

Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn VRG

MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1 - 2
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	3
Báo cáo kiểm toán độc lập	4 - 5
Bảng cân đối kế toán riêng	6 - 7
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	8
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng	9 - 10
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng	11 - 40

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 các GCNĐKKD điều chỉnh.

Vào ngày 29 tháng 12 năm 2008, Công ty nhận được Giấy Chứng nhận Đầu tư ("GCNĐT") số 41221000169 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; và GCNĐT số 45221000126 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, và Xã Đôn Thuận và Xã Lộc Hưng, Huyện Trảng Bàng, Tỉnh Tây Ninh; và cho thuê lại đất đã phát triển cơ sở hạ tầng.

Vào ngày 3 tháng 11 năm 2014, Công ty nhận được GCNĐT số 41221000573 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 Lê Minh Xuân 3 tại Xã Lê Minh Xuân, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh.

Hoạt động chính của Công ty trong năm 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 một (1) văn phòng đại diện tại Phòng 608A, Tầng 6, Tòa nhà Centre Point, Số 106, Đường Nguyễn Văn Trỗi, Phường 8, Quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

Ông Trần Công Kha	Chủ tịch
Ông Trần Mạnh Hùng	Phó chủ tịch
Ông Nguyễn Thanh Tùng	Thành viên
Ông Trần Ngọc Vân	Thành viên
Ông Phạm Hồng Hải	Thành viên
Ông Lư Thanh Nhã	Thành viên

BAN KIỂM SOÁT

Các thành viên Ban kiểm soát trong năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

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

Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn VRG

THÔNG TIN CHUNG (tiếp theo)

BAN GIÁM ĐỐC

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

Ông Trần Mạnh Hùng
Ông Trần Ngọc Nhân
Ông Trần Như Hùng
Ông Nguyễn Trường Khôi

Tổng Giám đốc
Phó Tổng Giám đốc
Phó Tổng Giám đốc
Phó Tổng Giám đốc

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và vào ngày lập báo cáo này là Ông Trần Mạnh Hùng.

KIỂM TOÁN VIÊN

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

Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn VRG

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn VRG ("Công ty") hân hạnh trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính riêng của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017.

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

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

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

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

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

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính riêng kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2017, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng.

Công ty có các công ty con như được trình bày trong báo cáo tài chính. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin. Đồng thời, Công ty cũng đang trong quá trình lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con ("Nhóm Công ty") cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017.

Người sử dụng báo cáo tài chính riêng nên đọc báo cáo này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất đã đề cập trên để có được các thông tin đầy đủ về tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Nhóm Công ty.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc:



Trần Mạnh Hùng
Tổng Giám đốc

Ngày 29 tháng 3 năm 2018

Số tham chiếu: 61001719/19798223

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính riêng kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn VRG ("Công ty") được lập ngày 29 tháng 3 năm 2018 và được trình bày từ trang 6 đến trang 40, bao gồm bảng cân đối kế toán riêng vào ngày 31 tháng 12 năm 2017, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng, và báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính riêng kèm theo.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

Ý kiến Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính riêng của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2017, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng.

Vấn đề cần nhấn mạnh

Chúng tôi xin lưu ý đến Thuyết minh số 2.1 của báo cáo tài chính riêng. Công ty là công ty mẹ của các công ty con và Công ty đang trong quá trình lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con ("Nhóm Công ty") cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017 để đáp ứng các quy định về công bố thông tin hiện hành. Người sử dụng báo cáo tài chính riêng cần đọc báo cáo tài chính riêng kèm theo này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất đã đề cập trên để có được đầy đủ thông tin về tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Nhóm Công ty.


Ý kiến kiểm toán của chúng tôi không liên quan đến vấn đề cần nhấn mạnh này.

Vấn đề khác

Báo cáo tài chính riêng của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016 đã được một doanh nghiệp kiểm toán khác kiểm toán và đưa ra ý kiến chấp nhận toàn phần đối với báo cáo tài chính riêng đó vào ngày 26 tháng 3 năm 2017.

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam




Lê Quang Minh
Phó Tổng Giám đốc
Giấy CNĐKHN kiểm toán
Số: 0426-2018-004-1


Phạm Thị Cẩm Tú
Kiểm toán viên
Giấy CNĐKHN kiểm toán
Số: 2266-2018-004-1

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 29 tháng 3 năm 2018

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG
ngày 31 tháng 12 năm 2017

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm (Trình bày lại - Thuyết minh số 32)
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		1.754.965.145.857	1.601.357.851.465
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	4	162.880.319.558	216.068.028.069
111	1. Tiền		105.679.580.654	149.327.790.151
112	2. Các khoản tương đương tiền		57.200.738.904	66.740.237.918
120	II. Khoản đầu tư ngắn hạn	5	537.453.170.000	435.000.000.000
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		537.453.170.000	435.000.000.000
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		598.366.769.991	536.648.418.125
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6	42.958.081.266	29.893.202.555
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	7	43.845.553.203	61.123.805.434
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	8	143.171.771.900	89.368.649.000
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	9	389.599.895.514	359.639.939.671
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	6, 7, 8 & 9	(21.225.120.693)	(3.393.767.336)
139	6. Tài sản thiếu chờ xử lý		16.588.801	16.588.801
140	IV. Hàng tồn kho	10	163.465.575.369	191.985.235.805
141	1. Hàng tồn kho		163.465.575.369	191.985.235.805
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		292.799.310.939	221.656.169.466
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn		1.103.604.368	3.449.637.725
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ	18	210.283.455.226	127.078.838.720
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	18	81.412.251.345	91.127.693.021
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		3.130.385.297.730	2.688.336.693.054
220	I. Tài sản cố định		132.517.990.411	139.943.485.827
221	1. Tài sản cố định hữu hình	11	132.403.357.078	139.884.952.494
222	Nguyên giá		167.077.940.015	165.875.013.560
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(34.674.582.937)	(25.990.061.066)
227	2. Tài sản vô hình		114.633.333	58.533.333
228	Nguyên giá		333.763.200	243.763.200
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(219.129.867)	(185.229.867)
230	II. Bất động sản đầu tư	12	1.038.551.408.719	1.052.577.157.104
231	1. Nguyên giá		1.109.475.357.141	1.096.704.369.766
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(70.923.948.422)	(44.127.212.662)
240	III. Tài sản dở dang dài hạn		1.464.403.846.672	1.139.524.608.300
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	13	1.464.403.846.672	1.139.524.608.300
250	IV. Đầu tư tài chính dài hạn	15	493.168.591.228	355.611.587.745
251	1. Đầu tư vào công ty con		500.191.446.224	370.587.656.749
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		-	997.600.000
254	3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn		(7.022.854.996)	(15.973.669.004)
260	V. Tài sản dài hạn khác		1.743.460.700	679.854.078
261	1. Chi phí trả trước dài hạn		1.743.460.700	679.854.078
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		4.885.350.443.587	4.289.694.544.519

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)
ngày 31 tháng 12 năm 2017

VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm (Trình bày lại - Thuyết minh số 32)
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		4.020.283.655.783	3.459.905.537.466
310	I. Nợ ngắn hạn		1.660.629.039.819	1.168.209.720.045
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	16	36.296.560.112	20.848.295.719
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	17	1.304.655.811.048	811.314.082.181
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	18	10.860.800	417.943.233
314	4. Phải trả người lao động		2.039.205.579	3.315.292.009
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	19	6.155.540.979	30.403.823.808
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	20	45.075.193.588	43.696.564.029
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	21	219.167.459.511	167.129.149.106
320	8. Vay ngắn hạn	22	35.391.881.860	84.446.240.800
322	9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		11.836.526.342	6.638.329.160
330	II. Nợ dài hạn		2.359.654.615.964	2.291.695.817.421
333	1. Chi phí phải trả dài hạn	19	509.540.458.471	536.461.393.558
336	2. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	20	1.676.697.047.234	1.645.022.591.303
338	3. Vay dài hạn	22	72.329.754.449	6.432.881.860
341	4. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	29.3	100.918.938.366	103.610.533.256
342	5. Dự phòng phải trả dài hạn		168.417.444	168.417.444
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		865.066.787.804	829.789.007.053
410	I. Vốn chủ sở hữu	23	865.066.787.804	829.789.007.053
411	1. Vốn cổ phần		660.481.950.000	635.481.950.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		660.481.950.000	635.481.950.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		7.577.200.000	7.577.200.000
415	3. Cổ phiếu quỹ		(143.193.779.400)	(143.151.179.400)
418	4. Quỹ đầu tư phát triển		60.375.910.889	60.375.910.889
420	5. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu		19.504.000.889	19.504.000.889
421	6. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		260.321.505.426	250.001.124.675
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		147.385.397.188	121.465.454.739
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trong năm		112.936.108.238	128.535.669.936
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		4.885.350.443.587	4.289.694.544.519

Trần Thị Hằng
Người lập

Lư Thanh Nhã
Kế toán trưởng

Trần Mạnh Hùng
Tổng Giám đốc

Ngày 29 tháng 3 năm 2018



BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước (Trình bày lại - Thuyết minh số 32)
10	1. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	24.1	1.604.237.336.446	1.194.182.119.687
11	2. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	25	(1.417.258.683.744)	(1.059.521.602.558)
20	3. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		186.978.652.702	134.660.517.129
21	4. Doanh thu hoạt động tài chính	24.2	39.382.821.126	35.681.504.511
22 23	5. Chi phí tài chính <i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	26	1.880.053.663 (3.580.063.347)	(7.333.884.283) (2.618.056.214)
25	6. Chi phí bán hàng		(4.111.735.014)	(3.582.096.693)
26	7. Chi phí quản lý doanh nghiệp	27	(48.347.719.027)	(25.587.911.503)
30	8. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		175.782.073.450	133.838.129.161
31	9. Thu nhập khác	28	5.520.824.722	2.382.481.882
32	10. Chi phí khác	28	(31.516.799)	(2.897.078.958)
40	11. Lợi nhuận (lỗ) khác	28	5.489.307.923	(514.597.076)
50	12. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		181.271.381.373	133.323.532.085
51	13. Chi phí thuế TNDN hiện hành	29.1	(17.496.035.775)	(4.998.437.404)
52	14. Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	29.3	2.691.594.890	210.575.255
60	15. Lợi nhuận thuần sau thuế TNDN		166.466.940.488	128.535.669.936

Trần Thị Hằng
Người lập

Lư Thanh Nhã
Kế toán trưởng

Trần Mạnh Hùng
Tổng Giám đốc



Ngày 29 tháng 3 năm 2018

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước (Trình bày lại - Thuyết minh số 32)
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	Lợi nhuận kế toán trước thuế		181.271.381.373	133.323.532.085
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao và hao mòn tài sản cố định và bất động sản đầu tư		35.515.157.631	14.900.367.983
03	Trích lập (hoàn nhập) các khoản dự phòng		8.880.539.349	(3.433.243.971)
04	Lỗi chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		164.840.962	97.367.661
05	(Lãi) lỗ từ hoạt động đầu tư		(35.852.675.774)	27.825.254.873
06	Chi phí lãi vay		3.580.063.347	2.618.056.214
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		193.559.306.888	175.331.334.845
09	Tăng các khoản phải thu		(99.235.757.153)	(5.971.078.301)
10	Giảm (tăng) hàng tồn kho		28.519.660.436	(2.311.324.232)
11	Giảm các khoản phải trả		512.124.754.578	712.436.111.128
12	Giảm (tăng) chi phí trả trước		1.282.426.735	(623.620.293)
14	Tiền lãi vay đã trả		(1.480.063.347)	(581.761.437)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	18	(7.062.041.494)	(102.354.691.946)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(17.587.936.805)	(22.952.915.641)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		610.120.349.838	752.972.054.123
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm và xây dựng tài sản cố định		(308.477.799.435)	(194.947.512.428)
23	Tiền gửi có kỳ hạn và cho vay		(899.714.317.900)	(721.225.146.225)
24	Tiền thu hồi cho vay		743.458.025.000	252.308.020.848
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(128.606.189.475)	(25.354.527.984)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		-	14.979.979.000
27	Lãi tiền gửi nhận được		35.852.675.774	26.235.289.079
30	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư		(557.487.606.036)	(648.003.897.710)

BÁO CÁO LƯU CHUYÊN TIỀN TỆ RIÊNG (tiếp theo)
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước (Trình bày lại - Thuyết minh số 32)
	III. LƯU CHUYÊN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
31	Tiền thu từ nhận góp vốn của chủ sở hữu	23.1	10.000.000.000	10.000.000.000
33	Tiền vay nhận được	22	277.198.523.249	18.954.930.000
34	Tiền chi trả nợ gốc vay	22	(260.356.009.600)	(74.446.240.800)
36	Cổ tức đã trả	23.3	(132.612.986.830)	(59.970.853.035)
40	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động tài chính		(105.770.473.181)	(105.462.163.835)
50	Giảm tiền và tương đương tiền thuần trong năm		(53.137.729.379)	(494.007.422)
60	Tiền và tương đương đầu năm		216.068.028.069	216.464.667.830
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		(49.979.132)	97.367.661
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	4	162.880.319.558	216.068.028.069

Trần Thị Hằng
Người lập

Lưu Thanh Nhã
Kế toán trưởng



Trần Mạnh Hùng
Tổng Giám đốc

Ngày 29 tháng 3 năm 2018

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

1. THÔNG TIN 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 các GCNĐKKD điều chỉnh sau đó.

Vào ngày 29 tháng 12 năm 2008, Công ty nhận được Giấy Chứng nhận Đầu tư ("GCNĐT") số 41221000169 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; và GCNĐT số 45221000126 do Ban Quản lý các KCN Tỉnh Tây Ninh cấp phê duyệt quyền phát triển KCN - Đô thị - Dịch vụ Phước Đông - Bờ Lờ tại Xã Phước Đông và Xã Bàu Đồn, Huyện Gò Dầu, và Xã Đôn Thuận và Xã Lộc Hưng, Huyện Trảng Bàng, Tỉnh Tây Ninh; và cho thuê lại đất đã phát triển cơ sở hạ tầng.

Vào ngày 3 tháng 11 năm 2014, Công ty nhận được GCNĐT số 41221000573 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 Lê Minh Xuân 3 tại Xã Lê Minh Xuân, Huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh.

Hoạt động chính của Công ty trong năm 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 một (1) văn phòng đại diện tại Phòng 608A, Tầng 6, Tòa nhà Centre Point, Số 106, Đường Nguyễn Văn Trỗi, Phường 8, Quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh.

Số lượng nhân viên của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 là 220 (ngày 31 tháng 12 năm 2016: 213).

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 Mục đích lập báo cáo tài chính riêng

Công ty có các công ty con như được trình bày trong báo cáo tài chính. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin hiện hành. Đồng thời, Công ty đang trong quá trình lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con ("Nhóm Công ty") cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017.

Người sử dụng báo cáo tài chính riêng nên đọc báo cáo này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất đã đề cập trên để có được các thông tin đầy đủ về tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Nhóm Công ty.

2.2 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Báo cáo tài chính riêng của Công ty được trình bày bằng đồng Việt Nam ("VND") phù hợp với Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các Chuẩn mực kế toán Việt Nam do Bộ Tài chính ban hành theo:

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

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

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

2.3 Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

2.4 Kỳ kế toán năm

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

2.5 Đơn vị tiền tệ trong kế toán

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

3.2 Các khoản phải thu

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

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

3.3 Hàng tồn kho

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

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

3.3 Hàng tồn kho (tiếp theo)

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

3.4 Chi phí trả trước

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

3.5 Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

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

3.6 Tài sản cố định vô hình

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

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

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

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

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, 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 Công ty có khả năng thu được các lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu của bất động sản đầu tư đó.

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

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 và hao mòn tài sản 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	6 năm
Thiết bị văn phòng	3 - 5 năm
Phần mềm máy tính	5 năm

3.9 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

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

3.10 Chi phí đi vay

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

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

3.11 Các khoản đầu tư

Đầu tư vào các công ty con

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

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

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác được ghi nhận theo giá gốc.

Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư góp vốn

Dự phòng được lập cho việc giảm giá trị của các khoản đầu tư góp vốn vào ngày kết thúc năm tài chính theo hướng dẫn của Thông tư số 228/2009/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 7 tháng 12 năm 2009 và Thông tư số 89/2013/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 28 tháng 6 năm 2013. Tăng hoặc giảm số dư dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

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

3.11 Các khoản đầu tư (tiếp theo)

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

3.12 Các khoản phải trả và trích trước

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

3.13 Trợ cấp thôi việc phải trả

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

3.14 Phân chia lợi nhuận

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

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

▶ *Quỹ đầu tư phát triển*

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

▶ *Quỹ khen thưởng, phúc lợi*

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

3.15 Ghi nhận doanh thu

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

Doanh thu 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 theo thời hạn thuê.

Doanh thu bán nhà phố

Đối với các nhà phố mà 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

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

3.15 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)

Doanh thu từ dịch vụ

Khi có thể xác định được kết quả hợp đồng một cách chắc chắn, doanh thu sẽ được ghi nhận dựa vào mức độ hoàn thành công việc.

Tiền cho thuê

Thu nhập từ tiền cho thuê tài sản theo hợp đồng thuê hoạt động được hạch toán theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê.

Tiền lãi

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

Cổ tức

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

3.16 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

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

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

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

Thuế thu nhập hoãn lại

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

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

3.16 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)

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

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

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

3.17 Các bên liên quan

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

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	.VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	2.536.386.010	10.940.777.445
Tiền gửi ngân hàng	103.143.194.644	138.387.012.706
Các khoản tương đương tiền (*)	57.200.738.904	66.740.237.918
TỔNG CỘNG	162.880.319.558	216.068.028.069

(*) 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 5%/năm đến 5,6%/năm.

5. ĐẦU TƯ NĂM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN

Đầu tư năm giữ đến ngày đáo hạn là các khoản tiền gửi ngắn hạn tại các ngân hàng thương mại có thời hạn dưới 1 năm và hưởng lãi suất dao động từ 5,5%/năm đến 6,0%/năm. Bao gồm trong khoản này là một khoản tiền gửi ngân hàng trị giá 9.201.000.000 VND đã được dùng làm tài sản thế chấp cho các khoản vay dài hạn tại ngân hàng (*Thuyết minh ("TM") số 22*).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

6. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty TNHH Bao Bì Alpla (Việt Nam)	8.127.734.102	8.114.728.394
Công ty TNHH Sailun (Việt Nam)	7.961.270.158	4.169.483.352
Công ty TNHH Lu Thai (Việt Nam)	4.908.095.489	-
Khác	21.960.981.517	17.608.990.809
TỔNG CỘNG	42.958.081.266	29.893.202.555
Dự phòng phải thu ngắn hạn	-	(1.357.177.836)
GIÁ TRỊ THUẦN	42.958.081.266	28.536.024.719
<i>Trong đó:</i>		
<i>Các bên khác</i>	41.376.465.835	26.851.605.248
<i>Các bên liên quan (TM số 30)</i>	1.581.615.431	1.684.419.471

Khoản phải thu ngắn hạn của khách hàng được dùng làm tài sản thế chấp cho các khoản vay dài hạn tại các ngân hàng thương mại (TM số 22).

7. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty Cổ phần Xây dựng Công trình Giao thông 610	10.028.615.514	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Vneco 9	6.755.096.324	-
Công ty Cổ phần Địa ốc 7	6.008.100.120	6.675.666.800
Công ty Cổ phần Xây dựng Incontec	5.175.616.450	-
Khác	15.878.124.795	54.448.138.634
TỔNG CỘNG	43.845.553.203	61.123.805.434
Dự phòng trả trước ngắn hạn	(5.567.141.900)	(2.036.589.500)
GIÁ TRỊ THUẦN	38.278.411.303	59.087.215.934
<i>Trong đó:</i>		
<i>Các bên khác</i>	33.102.794.853	59.087.215.934
<i>Bên liên quan (TM số 30)</i>	5.175.616.450	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

8. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN

	Số cuối năm VND	Ngày đáo hạn	Lãi suất %/năm	Hình thức đảm bảo VND
Công ty Cổ phần Sản xuất và Xuất khẩu Cao su Sài Gòn	65.000.000.000	Ngày 31 tháng 12 năm 2018	6,6 - 7,0	Tín chấp
Công ty Cổ phần Gỗ Cao su Thiên Hưng	30.000.000.000	Ngày 8 tháng 4 năm 2016	8,0	Tín chấp
Công ty Cổ phần Đầu tư và Tư vấn Xây dựng Phú An Thành	28.171.771.900	Ngày 22 tháng 9 năm 2018	8,5	Tín chấp
Công ty TNHH Sản xuất Trà hương Việt Nam	20.000.000.000	Ngày 18 tháng 9 năm 2017	7,5	Tín chấp
TỔNG CỘNG	143.171.771.900			
Dự phòng phải thu về cho vay ngắn hạn	(15.000.000.000)			
GIÁ TRỊ THUẦN	128.171.771.900			
<i>Trong đó:</i>				
Các bên liên quan (TM số 30)	93.171.771.900			
Các bên khác	35.000.000.000			

9. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

	Số cuối năm	Số đầu năm
Tạm ứng cho đền bù đất	274.848.274.698	189.959.278.349
Tạm ứng cho nhân viên	62.772.241.283	113.027.500.329
Ký quỹ cho các hợp đồng vay	40.080.221.046	42.228.160.554
Lãi phải thu	4.802.183.335	13.679.673.592
Khác	7.096.975.152	745.326.847
TỔNG CỘNG	389.599.895.514	359.639.939.671
Dự phòng phải thu khác	(657.978.793)	-
GIÁ TRỊ THUẦN	388.941.916.721	359.639.939.671
<i>Trong đó:</i>		
Các bên khác	324.801.825.142	298.296.482.320
Bên liên quan (TM số 30)	64.140.091.579	61.343.457.351

10. HÀNG TỒN KHO

	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí phát triển dự án Khu dân cư Đông Nam	69.817.495.065	68.139.545.329
Chi phí phát triển dự án Khu tái định cư Bến Sắn	63.060.374.740	63.060.374.740
Chi phí phát triển dự án Khu dân cư Thuận Lợi	15.622.821.810	8.573.215.260
Khác	14.964.883.754	52.212.100.476
TỔNG CỘNG	163.465.575.369	191.985.235.805

Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn VRG

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

11. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa và vật kiến trúc	Máy móc và thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	Tổng cộng
Nguyên giá:					VND
Số đầu năm	134.444.658.218	570.609.953	30.562.961.371	296.784.018	165.875.013.560
Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	-	735.600.000	385.876.455	-	1.121.476.455
Mua mới	-	81.450.000	-	-	81.450.000
Số cuối năm	134.444.658.218	1.387.659.953	30.948.837.826	296.784.018	167.077.940.015
Trong đó:					
Đã khấu hao hết	-	140.000.000	5.343.403.365	237.625.018	5.721.028.383
Giá trị khấu hao lũy kế:					
Số đầu năm	(15.293.669.590)	(240.989.189)	(10.212.573.466)	(242.828.821)	(25.990.061.066)
Khấu hao trong năm	(5.958.731.748)	(134.488.043)	(2.571.582.408)	(19.719.672)	(8.684.521.871)
Số cuối năm	(21.252.401.338)	(375.477.232)	(12.784.155.874)	(262.548.493)	(34.674.582.937)
Giá trị còn lại:					
Số đầu năm	119.150.988.628	329.620.764	20.350.387.905	53.955.197	139.884.952.494
Số cuối năm	113.192.256.880	1.012.182.721	18.164.681.952	34.235.525	132.403.357.078

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

12. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	VND		
	<i>Nhà cửa và vật kiến trúc</i>	<i>Đất và cơ sở hạ tầng cho thuê</i>	<i>Tổng cộng</i>
Nguyên giá:			
Số đầu năm	47.376.230.569	1.049.328.139.197	1.096.704.369.766
Tăng trong năm	-	12.770.987.375	12.770.987.375
Số cuối năm	47.376.230.569	1.062.099.126.572	1.109.475.357.141
Khấu hao:			
Số đầu năm	(5.306.045.823)	(38.821.166.839)	(44.127.212.662)
Khấu hao trong năm	(1.934.551.046)	(24.862.184.714)	(26.796.735.760)
Số cuối năm	(7.240.596.869)	(63.683.351.553)	(70.923.948.422)
Giá trị còn lại:			
Số đầu năm	42.070.184.746	1.010.506.972.358	1.052.577.157.104
Số cuối năm	40.135.633.700	998.415.775.019	1.038.551.408.719

Thuyết minh bổ sung:

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

	VND	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Thu nhập cho thuê bất động sản đầu tư	42.871.581.484	56.691.790.140
Chi phí hoạt động kinh doanh trực tiếp của các bất động sản đầu tư tạo thu nhập cho thuê trong năm	26.796.735.760	26.041.916.500

Các khoản tiền thuê thu được hàng năm trong tương lai được trình bày trong *TM số 31*.

Công ty vẫn chưa xem xét và xác định chính thức giá trị hợp lý của các bất động sản đầu tư vào ngày 31 tháng 12 năm 2017. Tuy nhiên, Ban Tổng Giám đốc tin rằng giá trị thị trường của các bất động sản đầu tư cao hơn so với giá trị ghi sổ còn lại của các tài sản này vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

13. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	VND	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Chi phí phát triển dự án KCN - Đô thị - Dịch vụ Phước Đông - Bời Lời	657.952.659.192	614.306.216.512
Chi phí phát triển dự án KCN Đông Nam	430.449.075.084	338.072.922.467
Chi phí phát triển dự án KCN Lê Minh Xuân 3	326.076.544.915	169.496.714.942
Khác	49.925.567.481	17.648.754.379
TỔNG CỘNG	1.464.403.846.672	1.139.524.608.300

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang của Dự án KCN - Đô thị - Dịch vụ Phước Đông - Bời Lời đã được dùng làm tài sản thế chấp cho các khoản vay dài hạn tại các ngân hàng thương mại (*TM số 22*).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

14. CHI PHÍ ĐI VAY ĐƯỢC VỐN HÓA

Trong năm, Công ty đã vốn hóa một khoản chi phí lãi vay với số tiền 1.378.134.654 VND (năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016: 0 VND) vào giá trị các dự án.

15. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Đầu tư vào công ty con (TM số 15.1)	500.191.446.224	370.587.656.749
Đầu tư vào công ty khác	-	997.600.000
TỔNG CỘNG	500.191.446.224	371.585.256.749
Dự phòng đầu tư tài chính	(7.022.854.996)	(15.973.669.004)
GIÁ TRỊ THUẦN	493.168.591.228	355.611.587.745

Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn VRG

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

15. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN (tiếp theo)

15.1 Đầu tư vào công ty con

Tên đơn vị	Số cuối năm			Số đầu năm			Tỷ lệ sở hữu (%)	Tỷ lệ sở hữu (%)
	Giá gốc đầu tư (VND)	Dự phòng (VND)	Giá trị ghi sổ (VND)	Giá gốc đầu tư (VND)	Dự phòng (VND)	Giá trị ghi sổ (VND)		
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển VRG Long Thành	168.000.000.000	-	168.000.000.000	168.000.000.000	-	168.000.000.000	69,00	69,00
Công ty Cổ phần Bao bì Sài Gòn	129.603.789.475	-	129.603.789.475	-	-	-	93,58	-
Công ty Cổ phần Cảng và Dịch vụ Logistics VRG Thanh Phước	115.205.000.000	-	115.205.000.000	115.205.000.000	-	115.205.000.000	50,91	50,91
Công ty Cổ phần Sản xuất và Xuất khẩu Cao su Sài Gòn VRG	59.969.900.000	(7.022.854.996)	52.947.045.004	59.969.900.000	(15.973.669.004)	43.996.230.996	99,95	99,95
Công ty Cổ phần Đầu tư và Tư vấn Xây dựng Phú An Thành	22.138.000.000	-	22.138.000.000	22.138.000.000	-	22.138.000.000	81,99	81,99
Công ty Cổ phần Xây dựng Incontec	4.694.193.931	-	4.694.193.931	4.694.193.931	-	4.694.193.931	99,91	99,91
Công ty Cổ phần Phát triển Dịch vụ Sài Gòn VRG	580.562.818	-	580.562.818	580.562.818	-	580.562.818	96,67	96,67
TỔNG CỘNG	500.191.446.224	(7.022.854.996)	493.168.591.228	370.587.656.749	(15.973.669.004)	354.613.987.745		

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

15. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN (tiếp theo)

15.1 Đầu tư vào công ty con (tiếp theo)

Công ty con	Giấy phép hoạt động	Trụ sở hoạt động	Hoạt động chính
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển VRG Long Thành	GCNĐKKD số 3600967115 do Ủy ban Nhân dân ("UBND") Tỉnh Đồng Nai cấp vào ngày 2 tháng 1 năm 2008, và các GCNĐKKD điều chỉnh	Lô E, KCN Lộc An - Bình Sơn, Xã Bình Sơn, Huyện Long Thành, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam ("VN")	phát triển cơ sở hạ tầng của các KCN và khu dân cư
Công ty Cổ phần Bao Bì Sài Gòn	GCNĐKKD số 4106000035 SKHĐT Thành phố Hồ Chí Minh ("TPHCM") 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, TPHCM, VN	sản xuất các sản phẩm nhựa và cao su
Công ty Cổ phần Cảng và Dịch vụ Logistics VRG Thanh Phước	GCNĐKKD số 3901168677 do Sở Kế hoạch và Đầu tư ("SKHĐT") 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, VN	cung cấp dịch vụ hậu cần cho KCN Phước Đông và quản lý hoạt động của cảng Thanh Phước
Công ty Cổ phần Sản xuất và Xuất khẩu Cao Su Sài Gòn VRG	GCNĐKKD số 0312228049 do SKHĐT TPHCM 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, TPHCM, VN	bán buôn, xuất khẩu mủ cao su tự nhiên
Công ty Cổ phần Đầu tư và Tư vấn Xây dựng Phú An Thành	GCNĐKKD số 0303047367 do UBND TPHCM cấp vào ngày 3 tháng 11 năm 2009, và các GCNĐKKD điều chỉnh	Số 89A, Đường Hòa Hưng, Phường 12, Quận 10, TPHCM, VN	phát triển cơ sở hạ tầng KCN, khu dân cư và cung cấp dịch vụ tư vấn thiết kế xây dựng
Công ty Cổ phần Xây dựng Incontec	GCNĐKKD số 4102017541 do SKHĐT TPHCM cấp vào ngày 3 tháng 9 năm 2003, và các GCNĐKKD điều chỉnh	Lô TT2-1, đường D4, KCN Đông Nam, Xã Hòa Phú, Huyện Củ Chi, TPHCM, VN	xây dựng công trình đường sắt, đường bộ
Công ty Cổ phần Phát triển Dịch vụ Sài Gòn VRG	GCNĐKKD số 0313765487 do SKHĐT TPHCM 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, TPHCM, VN	sản xuất đồ uống không cồn, nước khoáng

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

16. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty TNHH Koastal Eco Industries	10.504.646.961	-
Công ty TNHH Xây Dựng Điện Xuân Bách	5.483.091.169	-
Công ty Cổ phần Thương mại - Dịch vụ Công Nghệ Môi trường Bách Khoa	5.283.931.357	-
Ban quản lý dự án Đầu tư Xây dựng Công trình Huyện Trảng Bàng	4.224.281.683	4.224.281.683
Khác	10.800.608.942	16.624.014.036
TỔNG CỘNG	36.296.560.112	20.848.295.719
<i>Trong đó:</i>		
<i>Các bên khác</i>	36.271.374.999	20.150.217.094
<i>Bên liên quan (TM số 30)</i>	25.185.113	698.078.625

17. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Khách hàng KCN Phước Đông	464.536.943.708	385.145.972.198
Khách hàng KCN Lê Minh Xuân 3	439.870.867.007	59.323.573.876
Khách hàng KCN Đông Nam	391.046.575.487	363.371.519.247
Khách hàng Khu dân cư Thuận Lợi	8.746.756.790	3.128.984.673
Khác	454.668.056	344.032.187
TỔNG CỘNG	1.304.655.811.048	811.314.082.181
<i>Trong đó:</i>		
<i>Các bên khác</i>	1.304.189.903.959	810.855.132.181
<i>Bên liên quan (TM số 30)</i>	465.907.089	458.950.000

18. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	VND			
	Số đầu năm	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Số cuối năm
Phải thu				
Thuế giá trị gia tăng	127.078.838.720	83.204.616.506	-	210.283.455.226
Thuế thu nhập doanh nghiệp	91.127.693.021	7.062.041.494	(17.496.035.775)	80.693.698.740
Thuế thu nhập cá nhân	(393.028.033)	4.403.383.759	(3.291.803.121)	718.552.605
	217.813.503.708	94.670.041.759	(20.787.838.896)	291.695.706.571
Phải nộp				
Khác	(24.915.200)	208.806.400	(194.752.000)	(10.860.800)
TỔNG CỘNG	217.788.588.508	94.878.848.159	(20.982.590.896)	291.684.845.771
<i>Trong đó:</i>				
<i>Phải thu</i>	218.206.531.741			291.695.706.571
<i>Phải nộp</i>	417.943.233			10.860.800

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

19. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn	6.155.540.979	30.403.823.808
Chi phí lãi vay	5.946.111.729	3.876.667.285
Chi phí xây dựng	209.429.250	26.527.156.523
Dài hạn	509.540.458.471	536.461.393.558
Chi phí hoàn thành ước tính của đất đã phát triển cơ sở hạ tầng	504.119.963.347	532.847.730.142
Khác	5.420.495.124	3.613.663.416
TỔNG CỘNG	<u>515.695.999.450</u>	<u>566.865.217.366</u>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Các bên khác</i>	509.749.887.721	562.988.550.081
<i>Bên liên quan (TM số 30)</i>	5.946.111.729	3.876.667.285

20. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

Khoản này thể hiện phần tiền thuê đất nhận trước từ khách hàng thuê đất tại các khu công nghiệp và chưa được ghi nhận doanh thu (theo phương pháp phân bổ tiền thuê trong thời hạn cho thuê) tại ngày lập báo cáo tài chính.

21. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ký quỹ, ký cược nhận được (*)	203.556.900.462	151.144.665.472
Chi hộ	7.730.310.878	5.252.589.309
Khác	7.880.248.171	10.731.894.325
TỔNG CỘNG	<u>219.167.459.511</u>	<u>167.129.149.106</u>

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

22. VAY

	Số đầu năm	Tăng trong năm	Giảm trong năm	VND Số cuối năm
Vay ngắn hạn				
Vay ngân hàng	50.000.000.000	203.909.768.800	(253.909.768.800)	-
Vay dài hạn ngân hàng đến hạn phải trả (TM số 22.1)	6.446.240.800	7.391.881.860	(6.446.240.800)	7.391.881.860
Vay ngắn hạn từ bên liên quan (TM số 22.2)	28.000.000.000	-	-	28.000.000.000
	84.446.240.800	211.301.650.660	(260.356.009.600)	35.391.881.860
Vay dài hạn				
Vay ngân hàng (TM số 22.1)	6.432.881.860	73.288.754.449	(7.391.881.860)	72.329.754.449
TỔNG CỘNG	90.879.122.660	284.590.405.109	(267.747.891.460)	107.721.636.309
Trong đó:				
Các bên khác	62.879.122.660			79.721.636.309
Bên liên quan (TM số 30)	28.000.000.000			28.000.000.000

22.1 Vay dài hạn từ ngân hàng

Ngân hàng	Số cuối năm VND	Kỳ hạn trả gốc và lãi	Lãi suất (%/năm)	Mục đích	VND Hình thức đảm bảo
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngoại thương Việt Nam	61.288.754.449	Từ ngày 8 tháng 11 năm 2023 đến ngày 29 tháng 5 năm 2024	6,40 - 7,50	Tài trợ tài chính cho cơ sở hạ tầng KCN Đông Nam	Tài sản và các khoản phải thu của KCN Phước Đông. Đông Nam và Lê Minh Xuân 3
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam	12.000.000.000	Từ ngày 28 tháng 3 năm 2023 đến ngày 12 tháng 4 năm 2024	8,50	Tài trợ tài chính cho KCN Phước Đông	Tài sản và các khoản phải thu của Dự án Phước Đông
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Á Châu	6.432.881.860	Từ ngày 10 tháng 3 năm 2018 đến ngày 10 tháng 12 năm 2018	8,00	Tài trợ tài chính cho KCN Đông Nam	Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn trị giá 9.201.000.000 VND
TỔNG CỘNG	79.721.636.309				
Trong đó:					
Vay dài hạn đến hạn trả	7.391.881.860				
Vay dài hạn	72.329.754.449				

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

22. VAY (tiếp theo)

22.2 Vay ngắn hạn từ bên liên quan

Bên cho vay	Số cuối năm VND	Kỳ hạn trả gốc và lãi	Lãi suất (%/năm)	Mục đích	VND
					Hình thức đảm bảo
Công ty Cổ phần Phát triển và Đầu tư VRG Long Thành	<u>28.000.000.000</u>	Ngày 31 tháng 12 năm 2018	7,50%	Tài trợ vốn lưu động	Tín chấp

Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn VRG

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

23. VỐN CHỦ SỞ HỮU

23.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Các quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Quy đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	VND
Năm trước							
Số đầu năm	610.481.950.000	7.577.200.000	(143.151.179.400)	19.504.000.889	60.375.910.889	189.790.216.100	744.578.098.478
Cổ phiếu mới phát hành	10.000.000.000	-	-	-	-	-	10.000.000.000
Cổ phiếu thưởng	15.000.000.000	-	-	-	-	-	15.000.000.000
Cổ tức công bố	-	-	-	-	-	(60.899.458.800)	(60.899.458.800)
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	-	128.535.669.936	128.535.669.936
Trích lập quỹ	-	-	-	-	-	(7.425.302.561)	(7.425.302.561)
Số cuối năm	635.481.950.000	7.577.200.000	(143.151.179.400)	19.504.000.889	60.375.910.889	250.001.124.675	829.789.007.053
Năm nay							
Số đầu năm	635.481.950.000	7.577.200.000	(143.151.179.400)	19.504.000.889	60.375.910.889	250.001.124.675	829.789.007.053
Cổ phiếu mới phát hành (i)	10.000.000.000	-	-	-	-	-	10.000.000.000
Cổ phiếu thưởng (i)	15.000.000.000	-	-	-	-	-	15.000.000.000
Mua cổ phiếu quỹ	-	-	(42.600.000)	-	-	-	(42.600.000)
Cổ tức công bố (ii)	-	-	-	-	-	(133.403.025.750)	(133.403.025.750)
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	-	166.466.940.488	166.466.940.488
Trích lập quỹ	-	-	-	-	-	(22.743.533.987)	(22.743.533.987)
Số cuối năm	660.481.950.000	7.577.200.000	(143.193.779.400)	19.504.000.889	60.375.910.889	260.321.505.426	865.066.787.804

(i) Trong năm, Công ty đã hoàn thành việc tăng vốn điều lệ bằng hình thức phát hành 1.500.000 cổ phiếu thường cho cán bộ công nhân viên chủ chốt từ nguồn Quỹ khen thưởng, và chào bán 1.000.000 cổ phiếu mới cho cán bộ công nhân viên tại mức giá 10.000 VND/cổ phiếu, phù hợp với Nghị Quyết Đại hội đồng Cổ đông số 1604/NQĐHĐCĐ-SVI ngày 22 tháng 12 năm 2016. Theo đó, vốn điều lệ của Công ty tăng lên VND 660.481.950.000 tại ngày 31 tháng 12 năm 2017.

(ii) Cổ tức công bố trong năm bao gồm phần phê duyệt chi trả cổ tức theo tỷ lệ 15% cho năm 2016 trị giá 79.872.193.500 VND, và phần tạm ứng 10% giá trị cổ phần năm 2017 trị giá 53.530.832.250 VND, theo Quyết định số 1456/SVI-TCKT ngày 20 tháng 11 năm 2017 do Tổng Giám đốc phê duyệt, phù hợp với Nghị quyết HĐQT số 722/NQHQĐT-SVI ngày 20 tháng 6 năm 2017.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

23. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

23.2 Vốn đầu tư của chủ sở hữu

	VND	
	<i>Vốn điều lệ đã góp tại ngày 31 tháng 12 năm 2017</i>	
	<i>Số tiền (VND)</i>	<i>% sở hữu</i>
Ông Nguyễn Thanh Tùng	152.952.420.000	23,16
Tập đoàn Công nghiệp Cao su Việt Nam	93.399.520.000	14,14
Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Nam Tân Uyên	62.266.340.000	9,43
Ông Trần Mạnh Hùng	57.711.120.000	8,74
Ông Phạm Hồng Hải	54.999.080.000	8,33
Ông Lư Thanh Nhã	43.586.350.000	6,60
Khác	195.567.120.000	29,61
TỔNG CỘNG	660.481.950.000	100,00

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

	VND	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Vốn đầu tư đã góp của chủ sở hữu		
Số đầu năm	635.481.950.000	610.481.950.000
Vốn tăng trong năm	25.000.000.000	25.000.000.000
Số cuối năm	660.481.950.000	635.481.950.000
Cổ tức, lợi nhuận		
Cổ tức công bố	133.403.025.750	60.899.458.800
Cổ tức đã trả bằng tiền	132.612.986.830	59.970.853.035

23.4 Cổ phiếu

	<i>Số lượng cổ phiếu</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Cổ phiếu được phép phát hành	66.048.195	63.548.195
Cổ phiếu đã phát hành <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	66.048.195	63.548.195
Cổ phiếu quỹ <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	(10.302.906)	(10.298.646)
Cổ phiếu đang lưu hành <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	55.745.289	53.249.549

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

24. DOANH THU

24.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Năm nay	VND Năm trước
Doanh thu bán điện, nước	1.457.160.511.905	1.026.072.545.636
Doanh thu cung cấp dịch vụ tiện ích KCN	104.205.243.057	111.417.783.911
Doanh thu cho thuê đất đã phát triển cơ sở hạ tầng	42.871.581.484	56.691.790.140
TỔNG CỘNG	<u>1.604.237.336.446</u>	<u>1.194.182.119.687</u>

24.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm nay	VND Năm trước
Thu nhập tiền lãi	23.502.675.774	14.947.039.026
Thu nhập từ cổ tức	12.350.000.000	17.277.093.000
Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái	3.530.145.352	443.165.485
Lãi thanh lý các khoản đầu tư	-	3.014.207.000
TỔNG CỘNG	<u>39.382.821.126</u>	<u>35.681.504.511</u>

25. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	Năm nay	VND Năm trước
Giá vốn điện, nước	1.321.567.263.473	948.482.321.693
Giá vốn dịch vụ tiện ích	69.245.630.036	84.997.364.365
Giá vốn thuê đất đã phát triển cơ sở hạ tầng	26.445.790.235	26.041.916.500
TỔNG CỘNG	<u>1.417.258.683.744</u>	<u>1.059.521.602.558</u>

26. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Năm nay	VND Năm trước
Chi phí lãi vay	3.580.063.347	2.618.056.214
Lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái	3.490.696.998	4.715.828.069
Hoàn nhập dự phòng đầu tư tài chính	(8.950.814.008)	-
TỔNG CỘNG	<u>(1.880.053.663)</u>	<u>7.333.884.283</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

27. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí dự phòng	17.831.353.357	814.635.800
Chi phí nhân viên	14.379.717.174	14.167.108.461
Dịch vụ thuê ngoài	1.754.364.624	1.994.587.685
Chi phí khấu hao	869.696.153	959.727.624
Công cụ, dụng cụ và thiết bị	343.004.169	325.534.649
Khác	13.169.583.550	7.326.317.284
TỔNG CỘNG	<u>48.347.719.027</u>	<u>25.587.911.503</u>

28. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Thu nhập khác	5.520.824.722	2.382.481.882
Tiền phạt vi phạm hợp đồng xây dựng	3.426.311.636	-
Khác	2.094.513.086	2.382.481.882
Chi phí khác	(31.516.799)	(2.897.078.958)
Chi phí từ đánh giá lại tài sản đầu tư	-	(2.753.496.000)
Khác	(31.516.799)	(143.582.958)
LỢI NHUẬN (LỖ) KHÁC	<u>5.489.307.923</u>	<u>(514.597.076)</u>

29. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

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

Công ty có nghĩa vụ nộp thuế TNDN với mức thuế suất bằng 10% thu nhập chịu thuế trong 15 năm đầu tiên kể từ khi có doanh thu chịu thuế (năm 2010 đối với KCN Phước Đông và năm 2011 đối với KCN Đông Nam) và thuế suất thông thường cho những năm tiếp theo. Công ty được miễn thuế TNDN trong bốn (4) năm tính từ năm đầu tiên kinh doanh có lãi (năm 2013) và được giảm 50% thuế TNDN trong chín (9) năm tiếp theo.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

29. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

29.1 Thuế TNDN

	Năm nay	VND Năm trước
Chi phí thuế TNDN hiện hành	17.496.035.775	4.998.437.404
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	<u>(2.691.594.890)</u>	<u>(210.575.255)</u>
TỔNG CỘNG	<u>14.804.440.885</u>	<u>4.787.862.149</u>

29.2 Thuế TNDN hiện hành

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

Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn VRG

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

29. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

29.2 Thuế TNDN hiện hành (tiếp theo)

	Năm nay		Năm trước		VND	
	Hoạt động cho thuế đất KCN (10%)	Hoạt động khác (20%)	Tổng cộng	Hoạt động cho thuế đất KCN (10%)		Hoạt động khác (20%)
	Tổng cộng			Tổng cộng		
Lợi nhuận kế toán trước thuế	126.802.726.918	54.468.654.455	181.271.381.373	98.152.405.079	35.171.127.006	133.323.532.085
<i>Các điều chỉnh:</i>						
Lợi nhuận đã ghi nhận nhưng sẽ chịu thuế theo thời gian còn lại của đất và cơ sở hạ tầng cho thuê	19.771.674.315	2.900.985.515	22.672.659.830	14.006.502.751	2.900.985.515	16.907.488.266
(Lãi) lỗ chênh lệch tỷ giá	-	(2.044.399.964)	(2.044.399.964)	-	1.879.559.003	1.879.559.003
Chi phí không được khấu trừ	-	7.861.338.562	7.861.338.562	-	2.317.608.495	2.317.608.495
Cổ tức miễn thuế	-	(12.350.000.000)	(12.350.000.000)	-	(17.277.093.000)	(17.277.093.000)
Thu nhập chịu thuế ước tính trong năm	146.574.401.233	50.836.578.568	197.410.979.801	112.158.907.830	24.992.187.019	137.151.094.849
Chi phí thuế TNDN hiện hành ước tính	14.657.440.123	10.167.315.714	24.824.755.837	11.215.890.783	4.998.437.404	16.214.328.187
Thuế TNDN được miễn	(7.328.720.062)	-	(7.328.720.062)	(11.215.890.783)	-	(11.215.890.783)
Chi phí thuế TNDN	7.328.720.061	10.167.315.714	17.496.035.775	-	4.998.437.404	4.998.437.404
Thuế TNDN phải trả đầu năm			(91.127.693.021)			6.228.561.521
Thuế TNDN đã trả trong năm			(7.062.041.494)			(102.354.691.946)
Thuế TNDN phải trả cuối năm			(80.693.698.740)			(91.127.693.021)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

29. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

29.3 Thuế TNDN hoãn lại

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

	VND			
	<i>Bảng cân đối kế toán riêng</i>		<i>Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Lợi nhuận chưa chịu thuế	97.470.723.940	99.173.241.735	(1.702.517.795)	(5.112.534)
Lợi nhuận từ đánh giá lại tài sản góp vốn	3.481.182.618	4.061.379.721	(580.197.103)	(580.197.103)
Chênh lệch tỷ giá	(32.968.192)	375.911.800	(408.879.992)	374.734.382
TỔNG CỘNG	<u>100.918.938.366</u>	<u>103.610.533.256</u>	<u>(2.691.594.890)</u>	<u>(210.575.255)</u>

30. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	VND	
			<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển VRG Long Thành	Công ty con	Cổ tức được chia	10.350.000.000	8.280.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Tư vấn Xây dựng Phú An Thành	Công ty con	Trả nợ gốc vay	15.738.852.100	14.639.376.000
		Chia cổ tức	3.755.097.000	3.004.077.600
		Cho vay	3.000.000.000	-
		Cổ tức được chia	2.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Sản xuất và Xuất khẩu Cao su Sài Gòn VRG	Công ty con	Cho vay	64.000.000.000	93.225.146.225
		Thu hồi tiền cho vay ngắn hạn	17.458.025.000	121.568.621.225
		Cung cấp dịch vụ	3.477.690.599	2.407.820.225
		Cho thuê đất	3.085.500.000	11.530.050.000
Công ty Cổ phần Bao bì Sài Gòn	Công ty con	Góp vốn	128.608.273.475	-
		Cho vay	5.000.000.000	-
Cá nhân	Thành viên HĐQT	Chi tạm ứng	30.000.000.000	5.145.000.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

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

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

VND				
<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Phải thu khách hàng ngắn hạn				
Công ty Cổ phần Sản xuất và Xuất khẩu Cao su Sài Gòn VRG	Công ty con	Bán hàng và cung cấp dịch vụ	1.345.263.966	1.369.909.137
Công ty Cổ phần Cảng và Dịch vụ Logistic Thanh Phước	Công ty con	Bán hàng và cung cấp dịch vụ	233.350.631	229.411.587
Công ty Cổ phần Xây dựng Incontec	Công ty con	Cung cấp dịch vụ	1.502.459	85.098.747
Công ty Cổ phần Phát triển Dịch vụ Sài Gòn VRG	Công ty con	Bán hàng và cung cấp dịch vụ	770.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Tư vấn Xây dựng Phú An Thành	Công ty con	Cung cấp dịch vụ	728.375	-
			1.581.615.431	1.684.419.471
Trả trước cho người bán ngắn hạn				
Công ty Cổ phần Xây dựng Incontec	Công ty con	Tạm ứng dịch vụ xây dựng	5.175.616.450	-
Phải thu từ cho vay ngắn hạn				
Công ty Cổ phần Sản xuất và Xuất khẩu Cao su Sài Gòn	Công ty con	Cho vay	65.000.000.000	18.458.025.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Tư vấn Xây dựng Phú An Thành	Công ty con	Cho vay	28.171.771.900	40.910.624.000
			93.171.771.900	59.368.649.000
Phải thu ngắn hạn khác				
Cá nhân	Thành viên HĐQT	Tạm ứng	59.550.408.244	54.873.968.244
Công ty Cổ phần Đầu tư và Tư vấn Xây dựng Phú An Thành	Công ty con	Lãi cho vay	4.589.683.335	5.906.849.318
Công ty Cổ phần Sản xuất và Xuất khẩu Cao su Sài Gòn	Công ty con	Lãi cho vay	-	562.639.789
			64.140.091.579	61.343.457.351

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

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

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

VND				
<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Phải trả người bán ngắn hạn				
Công ty Cổ phần Cảng và Dịch vụ Logistic Thanh Phước	Công ty con	Cung cấp dịch vụ	13.200.000	13.200.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Tư vấn Xây dựng Phú An Thành	Công ty con	Cung cấp dịch vụ	11.985.113	337.362.484
Công ty Cổ phần Xây dựng Incontec	Công ty con	Mua dịch vụ xây dựng	-	347.516.141
			25.185.113	698.078.625
Người mua trả tiền trước người bán				
Công ty Cổ phần Cảng và Dịch vụ Logistic Thanh Phước	Công ty con	Cung cấp dịch vụ xây dựng	465.550.000	458.950.000
Công ty Cổ phần Xây dựng Incontec	Công ty con	Cung cấp dịch vụ	357.089	-
			465.907.089	458.950.000
Chi phí phải trả ngắn hạn				
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển VRG Long Thành	Công ty con	Lãi vay phải trả	5.946.111.729	3.876.667.285
Vay				
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển VRG Long Thành	Công ty con	Vay	28.000.000.000	28.000.000.000
Các giao dịch với các bên liên quan khác				
Thu nhập và thù lao của các thành viên của Hội đồng Quản trị, Ban kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc:				
			Năm nay	Năm trước
Lương và thưởng			3.739.179.457	3.574.157.910

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

31. CÁC CAM KẾT

Bên đi thuê

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

	VND	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Dưới 1 năm	518.850.000	893.700.000
Từ 1 đến 5 năm	288.000.000	806.850.000
TỔNG CỘNG	<u>806.850.000</u>	<u>1.700.550.000</u>

Bên cho thuê

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

	VND	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Dưới 1 năm	45.075.193.588	42.871.581.484
Từ 1 đến 5 năm	225.770.301.130	225.646.659.125
Trên 5 năm	1.580.392.107.910	1.625.645.081.740
TỔNG CỘNG	<u>1.851.237.602.628</u>	<u>1.894.163.322.349</u>

Cam kết liên quan đến các chi phí đầu tư lớn

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2017, Công ty có khoản cam kết liên quan đến chi phí xây dựng và phát triển các dự án Khu Công nghiệp Đông Nam và Khu Công nghiệp - Đô thị - Dịch vụ Phước Đông - Bồi Lờ với tổng giá trị là 39.750.848.828 VND (ngày 31 tháng 12 năm 2016: 148.552.972.178 VND).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

32. PHÂN LOẠI LẠI SỐ LIỆU TƯƠNG ỨNG

Một số dữ liệu tương ứng trong báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016 đã được phân loại lại cho phù hợp với cách trình bày của báo cáo tài chính riêng của năm nay. Chi tiết như sau:

	Số đầu năm (đã được trình bày trước đây)	Phân loại lại	VND Số đầu năm (đã được phân loại lại)
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG			
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	24.937.537.640	4.955.664.915	29.893.202.555
Phải thu ngắn hạn khác	307.876.370.873	51.763.568.798	359.639.939.671
Hàng tồn kho	8.298.716.771	183.686.519.034	191.985.235.805
Phải thu dài hạn của khách hàng	4.976.333.468	(4.976.333.468)	-
Phải thu dài hạn khác	51.763.568.798	(51.763.568.798)	-
Nguyên giá bất động sản đầu tư	47.376.230.569	1.049.328.139.197	1.096.704.369.766
Giá trị khấu hao lũy kế bất động sản đầu tư	(5.306.045.823)	(38.821.166.839)	(44.127.212.662)
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	1.711.329.490.060	(1.711.329.490.060)	-
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	450.758.524.466	688.766.083.834	1.139.524.608.300
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	(700.900.071.251)	(110.414.010.930)	(811.314.082.181)
Chi phí phải trả ngắn hạn	(60.550.773.837)	30.146.950.029	(30.403.823.808)
Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	(46.609.211.121)	2.912.647.092	(43.696.564.029)
Phải trả ngắn hạn khác	(96.965.726.135)	(70.163.422.971)	(167.129.149.106)
Chi phí phải trả dài hạn	(334.684.358.363)	(201.777.035.195)	(536.461.393.558)
Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	(1.752.544.623.694)	107.522.032.391	(1.645.022.591.303)
Phải trả dài hạn khác	(70.331.840.415)	70.331.840.415	-
Dự phòng phải trả dài hạn	-	(168.417.444)	(168.417.444)

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG

Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	1.173.301.491.814	20.880.627.873	1.194.182.119.687
Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	(1.053.545.686.352)	(5.975.916.206)	(1.059.521.602.558)
Doanh thu tài chính	37.777.195.370	(2.095.690.859)	35.681.504.511
Doanh thu khác	21.167.418.896	(18.784.937.014)	2.382.481.882
Chi phí khác	(8.872.995.164)	5.975.916.206	(2.897.078.958)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG

Tăng các khoản phải trả	730.189.413.127	(17.753.301.999)	712.436.111.128
Tiền thu khác cho hoạt động kinh doanh	167.074.436.737	(167.074.436.737)	-
Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	(207.780.654.377)	184.827.738.736	(22.952.915.641)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

33. SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN NĂM

Không có sự kiện trọng yếu nào phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán năm yêu cầu phải được điều chỉnh hay trình bày trong báo cáo tài chính riêng của Công ty.



Trần Thị Hằng
Người lập

Lữ Thanh Nhã
Kế toán trưởng

Trần Mạnh Hùng
Tổng Giám đốc

Ngày 29 tháng 3 năm 2018