

Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn VRG

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ

Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021

Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn VRG

MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1 - 2
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	3
Báo cáo soát xét báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ	4 - 5
Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ	6 - 9
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ	10
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ	11 - 12
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ	13 - 50

Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn VRG

THÔNG TIN CHUNG

CÔNG TY

Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn VRG (“Công ty”) là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh (“GCNĐKKD”) số 4103008227 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp vào ngày 24 tháng 10 năm 2007, và GCNĐKKD điều chỉnh lần thứ 14 ngày 2 tháng 11 năm 2020.

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

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

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

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

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

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

Ông Trần Mạnh Hùng	Chủ tịch	
Ông Nguyễn Thanh Tùng	Thành viên	
Ông Phạm Hồng Hải	Thành viên	
Ông Bạch Văn Nhạn	Thành viên	
Ông Phạm Văn Đông	Thành viên độc lập	
Ông Trần Ngọc Văn	Thành viên	miễn nhiệm ngày 28 tháng 6 năm 2021

Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn VRG

THÔNG TIN CHUNG (tiếp theo)

BAN KIỂM SOÁT

Các thành viên Ban kiểm soát của Nhóm Công ty trong kỳ và vào ngày lập báo cáo này như sau:

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

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Các thành viên Ban Tổng Giám đốc của Nhóm Công ty trong kỳ và vào ngày lập báo cáo này như sau:

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

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Nhóm Công ty trong kỳ và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Trần Mạnh Hùng	Chủ tịch Hội đồng quản trị
Ông Lư Thanh Nhã	Tổng Giám Đốc

KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam là công ty kiểm toán cho Công ty.

Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn VRG

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn VRG ("Công ty") hân hạnh trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con (sau đây gọi chung là "Nhóm Công ty") cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021.

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

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

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

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

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

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ của Nhóm Công ty vào ngày 30 tháng 6 năm 2021, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc:



Lý Thanh Nhã
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 18 tháng 8 năm 2021

Số tham chiếu: 61001719/22633313/LR-HN

BÁO CÁO SOÁT XÉT BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

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

Chúng tôi đã soát xét báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn VRG (“Công ty”) và các công ty con (sau đây gọi chung là “Nhóm Công ty”) được lập ngày 18 tháng 8 năm 2021 và được trình bày từ trang 6 đến trang 50, bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ tại ngày 30 tháng 6 năm 2021, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày, và các thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Nhóm Công ty theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra kết luận về báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ dựa trên kết quả soát xét của chúng tôi. Chúng tôi đã thực hiện công việc soát xét theo Chuẩn mực Việt Nam về hợp đồng dịch vụ soát xét số 2410 - Soát xét thông tin tài chính giữa niên độ do kiểm toán viên độc lập của đơn vị thực hiện.

Công việc soát xét thông tin tài chính hợp nhất giữa niên độ bao gồm việc thực hiện các cuộc phỏng vấn, chủ yếu là phỏng vấn những người chịu trách nhiệm về các vấn đề tài chính kế toán, và thực hiện thủ tục phân tích và các thủ tục soát xét khác. Một cuộc soát xét về cơ bản có phạm vi hẹp hơn một cuộc kiểm toán được thực hiện theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam và do vậy không cho phép chúng tôi đạt được sự đảm bảo rằng chúng tôi sẽ nhận biết được tất cả các vấn đề trọng yếu có thể được phát hiện trong một cuộc kiểm toán. Theo đó, chúng tôi không đưa ra ý kiến kiểm toán.

Kết luận của Kiểm toán viên

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đính kèm không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ của Nhóm Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2021, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ của Nhóm Công ty cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam



Trần Nam Dũng
Phó Tổng Giám đốc
Giấy CNDKHN kiểm toán
Số: 3021-2019-004-1

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 18 tháng 8 năm 2021

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2021	Ngày 31 tháng 12 năm 2020
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		8.965.344.024.956	8.285.301.857.710
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	4	855.051.539.765	978.369.673.680
111	1. Tiền		221.896.143.788	403.888.356.989
112	2. Các khoản tương đương tiền		633.155.395.977	574.481.316.691
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn		3.496.056.575.187	3.307.219.198.952
121	1. Chứng khoán kinh doanh	5.1	428.289.134.462	392.872.211.985
122	2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	5.1	(4.122.545.868)	-
123	3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	5.2	3.071.889.986.593	2.914.346.986.967
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		3.683.316.000.983	3.191.870.683.227
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6	294.207.289.319	221.899.492.685
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	7	143.476.708.039	156.013.970.759
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	8	2.213.949.957.700	2.014.751.050.000
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	9	1.045.593.450.545	812.664.224.529
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(13.936.886.754)	(13.510.723.394)
139	6. Tài sản thiếu chờ xử lý		25.482.134	52.668.648
140	IV. Hàng tồn kho	10	462.606.148.571	399.260.964.562
141	1. Hàng tồn kho		463.643.985.087	400.298.801.078
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(1.037.836.516)	(1.037.836.516)
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		468.313.760.450	408.581.337.289
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn		5.705.427.136	4.098.991.223
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ	17	460.178.244.683	402.336.680.259
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	17	2.430.088.631	2.145.665.807

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2021	Ngày 31 tháng 12 năm 2020
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		8.431.074.618.973	8.415.041.409.516
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		467.264.341	327.670.125
216	1. Phải thu dài hạn khác		467.264.341	327.670.125
220	II. Tài sản cố định		672.413.402.658	559.987.520.078
221	1. Tài sản cố định hữu hình	11	667.481.069.195	554.889.705.788
222	Nguyên giá		967.464.005.672	819.781.612.015
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(299.982.936.477)	(264.891.906.227)
227	2. Tài sản cố định vô hình		4.932.333.463	5.097.814.290
228	Nguyên giá		8.333.124.611	8.333.124.611
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(3.400.791.148)	(3.235.310.321)
230	III. Bất động sản đầu tư	12	4.541.211.929.747	4.821.113.830.096
231	1. Nguyên giá		4.964.601.250.797	5.194.683.113.465
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(423.389.321.050)	(373.569.283.369)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn		2.411.711.184.848	2.256.216.839.341
241	1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn		14.398.528.170	14.398.528.170
242	2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	13	2.397.312.656.678	2.241.818.311.171
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn		769.811.900.707	740.772.569.185
252	1. Đầu tư vào công ty liên kết	5.3	765.060.190.880	736.020.859.358
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	5.4	4.500.000.000	4.500.000.000
255	3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		251.709.827	251.709.827
260	VI. Tài sản dài hạn khác		35.458.936.672	36.622.980.691
261	1. Chi phí trả trước dài hạn		7.595.374.513	4.301.549.131
269	2. Lợi thế thương mại	14	27.863.562.159	32.321.431.560
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		17.396.418.643.929	16.700.343.267.226

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021

VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2021	Ngày 31 tháng 12 năm 2020
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		14.142.579.500.294	13.922.431.457.137
310	I. Nợ ngắn hạn		1.588.751.048.206	1.884.873.613.659
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	15	139.812.395.915	193.358.061.445
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	16	366.951.449.841	498.180.004.723
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	17	81.592.122.422	175.174.757.182
314	4. Phải trả người lao động		3.360.138.412	9.071.857.893
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	18	8.640.382.436	18.271.530.684
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	19	323.142.530.906	253.668.766.346
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	20	81.780.674.716	133.815.958.448
320	8. Vay ngắn hạn	21	355.804.980.348	461.467.371.067
321	9. Dự phòng phải trả ngắn hạn		5.113.960.886	5.113.960.886
322	10. Quý khen thưởng, phúc lợi	22	222.552.412.324	136.751.344.985
330	II. Nợ dài hạn		12.553.828.452.088	12.037.557.843.478
333	1. Chi phí phải trả dài hạn	18	2.530.279.006.332	2.793.377.019.225
336	2. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	19	9.881.172.415.081	9.110.478.648.675
337	3. Phải trả dài hạn khác		4.583.165.600	4.180.989.600
338	4. Vay dài hạn	21	8.906.166.667	-
341	5. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	30.3	128.887.698.408	129.521.185.978

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021

VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2021	Ngày 31 tháng 12 năm 2020
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		3.253.839.143.635	2.777.911.810.089
410	I. Vốn chủ sở hữu	23.1	3.253.839.143.635	2.777.911.810.089
411	1. Vốn cổ phần		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		646.179.122.117	333.568.649.729
420	4. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu		24.130.096.153	26.217.460.974
421	5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		1.252.882.941.901	1.138.998.221.786
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước		738.733.418.887	208.683.866.929
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này		514.149.523.014	930.314.354.857
429	6. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	25	505.302.915.664	453.783.409.800
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		17.396.418.643.929	16.700.343.267.226

Nguyễn Thành Đạt
Kế toán trưởng kiêm người lập

Lư Thanh Nhã
Tổng Giám đốc

Ngày 18 tháng 8 năm 2021

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020
01	1. Doanh thu gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	26.1	2.996.392.448.761	2.181.055.742.897
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	26.1	(828.900.410)	(584.108.283)
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	26.1	2.995.563.548.351	2.180.471.634.614
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	27	(2.505.367.982.935)	(1.927.513.651.712)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		490.195.565.416	252.957.982.902
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	26.2	209.123.333.571	238.210.367.871
22	7. Chi phí tài chính	28	(10.274.628.692)	4.766.265.662
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		(3.330.967.069)	(9.155.545.622)
24	8. Phân chia lợi nhuận từ công ty liên doanh, liên kết	5.3	39.066.515.411	6.416.038.437
25	9. Chi phí bán hàng	29	(8.886.622.589)	(6.492.580.459)
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	29	(37.959.176.444)	30.484.869.954
30	11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		681.264.986.673	526.342.944.367
31	12. Thu nhập khác		925.258.242	5.486.874.748
32	13. Chi phí khác		(383.501.874)	(802.206.332)
40	14. Lợi nhuận khác		541.756.368	4.684.668.416
50	15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		681.806.743.041	531.027.612.783
51	16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	30.1	(131.356.867.526)	(105.884.982.476)
52	17. Thu nhập (chi phí) thuế TNDN hoãn lại	30.1	633.487.570	(2.159.606.504)
60	18. Lợi nhuận sau thuế TNDN		551.083.363.085	422.983.023.803
61	19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ		514.149.523.014	392.222.231.807
62	20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát		36.933.840.071	30.760.791.996
70	21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	24	5.630	4.295
71	22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	24	5.630	4.295

Nguyễn Thành Đạt
Kế toán trưởng kiêm người lập

Lư Thanh Nhã
Tổng Giám đốc

Ngày 18 tháng 8 năm 2021

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020
01	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		681.806.743.041	531.027.612.783
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao và hao mòn tài sản cố định và bất động sản đầu tư và phân bổ lợi thế thương mại		98.342.248.313	92.034.237.616
03	Trích lập (hoàn nhập) các khoản dự phòng		4.548.709.228	(84.004.437.900)
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(243.819.633.205)	(227.187.792.017)
06	Chi phí lãi vay	28	4.960.984.497	9.155.545.622
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		545.839.051.874	321.025.166.104
09	(Tăng) giảm các khoản phải thu		(377.159.084.880)	40.779.547.591
10	(Tăng) giảm hàng tồn kho		(82.812.187.506)	6.465.420.143
11	Tăng các khoản phải trả		311.623.329.217	446.909.360.395
12	Tăng chi phí trả trước		(4.900.261.295)	(982.838.383)
13	Giảm chứng khoán kinh doanh		19.701.174.443	34.504.029.725
14	Tiền lãi vay đã trả		(4.960.984.498)	(9.155.545.622)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	17	(211.243.509.300)	(113.136.080.074)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	22	(3.927.482.201)	(675.457.127)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		192.160.045.854	725.733.602.752
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm và xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		(62.405.289.264)	(399.155.616.238)
22	Tiền thu do thanh lý tài sản cố định		25.000.000	10.000.000
23	Tiền gửi có kỳ hạn và cho vay		(2.348.213.999.626)	(2.617.890.226.193)
24	Tiền thu hồi cho vay và tiền gửi có kỳ hạn		1.991.472.092.300	3.009.880.766.611
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		-	(699.697.320.476)
27	Tiền thu lãi tiền gửi, lãi cho vay và cổ tức		185.827.720.874	232.758.786.671
30	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư		(233.294.475.716)	(474.093.609.625)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
31	Vốn góp nhận được	25	14.900.000.000	-
33	Tiền vay nhận được	21	778.385.268.687	650.583.349.945
34	Tiền chi trả nợ gốc vay	21	(875.141.492.739)	(603.265.758.200)
36	Cổ tức đã trả cho chủ sở hữu		(327.480.001)	(74.842.649.750)
40	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động tài chính		(82.183.704.053)	(27.525.058.005)
50	Lưu chuyển tiền và tương đương tiền thuần trong kỳ		(123.318.133.915)	224.114.935.122
60	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ		978.369.673.680	260.618.198.687
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	4	855.051.539.765	484.733.133.809



Nguyễn Thành Đạt
Kế toán trưởng kiêm người lập

Lư Thanh Nhã
Tổng Giám đốc

Ngày 18 tháng 8 năm 2021

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY

Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn VRG (“Công ty”) là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh (“GCNĐKKD”) số 4103008227 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp vào ngày 24 tháng 10 năm 2007, và GCNĐKKD điều chỉnh lần thứ 14 ngày 2 tháng 11 năm 2020.

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

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

Vào ngày 30 tháng 5 năm 2019, Công ty được đăng ký giao dịch Cổ phiếu tại Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội theo Quyết định số 323/QĐ-SGDHN do Ủy ban Chứng Khoán Hà Nội cấp. Cổ phiếu của Công ty chính thức được giao dịch trên sàn giao dịch Chứng khoán Hà Nội vào ngày 6 tháng 6 năm 2019.

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

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường của Nhóm Công ty là 12 tháng.

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

Số lượng nhân viên của Công ty vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 là 745 (Ngày 31 tháng 12 năm 2020: 705).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức

Cơ cấu tổ chức của Công ty bao gồm 8 công ty con trực tiếp và 1 công ty con gián tiếp đã được hợp nhất vào báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Nhóm Công ty với chi tiết như sau:

Tên công ty con	Pháp lý	Địa điểm	Hoạt động chính	Tỷ lệ sở hữu	Tỷ lệ biểu quyết
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển VRG Long Thành ("VRG Long Thành")	GCNĐKKD số 3600967115 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Đồng Nai cấp vào ngày 2 tháng 1 năm 2008, và các GCNĐKKD điều chỉnh	Số 106, Đường Nguyễn Văn Trỗi, Phường 8, Quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh, Quận Lộ An - Bình Sơn, Xã Bình Sơn, Huyện Long Thành, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam	Phát triển cơ sở hạ tầng của các khu công nghiệp và khu dân cư	69,00%	69,00%
Công ty Cổ phần Cảng và Dịch vụ Logistics VRG Thanh Phước ("VRG Thanh Phước")	GCNĐKKD số 3901168677 do Sở Kế hoạch và Đầu tư ("Sở KHĐT") Tỉnh Tây Ninh cấp vào ngày 12 tháng 8 năm 2013, và các GCNĐKKD điều chỉnh	Đường DC1, Xã Thành Phước, Huyện Gò Dầu, Tỉnh Tây Ninh, Việt Nam	Cung cấp dịch vụ hậu cần cho KCN Phước Đông và quản lý hoạt động của cảng Thanh Phước	50,91%	50,91%
Công ty Cổ phần Đầu tư và Tư vấn Xây dựng Phú An Thành ("Phú An Thành")	GCNĐKKD số 0303047367 do Ủy ban Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cấp vào ngày 3 tháng 11 năm 2009, và các GCNĐKKD điều chỉnh	Số 89A, Đường Hòa Hưng, Phường 12, Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	Phát triển cơ sở hạ tầng khu công nghiệp, khu dân cư và cung cấp dịch vụ tư vấn thiết kế xây dựng	85,47%	85,47%
Công ty Cổ phần Sản xuất và Xuất khẩu Cao Su Sài Gòn VRG ("Cao Su Sài Gòn VRG")	GCNĐKKD số 0312228049 do Sở KHĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp vào ngày 8 tháng 4 năm 2013, và các GCNĐKKD điều chỉnh	Lô A6-2, Đường D8, KCN Đông Nam, Xã Hòa Phú, Huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	Sản xuất, bán buôn, xuất khẩu mũ cao su tự nhiên	99,95%	99,95%
Công ty Cổ phần Xây dựng Incontec ("Incontec")	GCNĐKKD số 4102017541 do Sở KHĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp vào ngày 3 tháng 9 năm 2003, và các GCNĐKKD điều chỉnh	TT2-1, đường D4, KCN Đông Nam, Xã Hòa Phú, Huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	Xây dựng công trình đường sắt, đường bộ	99,80%	99,80%

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức (tiếp theo)

Tên công ty con	Pháp lý	Địa điểm	Hoạt động chính	Tỷ lệ sở hữu	Tỷ lệ biểu quyết
Công ty Cổ phần Phát triển Dịch vụ Sài Gòn VRG ("SVS")	GCNĐKKD số 0313765487 do Sở KHĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp vào ngày 20 tháng 4 năm 2017, và các GCNĐKKD điều chỉnh	Lô TT2-1, đường D4, KCN Đông Nam, Xã Hòa Phú, Huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	Thi công trạm điện, nước và bán tấm quang điện và văn phòng phẩm	99,80%	99,80%
Công Ty Cổ Phần Bao Bì Sài Gòn ("SAPACO")	GCNĐKKD số 4106000035 do Sở KHĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp vào ngày 5 tháng 2 năm 2004, và các GCNĐKKD điều chỉnh	Lô III-13, Nhóm Công nghiệp III, KCN Tân Bình, Đường số 13, Phường Tây Thạnh, Quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	Sản xuất các sản phẩm bao bì, nhựa	93,58%	93,58%
Công Ty Cổ Phần Đầu Tư VRG Long Đức	GCNĐKDN số 3603289852 ngày 16 tháng 6 năm 2015 do Sở KHĐT Tỉnh Đồng Nai cấp	Lô A, KCN Lộc An, Bình Sơn, Xã Lộc An, Huyện Long Thành, Tỉnh Đồng Nai	Xây dựng công trình dân dụng và công nghiệp	37,95%	55,00%
Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển Thế Hệ Mới ("VRG Thế Hệ Mới")	GCNĐKDN số 4603000142 do Sở KHĐT Tỉnh Bình Dương cấp ngày 21 tháng 2 năm 2005 và theo các GCNĐKDN điều chỉnh sau đó	Lô I-3 đường N1, KCN Nam Tân Uyên - Thị xã Tân Uyên, Tỉnh Bình Dương	Kinh doanh bất động sản	99,94%	100,00%

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con ("Nhóm Công ty") được trình bày bằng đồng Việt Nam ("VND") phù hợp với Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam, Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 27 - Báo cáo tài chính giữa niên độ và các Chuẩn mực kế toán Việt Nam khác do Bộ Tài chính ban hành theo:

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

2.1 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng (tiếp theo)

Theo đó, báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ được trình bày kèm theo và việc sử dụng báo cáo này không dành cho các đối tượng không được cung cấp các thông tin về các thủ tục, nguyên tắc và thông lệ kế toán tại Việt Nam và hơn nữa không được chủ định trình bày tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận rộng rãi ở các nước và lãnh thổ khác ngoài Việt Nam.

2.2 Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

2.3 Kỳ kế toán năm

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

2.4 Đơn vị tiền tệ trong kế toán

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ được lập bằng đơn vị tiền tệ trong kế toán của Nhóm Công ty là VND.

2.5 Cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ bao gồm các báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty và báo cáo tài chính giữa niên độ của công ty con cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021.

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

Báo cáo tài chính của Công ty và các công ty con sử dụng để hợp nhất được lập cho cùng một kỳ kế toán và được áp dụng các chính sách kế toán một cách thống nhất.

Số dư các tài khoản trên bảng cân đối kế toán giữa các đơn vị trong cùng Nhóm Công ty, các khoản thu nhập và chi phí, các khoản lãi hoặc lỗ nội bộ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch này được loại trừ hoàn toàn.

Lợi ích của các cổ đông không kiểm soát là phần lợi ích trong lãi, hoặc lỗ, và trong tài sản thuần của công ty con không được nắm giữ bởi Nhóm Công ty và được trình bày riêng biệt trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và được trình bày riêng biệt với phần vốn chủ sở hữu của các cổ đông của công ty mẹ trong phần vốn chủ sở hữu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ.

Ảnh hưởng do các thay đổi trong tỷ lệ sở hữu công ty con mà không làm mất quyền kiểm soát được hạch toán vào lợi nhuận sau thuế chưa phân phối.

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.2 Các khoản phải thu

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

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

3.3 Hàng tồn kho

Hàng hóa bất động sản

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

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

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

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

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

Hàng tồn kho khác

Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá thấp hơn giữa giá thành để đưa mỗi đơn vị sản phẩm đến vị trí và điều kiện hiện tại và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Nhóm Công ty áp dụng phương pháp kê khai thường xuyên để hạch toán hàng tồn kho với giá trị được xác định như sau:

Hàng hóa, công cụ, dụng cụ, nguyên liệu, vật liệu	- chi phí mua theo phương pháp bình quân gia quyền
Thành phẩm và chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	- giá vốn nguyên vật liệu và lao động trực tiếp cộng chi phí sản xuất chung có liên quan theo phương pháp bình quân gia quyền

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được trích lập cho phần giá trị dự kiến bị tổn thất do các khoản suy giảm trong giá trị (do giảm giá, hư hỏng, kém phẩm chất, lỗi thời v.v.) có thể xảy ra đối với nguyên vật liệu, thành phẩm, hàng hóa tồn kho khác thuộc quyền sở hữu của Công ty dựa trên bằng chứng hợp lý về sự suy giảm giá trị tại ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ.

Số tăng hoặc giảm khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho được hạch toán vào giá vốn hàng bán trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.4 Chi phí trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí trả trước ngắn hạn hoặc chi phí trả trước dài hạn trên bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ và được phân bổ trong khoảng thời gian trả trước hoặc thời gian các lợi ích kinh tế tương ứng được tạo ra từ các chi phí này.

3.5 Tài sản cố định hữu hình

Tài sản cố định hữu hình được thể hiện theo nguyên giá trừ đi giá trị khấu hao lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào hoạt động như dự kiến.

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

Khi tài sản cố định hữu hình được bán hay thanh lý, các khoản lãi hoặc lỗ phát sinh do thanh lý tài sản (là phần chênh lệch giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của tài sản) được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ.

3.6 Tài sản cố định vô hình

Tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định vô hình bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào sử dụng như dự kiến.

Các chi phí nâng cấp và đổi mới tài sản cố định vô hình được ghi tăng nguyên giá của tài sản và các chi phí khác được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ khi phát sinh.

Khi tài sản cố định vô hình được bán hay thanh lý, các khoản lãi hoặc lỗ phát sinh do thanh lý tài sản (là phần chênh lệch giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của tài sản) được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ.

Quyền sử dụng đất

Quyền sử dụng đất được ghi nhận như tài sản cố định vô hình khi Công ty được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vô thời hạn và hợp đồng thuê đất có hiệu lực trước năm 2003 theo quy định của Thông tư số 45. Nguyên giá quyền sử dụng đất bao gồm tất cả những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa đất vào trạng thái sẵn sàng để sử dụng.

3.7 Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư được thể hiện theo nguyên giá bao gồm cả các chi phí giao dịch liên quan trừ đi giá trị khấu hao lũy kế. Đối với bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá, Nhóm Công ty không trích khấu hao mà xác định tổn thất do giảm giá trị.

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.7 *Bất động sản đầu tư* (tiếp theo)

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

3.8 *Khấu hao và hao mòn*

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

Nhà cửa và vật kiến trúc	10 - 48 năm
Máy móc và thiết bị	7 - 10 năm
Phương tiện vận tải	5 - 20 năm
Thiết bị văn phòng	3 - 5 năm
Phần mềm máy tính	3 - 5 năm
Quyền sử dụng đất	48 năm

Quyền sử dụng đất có thời hạn không xác định thì không trích khấu hao.

3.9 *Chi phí xây dựng cơ bản dở dang*

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang bao gồm các chi phí liên quan trực tiếp đến việc xây dựng dự án bất động sản được đầu tư nhằm mục đích cho thuê dài hạn của Nhóm Công ty mà chưa hoàn thành vào ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ. Chi phí xây dựng cơ bản không được khấu trừ cho đến khi nó đã hoàn thành và đưa vào hoạt động.

3.10 *Chi phí đi vay*

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

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

3.11 *Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại*

Hợp nhất kinh doanh được hạch toán theo phương pháp giá mua. Giá phí hợp nhất kinh doanh bao gồm giá trị hợp lý tại ngày diễn ra trao đổi của các tài sản đem trao đổi, các khoản nợ phải trả đã phát sinh hoặc đã thừa nhận và các công cụ vốn do bên mua phát hành để đổi lấy quyền kiểm soát bên bị mua và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc hợp nhất kinh doanh. Tài sản, nợ phải trả có thể xác định được và những khoản nợ tiềm tàng phải gánh chịu trong hợp nhất kinh doanh của bên bị mua đều ghi nhận theo giá trị hợp lý tại ngày hợp nhất kinh doanh.

Lợi thế thương mại phát sinh từ hợp nhất kinh doanh được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, là phần chênh lệch giữa giá phí hợp nhất kinh doanh so với phần sở hữu của bên mua trong giá trị hợp lý của tài sản, nợ phải trả có thể xác định được và các khoản nợ tiềm tàng đã ghi nhận. Nếu giá phí hợp nhất kinh doanh thấp hơn giá trị hợp lý của tài sản thuần của bên bị mua, phần chênh lệch đó sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ. Sau ghi nhận ban đầu, lợi thế thương mại được xác định giá trị bằng nguyên giá trừ đi giá trị phân bổ lũy kế. Lợi thế thương mại được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian hữu ích được ước tính là mười (10) năm. Định kỳ công ty mẹ phải đánh giá tổn thất lợi thế thương mại tại công ty con, nếu có bằng chứng cho thấy số lợi thế thương mại bị tổn thất lớn hơn số phân bổ hàng năm thì phân bổ theo số lợi thế thương mại bị tổn thất ngay trong kỳ phát sinh.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.12 Các khoản đầu tư

Đầu tư vào công ty liên kết

Các khoản đầu tư vào các công ty liên kết được hạch toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Công ty liên kết là công ty mà trong đó Nhóm Công ty có ảnh hưởng đáng kể nhưng không phải là công ty con hay công ty liên doanh của Nhóm Công ty. Thông thường, Nhóm Công ty được coi là có ảnh hưởng đáng kể nếu sở hữu trên 20% quyền bỏ phiếu ở đơn vị nhận đầu tư.

Theo phương pháp vốn chủ sở hữu, khoản đầu tư được ghi nhận ban đầu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ theo giá gốc, sau đó được điều chỉnh theo những thay đổi của phần sở hữu của Nhóm Công ty trong giá trị tài sản thuần của công ty liên kết sau khi mua. Lợi thế thương mại phát sinh từ việc đầu tư vào công ty liên kết được phản ánh trong giá trị còn lại của khoản đầu tư. Nhóm Công ty không phân bổ lợi thế thương mại này mà hàng năm thực hiện đánh giá xem lợi thế thương mại có bị suy giảm giá trị hay không. Báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất giữa niên độ phản ánh phần sở hữu của Nhóm Công ty trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ của công ty liên kết sau khi mua.

Phần sở hữu của nhà đầu tư trong lợi nhuận (lỗ) của công ty liên kết sau khi mua được phản ánh trên báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và phần sở hữu của nhà đầu tư trong thay đổi sau khi mua của các quỹ của công ty liên kết được ghi nhận vào các quỹ. Thay đổi lũy kế sau khi mua được điều chỉnh vào giá trị còn lại của khoản đầu tư vào công ty liên kết. Cổ tức nhận được từ công ty liên kết được căn trừ vào khoản đầu tư vào công ty liên kết.

Báo cáo tài chính của công ty liên kết được lập cùng kỳ với báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty và sử dụng các chính sách kế toán nhất quán với Nhóm Công ty. Các điều chỉnh hợp nhất thích hợp đã được ghi nhận để bảo đảm các chính sách kế toán được áp dụng nhất quán với Nhóm Công ty trong trường hợp cần thiết.

Chứng khoán kinh doanh và đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Chứng khoán kinh doanh và đầu tư góp vốn vào đơn vị khác được ghi nhận theo giá gốc.

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

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

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

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

3.13 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.14 *Trợ cấp thôi việc phải trả*

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

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

3.15 *Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ*

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

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

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ, các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được đánh giá lại theo tỷ giá giao dịch thực tế tại ngày của bảng cân đối kế toán giữa niên độ theo nguyên tắc sau:

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

Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá phát sinh được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ.

3.16 *Phân chia lợi nhuận*

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

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

Quỹ đầu tư phát triển

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

Quỹ khen thưởng, phúc lợi

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.17 Ghi nhận doanh thu

Doanh thu được ghi nhận khi Nhóm Công ty có khả năng nhận được các lợi ích kinh tế có thể xác định được một cách chắc chắn. Doanh thu được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản đã thu hoặc sẽ thu được sau khi trừ đi các khoản chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán và hàng bán bị trả lại. Các điều kiện ghi nhận cụ thể sau đây cũng phải được đáp ứng trước khi ghi nhận doanh thu:

Doanh thu bán hàng

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

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

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

Doanh thu kinh doanh bất động sản

Đối với các bất động sản (nhà phố) mà Nhóm Công ty bán sau khi đã xây dựng hoàn tất, doanh thu và giá vốn được ghi nhận khi phần lớn rủi ro và lợi ích liên quan đến nhà phố đã được chuyển giao sang người mua.

Doanh thu cung cấp dịch vụ tiện ích

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

Tiền lãi

Doanh thu được ghi nhận khi tiền lãi phát sinh trên cơ sở dồn tích (có tính đến lợi tức mà tài sản đem lại) trừ khi khả năng thu hồi tiền lãi không chắc chắn.

Cổ tức

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

3.18 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

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

Thuế thu nhập hiện hành được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh liên quan đến một khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu, trong trường hợp này, thuế thu nhập hiện hành cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

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

Thuế thu nhập hoãn lại

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định cho các khoản chênh lệch tạm thời tại ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ giữa cơ sở tính thuế thu nhập của các tài sản và nợ phải trả và giá trị ghi sổ của các khoản mục này trong báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.18 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)

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

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

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

Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh liên quan đến một khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu, trong trường hợp này, thuế thu nhập hoãn lại cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

Nhóm Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả khi Nhóm Công ty có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả này liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế đối với cùng một đơn vị chịu thuế hoặc Nhóm Công ty dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải nộp và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuận hoặc thu hồi tài sản đồng thời với việc thanh toán nợ phải trả trong từng kỳ tương lai khi các khoản trọng yếu của thuế thu nhập hoãn lại phải trả hoặc tài sản thuế thu nhập hoãn lại được thanh toán hoặc thu hồi.

3.19 Lãi trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên mỗi cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông trong kỳ (sau khi đã điều chỉnh cho việc trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi) cho số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông sẽ được phát hành trong trường hợp tất cả các cổ phiếu phổ thông tiềm năng có tác động suy đồng sở hữu cổ phiếu phổ thông của Nhóm Công ty (sau khi đã điều chỉnh cho việc trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ.

Lãi suy giảm trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Nhóm Công ty (sau khi đã điều chỉnh cho cổ tức của cổ phiếu ưu đãi có quyền chuyển đổi và việc trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu giảm đều được chuyển thành cổ phiếu phổ thông.

3.20 Thông tin bộ phận

Một bộ phận là một cấu phần có thể xác định riêng biệt của Nhóm Công ty tham gia vào việc cung cấp các sản phẩm hoặc dịch vụ liên quan (bộ phận chia theo hoạt động kinh doanh), hoặc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ trong một môi trường kinh tế cụ thể (bộ phận được chia theo khu vực địa lý). Mỗi bộ phận này chịu rủi ro và thu được lợi ích khác biệt so với các bộ phận khác. Các bộ phận chính theo hoạt động kinh doanh của Nhóm Công ty bao gồm cho thuê và cung cấp các tiện ích khu công nghiệp, bán hàng hóa và thành phẩm, cung cấp dịch vụ tư vấn và xây dựng, đầu tư tài chính vào các lĩnh vực khác.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.21 Các bên liên quan

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

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2021	Ngày 31 tháng 12 năm 2020
Tiền mặt	4.469.702.752	3.327.689.188
Tiền gửi ngân hàng	217.426.441.036	400.560.667.801
Các khoản tương đương tiền (*)	633.155.395.977	574.481.316.691
TỔNG CỘNG	855.051.539.765	978.369.673.680

(*) Các khoản tương đương tiền thể hiện các khoản tiền gửi tại các ngân hàng thương mại có thời hạn gốc dưới ba tháng và hưởng lãi suất dao động từ 3,1%/năm đến 3,6%/năm.

5. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

5.1 Chứng khoán kinh doanh

	VND		
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2021			
Công ty Cổ phần Cao su Tây Ninh	173.022.301.128	214.825.248.000	-
Công ty Cổ phần Công nghiệp Cao su Miền Nam	137.230.340.497	138.503.844.000	-
Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị và khu Công nghiệp Cao su Việt Nam	62.817.641.668	58.695.095.800	(4.122.545.868)
Tập đoàn Công nghiệp Cao su Việt Nam (VRG)	50.967.215.330	162.998.500.000	-
Các bên khác	4.251.635.839	5.452.898.900	-
TỔNG CỘNG	428.289.134.462	580.475.586.700	(4.122.545.868)
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2020			
Công ty Cổ phần Cao su Tây Ninh	171.551.278.104	197.293.762.933	-
Công ty Cổ phần Công nghiệp Cao su Miền Nam	138.743.061.382	163.689.856.000	-
Tập đoàn Công nghiệp Cao su Việt Nam (VRG)	78.326.236.660	214.355.145.000	-
Các bên khác	4.251.635.839	4.693.873.900	-
TỔNG CỘNG	392.872.211.985	580.032.637.833	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

5. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

5.2 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Đây là các khoản tiền gửi tại các ngân hàng thương mại có thời hạn gốc trên 3 tháng và kỳ hạn còn lại dưới 12 tháng và hưởng lãi suất dao động từ 4,6%/năm đến 4,9%/năm.

5.3 Đầu tư vào công ty liên kết

Chi tiết khoản đầu tư vào công ty liên kết như sau:

Tên công ty liên kết	Lĩnh vực kinh doanh	Vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 và ngày 31 tháng 12 năm 2020	
		Tỷ lệ sở hữu	Tỷ lệ quyền biểu quyết
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Nam Tân Uyên	Đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng kỹ thuật Khu công nghiệp	23,89%	23,89%
Công ty Cổ phần Khoáng sản FICO Tây Ninh	Khai thác khoáng sản và các hoạt động liên quan	20,68%	20,68%

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

	Giá trị đầu tư vào		Tổng cộng
	Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Nam Tân Uyên	Công ty Cổ phần Khoáng sản FICO Tây Ninh	
VND			
Giá trị đầu tư:			
Ngày 31 tháng 12 năm 2020	684.676.502.259	17.994.186.000	702.670.688.259
Giảm khác	(30.413.889)	-	(30.413.889)
Ngày 30 tháng 6 năm 2021	684.646.088.370	17.994.186.000	702.640.274.370
Phần lũy kế lợi nhuận sau khi mua công ty liên kết:			
Ngày 31 tháng 12 năm 2020	14.867.357.081	18.482.814.018	33.350.171.099
Phần lợi nhuận từ công ty liên kết	39.066.515.411	-	39.066.515.411
Cổ tức được chia trong kỳ	-	(9.996.770.000)	(9.996.770.000)
Ngày 30 tháng 6 năm 2021	53.933.872.492	8.486.044.018	62.419.916.510
Giá trị còn lại:			
Ngày 31 tháng 12 năm 2020	699.543.859.340	36.477.000.018	736.020.859.358
Ngày 30 tháng 6 năm 2021	738.579.960.862	26.480.230.018	765.060.190.880

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

5. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

5.4 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Chi tiết khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác như sau:

Tên đơn vị	Lĩnh vực kinh doanh	Vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 và ngày 31 tháng 12 năm 2020	
		Tỷ lệ sở hữu (%)	Số tiền (VND)
Công ty Cổ phần Địa ốc 7	Kinh doanh địa ốc, vật liệu xây dựng và xây dựng dân dụng - công nghiệp	12,5	4.500.000.000

6. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2021	Ngày 31 tháng 12 năm 2020
Công ty TNHH Gain Lucky (Việt Nam)	36.061.019.948	31.194.204.526
Công ty TNHH Billion Industrial (Việt Nam)	33.008.616.070	21.801.039.163
Công ty TNHH Dệt Sợi Continental	16.511.899.285	6.371.085.623
Công ty TNHH Sản xuất First Solar (Việt nam)	15.654.055.285	16.234.349.010
Công ty TNHH Sailun (Việt Nam)	7.019.390.408	2.544.543.093
Khác	185.952.308.323	143.754.271.270
TỔNG CỘNG	294.207.289.319	221.899.492.685
Dự phòng phải thu ngắn hạn của khách hàng khó đòi	(6.164.097.478)	(5.429.983.404)
GIÁ TRỊ THUẦN	288.043.191.841	216.469.509.281

7. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2021	Ngày 31 tháng 12 năm 2020
First Solar FE Holdings Pte Ltd	28.854.958.920	53.286.556.355
Công ty TNHH Xây Dựng Điện Xuân Bách	12.106.915.275	12.535.543.159
Công ty Cổ Phần Thiết bị điện Sài Gòn	17.359.848.926	-
Công ty TNHH MTV - Tổng Công ty cao su Đồng Nai	9.468.573.000	9.468.573.000
Khác	75.686.411.918	80.723.298.245
TỔNG CỘNG	143.476.708.039	156.013.970.759
Dự phòng trả trước cho người bán ngắn hạn khó đòi	(4.073.179.000)	(4.073.179.000)
GIÁ TRỊ THUẦN	139.403.529.039	151.940.791.759

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

8. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN

	Ngày 30 tháng 6 năm 2021 (VND)	Ngày đáo hạn	Lãi suất (%/năm)	Hình thức đảm bảo
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị An Lộc	2.201.391.000.000	Từ ngày 8 tháng 12 năm 2021 đến ngày 9 tháng 6 năm 2022	4,6 - 5,2	Thế chấp bằng tài sản đảm bảo
Các cá nhân liên quan	9.698.957.700	Từ ngày 10 tháng 11 năm 2021 đến ngày 9 tháng 5 năm 2022	4,8	Tín chấp
Công ty Cổ phần Chứng khoán Cao su	2.860.000.000	Ngày 21 tháng 12 năm 2009	7,5	Tín chấp
TỔNG CỘNG	2.213.949.957.700			
Dự phòng phải thu về cho vay ngắn hạn khó đòi	(2.860.000.000)			
GIÁ TRỊ THUẦN	2.211.089.957.700			
<i>Trong đó:</i>				
<i>Các bên liên quan (Thuyết minh số 31)</i>	2.201.391.000.000			

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

	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021	VND Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020
Vào ngày 1 tháng 1	2.860.000.000	69.343.163.866
Trừ: Hoàn nhập dự phòng trong kỳ	-	(66.483.163.866)
Vào ngày 30 tháng 6	2.860.000.000	2.860.000.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

9. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2021	Ngày 31 tháng 12 năm 2020
Tạm ứng cho đền bù đất	484.567.719.907	329.057.023.049
<i>Trong đó:</i>		
<i>Dự án KCN Lê Minh Xuân 3</i>	198.417.791.710	199.265.647.710
<i>Dự án KCN Đông Nam</i>	85.680.471.537	85.680.471.537
<i>Dự án KCN – Đô thị - Dịch vụ Phước Đông – Bời Lời</i>	200.469.456.660	44.110.903.802
Tạm ứng cho nhân viên	244.439.379.095	198.386.962.940
Lãi tiền gửi và cho vay	150.492.386.609	133.735.097.252
Ký quỹ, ký cược	94.469.716.553	65.395.598.401
Cổ tức được chia	4.647.780.000	30.868.710.000
Góp vốn hợp đồng hợp tác kinh doanh	23.000.000.000	23.000.000.000
Tài trợ dự án	26.192.912.684	16.129.410.354
Khác	17.783.555.697	16.091.422.533
TỔNG CỘNG	1.045.593.450.545	812.664.224.529
Dự phòng phải thu khác khó đòi	(839.610.276)	(1.147.560.990)
GIÁ TRỊ THUẦN	1.044.753.840.269	811.516.663.539
<i>Trong đó:</i>		
<i>Các bên khác</i>	741.021.440.240	577.635.832.956
<i>Các bên liên quan (Thuyết minh số 31)</i>	303.732.400.029	235.028.391.573

10. HÀNG TỒN KHO

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2021	Ngày 31 tháng 12 năm 2020
Chi phí phát triển dự án dở dang	219.816.176.737	227.763.787.714
<i>Trong đó:</i>		
<i>Chi phí phát triển dự án Khu Tái định cư Bến Sắn</i>	81.207.825.440	77.476.842.434
<i>Chi phí phát triển dự án Khu dân cư Đông Nam</i>	57.722.085.437	81.747.951.069
<i>Chi phí phát triển dự án Khu dân cư Thuận Lợi</i>	60.250.353.955	51.858.225.313
<i>Khác</i>	20.635.911.905	16.680.768.898
Hàng hoá	146.412.340.173	117.387.170.520
Nguyên liệu, vật liệu	66.475.854.424	33.361.518.432
Thành phẩm	24.167.173.608	17.089.970.512
Hàng mua đang đi đường	2.939.894.570	3.082.896.225
Công cụ, dụng cụ	3.832.545.575	1.613.457.675
TỔNG CỘNG	463.643.985.087	400.298.801.078
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	(1.037.836.516)	(1.037.836.516)
GIÁ TRỊ THUẦN	462.606.148.571	399.260.964.562

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

11. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa và vật kiến trúc	Phương tiện vận tải	Máy móc và thiết bị	Thiết bị văn phòng	Tổng cộng
Nguyên giá:					VND
Ngày 31 tháng 12 năm 2020	308.224.693.330	109.454.473.407	398.379.064.026	3.723.381.252	819.781.612.015
Mua mới	31.363.636	20.458.379.359	57.511.216.851	-	78.000.959.846
Chuyển từ xây dựng cơ bản dở dang hoàn thành	39.493.411.234	-	31.177.154.636	-	70.670.565.870
Thanh lý, xóa sổ	-	(439.885.059)	(549.247.000)	-	(989.132.059)
Ngày 30 tháng 6 năm 2021	347.749.468.200	129.472.967.707	486.518.188.513	3.723.381.252	967.464.005.672
Trong đó:					
Đã khấu hao hết	4.950.769.878	61.018.019.406	10.340.341.133	1.651.283.584	77.960.414.001
Giá trị khấu hao lũy kế:					
Ngày 31 tháng 12 năm 2020	(100.867.137.556)	(39.843.584.827)	(122.234.609.655)	(1.946.574.189)	(264.891.906.227)
Khấu hao trong kỳ	(8.644.395.720)	(6.744.800.061)	(20.506.792.641)	(184.173.887)	(36.080.162.309)
Thanh lý, xóa sổ	-	439.885.059	549.247.000	-	989.132.059
Ngày 30 tháng 6 năm 2021	(109.511.533.276)	(46.148.499.829)	(142.192.155.296)	(2.130.748.076)	(299.982.936.477)
Giá trị còn lại:					
Ngày 31 tháng 12 năm 2020	207.357.555.774	69.610.888.580	276.144.454.371	1.776.807.063.00	554.889.705.788
Ngày 30 tháng 6 năm 2021	238.237.934.924	83.324.467.878	344.326.033.217	1.592.633.176	667.481.069.195

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

12. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	VND		
	<i>Đất và cơ sở hạ tầng cho thuê</i>	<i>Quyền sử dụng đất, nhà cửa và vật kiến trúc</i>	<i>Tổng cộng</i>
Nguyên giá:			
Ngày 31 tháng 12 năm 2020	4.992.876.553.882	201.806.559.583	5.194.683.113.465
Chuyển từ xây dựng cơ bản dở dang hoàn thành	246.731.947.242	-	246.731.947.242
Giảm trong kỳ	<u>(476.813.809.910)</u>	<u>-</u>	<u>(476.813.809.910)</u>
Ngày 30 tháng 6 năm 2021	<u>4.762.794.691.214</u>	<u>201.806.559.583</u>	<u>4.964.601.250.797</u>
Giá trị khấu hao lũy kế:			
Ngày 31 tháng 12 năm 2020	(348.682.552.792)	(24.886.730.577)	(373.569.283.369)
Khấu hao trong kỳ	(52.292.865.778)	(5.345.869.998)	(57.638.735.776)
Giảm trong kỳ	<u>7.818.698.095</u>	<u>-</u>	<u>7.818.698.095</u>
Ngày 30 tháng 6 năm 2021	<u>(393.156.720.475)</u>	<u>(30.232.600.575)</u>	<u>(423.389.321.050)</u>
Giá trị còn lại:			
Ngày 31 tháng 12 năm 2020	<u>4.644.194.001.090</u>	<u>176.919.829.006</u>	<u>4.821.113.830.096</u>
Ngày 30 tháng 6 năm 2021	<u>4.369.637.970.739</u>	<u>171.573.959.008</u>	<u>4.541.211.929.747</u>

Thuyết minh bổ sung:

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

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020</i>
Thu nhập cho thuê bất động sản đầu tư	161.855.367.593	81.549.482.425
Chi phí hoạt động kinh doanh trực tiếp của các bất động sản đầu tư tạo thu nhập cho thuê trong năm	(57.638.735.776)	(37.016.782.748)

Các khoản tiền thuê thu được hàng năm trong tương lai được trình bày trong *Thuyết minh số 32*.

Giá trị hợp lý của các bất động sản đầu tư này chưa được xem xét và xác định chính thức vào ngày 30 tháng 6 năm 2021. Tuy nhiên, dựa trên tỷ lệ cho thuê hiện hành, Ban Tổng Giám đốc tin rằng giá trị hợp lý của các bất động sản đầu tư cao hơn so với giá trị ghi sổ còn lại của các tài sản này vào ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

13. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2021	Ngày 31 tháng 12 năm 2020
Chi phí phát triển dự án KCN - Đô thị - Dịch vụ Phước Đông - Bời Lờ	1.015.896.726.775	913.516.788.731
Chi phí phát triển dự án KCN Lê Minh Xuân 3	615.312.444.833	662.809.202.662
Chi phí phát triển dự án KCN Đông Nam	326.619.748.857	391.520.605.516
Chi phí phát triển dự án KCN Lộc An - Bình Sơn	218.894.661.079	99.329.377.533
Chi phí phát triển dự án Cảng Thanh Phước	63.397.342.287	49.527.448.823
Khác	157.191.732.847	125.114.887.906
TỔNG CỘNG	<u>2.397.312.656.678</u>	<u>2.241.818.311.171</u>

14. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI

	VND		
	<i>Lợi thế thương mại khoản đầu tư vào VRG Long Thành</i>	<i>Lợi thế thương mại khoản đầu tư vào Thế Hệ Mới</i>	<i>Tổng cộng</i>
Nguyên giá:			
Ngày 31 tháng 12 năm 2020 và ngày 30 tháng 6 năm 2021	<u>81.000.000.000</u>	<u>8.157.388.027</u>	<u>89.157.388.027</u>
Giá trị phân bổ lũy kế:			
Ngày 31 tháng 12 năm 2020	(56.700.000.000)	(135.956.467)	(56.835.956.467)
Phân bổ trong kỳ	<u>(4.050.000.000)</u>	<u>(407.869.401)</u>	<u>(4.457.869.401)</u>
Ngày 30 tháng 6 năm 2021	<u>(60.750.000.000)</u>	<u>(543.825.868)</u>	<u>(61.293.825.868)</u>
Giá trị còn lại:			
Ngày 31 tháng 12 năm 2020	<u>24.300.000.000</u>	<u>8.021.431.560</u>	<u>32.321.431.560</u>
Ngày 30 tháng 6 năm 2021	<u>20.250.000.000</u>	<u>7.613.562.159</u>	<u>27.863.562.159</u>

15. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2021	Ngày 31 tháng 12 năm 2020
Công ty Điện Lực Tây Ninh - Điện Lực Gò Dầu	34.704.059.500	26.586.135.951
Công ty TNHH Xây Dựng Điện Xuân Bách	18.663.132.449	24.764.540.624
Công ty Cổ phần Thiết bị Sài Gòn	5.937.241.500	1.556.834.343
Khác	80.507.962.466	140.450.550.527
TỔNG CỘNG	<u>139.812.395.915</u>	<u>193.358.061.445</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

16. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2021	Ngày 31 tháng 12 năm 2020
Khách hàng Dự án KCN Lộc An - Bình Sơn	185.152.489.045	143.883.432.272
Khách hàng Dự án KCN Phước Đông	134.218.128.055	11.824.689.160
Khách hàng Khu dân cư Thuận Lợi	9.456.513.976	4.672.107.577
Khách hàng Dự án KCN Lê Minh Xuân	2.971.984.638	308.599.352.124
Khách hàng Dự án KCN Đông Nam	569.900.695	1.396.340.752
Khác	34.582.433.432	27.804.082.838
TỔNG CỘNG	<u>366.951.449.841</u>	<u>498.180.004.723</u>

17. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI THU, PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	VND			
	Ngày 31 tháng 12 năm 2020	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	Ngày 30 tháng 6 năm 2021
Phải thu:				
Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	402.336.680.259	185.630.854.292	(127.789.289.868)	460.178.244.683
Thuế thu nhập cá nhân	14.920.572	284.243.310	-	299.163.882
Thuế thu nhập doanh nghiệp	84.310.322	-	-	84.310.322
Khác	2.046.434.913	245.162.291	(244.982.777)	2.046.614.427
TỔNG CỘNG	<u>404.482.346.066</u>	<u>186.160.259.893</u>	<u>(128.034.272.645)</u>	<u>462.608.333.314</u>
Phải nộp:				
Thuế thu nhập doanh nghiệp	(161.283.624.014)	(131.356.867.526)	211.243.509.300	(81.396.982.240)
Thuế thu nhập cá nhân	(2.431.671.116)	(1.062.062.139)	3.381.151.267	(112.581.988)
Thuế giá trị gia tăng	(11.453.386.987)	(27.309.798.913)	38.705.808.240	(57.377.660)
Khác	(6.075.065)	(199.083.625)	179.978.156	(25.180.534)
TỔNG CỘNG	<u>(175.174.757.182)</u>	<u>(159.927.812.203)</u>	<u>253.510.446.963</u>	<u>(81.592.122.422)</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

18. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2021	Ngày 31 tháng 12 năm 2020
Ngắn hạn	8.640.382.436	18.271.530.684
Chi phí hoa hồng	3.898.492.070	2.844.611.506
Chi phí vận chuyển	2.796.123.200	3.631.255.387
Chi phí xây dựng	1.901.707.099	6.559.789.292
Chi phí lãi vay	-	3.060.246.575
Khác	44.060.067	2.175.627.924
Dài hạn	2.530.279.006.332	2.793.377.019.225
Chi phí hoàn thành ước tính của đất và cơ sở hạ tầng đã cho thuê	2.530.279.006.332	2.793.377.019.225
TỔNG CỘNG	<u>2.538.919.388.768</u>	<u>2.811.648.549.909</u>

19. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

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

20. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2021	Ngày 31 tháng 12 năm 2020
Nhận ký quỹ, ký cược	34.433.060.880	102.038.306.704
Phí duy tu cơ sở hạ tầng	22.665.062.009	12.326.367.272
Chi phí lãi vay	3.060.246.574	-
Cổ tức phải trả	881.564.192	1.777.308.192
Khác	20.740.741.061	17.673.976.280
TỔNG CỘNG	<u>81.780.674.716</u>	<u>133.815.958.448</u>
<i>Trong đó:</i>		
Các bên khác	78.72.428.142	133.815.958.448
Các bên liên quan (Thuyết minh số 31)	3.060.246.574	-

Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn VRG

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

21. VAY

	Ngày 31 tháng 12 năm 2020	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	Ngày 30 tháng 6 năm 2021	VND
Ngắn hạn	461.467.371.067	769.479.102.020	(875.141.492.739)	355.804.980.348	
Vay ngân hàng (Thuyết minh số 21.1)	461.467.371.067	765.026.018.687	(875.141.492.739)	351.351.897.015	
Vay dài hạn ngân hàng đến hạn trả (Thuyết minh số 21.2)	-	4.453.083.333	-	4.453.083.333	
Dài hạn	-	13.359.250.000	(4.453.083.333)	8.906.166.667	
Vay ngân hàng (Thuyết minh số 21.2)	-	13.359.250.000	(4.453.083.333)	8.906.166.667	
TỔNG CỘNG	461.467.371.067	782.838.352.020	(879.594.576.072)	364.711.147.015	

21.1 Vay ngắn hạn từ ngân hàng

Ngân hàng	Ngày 30 tháng 6 năm 2021 (VND)	Kỳ hạn trả gốc	Lãi suất (%/năm)	Mục đích	Hình thức đảm bảo
Ngân Hàng Thương mại Cổ phần Công Thương Việt Nam	177.031.115.993	Ngày 1 tháng 11 Từ năm 2021	Từ 2.0% đến 3.5%	Tài trợ phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh	Tín chấp
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngoại thương Việt Nam	174.320.781.022	Ngày 30 tháng 8 Từ năm 2021	Từ 2.0% đến 3.5%	Tài trợ phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh	Tín chấp
TỔNG CỘNG	351.351.897.015				

Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn VRG

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

21. VAY (tiếp theo)

21.2 Vay dài hạn từ ngân hàng

Ngân hàng	Ngày 30 tháng 6 năm 2021 (VND)	Kỳ hạn trả gốc	Lãi suất (%/năm)	Mục đích	Hình thức đảm bảo
Ngân Hàng TNHH MTV Shinhan Việt Nam - Chi nhánh Thành Phố Hồ Chí Minh	13.359.250.000	Từ ngày 25 tháng 9 năm 2021 đến ngày 25 tháng 3 năm 2024	Từ 5.0% đến 6.5%	Mua xe đầu kéo và xe rơ moóc	Tài sản hình thành từ vốn vay
TỔNG CỘNG	13.359.250.000				
Trong đó:					
Vay dài hạn	8.906.166.667				
Vay dài hạn đến hạn trả	4.453.083.333				

22. QUỸ KHEN THƯỜNG, PHÚC LỢI

	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020
Vào ngày 1 tháng 1	136.751.344.985	39.017.922.867
Trích lập quỹ từ lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	89.728.549.540	102.038.571.988
Sử dụng quỹ	(3.927.482.201)	(675.457.127)
Vào ngày 30 tháng 6	222.552.412.324	140.381.037.728

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

23. VỐN CHỦ SỞ HỮU

23.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu (i)	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
						VND
Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020:						
Ngày 31 tháng 12 năm 2019	690.481.950.000	31.290.497.800	198.628.680.814	22.747.460.974	700.209.284.615	1.643.357.874.203
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	-	392.222.231.807	392.222.231.807
Cổ tức công bố	-	-	-	-	(69.048.195.000)	(69.048.195.000)
Trích lập quỹ đầu tư, phát triển	-	-	238.511.588.915	-	(238.511.588.915)	-
Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	(98.941.416.933)	(98.941.416.933)
Khác	-	-	-	3.470.000.000	(3.470.000.000)	-
Ngày 30 tháng 6 năm 2020	690.481.950.000	31.290.497.800	437.140.269.729	26.217.460.974	682.460.315.574	1.867.590.494.077
Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021:						
Ngày 31 tháng 12 năm 2020	794.053.570.000	31.290.497.800	333.568.649.729	26.217.460.974	1.138.998.221.786	2.324.128.400.289
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	-	514.149.523.014	514.149.523.014
Trích lập quỹ đầu tư, phát triển	-	-	332.788.137.786	-	(332.788.137.786)	-
Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	(89.672.013.370)	(89.672.013.370)
Khác	-	-	(20.177.665.398)	(2.087.364.821)	22.195.348.257	(69.681.962)
Ngày 30 tháng 6 năm 2021	794.053.570.000	31.290.497.800	646.179.122.117	24.130.096.153	1.252.882.941.901	2.748.536.227.971

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

23. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

23.2 Chi tiết vốn cổ phần

	Ngày 30 tháng 6 năm 2021			Ngày 31 tháng 12 năm 2020		
	Số lượng cổ phần	Giá trị VND'000	% sở hữu	Số lượng cổ phần	Giá trị VND'000	% sở hữu
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô Thị An Lộc	15.482.140	154.821.400	19,50	15.482.140	154.821.400	19,50
Ông Trần Mạnh Hùng	7.638.427	76.384.270	9,62	7.638.427	76.384.270	9,62
Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Nam Tân Uyên	7.160.629	71.606.290	9,02	7.160.629	71.606.290	9,02
Ông Lữ Thanh Nhã	5.696.840	56.968.400	7,17	5.696.840	56.968.400	7,17
Tập đoàn Công nghiệp Cao su Việt Nam	1.401.044	14.010.440	1,76	1.401.044	14.010.440	1,76
Cổ đông khác (sở hữu dưới 5% vốn cổ phần)	42.026.277	420.262.770	52,93	42.026.277	420.262.770	52,93
TỔNG CỘNG	79.405.357	794.053.570	100	79.405.357	794.053.570	100

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

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

	VND	
	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020
Vốn cổ phần đã phát hành		
Vào ngày 1 tháng 1 và ngày 30 tháng 6	794.053.570.000	690.481.950.000
Cổ tức		
Cổ tức công bố	-	69.048.195.000
Cổ tức đã trả	-	66.765.169.750

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

23. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

23.4 Cổ phiếu

	<i>Số lượng cổ phiếu</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2021</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2020</i>
Cổ phiếu được phép phát hành	91.316.161	91.316.161
Cổ phiếu đã phát hành <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	91.316.161	91.316.161
Cổ phiếu đang lưu hành <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	91.316.161	91.316.161

24. LÃI TRÊN CỔ PHIẾU

Nhóm Công ty sử dụng các thông tin sau để tính lãi cơ bản và lãi suy giảm trên cổ phiếu:

	<i>VND</i>	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020</i>
Lợi nhuận thuần sau thuế (VND)	514.149.523.014	392.222.231.807
Điều chỉnh giảm do trích quỹ khen thưởng, phúc lợi (*)	-	-
Lợi nhuận thuần phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty (VND)	514.149.523.014	392.222.231.807
Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành (<i>cổ phiếu</i>)	91.316.161	91.316.161
Lãi cơ bản và lãi suy giảm (VND/cổ phiếu)	5.630	4.295

(*) Tại thời điểm kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ, Công ty chưa có quyết định phê duyệt trích lập quỹ khen thưởng và phúc lợi từ lợi nhuận sau thuế chưa phân phối của năm 2021. Do đó, lợi nhuận sau thuế được dùng để tính lãi trên cổ phiếu cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021.

Không có các giao dịch cổ phiếu phổ thông hoặc giao dịch cổ phiếu phổ thông tiềm năng nào xảy ra từ ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ đến ngày hoàn thành báo cáo tài chính hợp nhất này.

25. LỢI ÍCH CỔ ĐÔNG KHÔNG KIỂM SOÁT

	<i>VND</i>	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020</i>
Ngày 1 tháng 1	453.783.409.800	254.008.676.052
Lợi nhuận trong kỳ phân bổ cho cổ đông không kiểm soát	36.933.840.071	30.760.791.996
Góp thêm	14.900.000.000	-
Chia cổ tức	(327.480.001)	(8.077.480.000)
Khác	13.145.794	(3.097.155.055)
Ngày 30 tháng 6	505.302.915.664	273.594.832.993

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

26. DOANH THU

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

	VND	
	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020
Tổng doanh thu	2.996.392.448.761	2.181.055.742.897
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu cung cấp dịch vụ tiện ích điện, nước</i>	2.354.632.878.813	1.747.568.502.637
<i>Doanh thu cho thuê đất đã phát triển cơ sở hạ tầng (Thuyết minh số 12)</i>	161.855.367.593	81.549.482.425
<i>Doanh thu cung cấp dịch vụ tiện ích KCN khác</i>	125.200.355.078	90.557.593.071
<i>Doanh thu bán thành phẩm</i>	122.671.418.766	157.648.474.041
<i>Doanh thu từ phí chuyển nhượng quyền thuê đất</i>	102.362.880.000	-
<i>Doanh thu bán hàng hóa</i>	53.902.793.277	6.306.547.328
<i>Doanh thu cung cấp dịch vụ xây dựng</i>	42.753.711.694	70.725.726.187
<i>Doanh thu cung cấp dịch vụ vận chuyển</i>	29.872.338.142	22.121.775.649
<i>Doanh thu khác</i>	3.140.705.398	4.577.641.559
Các khoản giảm trừ doanh thu	(828.900.410)	(584.108.283)
<i>Trong đó:</i>		
<i>Chiết khấu thương mại</i>	(828.900.410)	(584.108.283)
DOANH THU THUẦN	<u>2.995.563.548.351</u>	<u>2.180.471.634.614</u>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu cung cấp dịch vụ tiện ích điện, nước</i>	2.354.632.878.813	1.747.568.502.637
<i>Doanh thu cho thuê đất đã phát triển cơ sở hạ tầng (Thuyết minh số 12)</i>	161.855.367.593	81.549.482.425
<i>Doanh thu cung cấp dịch vụ tiện ích KCN khác</i>	125.200.355.078	90.557.593.071
<i>Doanh thu bán thành phẩm</i>	121.842.518.356	157.064.365.758
<i>Doanh thu từ phí chuyển nhượng quyền thuê đất</i>	102.362.880.000	-
<i>Doanh thu bán hàng hóa</i>	53.902.793.277	6.306.547.328
<i>Doanh thu cung cấp dịch vụ xây dựng</i>	42.753.711.694	70.725.726.187
<i>Doanh thu cung cấp dịch vụ vận chuyển</i>	29.872.338.142	22.121.775.649
<i>Doanh thu khác</i>	3.140.705.398	4.577.641.559

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

26. DOANH THU (tiếp theo)

26.2 *Doanh thu hoạt động tài chính*

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020</i>
Thu nhập tiền lãi	145.327.233.543	215.278.802.671
Thu nhập từ thanh lý các khoản chứng khoán kinh doanh	55.118.096.920	14.461.945.371
Thu nhập từ cổ tức	4.282.787.331	5.483.860.000
Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái	1.099.758.247	667.357.998
Khác	3.295.457.530	2.318.401.831
TỔNG CỘNG	<u>209.123.333.571</u>	<u>238.210.367.871</u>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Các bên liên quan (Thuyết minh số 31)</i>	64.055.871.645	33.032.773.065
<i>Các bên khác</i>	145.067.461.926	205.177.594.806

27. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020</i>
Giá vốn dịch vụ tiện ích điện, nước	2.169.146.762.111	1.614.751.609.374
Giá vốn thành phẩm	104.305.771.650	133.854.272.410
Giá vốn cho thuê đất đã phát triển cơ sở hạ tầng	58.144.018.896	35.054.679.097
Giá vốn hàng hóa	53.489.696.774	7.290.597.419
Giá vốn dịch vụ tiện ích KCN khác	50.228.594.338	48.440.264.160
Giá vốn dịch vụ xây dựng	40.349.802.003	65.188.213.035
Giá vốn dịch vụ vận chuyển	27.973.838.275	20.527.914.191
Giá vốn khác	1.729.498.888	2.406.102.026
TỔNG CỘNG	<u>2.505.367.982.935</u>	<u>1.927.513.651.712</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

28. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020</i>
Chi phí lãi vay	3.330.967.069	9.155.545.622
Dự phòng (hoàn nhập) các khoản đầu tư tài chính	4.122.545.868	(17.727.540.519)
Chiết khấu thanh toán	2.707.190.938	2.580.409.168
Lỗi chênh lệch tỷ giá hối đoái	4.424.500	590.590.438
Khác	109.500.317	634.729.629
TỔNG CỘNG	<u>10.274.628.692</u>	<u>(4.766.265.662)</u>

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

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020</i>
Chi phí bán hàng	8.886.622.589	6.492.580.459
Chi phí lương	3.039.342.685	2.751.504.313
Chi phí hoa hồng, môi giới	2.363.738.672	2.150.015.721
Chi phí dịch vụ mua ngoài	591.061.345	463.466.502
Chi phí khác	2.892.479.887	1.127.593.923
Chi phí quản lý doanh nghiệp	37.256.587.855	(30.484.869.954)
Chi phí lương	21.719.394.873	18.311.188.516
Phân bổ lợi thế thương mại	4.457.869.401	4.050.000.000
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.988.227.912	3.299.517.765
Chi phí khấu hao và hao mòn	1.372.151.623	1.548.262.658
Chi phí dự phòng (hoàn nhập dự phòng)	426.163.360	(66.126.619.118)
Chi phí khác	7.995.369.275	8.432.780.225
TỔNG CỘNG	<u>46.143.210.444</u>	<u>(23.992.289.495)</u>

30. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

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

Các công ty con của Công ty có nghĩa vụ nộp thuế TNDN với mức thuế suất dao động từ 10% đến 20% thu nhập chịu thuế, tùy theo các loại hình hoạt động.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

30. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

30.1 Chi phí thuế TNDN

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020</i>
Chi phí thuế TNDN hiện hành (Thu nhập) chi phí thuế TNDN hoãn lại	131.356.867.526 (633.487.570)	105.884.982.476 2.159.606.504
TỔNG CỘNG	<u>130.723.379.956</u>	<u>108.044.588.980</u>

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

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020</i>
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	<u>681.806.743.041</u>	<u>531.027.612.783</u>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Lợi nhuận chịu thuế suất 10%</i>	3.598.361.686	2.338.820.609
<i>Lợi nhuận chịu thuế suất 20%</i>	663.246.785.328	570.220.495.421
<i>Các điều chỉnh hợp nhất</i>	14.961.596.027	(41.531.703.247)
Chi phí thuế TNDN theo thuế suất áp dụng cho các công ty trong Nhóm Công ty	136.001.512.440	105.971.640.495
<i>Các điều chỉnh:</i>		
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu trong những kỳ trước	2.308.724.290	2.977.197.164
Lợi thế thương mại	891.573.880	810.000.000
Chi phí không được khấu trừ thuế	347.167.915	225.536.718
Lợi nhuận chưa thực hiện	104.616.338	49.241.443
Lợi nhuận chia về từ công ty liên kết	(7.813.303.082)	(1.283.207.687)
Cổ tức miễn thuế	(856.557.466)	(1.096.772.000)
Thuế TNDN được miễn	(203.188.708)	(225.587.413)
Lỗi chưa ghi nhận thuế hoãn lại	(20.068.498)	606.092.263
Khác	(37.097.153)	10.447.997
Chi phí thuế TNDN	<u>130.723.379.956</u>	<u>108.044.588.980</u>

30.2 Thuế TNDN hiện hành

Thuế TNDN hiện hành phải trả được xác định dựa trên thu nhập chịu thuế của kỳ hiện tại. Thu nhập chịu thuế của Nhóm Công ty khác với lợi nhuận được báo cáo trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản mục thu nhập chịu thuế hay chi phí được khấu trừ cho mục đích tính thuế trong các kỳ khác và cũng không bao gồm các khoản mục không phải chịu thuế hay không được khấu trừ cho mục đích tính thuế. Thuế TNDN hiện hành phải trả của Nhóm Công ty được tính theo thuế suất đã ban hành đến ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

30. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

30.3 Thuế TNDN hoãn lại

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

	Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ		VND
	Ngày 30 tháng 6 năm 2021	Ngày 31 tháng 12 năm 2020	
Lợi nhuận chưa chịu thuế	125.046.745.129	126.699.305.063	(1.652.559.934)
Chênh lệch giá vốn	20.210.002.914	17.079.757.014	3.130.245.900
Dự phòng đầu tư vào công ty con	1.515.351.003	1.700.836.770	(185.485.767)
Lợi nhuận từ đánh giá lại tài sản góp vốn	1.450.492.758	1.740.591.309	(290.098.551)
Chênh lệch đánh giá lại giá trị tài sản tại ngày mua	332.800.966	482.389.575	(149.588.609)
Lợi nhuận chưa thực hiện loại trừ trên hợp nhất	(12.489.533.926)	(11.927.844.102)	(561.689.824)
Chênh lệch giá vốn theo cơ sở kế toán	(6.163.377.253)	(5.093.442.581)	(1.069.934.672)
Chi phí trích trước	(987.265.717)	(925.322.301)	(61.943.416)
Dự phòng phải thu khó đòi	-	(207.567.303)	207.567.303
Chênh lệch tỷ giá	(27.517.466)	(27.517.466)	-
Thuế TNDN hoãn lại phải trả	128.887.698.408	129.521.185.978	(633.487.570)
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại tính vào kết quả kinh doanh hợp nhất giữa niên độ			2.159.606.504

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

31. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Các giao dịch trọng yếu của Nhóm Công ty với các bên liên quan trong kỳ bao gồm:

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>VND</i>	
			<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020</i>
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị An Lộc	Cổ đồng lớn	Cho vay	480.490.000.000	548.500.000.000
		Lãi cho vay	69.811.488.085	15.140.707.755
		Hoàn vay	40.000.000.000	347.543.657.000
Các cá nhân	Thành viên HĐQT	Chi tạm ứng	44.423.547.950	119.481.360.000
		Hoàn tạm ứng	-	87.336.360.000
Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Nam Tân Uyên	Công ty liên kết	Lợi nhuận được chia	39.066.515.411	6.416.038.437
Công ty Cổ phần khoáng sản FICO Tây Ninh	Công ty liên kết	Cổ tức được chia	9.996.770.000	11.996.124.000
Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển Thế Hệ Mới	Công ty con	Cho vay	-	376.500.000.000
		Hoàn vay	-	266.805.429.453
		Lãi cho vay	-	17.892.065.310

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

		VND		
<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2021</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2020</i>
<i>Phải thu về cho vay ngắn hạn</i>				
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị An Lộc	Cổ đông lớn	Cho vay	2.201.391.000.000	1.760.901.000.000
Các cá nhân	Các cá nhân liên quan khác	Cho vay	-	125.700.050.000
			<u>2.201.391.000.000</u>	<u>1.886.601.050.000</u>
<i>Phải thu ngắn hạn khác</i>				
Các cá nhân	Thành viên Hội đồng Quản trị	Tạm ứng	224.527.587.326	202.734.929.968
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị An Lộc	Cổ đông lớn	Phải thu tiền lãi	79.204.812.703	32.293.461.605
			<u>303.732.400.029</u>	<u>235.028.391.573</u>
<i>Phải trả ngắn hạn khác</i>				
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị An Lộc	Cổ đông lớn	Phải trả tiền lãi	3.060.246.574	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

Các giao dịch với các bên liên quan khác

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

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020</i>
1. Trần Mạnh Hùng	528.730.000	395.574.000
2. Lư Thanh Nhã	401.630.000	310.574.000
3. Trần Ngọc Vân	321.110.000	292.274.000
4. Phan Quốc Thắng	321.110.000	292.274.000
5. Đặng Ánh Hào	279.110.000	250.274.000
6. Phạm Văn Đông	235.995.000	205.710.000
7. Bạch Vân Nhạn	235.995.000	195.843.000
8. Nguyễn Thanh Tùng	78.000.000	78.000.000
9. Trần Như Hùng	-	322.574.000
10. Nguyễn Trường Khôi	-	28.896.000
TỔNG CỘNG	<u>2.401.680.000</u>	<u>2.371.993.000</u>

32. CÁC CAM KẾT

Bên đi thuê

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

	VND	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2021</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2020</i>
Dưới 1 năm	72.000.000	458.320.000
Trên 5 năm	376.332.316.800	368.913.562.613
TỔNG CỘNG	<u>376.404.316.800</u>	<u>369.371.882.613</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

32. CÁC CAM KẾT (tiếp theo)

Bên cho thuê

Nhóm Công ty hiện đang cho thuê tài sản theo hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ, các khoản tiền thuê tối thiểu thu được trong tương lai theo hợp đồng cho thuê hoạt động được trình bày như sau:

	VND	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2021</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2020</i>
Dưới 1 năm	323.142.530.906	253.596.389.316
Từ 1 đến 5 năm	1.292.570.123.624	1.014.385.557.264
Trên 5 năm	<u>8.588.602.291.457</u>	<u>8.096.165.468.441</u>
TỔNG CỘNG	<u>10.204.314.945.987</u>	<u>9.364.147.415.021</u>

Cam kết liên quan đến các chi phí đầu tư lớn

Vào ngày 30 tháng 6 năm 2021, Công ty có khoản cam kết liên quan đến chi phí xây dựng và phát triển các dự án Khu Công nghiệp Đông Nam, Khu Công nghiệp - Đô thị - Dịch vụ Phước Đông - Bời Lời và Khu Công nghiệp Lộc An - Bình Sơn với tổng giá trị là 84.472.772.057 VND (ngày 31 tháng 12 năm 2020: 89.814.401.213 VND).

33. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN

Nhóm Công ty lựa chọn các bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh là bộ phận báo cáo chính yếu vì rủi ro và tỷ suất sinh lời của Nhóm Công ty bị tác động chủ yếu bởi những khác biệt về sản phẩm và dịch vụ do Nhóm Công ty cung cấp. Các bộ phận theo khu vực địa lý là bộ phận báo cáo thứ yếu. Các hoạt động kinh doanh của Nhóm Công ty được tổ chức và quản lý theo tính chất của sản phẩm và dịch vụ do Nhóm Công ty cung cấp với mỗi một bộ phận là một đơn vị kinh doanh chiến lược cung cấp các sản phẩm khác nhau và phục vụ các thị trường khác nhau.

Nhóm Công ty chủ yếu hoạt động trong lĩnh vực là xây dựng và kinh doanh bất động sản, bán hàng hóa và thành phẩm, và cung cấp các dịch vụ tư vấn và xây dựng công trình.

Giá áp dụng cho các giao dịch giữa các bộ phận được xác định trên cơ sở khách quan tương tự như với các bên thứ ba. Doanh thu, chi phí và kết quả kinh doanh của các bộ phận bao gồm các giao dịch giữa các bộ phận. Các giao dịch này được loại trừ khi lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

33. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

Thông tin về doanh thu, chi phí và một số tài sản của bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Nhóm Công ty như sau:

	Cho thuê và cung cấp các tiện ích khu công nghiệp	Bán hàng hóa và thành phẩm	Cung cấp dịch vụ tư vấn và xây dựng	Loại trừ	Tổng cộng
					VND
Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021					
Doanh thu thuần từ khách hàng bên ngoài	2.800.971.670.604	236.727.934.620	131.319.543.024	(173.455.599.897)	2.995.563.548.351
Kết quả hoạt động kinh doanh					
Kết quả kinh doanh bộ phận	466.721.565.205	18.630.393.046	10.321.867.166	(5.478.260.001)	490.195.565.416
Chi phí không phân bổ					(46.143.210.444)
Lợi nhuận từ công ty liên kết					39.066.515.411
Doanh thu tài chính					209.123.333.571
Chi phí tài chính					(10.977.217.281)
Lợi nhuận khác					541.756.368
Lợi nhuận trước thuế					681.806.743.041
Chi phí thuế TNDN					(131.356.867.526)
Chi phí thuế TNDN hoãn lại					633.487.570
Lợi nhuận sau thuế					551.083.363.085
Lợi ích của cổ đông không kiểm soát					(36.933.840.071)
Lợi nhuận sau thuế công ty mẹ					514.149.523.014
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2021					
Tài sản và công nợ					
Tài sản bộ phận	12.556.076.052.580	462.903.266.683	533.884.864.283	(1.278.319.943.167)	12.274.544.240.379
Tài sản không phân bổ					5.121.874.403.550
Tổng tài sản					17.396.418.643.929
Công nợ bộ phận	14.350.555.806.047	327.222.267.282	258.300.667.596	(1.239.588.738.683)	13.696.490.002.242
Công nợ không phân bổ					446.089.498.052
Tổng công nợ					14.142.579.500.294

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

33. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

Thông tin về doanh thu, chi phí và một số tài sản của bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Nhóm Công ty như sau: (tiếp theo)

	Cho thuê và cung cấp các tiện ích khu công nghiệp	Bán hàng hóa và thành phẩm	Cung cấp dịch vụ tư vấn và xây dựng	Loại trừ	Tổng cộng
					VND
Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020					
Doanh thu thuần từ khách hàng bên ngoài	1.950.121.643.954	164.815.224.714	233.213.502.535	(167.678.736.589)	2.180.471.634.614
Kết quả hoạt động kinh doanh					
Kết quả kinh doanh bộ phận	224.864.581.365	24.395.010.214	10.770.421.433	(7.072.030.110)	252.957.982.902
Chi phí không phân bổ					23.992.289.495
Lợi nhuận từ công ty liên kết					6.416.038.437
Doanh thu tài chính					238.210.367.871
Chi phí tài chính					4.766.265.662
Lợi nhuận khác					4.684.668.416
Lợi nhuận trước thuế					531.027.612.783
Chi phí thuế TNDN					(105.884.982.476)
Chi phí thuế TNDN hoãn lại					(2.159.606.504)
Lợi nhuận sau thuế					422.983.023.803
Lợi ích của cổ đông không kiểm soát					(30.760.791.996)
Lợi nhuận sau thuế công ty mẹ					392.222.231.807
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2020					
Tài sản và công nợ					
Tài sản bộ phận	8.238.805.884.285	211.939.806.243	190.445.517.924	(125.262.778.710)	8.515.928.429.742
Tài sản không phân bổ					5.786.512.736.605
Tổng tài sản					14.302.441.166.347
Công nợ bộ phận	11.770.245.781.969	64.435.997.729	75.887.938.159	(115.513.167.104)	11.795.056.550.753
Công nợ không phân bổ					366.199.288.524
Tổng công nợ					12.161.255.839.277

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

34. CÁC TRÌNH BÀY KHÁC CẦN THIẾT VỚI NHÓM CÔNG TY

Đại dịch Covid-19

Đại dịch Covid-19 đang dẫn đến sự suy thoái kinh tế và ảnh hưởng tiêu cực đến hầu hết các doanh nghiệp và ngành nghề. Tình hình này dẫn đến các yếu tố không chắc chắn và có thể tác động đến môi trường mà Nhóm Công ty đang hoạt động. Ban Tổng Giám đốc Công ty vẫn đang tiếp tục theo dõi các diễn biến của tình hình, cũng như đánh giá các ảnh hưởng tài chính liên quan đến việc đánh giá tài sản, các khoản dự phòng và công nợ tiềm tàng, và đồng thời sử dụng các ước tính và xét đoán đối với các vấn đề khác nhau, dựa trên các thông tin tin cậy nhất có được đến ngày của báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này.

35. CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ

Vào ngày 1 tháng 7 năm 2021, Nhóm Công ty đã thông qua việc triển khai thực hiện chi trả cổ tức còn lại năm 2020 bằng tiền tại mức 10% trên mệnh giá cổ phiếu phổ thông, với tổng giá trị là 79.405.357.500 VND theo phê duyệt của Nghị quyết Hội đồng Quản trị ngày 1 tháng 7 năm 2021, phù hợp với Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông ngày 28 tháng 6 năm 2021.

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

Nguyễn Thành Đạt
Kế toán trưởng kiêm người lập

Lữ Thanh Nhá
Tổng Giám đốc



Ngày 18 tháng 8 năm 2021