

# **BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

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

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2021 đến ngày 31/03/2021

## 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

---

### NỘI DUNG

	<b>Trang</b>
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	02-03
Báo cáo tài chính hợp nhất	04-34
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	04-06
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	07
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	08-09
Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất	10-34

## **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

---

### **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 hợp nhất của Công ty cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2021 đến ngày 31/03/2021.

#### **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

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

Các thành viên của Hội đồng Quản trị trong kỳ 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 Vân Nhạn	Thành viên
Ông Phạm Văn Đông	Thành viên

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

Ông Lư Thanh Nhã	Tổng Giám đốc
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

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 HỢP NHẤT**

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất 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 kỳ. Trong quá trình lập Báo cáo tài chính hợp nhất, Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết đã tuân thủ các yêu cầu sau:

- 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 hợp nhất 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;

## 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

- 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 hợp nhất hay không;
- Lập và trình bày các Báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất ;
- Lập các Báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 31/03/2021, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2021 đến ngày 31/03/2021, 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 hợp nhất.

TP. HCM, ngày 27 tháng 04 năm 2021

**TM. Ban Tổng Giám đốc**

**Tổng Giám đốc**



**Lư Thanh Nhã**

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2021

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	31/03/2021	01/01/2021
			VND	VND
<b>100</b>	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>8.547.469.180.193</b>	<b>8.285.301.857.710</b>
<b>110</b>	<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>3</b>	<b>505.763.150.545</b>	<b>978.369.673.680</b>
111	1. Tiền		252.102.480.610	403.888.356.989
112	2. Các khoản tương đương tiền		253.660.669.935	574.481.316.691
<b>120</b>	<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>4</b>	<b>3.906.812.215.436</b>	<b>3.307.219.198.952</b>
121	1. Chứng khoán kinh doanh		412.775.534.462	392.872.211.985
123	2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		3.494.036.680.974	2.914.346.986.967
<b>130</b>	<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>3.196.212.188.718</b>	<b>3.191.870.683.227</b>
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5	110.963.963.640	221.899.492.685
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6	135.956.586.168	156.013.970.759
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	7	2.016.989.049.838	2.014.751.050.000
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	8	945.787.830.332	812.664.224.529
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)		(13.510.723.394)	(13.510.723.394)
139	6. Tài sản thiếu chờ xử lý		25.482.134	52.668.648
<b>140</b>	<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>10</b>	<b>465.708.278.921</b>	<b>399.260.964.562</b>
141	1. Hàng tồn kho		466.746.115.437	400.298.801.078
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)		(1.037.836.516)	(1.037.836.516)
<b>150</b>	<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>472.973.346.573</b>	<b>408.581.337.289</b>
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn		4.936.195.045	4.098.991.223
152	2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ		457.967.517.781	402.336.680.259
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	18	10.069.633.747	2.145.665.807
<b>200</b>	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>8.507.218.178.538</b>	<b>8.415.041.409.516</b>
<b>210</b>	<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>		<b>525.389.541</b>	<b>327.670.125</b>
216	1. Phải thu dài hạn khác	8	525.389.541	327.670.125
<b>220</b>	<b>II. Tài sản cố định</b>		<b>608.589.760.324</b>	<b>559.987.520.078</b>
221	1. Tài sản cố định hữu hình	12	603.575.936.443	554.889.705.788
222	- Nguyên giá		885.428.509.751	819.781.612.015
223	- Giá trị hao mòn lũy kế (*)		(281.852.573.308)	(264.891.906.227)
227	2. Tài sản cố định vô hình	13	5.013.823.881	5.097.814.290
228	- Nguyên giá		8.333.124.611	8.333.124.611
229	- Giá trị hao mòn lũy kế (*)		(3.319.300.730)	(3.235.310.321)

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2021

(tiếp theo)

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	31/03/2021	01/01/2021
			VND	VND
<b>230</b>	<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>14</b>	<b>4.831.274.661.611</b>	<b>4.821.113.830.096</b>
231	- Nguyên giá		5.234.721.030.820	5.194.683.113.465
232	- Giá trị hao mòn lũy kế (*)		(403.446.369.209)	(373.569.283.369)
<b>240</b>	<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>11</b>	<b>2.253.820.255.548</b>	<b>2.256.216.839.341</b>
241	1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn		-	14.398.528.170
242	2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		2.253.820.255.548	2.241.818.311.171
<b>250</b>	<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>4</b>	<b>776.229.726.255</b>	<b>740.772.569.185</b>
252	1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết		766.498.016.428	736.020.859.358
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		4.500.000.000	4.500.000.000
255	3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		5.231.709.827	251.709.827
<b>260</b>	<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>		<b>36.778.385.259</b>	<b>36.622.980.691</b>
261	1. Chi phí trả trước dài hạn		6.685.888.400	4.301.549.131
269	2. Lợi thế thương mại		30.092.496.859	32.321.431.560
<b>270</b>	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>17.054.687.358.731</b>	<b>16.700.343.267.226</b>

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2021

(tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	31/03/2021	01/01/2021
			VND	VND
<b>300</b>	<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>14.045.506.835.729</b>	<b>13.922.431.457.137</b>
<b>310</b>	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>1.874.007.110.547</b>	<b>1.884.873.613.659</b>
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	16	136.532.310.121	193.358.061.445
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	17	859.175.858.948	498.180.004.723
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	18	43.328.256.937	175.174.757.182
314	4. Phải trả người lao động		3.451.516.707	9.071.857.893
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	19	8.843.238.656	18.271.530.684
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	20	279.472.736.870	253.668.766.346
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	21	82.292.445.729	133.815.958.448
320	8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	22	321.798.237.702	461.467.371.067
321	9. Dự phòng phải trả ngắn hạn		5.113.960.886	5.113.960.886
322	10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		133.998.547.991	136.751.344.985
<b>330</b>	<b>II. Nợ dài hạn</b>		<b>12.171.499.725.182</b>	<b>12.037.557.843.478</b>
333	1. Chi phí phải trả dài hạn	19	2.765.463.713.971	2.793.377.019.225
336	2. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	20	9.261.932.991.399	9.110.478.648.675
337	3. Phải trả dài hạn khác	21	3.892.845.600	4.180.989.600
341	4. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	33.a	140.210.174.212	129.521.185.978
<b>400</b>	<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>3.009.180.523.002</b>	<b>2.777.911.810.089</b>
<b>410</b>	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>23</b>	<b>3.009.180.523.002</b>	<b>2.777.911.810.089</b>
411	1. Vốn góp của chủ sở hữu		794.053.570.000	794.053.570.000
411a	Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		794.053.570.000	794.053.570.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		31.290.497.800	31.290.497.800
418	3. Quỹ đầu tư phát triển		333.568.649.729	333.568.649.729
420	4. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu		26.217.460.974	26.217.460.974
421	5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		1.347.582.163.880	1.138.998.221.786
421a	LNST chưa phân phối lũy kể đến cuối năm trước		1.138.998.221.786	208.683.866.929
421b	LNST chưa phân phối năm nay		208.583.942.094	930.314.354.857
429	7. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		476.468.180.619	453.783.409.800
<b>440</b>	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>17.054.687.358.731</b>	<b>16.700.343.267.226</b>

TP. HCM, ngày 27 tháng 04 năm 2021

Người lập

Phụ trách kế toán

Tổng Giám đốc



Trần Thị Hằng



Nguyễn Thành Đạt



Lư Thanh Nhã

## BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Kỳ kế toán từ ngày 01/01/2021 đến ngày 31/03/2021

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý I năm 2021	Quý I năm 2020
			VND	VND
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	25	1.331.476.779.408	1.087.744.881.261
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	26	471.077.514	37.468.319
10	3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ		1.331.005.701.894	1.087.707.412.942
11	4. Giá vốn hàng bán	27	1.167.920.295.002	963.496.411.628
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		163.085.406.892	124.211.001.314
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	28	90.945.557.376	93.269.573.668
22	7. Chi phí tài chính	29	2.849.019.420	121.825.826.307
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		2.519.867.772	5.455.780.159
24	8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết		30.507.570.959	-
25	9. Chi phí bán hàng	30	6.124.720.547	4.748.011.308
26	10 Chi phí quản lý doanh nghiệp	31	18.430.624.577	18.000.225.442
30	11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		257.134.170.683	72.906.511.925
31	12. Thu nhập khác		537.367.962	5.554.663.075
32	13. Chi phí khác		12.421.238	886.808.103
40	14. Lợi nhuận khác		524.946.724	4.667.854.972
50	15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		257.659.117.407	77.574.366.897
51	16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	32	48.130.804.836	30.231.239.582
52	17. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	33.b	944.370.477	(84.615.316)
60	18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp		208.583.942.094	47.427.742.631
61	19. Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ		186.051.267.700	37.858.873.072
62	20. Lợi nhuận sau thuế của Cổ đông không kiểm soát		22.532.674.394	9.568.869.559
70	21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	34	2.343	477

TP. HCM, ngày 27 tháng 04 năm 2021

Người lập

Phụ trách kế toán

Tổng Giám đốc



Trần Thị Hằng



Nguyễn Thành Đạt



Lư Thanh Nhã



**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT**

Kỳ kế toán từ ngày 01/01/2021 đến ngày 31/03/2021

(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý I năm 2021	Quý I năm 2020
			VND	VND
<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>				
01	1. Lợi nhuận trước thuế		257.659.117.407	77.574.366.897
	2. Điều chỉnh cho các khoản			
02	- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư		49.699.925.031	743.498.903
03	- Các khoản dự phòng		-	114.371.574.775
05	- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư		(79.928.815.251)	(90.514.998.024)
06	- Chi phí lãi vay		2.519.867.772	5.455.780.159
08	3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		229.950.094.959	107.630.222.710
09	- Tăng, giảm các khoản phải thu		(87.712.815.547)	(229.335.448.654)
10	- Tăng, giảm hàng tồn kho		(66.447.314.359)	20.357.826.054
11	- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		384.797.425.094	(110.498.640.687)
12	- Tăng, giảm chi phí trả trước		(3.221.543.091)	(2.189.486.492)
13	- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh		(19.903.322.477)	(113.579.815.338)
14	- Tiền lãi vay đã trả		(2.519.867.772)	(5.455.780.159)
15	- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(176.167.677.707)	(109.641.829.870)
17	- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(2.752.796.994)	(181.586.625)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		256.022.182.106	(442.894.539.061)
<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		(103.837.478.298)	(272.468.543.431)
23	2. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(1.336.750.694.007)	(519.724.657.000)
24	3. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		749.843.000.162	1.056.061.767.150
27	4. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		101.785.600.267	90.514.998.024
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		(588.959.571.876)	354.383.564.743
<b>III LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>				
33	1. Tiền thu từ đi vay		387.839.178.504	333.762.081.942
34	2. Tiền trả nợ gốc vay		(527.508.311.869)	(308.068.225.493)
36	3. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		-	(69.048.195.000)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		(139.669.133.365)	(43.354.338.551)

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT**

Kỳ kế toán từ ngày 01/01/2021 đến ngày 31/03/2021

(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý I năm 2021	Quý I năm 2020
			VND	VND
50	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ		(472.606.523.135)	(131.865.312.869)
60	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ		978.369.673.680	260.618.198.687
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		-	-
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	3	<u>505.763.150.545</u>	<u>128.752.885.818</u>

Người lập



Trần Thị Hằng

Phụ trách kế toán



Nguyễn Thành Đạt

TP. HCM, ngày 27 tháng 04 năm 2021

Tổng Giám đốc



Lư Thanh Nhã

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT***Kỳ kế toán từ ngày 01/01/2021 đến ngày 31/03/2021***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.

Vốn điều lệ của Công ty theo đăng ký là 794.053.570.000 đồng, vốn điều lệ thực góp đến ngày 31 tháng 03 năm 2021 là 794.053.570.000 đồng; tương đương 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

**Cấu trúc Tập đoàn**

- Công ty có các công ty con được hợp nhất báo cáo tài chính tại thời điểm 31/03/2021 bao gồm:

<u>Tên công ty</u>	<u>Địa chỉ</u>	<u>Tỷ lệ lợi ích</u>	<u>Tỷ lệ quyền biểu quyết</u>	<u>Hoạt động kinh doanh chính</u>
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 XD 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 mủ cao su thiên nhiên
Công ty CP Cảng & DV Logistics VRG Thanh Phước	Tây Ninh	50,91%	50,91%	Quản lý hoạt động của Cảng Thanh Phước
Công ty CP Bao Bì Sài Gòn	Tp. Hồ Chí Minh	93,58%	93,58%	Sản xuất các sản phẩm nhựa và cao su
Công ty CP Phát Triển Dịch Vụ Sài Gòn VRG	Tp. Hồ Chí Minh	99,80%	99,80%	Sản xuất đồ uống không cồn, nước khoáng
Công ty Cổ phần Đầu tư VRG Long Đức	Đồng Nai	37,95%	55,00%	Xây dựng công trình dân dụng và công nghiệp;
Công Ty Cổ Phần Xây Dựng Và Phát Triển Thế Hệ Mới	Tp. Hồ Chí Minh	99,94%	100,00%	Kinh doanh bất động sản và xây dựng nhà

**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, 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 và Thông tư số 202/2014/TT-BTC hướng dẫn Phương pháp lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

### *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 hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty được lập trên cơ sở hợp nhất Báo cáo tài chính riêng của Công ty và Báo cáo tài chính của các công ty con do Công ty kiểm soát (các công ty con) được lập cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 hàng năm.

Báo cáo tài chính của các công ty con được áp dụng các chính sách kế toán nhất quán với các chính sách kế toán của Công ty. Trong trường hợp cần thiết, Báo cáo tài chính của các công ty con được điều chỉnh để đảm bảo tính nhất quán trong các chính sách kế toán được áp dụng tại Công ty và các công ty con.

Kết quả hoạt động kinh doanh của các công ty con được mua hoặc bán đi trong năm được trình bày trong Báo cáo tài chính hợp nhất từ ngày mua lại hoặc cho đến ngày bán khoản đầu tư ở công ty đó.

Các số dư, thu nhập và chi phí chủ yếu, kể cả các khoản lãi hay lỗ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch nội bộ được loại trừ khi hợp nhất Báo cáo tài chính.

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát

Lợi ích của các cổ đông không kiểm soát là phần lợi ích trong lãi, hoặc lỗ, và trong tài sản thuần của công ty con không được nắm giữ bởi 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 kỳ kế toán 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 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;

Nếu Công ty áp dụng tỷ giá 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 hợp nhất 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 kỳ và chênh lệch do đánh giá lại số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ cuối kỳ được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh của kỳ kế toán. Trong đó lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư cuối kỳ của các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ không được sử dụng để phân phối lợi nhuận hoặc chia cổ tức.

**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**

*Chứng khoán kinh doanh* được ghi nhận ban đầu trên sổ kế toán theo giá gốc, bao gồm: Giá mua cộng các chi phí mua (nếu có) như chi phí môi giới, giao dịch, cung cấp thông tin, thuế, lệ phí và phí ngân hàng. Sau ghi nhận ban đầu, giá trị của chứng khoán kinh doanh được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh. Khi thanh lý hoặc nhượng bán, giá vốn của chứng khoán kinh doanh được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền.

*Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn* bao gồm: Các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn (bao gồm cả các loại tín phiếu, kỳ phiếu), trái phiếu, cổ phiếu ưu đãi bên phát hành bắt buộc phải mua lại tại thời điểm nhất định trong tương lai, 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* mua trong kỳ bên mua xác định ngày mua, giá phí khoản đầu tư và thực hiện thủ tục kế toán theo đúng quy định của Chuẩn mực kế toán "Hợp nhất kinh doanh" và "Đầu tư vào công ty liên doanh liên kết". Trong Báo cáo tài chính hợp nhất các khoản đầu tư vào công ty liên kết được kế toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu.

Cổ tức nhận bằng cổ phiếu chi 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 kỳ cụ thể như sau:

- Đối với các khoản đầu tư chứng khoán kinh doanh: căn cứ trích lập dự phòng là số chênh lệch giữa giá gốc của các khoản đầu tư được hạch toán trên sổ kế toán lớn hơn giá trị thị trường của chúng tại thời điểm lập dự phòng.
- Đối với khoản đầu tư nắm giữ lâu dài (không phân loại là chứng khoán kinh doanh) và không có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư: nếu khoản đầu tư vào cổ phiếu niêm yết hoặc giá trị hợp lý của khoản đầu tư được xác định tin cậy thì việc lập dự phòng dựa trên giá trị thị trường của cổ phiếu; nếu khoản đầu tư không xác định được giá trị hợp lý tại thời điểm báo cáo thì việc lập dự phòng căn cứ vào Báo cáo tài chính tại thời điểm trích lập dự phòng của bên được 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 kế 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.

Phương pháp xác định giá trị sản phẩm dở dang cuối kỳ:

- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang được tập hợp theo từng công trình chưa hoàn thành hoặc chưa ghi nhận doanh thu, tương ứng với khối lượng công việc còn dở dang cuối kỳ.
- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang được tập hợp theo chi phí phát sinh thực tế cho từng loại sản phẩm chưa hoàn thành.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập vào thời điểm cuối kỳ 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 và Bất động sản đầu tư

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

- Nhà cửa, vật kiến trúc	10 - 48	năm
- Máy móc, thiết bị	07 - 10	năm
- Phương tiện vận tải, truyền dẫn	06	năm
- Thiết bị, dụng cụ quản lý	03 - 05	năm
- Phần mềm quản lý	05	năm

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	10 - 48 năm
- Quyền sử dụng đất	05 - 30 năm

#### **2.11 . Chi phí trả trước**

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

Việc tính và phân bổ chi phí trả trước dài hạn vào chi phí sản xuất kinh doanh từng kỳ kế toán 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.

#### **2.12 . 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.

#### **2.13 . Vay**

Giá trị khoản nợ phải trả thuê tài chính là tổng số tiền phải trả được tính bằng giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu hoặc giá trị hợp lý của tài sản thuê.

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, nợ bằng ngoại tệ thì thực hiện theo dõi chi tiết theo nguyên tệ.

#### **2.14 . Chi phí đi vay**

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ 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.

#### **2.15 . 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 kỳ báo cáo nhưng thực tế chưa chi trả và các khoản phải trả khác như tiền lương nghỉ phép, chi phí trong thời gian ngừng sản xuất theo mùa, vụ, chi phí lãi tiền vay phải trả... được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của kỳ báo cáo.

Việc ghi nhận các khoản chi phí phải trả vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ được thực hiện theo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí phát sinh trong kỳ. 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.

#### **2.16 . Các khoản dự phòng phải trả**

Các khoản dự phòng phải trả chỉ được ghi nhận khi thỏa mãn các điều kiện sau:

- Công ty có nghĩa vụ nợ hiện tại (nghĩa vụ pháp lý hoặc nghĩa vụ liên đới) do kết quả từ một sự kiện đã xảy ra;
- Sự giảm sút về những lợi ích kinh tế có thể xảy ra dẫn đến việc yêu cầu phải thanh toán nghĩa vụ nợ;
- Đưa ra được một ước tính đáng tin cậy về giá trị của nghĩa vụ nợ đó.

Giá trị được ghi nhận của một khoản dự phòng phải trả là giá trị được ước tính hợp lý nhất về khoản tiền sẽ phải chi để thanh toán nghĩa vụ nợ hiện tại tại ngày kết thúc kỳ kế toán .

Chỉ những khoản chi phí liên quan đến khoản dự phòng phải trả đã lập ban đầu mới được bù đắp bằng khoản dự phòng phải trả đó.

Dự phòng phải trả được ghi nhận vào chi phí sản xuất kinh doanh của kỳ kế toán . Khoản chênh lệch giữa số dự phòng phải trả đã lập ở kỳ kế toán trước chưa sử dụng hết lớn hơn số dự phòng phải trả lập ở kỳ báo cáo được hoàn nhập ghi giảm chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ trừ khoản chênh lệch lớn hơn của khoản dự phòng phải trả về bảo hành công trình xây lắp được hoàn nhập vào thu nhập khác trong kỳ.

### **2.17 . 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 Thuế bảo vệ môi trường 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 kỳ kế toán .

### **2.18 . 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).

Cổ phiếu quỹ là cổ phiếu do Công ty phát hành và được Công ty mua lại, cổ phiếu này không bị hủy bỏ và sẽ được tái phát hành trở lại trong khoảng thời gian theo quy định của pháp luật về chứng khoán. Cổ phiếu quỹ được ghi nhận theo giá trị thực tế mua lại và trình bày trên Bảng Cân đối kế toán là một khoản ghi giảm Vốn đầu tư của chủ sở hữu. Giá vốn của cổ phiếu quỹ khi tái phát hành hoặc khi sử dụng để trả cổ tức, thưởng... được tính theo phương pháp bình quân gia quyền.

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.

### **2.19 . Doanh thu**

#### *Doanh thu bán hàng*

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

- Phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa đã được chuyển giao cho người mua;
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng;
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.



*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 bán bất động sản*

Doanh thu bán bất động sản được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

- Bất động sản đã hoàn thành toàn bộ và bàn giao cho người mua, Công ty đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản cho người mua;
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý bất động sản như người sở hữu bất động sản hoặc quyền kiểm soát bất động sản;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán bất động sản;
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán bất động sản.

Trường hợp bán hàng hóa bất động sản theo hình thức khách hàng tự hoàn thiện hoặc Công ty hoàn thiện theo yêu cầu của khách hàng thì được ghi doanh thu khi hoàn thành bàn giao phần xây thô cho khách hàng.

Đối với bất động sản phân lô bán nền đã chuyển giao nền đất cho khách hàng, Công ty được ghi nhận doanh thu với phần nền đất đã bán khi thỏa mãn đồng thời các điều kiện sau:

- Chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sử dụng đất cho người mua;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán nền đất;
- Công ty đã thu hoặc chắc chắn thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán nền đất.

*Doanh thu hợp đồng xây dựng*

- Trường hợp hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo giá trị khối lượng thực hiện, khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng được xác định một cách đáng tin cậy và được khách hàng xác nhận, thì doanh thu, chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành được khách hàng xác nhận trong kỳ phản ánh trên hóa đơn đã lập.

*Doanh thu hoạt động tài chính*

Doanh thu phát sinh từ tiền lãi, 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.

Cổ tức, lợi nhuận được chia được ghi nhận khi Công ty được quyền nhận cổ tức hoặc được quyền nhận lợi nhuận từ việc góp vốn.

**2.20 . Các khoản giảm trừ doanh thu**

Các khoản giảm trừ doanh thu bán hàng, cung cấp dịch vụ phát sinh trong kỳ gồm: Chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán và hàng bán bị trả lại.

Các khoản chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán, hàng bán bị trả lại phát sinh cùng kỳ tiêu thụ sản phẩm, hàng hóa dịch vụ được điều chỉnh giảm doanh thu của kỳ phát sinh. Trường hợp sản phẩm, hàng hoá, dịch vụ đã tiêu thụ từ các kỳ trước, đến kỳ sau mới phát sinh các khoản giảm trừ doanh thu thì được ghi giảm doanh thu theo nguyên tắc: nếu phát sinh trước thời điểm phát hành Báo cáo tài chính hợp nhất thì ghi giảm doanh thu trên Báo cáo tài chính hợp nhất của kỳ lập báo cáo (kỳ trước), và nếu phát sinh sau thời điểm phát hành Báo cáo tài chính hợp nhất thì ghi giảm doanh thu của kỳ phát sinh (kỳ sau).

### **2.21 . Giá vốn hàng bán**

Giá vốn hàng bán trong kỳ được ghi nhận phù hợp với doanh thu phát sinh trong kỳ 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 kỳ.

### **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;
- Các khoản lỗ do thanh lý, chuyển nhượng chứng khoán ngắn hạn, chi phí giao dịch bán chứng khoán;
- 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 kỳ 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 kỳ 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 kỳ kế toán .

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

Chi phí thuế TNDN hiện hành được xác định trên cơ sở thu nhập chịu thuế trong kỳ và thuế suất thuế TNDN trong kỳ kế toán 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:

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ SÀI GÒN VRG****Báo cáo tài chính hợp nhất**

Lô TT2-1, Đường D4, Khu công nghiệp Đông Nam, xã Phú Hòa, huyện Củ Chi  
 Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2021 đến ngày 31/03/2021

- 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 hợp nhất, Công ty chú ý tới bản chất của mối quan hệ hơn là hình thức pháp lý của các quan hệ đó.

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

	31/03/2021	01/01/2021
	VND	VND
Tiền mặt	4.070.210.406	3.327.689.188
Tiền gửi ngân hàng	248.032.270.204	400.560.667.801
Các khoản tương đương tiền	253.660.669.935	574.481.316.691
	<b><u>505.763.150.545</u></b>	<b><u>978.369.673.680</u></b>

**4 . CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH****a) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn**

	31/03/2021		01/01/2021	
	Giá gốc VND	Giá trị ghi sổ VND	Giá gốc VND	Giá trị ghi sổ VND
Đầu tư ngắn hạn	3.494.036.680.974	3.494.036.680.974	2.914.346.986.967	2.914.346.986.967
- Tiền gửi có kỳ hạn	3.494.036.680.974	3.494.036.680.974	2.914.346.986.967	2.914.346.986.967
Đầu tư dài hạn	5.231.709.827	5.231.709.827	251.709.827	251.709.827
- Tiền gửi có kỳ hạn	5.231.709.827	5.231.709.827	251.709.827	251.709.827
	<b><u>3.499.268.390.801</u></b>	<b><u>3.499.268.390.801</u></b>	<b><u>2.914.598.696.794</u></b>	<b><u>2.914.598.696.794</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

**Báo cáo tài chính hợp nhất**

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2021 đến ngày 31/03/2021

**4 . CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH****b) Chứng khoán kinh doanh**

	31/03/2021		01/01/2021	
	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND
- Tổng giá trị cổ phiếu				
- Cổ phiếu Tập đoàn Công nghiệp Cao su Việt Nam	50.967.215.330	129.467.380.000	-	214.355.145.000
- Cổ phiếu Công ty Cổ phần Công nghiệp Cao Su Miền Nam	137.230.340.497	175.686.084.000	-	138.743.061.382
- Cổ phiếu Công ty Cổ phần Cao su Tây Ninh	173.022.301.128	210.939.520.000	-	171.551.278.104
- Khác	51.555.677.507	52.492.956.300	-	4.693.873.900
	<b>412.775.534.462</b>	<b>568.585.940.300</b>	-	<b>392.872.211.985</b>
				<b>580.032.637.833</b>

**c) Đầu tư góp vốn vào Công ty liên kết**

	31/03/2021		01/01/2021	
	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND
Đầu tư góp vốn vào Công ty liên kết				
- Công ty Cổ phần Khoáng Sản Fico Tây Ninh	17.994.186.000	23.644.098.483	-	36.477.000.018
- Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Nam Tân Uyên	684.646.088.370	593.055.415.450	-	699.543.859.340
	<b>702.640.274.370</b>	<b>616.699.513.933</b>	-	<b>736.020.859.358</b>
				<b>736.020.859.358</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

**Báo cáo tài chính hợp nhất**

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2021 đến ngày 31/03/2021

Thông tin chi tiết về các công ty liên doanh, liên kết của Công ty vào ngày 31/03/2021 như sau:

Tên Công ty	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính	31/03/2021		01/01/2021	
					Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND
- Công ty CP Khoáng Sản Fico Tây Ninh	Tp. Hồ Chí Minh	20,68%	20,68%	Khai thác đá, cát, sỏi, đất sét				
- Công ty CP Khu Công nghiệp Nam Tân Uyên	Bình Dương	23,89%	23,89%	Phát triển cơ sở hạ tầng của các KCN và khu dân cư				
<b>d) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác</b>								
Đầu tư vào đơn vị khác								
- Công ty Cổ phần Địa Ốc 7					4.500.000.000	-	4.500.000.000	-
					<b>4.500.000.000</b>	<b>-</b>	<b>4.500.000.000</b>	<b>-</b>

**Đầu tư vào đơn vị khác**

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 Địa Ốc 7	Tp. Hồ Chí Minh	12,50%	12,50%	Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng

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

	31/03/2021		01/01/2021	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
<b>Phải thu của khách hàng chi tiết theo khách hàng có số dư lớn</b>				
- Công ty TNHH Sản xuất First Solar (Việt Nam)	16.631.141.613	-	16.234.349.010	-
- Công ty TNHH Gain Lucky (Việt Nam)	25.997.161.633	-	31.762.534.226	-
- Công ty TNHH Billion Industrial Việt Nam	14.151.752.875	-	21.802.826.563	-
- Công ty TNHH Sailun (Việt Nam)	18.172.331.436	-	15.708.619.538	-
- Các khoản phải thu khách hàng khác	36.011.576.083	(5.737.934.118)	136.391.163.348	(5.737.934.118)
	<b>110.963.963.640</b>	<b>(5.737.934.118)</b>	<b>221.899.492.685</b>	<b>(5.737.934.118)</b>

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

	31/03/2021		01/01/2021	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
- Công ty Cổ Phần Thiết bị điện Sài Gòn	4.517.176.566	-	-	-
- Công ty CP Xây Dựng Công trình Giao Thông 610	8.082.171.500	-	-	-
- Công ty TNHH MTV - Tổng Công ty Cao su Đồng Nai	9.468.573.000	-	9.468.573.000	-
- First Solar FE Holdings Pte Ltd	59.320.064.050	-	53.286.556.355	-
- Trả trước cho người bán khác	54.568.601.052	(4.073.179.000)	93.258.841.404	(4.073.179.000)
	<b>135.956.586.168</b>	<b>(4.073.179.000)</b>	<b>156.013.970.759</b>	<b>(4.073.179.000)</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ SÀI GÒN VRG****Báo cáo tài chính hợp nhất**

Lô TT2-1, Đường D4, Khu công nghiệp Đông Nam, xã Phú Hòa, huyện Củ Chi Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2021 đến ngày 31/03/2021

**7 . PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN**

	31/03/2021		01/01/2021	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
- Công Ty CP Đầu tư và Phát triển Đô thị An Lộc	2.012.430.000.000	-	1.754.601.000.000	-
- Công ty CP chứng khoán Cao Su	2.860.000.000	(2.860.000.000)	2.860.000.000	(2.860.000.000)
- Các cá nhân liên quan	1.699.049.838	-	257.290.050.000	-
	<b>2.016.989.049.838</b>	<b>(2.860.000.000)</b>	<b>2.014.751.050.000</b>	<b>(2.860.000.000)</b>

**8 . PHẢI THU KHÁC**

	31/03/2021		01/01/2021	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
<b>a) Ngắn hạn</b>				
- Tạm ứng cho đền bù đất	437.920.710.722	-	329.057.023.049	-
- Tạm ứng	241.547.674.594	-	198.386.962.940	-
- Ký cược, ký quỹ	65.010.203.886	-	65.395.598.401	-
- Lãi phải thu	142.747.022.236	(625.361.111)	164.603.807.252	(625.361.111)
- Góp vốn hợp đồng hợp tác kinh doanh	23.000.000.000	-	23.000.000.000	-
- Phải thu khác	35.562.218.894	(214.249.165)	32.220.832.887	(214.249.165)
	<b>945.787.830.332</b>	<b>(839.610.276)</b>	<b>812.664.224.529</b>	<b>(839.610.276)</b>
<b>b) Dài hạn</b>				
- Ký cược, ký quỹ	525.389.541	-	327.670.125	-
	<b>525.389.541</b>	<b>-</b>	<b>327.670.125</b>	<b>-</b>

**9 . NỢ ĐÃ TRÍCH LẬP DỰ PHÒNG**

	31/03/2021		01/01/2021	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
	VND	VND	VND	VND
- Công ty CP Xây dựng và Kinh doanh BĐS Phú Thịnh Điện	4.073.179.000	-	4.073.179.000	-
- Các khoản khác	10.488.335.569	1.050.791.175	10.488.335.569	1.050.791.175
	<b>14.561.514.569</b>	<b>1.050.791.175</b>	<b>14.561.514.569</b>	<b>1.050.791.175</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ SÀI GÒN VRG****Báo cáo tài chính hợp nhất**

Lô TT2-1, Đường D4, Khu công nghiệp Đông Nam, xã Phú Hòa, huyện Củ Chi

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2021 đến ngày 31/03/2021

**10 . HÀNG TỒN KHO**

	31/03/2021		01/01/2021	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Hàng mua đang đi đường	2.171.137.458	-	3.082.896.225	-
Nguyên liệu, vật liệu	59.421.372.718	(323.288.430)	33.361.518.432	(323.288.430)
Công cụ, dụng cụ	2.512.141.003	(1.643.690)	1.613.457.675	(1.643.690)
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (*)	266.526.527.988	-	227.763.787.714	-
Thành phẩm	17.224.492.347	(704.495.861)	17.089.970.512	(704.495.861)
Hàng hoá	118.868.926.455	(8.408.535)	117.387.170.520	(8.408.535)
Hàng gửi đi bán	21.517.468	-	-	-
	<b>466.746.115.437</b>	<b>(1.037.836.516)</b>	<b>400.298.801.078</b>	<b>(1.037.836.516)</b>

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

	31/03/2021	01/01/2021
	VND	VND
Chi phí phát triển dự án Khu dân cư Đông Nam	58.151.497.068	81.747.951.069
Chi phí phát triển dự án Khu tái định cư Bến Sắn	78.302.913.569	77.476.842.434
Chi phí phát triển dự án Khu dân cư Thuận Lợi	56.530.695.780	51.858.225.313
Khác	73.541.421.571	16.680.768.898
	<b>266.526.527.988</b>	<b>227.763.787.714</b>

**11 . CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỒ DANG**

	31/03/2021	01/01/2021
	VND	VND
- Chi phí phát triển Dự án KCN - Đô thị - Dịch vụ Phước Đông Bời Lờ	926.741.161.270	913.516.788.731
- Chi phí phát triển Dự án KCN Đông Nam	398.342.815.566	391.520.605.516
- Chi phí phát triển Dự án KCN Lê Minh Xuân 3	671.938.443.597	662.809.202.662
- Chi phí phát triển Dự án KCN Lộc An - Bình Sơn	98.491.198.727	177.781.242.298
- Chi phí phát triển Dự án Cảng Thanh Phước	66.589.682.133	49.527.448.823
- Khác	91.716.954.255	46.663.023.141
	<b>2.253.820.255.548</b>	<b>2.241.818.311.171</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

**Báo cáo tài chính hợp nhất**

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2021 đến ngày 31/03/2021

**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	VND	VND	VND	VND	VND
<b>Nguyên giá</b>										
Số dư đầu năm	308.224.693.303	397.401.002.054	110.965.602.119	3.190.314.539			819.781.612.015			
- Mua trong kỳ	31.363.636	65.809.928.618	354.852.482	-			66.196.144.736			
- Thanh lý, nhượng bán	-	(549.247.000)	-	-			(549.247.000)			
<b>Số dư cuối kỳ</b>	<b>308.256.056.939</b>	<b>462.661.683.672</b>	<b>111.320.454.601</b>	<b>3.190.314.539</b>			<b>885.428.509.751</b>			
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>										
Số dư đầu năm	100.867.137.556	119.503.807.406	42.660.908.971	1.860.052.294			264.891.906.227			
- Khấu hao trong kỳ	4.073.386.830	10.125.257.598	3.205.411.572	105.858.081			17.509.914.081			
- Thanh lý, nhượng bán	-	(549.247.000)	-	-			(549.247.000)			
<b>Số dư cuối kỳ</b>	<b>104.940.524.386</b>	<b>129.079.818.004</b>	<b>45.866.320.543</b>	<b>1.965.910.375</b>			<b>281.852.573.308</b>			
<b>Giá trị còn lại</b>										
Tại ngày đầu năm	207.357.555.747	277.897.194.648	68.304.693.148	1.330.262.245			554.889.705.788			
Tại ngày cuối kỳ	<b>203.315.532.553</b>	<b>333.581.865.668</b>	<b>65.454.134.058</b>	<b>1.224.404.164</b>			<b>603.575.936.443</b>			

## 13 . TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Giá trị quyền sử dụng đất	Phần mềm máy tính	Cộng
	VND	VND	VND
<b>Nguyên giá</b>			
Số dư đầu năm	6.638.815.956	1.694.308.655	8.333.124.611
<b>Số dư cuối kỳ</b>	<b>6.638.815.956</b>	<b>1.694.308.655</b>	<b>8.333.124.611</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>			
Số dư đầu năm	2.185.424.472	1.049.885.849	3.235.310.321
- Khấu hao trong kỳ	42.013.128	41.977.281	83.990.409
<b>Số dư cuối kỳ</b>	<b>2.227.437.600</b>	<b>1.091.863.130</b>	<b>3.319.300.730</b>
<b>Giá trị còn lại</b>			
Tại ngày đầu năm	4.453.391.484	644.422.806	5.097.814.290
<b>Tại ngày cuối kỳ</b>	<b>4.411.378.356</b>	<b>602.445.525</b>	<b>5.013.823.881</b>

## 14 . BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Đất và cơ sở hạ tầng cho thuê	Cộng
	VND	VND	VND
<b>Nguyên giá</b>			
Số dư đầu năm	201.806.559.583	4.992.876.553.882	5.194.683.113.465
- Tăng trong kỳ	-	40.037.917.355	40.037.917.355
<b>Số dư cuối kỳ</b>	<b>201.806.559.583</b>	<b>5.032.914.471.237</b>	<b>5.234.721.030.820</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>			
Số dư đầu năm	30.698.084.106	342.871.199.263	373.569.283.369
- Khấu hao trong kỳ	2.672.934.999	27.204.150.841	29.877.085.840
<b>Số dư cuối kỳ</b>	<b>33.371.019.105</b>	<b>370.075.350.104</b>	<b>403.446.369.209</b>
<b>Giá trị còn lại</b>			
Tại ngày đầu năm	171.108.475.477	4.650.005.354.619	4.821.113.830.096
<b>Tại ngày cuối kỳ</b>	<b>168.435.540.478</b>	<b>4.662.839.121.133</b>	<b>4.831.274.661.611</b>

## 15 . LỢI THỂ THƯƠNG MẠI

	31/03/2021	01/01/2021
	VND	VND
Số dư đầu kỳ	32.321.431.560	32.400.000.000
Giá trị lợi thể thương mại phát sinh từ việc mua công ty con trong kỳ	-	8.157.388.027
Giá trị lợi thể thương mại phân bổ trong kỳ/bị tổn thất trong kỳ	(2.228.934.701)	(8.235.956.467)
<b>Số dư cuối kỳ</b>	<b>30.092.496.859</b>	<b>32.321.431.560</b>

**16 . PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

	<u>31/03/2021</u>	<u>01/01/2021</u>
	VND	VND
<b>Phải trả người bán chi tiết theo nhà cung cấp có số dư lớn</b>		
- Công ty Điện Lực Tây Ninh - Điện Lực Gò Dầu	25.239.488.122	26.586.135.951
- Cty TNHH Đầu Tư XD & Công Nghệ Môi Trường Dương Nhật	5.799.685.294	6.529.405.104
- Công ty TNHH Xây Dựng Điện Xuân Bách	24.200.387.053	24.764.540.624
- Phải trả các đối tượng khác	81.292.749.652	135.477.979.766
	<b><u>136.532.310.121</u></b>	<b><u>193.358.061.445</u></b>

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

	<u>31/03/2021</u>	<u>01/01/2021</u>
	VND	VND
Khách hàng Dự án KCN Phước Đông	117.389.194.431	11.824.689.160
Khách hàng Dự án KCN Đông Nam	46.498.286.694	1.396.340.752
Khách hàng Dự án KCN Lê Minh Xuân 3	487.728.313.236	308.599.352.124
Khách hàng Dự án KCN lộc An - Bình Sơn	164.925.570.109	143.883.432.272
Khách hàng Dự án Khu Thuận Lợi	5.907.204.928	4.672.107.577
Khác	36.727.289.550	27.804.082.838
	<b><u>859.175.858.948</u></b>	<b><u>498.180.004.723</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

**Báo cáo tài chính hợp nhất**

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2021 đến ngày 31/03/2021

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

	Số phải thu đầu năm		Số phải nộp đầu năm		Số phải nộp trong kỳ		Số đã thực nộp trong kỳ		Số phải thu cuối kỳ		Số phải nộp cuối kỳ	
	VND		VND		VND		VND		VND		VND	
Thuế Giá trị gia tăng	-		11.457.500.269		46.882.915.012		56.105.391.069		7.632.633.717		9.867.657.929	
Thuế Thu nhập doanh nghiệp	84.310.322		161.283.624.013		48.192.534.759		176.167.677.707		84.310.322		33.308.481.065	
Thuế Thu nhập cá nhân	8.319.685		2.433.632.900		673.968.830		3.238.472.010		291.307.908		152.117.943	
Thuế bảo vệ môi trường	2.053.035.800		-		103.518.000		111.864.000		2.061.381.800		-	
Các loại thuế khác	-		-		230.827.618		230.827.618		-		-	
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-		-		121.162		121.162		-		-	
	<b>2.145.665.807</b>		<b>175.174.757.182</b>		<b>96.083.885.381</b>		<b>235.854.353.566</b>		<b>10.069.633.747</b>		<b>43.328.256.937</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 có thể bị thay đổi theo quyết định của cơ quan thuế.

**19 . CHI PHÍ PHẢI TRẢ**

	31/03/2021		01/01/2021	
	VND		VND	
<b>a) Ngắn hạn</b>				
- Chi phí lãi vay	-		3.060.246.575	
- Chi phí xây dựng	1.692.277.849		6.559.789.292	
- Chi phí hoạt động sản xuất	7.150.960.807		8.651.494.817	
	<b>8.843.238.656</b>		<b>18.271.530.684</b>	
<b>b) Dài hạn</b>				
- Chi phí hoàn thành ước tính của đất và phát triển cơ sở hạ tầng	2.765.463.713.971		2.793.377.019.225	
	<b>2.765.463.713.971</b>		<b>2.793.377.019.225</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

**Báo cáo tài chính hợp nhất**

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2021 đến ngày 31/03/2021

**20 . DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN**

	<u>31/03/2021</u>	<u>01/01/2021</u>
	VND	VND
<b>a) Ngắn hạn</b>		
- Doanh thu nhận trước tiền thuê đất, nhà xưởng	278.956.979.295	253.458.766.346
- Các khoản doanh thu chưa thực hiện khác	515.757.575	210.000.000
	<u><u>279.472.736.870</u></u>	<u><u>253.668.766.346</u></u>
<b>b) Dài hạn</b>		
- Doanh thu nhận trước tiền thuê đất, nhà xưởng	9.260.257.665.649	9.107.868.949.370
- Các khoản doanh thu chưa thực hiện khác	1.675.325.750	2.609.699.305
	<u><u>9.261.932.991.399</u></u>	<u><u>9.110.478.648.675</u></u>

**21 . PHẢI TRẢ KHÁC**

	<u>31/03/2021</u>	<u>01/01/2021</u>
	VND	VND
<b>a) Ngắn hạn</b>		
- Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	33.645.367.343	102.038.306.704
- Cổ tức, lợi nhuận phải trả	567.624.192	1.777.308.192
- Các khoản thu hộ	25.860.879.833	12.326.367.272
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	22.218.574.361	17.673.976.280
	<u><u>82.292.445.729</u></u>	<u><u>133.815.958.448</u></u>
<b>b) Dài hạn</b>		
- Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	3.892.845.600	4.175.989.600
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	-	5.000.000
	<u><u>3.892.845.600</u></u>	<u><u>4.180.989.600</u></u>

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

Lô TT2-1, Đường D4, Khu công nghiệp Đồng Nam, xã Phú Hòa, huyện Củ Chi

**Báo cáo tài chính hợp nhất**

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2021 đến ngày 31/03/2021

**22 . VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH**

	01/01/2021		Trong kỳ		31/03/2021	
	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>						
- Ngân hàng Vietcombank - CN Thủ Đức <sup>(1)</sup>	296.818.086.249	296.818.086.249	242.769.335.962	296.818.086.249	242.769.335.962	242.769.335.962
- Ngân hàng Vietinbank - CN Đông Sài Gòn <sup>(2)</sup>	164.649.284.818	164.649.376.956	136.340.217.542	230.690.225.620	70.299.276.740	70.299.276.740
- Ngân hàng khác	-	-	8.729.625.000	-	8.729.625.000	8.729.625.000
	<b>461.467.371.067</b>	<b>461.467.463.205</b>	<b>387.839.178.504</b>	<b>527.508.311.869</b>	<b>321.798.237.702</b>	<b>321.798.237.702</b>

(1) Hợp đồng cấp tín dụng số 038/16/21/004 ngày 08/02/2021, với các điều khoản chi tiết sau:

- + Hạn mức tín dụng: 602 tỷ VND;
- + Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động;
- + Thời hạn của hợp đồng: từ ngày ký hợp đồng đến 08/02/2022;
- + Lãi suất cho vay: theo từng giấy nhận nợ cụ thể;
- + Các hình thức bảo đảm tiền vay: Tin chấp.

(2) Hợp đồng cấp tín dụng số 98/2020-HĐCVHM/NHCT946-VRG ngày 30/12/2020, 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: Tin chấp.

**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

Báo cáo tài chính hợp nhất  
Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2021 đến ngày 31/03/2021

**23 . 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		VND		VND		VND		
<b>Số dư đầu năm trước</b>	<b>690.481.950.000</b>		<b>31.290.497.800</b>		<b>198.628.680.814</b>		<b>22.747.460.974</b>		<b>700.209.284.615</b>		<b>1.643.357.874.203</b>
Tăng vốn trong kỳ trước	-		-		-		-		-		-
Lãi trong kỳ trước	-		-		-		-		37.858.873.072		37.858.873.072
Chia cổ tức	-		-		-		-		(69.048.195.000)		(69.048.195.000)
<b>Số dư cuối kỳ trước</b>	<b>690.481.950.000</b>		<b>31.290.497.800</b>		<b>198.628.680.814</b>		<b>22.747.460.974</b>		<b>669.019.962.687</b>		<b>1.612.168.552.275</b>
<b>Số dư đầu năm nay</b>	<b>794.053.570.000</b>		<b>31.290.497.800</b>		<b>333.568.649.729</b>		<b>26.217.460.974</b>		<b>1.138.998.221.786</b>		<b>2.324.128.400.289</b>
Lãi trong kỳ nay	-		-		-		-		186.051.267.700		186.051.267.700
Thay đổi sở hữu trong công ty con	-		-		-		-		22.532.674.394		22.532.674.394
<b>Số dư cuối kỳ này</b>	<b>794.053.570.000</b>		<b>31.290.497.800</b>		<b>333.568.649.729</b>		<b>26.217.460.974</b>		<b>1.347.582.163.880</b>		<b>2.532.712.342.383</b>

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

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

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

**Báo cáo tài chính hợp nhất**

Lô TT2-1, Đường D4, Khu công nghiệp Đông Nam, xã Phú Hòa, huyện Củ Chi

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2021 đến ngày 31/03/2021

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

	Quý I năm 2021	Quý I năm 2020
	VND	VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu	794.053.570.000	690.481.950.000
- <i>Vốn góp đầu kỳ</i>	794.053.570.000	690.481.950.000
- <i>Vốn góp cuối kỳ</i>	794.053.570.000	690.481.950.000

**d) Cổ phiếu**

	31/03/2021	01/01/2021
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	79.405.357	79.405.357
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	79.405.357	79.405.357
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	79.405.357	79.405.357
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	79.405.357	79.405.357
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	79.405.357	79.405.357

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND/cổ phiếu

**24 . CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

**Ngoại tệ các loại**

	31/03/2021	01/01/2021
- Đồng đô la Mỹ (USD)	836.564,24	1.155.664,78

**25 . TỔNG DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ**

	Quý I năm 2021	Quý I năm 2020
	VND	VND
Doanh thu bán điện, nước	1.034.515.633.627	875.672.575.191
Doanh thu bán hàng hóa, thành phẩm	104.465.312.946	103.668.879.362
Doanh thu cung cấp dịch vụ tiện ích KCN	71.075.148.392	39.278.168.250
Doanh thu cho thuê đất đã phát triển cơ sở hạ tầng	50.593.949.806	55.027.972.953
Doanh thu cung cấp dịch vụ khác	70.826.734.637	14.097.285.505
	<b><u>1.331.476.779.408</u></b>	<b><u>1.087.744.881.261</u></b>

**26 . CÁC KHOẢN GIẢM TRỪ DOANH THU**

	Quý I năm 2021	Quý I năm 2020
	VND	VND
Chiết khấu thương mại	255.362.683	35.618.211
Hàng bán bị trả lại	203.084.860	-
Giảm giá hàng bán	12.629.971	1.850.108
	<b><u>471.077.514</u></b>	<b><u>37.468.319</u></b>



**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ SÀI GÒN VRG****Báo cáo tài chính hợp nhất**

Lô TT2-1, Đường D4, Khu công nghiệp Đông Nam, xã Phú Hòa, huyện Củ Chi

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2021 đến ngày 31/03/2021

**27 . GIÁ VỐN HÀNG BÁN**

	Quý I năm 2021	Quý I năm 2020
	VND	VND
Giá vốn điện, nước	970.487.496.322	819.186.018.454
Giá vốn hàng hóa, thành phẩm đã bán	93.937.040.320	92.327.348.352
Giá vốn dịch vụ tiện ích KCN	28.342.130.199	24.788.283.633
Giá vốn thuê đất đã phát triển cơ sở hạ tầng	13.501.717.991	14.955.436.616
Giá vốn dịch vụ khác	61.651.910.170	12.239.324.573
	<b><u>1.167.920.295.002</u></b>	<b><u>963.496.411.628</u></b>

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

	Quý I năm 2021	Quý I năm 2020
	VND	VND
Lãi tiền gửi, lãi cho vay	79.928.815.251	85.620.128.024
Chiết khấu thanh toán, lãi bán hàng trả chậm	-	2.255.440.772
Lãi bán các khoản đầu tư	10.126.708.059	-
Cổ tức, lợi nhuận được chia	-	4.894.870.000
Lãi chênh lệch tỷ giá	66.419.019	496.481.551
Doanh thu hoạt động tài chính khác	823.615.047	2.653.321
	<b><u>90.945.557.376</u></b>	<b><u>93.269.573.668</u></b>

**29 . CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	Quý I năm 2021	Quý I năm 2020
	VND	VND
Lãi tiền vay	2.519.867.772	5.455.780.159
Chiết khấu thanh toán, lãi mua hàng trả chậm	223.054.935	1.119.639.722
Lỗ chênh lệch tỷ giá	14.388	542.609.591
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh và tổn thất đầu tư	-	114.371.574.775
Chi phí tài chính khác	106.082.325	336.222.060
	<b><u>2.849.019.420</u></b>	<b><u>121.825.826.307</u></b>

**30 . CHI PHÍ BÁN HÀNG**

	Quý I năm 2021	Quý I năm 2020
	VND	VND
Chi phí nhân công	1.505.652.593	1.260.988.636
Chi phí khấu hao tài sản cố định	43.665.759	43.665.759
Chi phí dịch vụ mua ngoài	233.580.026	840.395.228
Chi phí khác bằng tiền	4.341.822.169	2.602.961.685
	<b><u>6.124.720.547</u></b>	<b><u>4.748.011.308</u></b>

**31 . CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP**

	Quý I năm 2021	Quý I năm 2020
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	385.960.536	667.223.159
Chi phí nhân công	9.863.967.534	8.653.214.840
Chi phí khấu hao tài sản cố định	675.137.891	562.767.564
Thuế, phí, lệ phí	84.977.357	209.640.039
Phân bổ lợi thế thương mại	2.228.934.701	2.025.000.000
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.050.746.884	1.154.042.354
Chi phí khác bằng tiền	4.140.899.674	4.728.337.486
	<b>18.430.624.577</b>	<b>18.000.225.442</b>

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

	Quý I năm 2021	Quý I năm 2020
	VND	VND
Chi phí thuế TNDN tại công ty mẹ	36.388.732.916	23.321.368.703
Chi phí thuế TNDN tại các công ty con	11.742.071.920	6.909.870.879
	<b>48.130.804.836</b>	<b>30.231.239.582</b>

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

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

	31/03/2021	01/01/2021
	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	140.210.174.212	129.521.185.978
<b>Thuế thu nhập hoãn lại phải trả</b>	<b>140.210.174.212</b>	<b>129.521.185.978</b>

**b) Chi phí thuế TNDN hoãn lại**

	Quý I năm 2021	Quý I năm 2020
	VND	VND
Chênh lệch tạm thời được khấu trừ (*)	944.370.477	(84.615.316)
	<b>944.370.477</b>	<b>(84.615.316)</b>

**34 . LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU**

Việc tính toán lãi cơ bản trên cổ phiếu có thể phân phối cho các cổ đông sở hữu cổ phần phổ thông của Công ty được thực hiện dựa trên các số liệu sau :

	Quý I năm 2021	Quý I năm 2020
	VND	VND
Lợi nhuận sau thuế	186.051.267.700	37.858.873.072
Lợi nhuận phân bổ cho cổ phiếu phổ thông	186.051.267.700	37.858.873.072
Cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong kỳ	79.405.357	79.405.357
<b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>	<b>2.343</b>	<b>477</b>

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

	<u>Quý I năm 2021</u>	<u>Quý I năm 2020</u>
	VND	VND
<b>a) Số tiền đi vay thực thu trong kỳ</b>		
Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường;	387.839.178.504	333.762.081.942
<b>b) Số tiền đã thực trả gốc vay trong kỳ</b>		
Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường;	527.508.311.869	308.068.225.493

**36 . NHỮNG SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN**

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

TP. HCM, ngày 27 tháng 04 năm 2021

Người lập

Phụ trách kế toán

Tổng Giám đốc






Trần Thị Hằng

Nguyễn Thành Đạt

Lư Thanh Nhã