b>461.467.463.205</b>
- Ngân hàng Vietcombank - CN Thủ Đức (1)	187.585.358.627	187.585.358.627	1.030.972.606.861	921.739.879.239	296.818.086.249	296.818.086.249
- Ngân hàng Vietinbank - CN Đông Sài Gòn (2)	147.779.571.498	147.779.571.498	491.319.290.085	474.449.484.627	164.649.376.956	164.649.376.956
	<b>335.364.930.125</b>	<b>335.364.930.125</b>	<b>1.522.291.896.946</b>	<b>1.396.189.363.866</b>	<b>461.467.463.205</b>	<b>461.467.463.205</b>

(1) Hợp đồng cấp tín dụng số 038/042/016/19/034 ngày 11/12/2019, với các điều khoản chi tiết sau:

- + Hạn mức tín dụng: 350 tỷ VND;
- + Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động;
- + Thời hạn của hợp đồng: từ ngày ký hợp đồng đến 11/03/2021
- + Lãi suất cho vay: theo từng giấy nhận nợ cụ thể;
- + Các hình thức bảo đảm tiền vay: Tín chấp.

(2) Hợp đồng cấp tín dụng số 107/2019-HĐCVHM/NHCT946-VRG ngày 09/12/2019, với các điều khoản chi tiết sau:

- + Hạn mức tín dụng: 300 tỷ VND;
- + Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động;
- + Thời hạn của hợp đồng: từ ngày ký hợp đồng đến 21/12/2021
- + Lãi suất cho vay: theo từng giấy nhận nợ cụ thể;
- + Các hình thức bảo đảm tiền vay: Tín chấp.

**16 . PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

	31/12/2020	01/01/2020
	VND	VND
a) Phải trả người bán chi tiết theo nhà cung cấp có số dư lớn		
- Công ty Điện Lực Tây Ninh - Điện Lực Gò Dầu	26.586.135.951	-
- Công ty Cổ Phần Xây Dựng Công Trình Giao Thông 610	12.244.400.406	3.971.694.531
- Công ty TNHH Xây Dựng Điện Xuân Bách	24.764.540.624	6.688.946.332
- Công ty Cổ Phần Thiết bị điện Sài Gòn	18.188.322.839	-
- Phải trả các đối tượng khác	80.877.008.284	66.368.439.784
	<u><u>162.660.408.104</u></u>	<u><u>77.029.080.647</u></u>
b) Phải trả người bán là các bên liên quan (Xem thông tin chi tiết tại thuyết minh số 34.)		
	<u><u>22.236.499.483</u></u>	<u><u>27.615.258.093</u></u>

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

	31/12/2020	01/01/2020
	VND	VND
Khách hàng KCN Phước Đông	11.824.689.160	2.309.233.769.078
Khách hàng KCN Đông Nam	1.396.340.752	513.634.155.990
Khách hàng KCN Lê Minh Xuân 3	308.599.352.124	540.772.103.222
Khách hàng Khu dân cư Thuận Lợi	4.672.107.577	35.781.001.275
Các đối tượng khác	291.452.596	740.607.724
	<u><u>326.783.942.209</u></u>	<u><u>3.400.161.637.289</u></u>

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

	Số phải thu đầu năm		Số phải nộp đầu năm		Số phải nộp trong năm		Số đã thực nộp trong năm		Số phải thu cuối năm		Số phải nộp cuối năm	
	VND		VND		VND		VND		VND		VND	
Thuế Thu nhập doanh nghiệp	-		38.384.472.257		160.826.396.585		99.642.456.162		-		99.568.412.680	
Thuế Thu nhập cá nhân	194.289.826		-		7.080.620.744		4.906.733.119		-		1.979.597.799	
Thuế Nhà đất, Tiền thuế đất	-		-		25.334.892		25.334.892		-		-	
Các loại thuế khác	-		-		2.021.111.638		2.021.111.638		-		-	
	<b>194.289.826</b>		<b>38.384.472.257</b>		<b>169.953.463.859</b>		<b>106.595.635.811</b>		<b>-</b>		<b>101.548.010.479</b>	

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

**19 CHI PHÍ PHẢI TRẢ**

	31/12/2020		01/01/2020	
	VND		VND	
a) Ngắn hạn				
- Chi phí hoạt động sản xuất kinh doanh	209.429.250		209.429.250	
- Chi phí hoạt động xây dựng cơ bản	5.692.277.849		-	
	<b>5.901.707.099</b>		<b>209.429.250</b>	
b) Dài hạn				
- Chi phí hoàn thành ước tính của đất đã phát triển cơ sở hạ tầng	1.837.836.702.225		1.004.640.344.099	
- Chi phí phải trả khác	-		25.244.796.347	
	<b>1.837.836.702.225</b>		<b>1.029.885.140.446</b>	

**20 . PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC**

	31/12/2020	01/01/2020
	VND	VND
<b>a) Ngắn hạn</b>		
- Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	74.403.386.704	83.577.836.556
- Phải trả phí Duy tu cơ sở hạ tầng	12.326.367.272	11.359.935.512
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	9.687.200.557	15.830.055.757
	<b><u>96.416.954.533</u></b>	<b><u>110.767.827.825</u></b>
<b>b) Dài hạn</b>		
- Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	256.845.600	256.845.600
	<b><u>256.845.600</u></b>	<b><u>256.845.600</u></b>

**21 . DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN**

	31/12/2020	01/01/2020
	VND	VND
<b>a) Ngắn hạn</b>		
- Doanh thu nhận trước tiền thuê đất, nhà xưởng	90.477.482.075	90.251.698.517
- Các khoản doanh thu chưa thực hiện khác	-	386.082.347
	<b><u>90.477.482.075</u></b>	<b><u>90.637.780.864</u></b>
<b>b) Dài hạn</b>		
- Doanh thu nhận trước tiền thuê đất, nhà xưởng	6.882.686.079.806	3.134.618.877.685
- Các khoản doanh thu chưa thực hiện khác	2.609.699.305	6.279.262.129
	<b><u>6.885.295.779.111</u></b>	<b><u>3.140.898.139.814</u></b>

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

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

**Báo cáo tài chính riêng**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020

**22 . VỐN CHỦ SỞ HỮU**

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

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu		Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Lợi nhuận chưa phân phối	Cộng
	VND	VND					
<b>Số dư đầu năm trước</b>	<b>690.481.950.000</b>	<b>31.290.497.800</b>		<b>119.330.069.764</b>	<b>19.504.000.889</b>	<b>255.814.759.088</b>	<b>1.116.421.277.541</b>
Lãi trong năm trước	-	-		-	-	475.085.596.715	475.085.596.715
Chia cổ tức	-	-		-	-	(69.048.195.000)	(69.048.195.000)
Trích lập các Quỹ	-	-		53.958.878.883	-	(82.690.102.459)	(28.731.223.576)
<b>Số dư cuối năm trước</b>	<b>690.481.950.000</b>	<b>31.290.497.800</b>		<b>173.288.948.647</b>	<b>19.504.000.889</b>	<b>579.162.058.344</b>	<b>1.493.727.455.680</b>
<b>Số dư đầu năm này</b>	<b>690.481.950.000</b>	<b>31.290.497.800</b>		<b>173.288.948.647</b>	<b>19.504.000.889</b>	<b>579.162.058.344</b>	<b>1.493.727.455.680</b>
Tăng vốn trong năm này (*)	103.571.620.000	-		(103.571.620.000)	-	-	-
Lãi trong năm này	-	-		-	-	651.883.644.030	651.883.644.030
Chia cổ tức	-	-		-	-	(210.596.927.500)	(210.596.927.500)
Trích lập các Quỹ	-	-		190.034.238.686	-	(277.551.358.029)	(87.517.119.343)
<b>Số dư cuối năm này</b>	<b>794.053.570.000</b>	<b>31.290.497.800</b>		<b>259.751.567.333</b>	<b>19.504.000.889</b>	<b>742.897.416.845</b>	<b>1.847.497.052.867</b>

(\*) Phát hành cổ phiếu thường để tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn Quỹ đầu tư và Phát triển của Công ty theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2020 số 1348/SIP-NQDHCĐ ngày 26/06/2020.

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

	Cuối năm		Tỷ lệ (%)	Đầu năm		Tỷ lệ (%)
	VND	VND		VND	VND	
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Đô thị An Lộc	154.821.400.000		19,50%	73.646.350.000		10,67%
Ông Trần Mạnh Hùng	76.384.270.000		9,62%	66.421.120.000		9,62%
Công ty CP Khu Công nghiệp Nam Tân Uyên	71.606.290.000		9,02%	62.266.340.000		9,02%
Ông Lư Thanh Nhã	56.968.400.000		7,17%	49.537.740.000		7,17%
Tập Đoàn Công Nghiệp Cao Su Việt Nam	14.010.440.000		1,76%	93.399.520.000		13,53%
Các cổ đông khác	420.262.770.000		52,93%	345.210.880.000		50,00%
	<b>794.053.570.000</b>		<b>100%</b>	<b>690.481.950.000</b>		<b>100%</b>

c) Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận

	Năm 2020	Năm 2019
	VND	VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
- Vốn góp đầu năm	690.481.950.000	690.481.950.000
- Vốn góp tăng trong năm	103.571.620.000	-
- Vốn góp giảm trong năm	-	-
- Vốn góp cuối năm	<u>794.053.570.000</u>	<u>690.481.950.000</u>
Cổ tức, lợi nhuận		
- Cổ tức công bố	210.596.927.500	69.048.195.000
- Cổ tức đã trả bằng tiền	210.595.073.195	68.909.663.185

d) Cổ phiếu

	31/12/2020	01/01/2020
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	79.405.357	69.048.195
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	79.405.357	69.048.195
- Cổ phiếu phổ thông	79.405.357	69.048.195
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	79.405.357	69.048.195
- Cổ phiếu phổ thông	79.405.357	69.048.195
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND/cổ phiếu		

23 . CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Ngoại tệ các loại	31/12/2020	01/01/2020
- Đồng đô la Mỹ (USD)	591.049,85	127.519,70

24 . TỔNG DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Năm 2020	Năm 2019
	VND	VND
Doanh thu cung cấp điện, nước trong KCN	3.720.684.860.626	3.043.124.458.597
Doanh thu cho thuê đất đã phát triển cơ sở hạ tầng	189.736.360.506	106.625.172.320
Doanh thu cung cấp dịch vụ tiên ích KCN	268.201.380.727	139.213.414.889
	<u>4.178.622.601.859</u>	<u>3.288.963.045.806</u>
Doanh thu đối với các bên liên quan (Xem thông tin chi tiết tại thuyết minh số 34.)	<u>62.053.382.480</u>	<u>6.325.727.749</u>



**25 . GIÁ VỐN HÀNG BÁN**

	Năm 2020	Năm 2019
	VND	VND
Giá vốn cung cấp điện, nước trong KCN	3.449.023.997.809	2.821.670.003.085
Giá vốn cho thuê đất đã phát triển cơ sở hạ tầng	117.172.670.627	55.076.685.420
Điều chỉnh giảm giá vốn do thay đổi quy hoạch của các lô đất thuê đã phát triển hạ tầng	-	(128.065.432.711)
Giá vốn cung cấp dịch vụ tiện ích KCN	198.118.761.501	67.422.482.077
	<b>3.764.315.429.937</b>	<b>2.816.103.737.871</b>

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

	Năm 2020	Năm 2019
	VND	VND
Lãi tiền gửi, lãi cho vay	297.926.024.041	154.551.451.178
Cổ tức, lợi nhuận được chia	51.182.821.827	29.521.536.000
Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái	402.491.888	4.370.168.162
Doanh thu hoạt động tài chính khác	13.654.358.741	42.040.171
	<b>363.165.696.497</b>	<b>188.485.195.511</b>

**27 . CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	Năm 2020	Năm 2019
	VND	VND
Lãi tiền vay	13.621.093.518	2.862.791.836
Lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái	691.598.926	1.791.602.456
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh và tổn thất đầu tư	(17.724.010.577)	18.474.811.563
Chi phí tài chính khác	1.398.099.208	602.259.723
	<b>(2.013.218.925)</b>	<b>23.731.465.578</b>

**28 . CHI PHÍ BÁN HÀNG**

	Năm 2020	Năm 2019
	VND	VND
Chi phí nhân công	1.725.480.301	1.532.730.324
Chi phí khấu hao tài sản cố định	48.234.552	48.234.552
Chi phí dịch vụ mua ngoài	7.727.210	11.792.971
Chi phí khác bằng tiền	4.644.536.034	3.071.321.640
	<b>6.425.978.097</b>	<b>4.664.079.487</b>

**29 . CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP**

	Năm 2020	Năm 2019
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	534.299.354	438.793.619
Chi phí nhân công	21.316.612.076	16.970.981.872
Chi phí khấu hao tài sản cố định	691.281.990	801.032.944
Thuế, phí, lệ phí	223.589.870	87.756.049
Chi phí dự phòng	(65.643.553.590)	14.273.349.803
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.744.676.103	3.677.133.533
Chi phí khác bằng tiền	10.228.672.623	11.539.015.225
	<b>(29.904.421.574)</b>	<b>47.788.063.045</b>

**30 . CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH**

	Năm 2020	Năm 2019
	VND	VND
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	802.481.417.352	587.433.289.123
Các khoản điều chỉnh tăng	70.382.065.141	20.027.543.637
Các khoản điều chỉnh giảm	(68.731.499.567)	(137.787.627.201)
Thu nhập chịu thuế TNDN	804.131.982.926	469.673.205.559
<b>Chi phí thuế TNDN hiện hành (thuế suất 20%)</b>	<b>160.826.396.585</b>	<b>93.934.641.112</b>
Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp đầu năm	38.384.472.257	(21.618.687.965)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp trong năm	(99.642.456.162)	(23.931.480.890)
<b>Thuế TNDN phải nộp cuối năm</b>	<b>99.568.412.680</b>	<b>48.384.472.257</b>

**31 . THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HOẢN LẠI**

**a) Thuế thu nhập hoãn lại phải trả**

	31/12/2020	01/01/2020
	VND	VND
- Thuế suất Thuế TNDN sử dụng để xác định giá trị Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	20%	20%
- Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ	123.318.936.325	133.547.559.588
<b>Thuế thu nhập hoãn lại phải trả</b>	<b>123.318.936.325</b>	<b>133.547.559.588</b>

**b) Chi phí thuế TNDN hoãn lại**

	Năm 2020	Năm 2019
	VND	VND
- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời phải chịu thuế	(10.228.623.263)	18.413.051.296
	<b>(10.228.623.263)</b>	<b>18.413.051.296</b>

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

	Năm 2020 VND	Năm 2019 VND
a) <b>Số tiền đi vay thực thu trong năm</b>		
Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường;	1.522.291.896.946	959.880.542.700
b) <b>Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm</b>		
Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường;	1.396.189.363.866	926.695.970.138

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

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

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

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

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

Công ty có các giao dịch phát sinh trong năm và số dư tại ngày kết thúc năm tài chính với các bên liên quan như sau.

Giao dịch phát sinh trong năm:

	Mối quan hệ	Năm 2020 VND	Năm 2019 VND
<b>Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>		<b>62.053.382.480</b>	<b>6.325.727.749</b>
Công ty CP SX Và Xuất Khẩu Cao Su Sài Gòn VRG	Công ty con	516.701.227	5.383.840.450
Công ty CP Đầu Tư & Phát Triển VRG Long Thành	Công ty con	762.318.812	-
Công ty CP Phát Triển Dịch Vụ Sài Gòn VRG	Công ty con	57.592.333.725	274.538.916
Công ty CP Cảng & DV Logistics VRG Thanh Phước	Công ty con	571.818.182	260.103.254
Công ty CP Đầu Tư & Tư Vấn XD Phú An Thành	Công ty con	2.610.210.534	407.245.129

Giao dịch phát sinh trong năm: (tiếp theo)

	Mối quan hệ	Năm 2020	Năm 2019
		VND	VND
<b>Mua hàng hóa dịch vụ</b>		<b>268.875.297.783</b>	<b>299.106.639.978</b>
Công Ty Cổ Phần Xây Dựng INCONTEC	Công ty con	255.109.530.273	284.645.911.289
Công ty CP Đầu Tư & Tư Vấn XD Phú An Thành	Công ty con	11.866.403.389	10.463.124.370
Công ty CP Đầu Tư & Phát Triển VRG Long Thành	Công ty con	74.622.625	-
Công ty CP Cảng & DV Logistics VRG Thanh Phước	Công ty con	1.504.091.496	3.932.604.319
Công ty CP Phát Triển Dịch Vụ Sài Gòn VRG	Công ty con	320.650.000	65.000.000
<b>Cổ tức được nhận</b>		<b>29.274.496.000</b>	<b>24.190.224.000</b>
Công ty CP Đầu Tư & Phát Triển VRG Long Thành	Công ty con	17.250.000.000	20.700.000.000
Công ty CP Bao Bì Sài Gòn	Công ty con	9.545.040.000	-
Công ty CP Đầu Tư & Tư Vấn XD Phú An Thành	Công ty con	2.479.456.000	3.490.224.000
<b>Số dư tại ngày kết thúc năm tài chính:</b>			
	Mối quan hệ	31/12/2020	01/01/2020
		VND	VND
<b>Phải thu ngắn hạn khách hàng</b>		<b>44.660.386.196</b>	<b>1.160.870.537</b>
Công ty CP SX Và Xuất Khẩu Cao Su Sài Gòn VRG	Công ty con	19.614.461	1.160.870.537
Công ty CP Đầu Tư & Tư Vấn XD Phú An Thành	Công ty con	36.108.347	-
Công ty CP Phát Triển Dịch Vụ Sài Gòn VRG	Công ty con	44.535.813.388	-
Công ty CP Cảng & DV Logistics VRG Thanh Phước	Công ty con	68.850.000	-
<b>Phải thu về cho vay ngắn hạn</b>		<b>716.850.000.000</b>	<b>77.000.000.000</b>
Công ty CP Đầu Tư & Tư Vấn XD Phú An Thành	Công ty con	-	2.000.000.000
Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển Hệ Mới	Công ty con	466.850.000.000	75.000.000.000
Công Ty Cổ Phần Xây Dựng INCONTEC	Công ty con	250.000.000.000	-

Số dư tại ngày kết thúc năm tài chính: (tiếp theo)

	Mối quan hệ	31/12/2020	01/01/2020
		VND	VND
<b>Phải thu khác</b>		<b>31.444.704.188</b>	<b>11.311.706.077</b>
Công Ty Cổ Phần Xây Dựng INCONTEC	Công ty con	78.904.110	1.783.561.644
Công ty CP Đầu Tư & Tư Vấn XD Phú An Thành	Công ty con	5.419.408.322	6.140.199.228
Công ty CP Cảng & DV Logistics VRG Thanh Phước	Công ty con	953.400	-
Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển Thế Hệ Mới	Công ty con	25.945.438.356	3.387.945.205
<b>Phải trả người bán ngắn hạn</b>		<b>22.236.499.483</b>	<b>27.615.258.093</b>
Công ty CP Đầu Tư & Tư Vấn XD Phú An Thành	Công ty con	10.605.159.259	5.999.923.853
Công ty CP Cảng & DV Logistics VRG Thanh Phước	Công ty con	479.236.354	-
Công Ty Cổ Phần Xây Dựng INCONTEC	Công ty con	11.152.103.870	21.615.334.240

TP. HCM, ngày 28 tháng 01 năm 2021

Người lập

Phụ trách kế toán

Tổng Giám đốc



Trần Thị Hằng



Nguyễn Thành Đạt



Lưu Thanh Nhã