

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

Báo cáo tài chính hợp nhất

Ngày 31 tháng 12 năm 2017



# 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 hợp nhất	6 - 8
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	9
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	10 - 11
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	12 - 46

///  
2  
/ 1  
E  
///

# 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 Đồng - Bời Lời tại Xã Phước Đồng và Xã Bàu Đồn, Huyện Gò Dầu, và Xã Đồn 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 và các công ty con 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, xây dựng các công trình đường sắt, đường bộ, công trình công ích và lắp đặt hệ thống điện, sản xuất đồ uống không cồn, nước khoáng, sản xuất các phẩm nhựa và cao su, sản xuất và xuất khẩu mũ cao su tự nhiên.

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 Đồng, 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 Văn	Thành viên
Ông Phạm Hồng Hải	Thành viên
Ông Lưu 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 TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Ông Trần Mạnh Hùng	Tổng Giám đốc
Ông Trần Ngọc Nhân	Phó Tổng Giám đốc
Ông Trần Như Hùng	Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Trường Khởi	Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Thanh Tùng	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") trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con (sau đây gọi chung là "Nhóm 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 HỢP NHẤT

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo báo cáo tài chính hợp nhất cho từng năm tài chính phản ánh trung thực và hợp lý 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 trong năm. Trong quá trình lập báo cáo tài chính hợp nhất 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; và
- lập báo cáo tài chính hợp nhất 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 kèm theo.

### CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2017, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất 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 hợp nhất.

Đại diện Ban Tổng Giám đốc:



Trần Mạnh Hùng  
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 29 tháng 6 năm 2018



Building a better  
working world

Ernst & Young Vietnam Limited  
28th floor, Bitexco Financial Tower  
2 Hai Trieu Street, District 1  
Ho Chi Minh City, S.R. of Vietnam

Tel: +84 28 3824 5252  
Fax: +84 28 3824 5253  
ey.vnm

Số tham chiếu: 61001719/19798223/HN

## 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 hợp nhất 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 29 tháng 6 năm 2018 và được trình bày từ trang 6 đến trang 46, bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất vào ngày 31 tháng 12 năm 2017, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, và báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất 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 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 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 hợp nhất 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 hợp nhất của Nhóm 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 hợp nhất. 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 hợp nhất 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 Nhóm Công ty liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất 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 Nhóm 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 hợp nhất.

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.



Building a better  
working world

### Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2017, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất 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 hợp nhất.

### Vấn đề khác

Báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm 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 hợp nhất đó vào ngày 26 tháng 5 năm 2017.

### Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam



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

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

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 29 tháng 6 năm 2018

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT  
vào 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 36)
<b>100</b>	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>2.974.543.803.562</b>	<b>2.424.161.863.783</b>
<b>110</b>	<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>5</b>	<b>369.956.511.697</b>	<b>372.716.201.967</b>
111	1. Tiền		136.185.192.442	180.736.720.413
112	2. Các khoản tương đương tiền		233.771.319.255	191.979.481.554
<b>120</b>	<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>6</b>	<b>1.218.588.003.679</b>	<b>947.000.000.000</b>
121	1. Chứng khoán kinh doanh		5.998.535.991	-
123	2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		1.212.589.467.688	947.000.000.000
<b>130</b>	<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>730.768.287.579</b>	<b>640.062.204.903</b>
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	7	128.095.049.858	64.771.094.897
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	8	66.082.022.623	82.896.576.918
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	9	135.608.504.588	114.220.766.138
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	10	430.989.619.050	385.174.133.001
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	7,8 9,10	(30.023.497.341)	(6.879.128.447)
139	6. Tài sản thiếu chờ xử lý		16.588.801	78.762.396
<b>140</b>	<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>11</b>	<b>333.151.289.670</b>	<b>214.790.549.458</b>
141	1. Hàng tồn kho		335.371.261.055	214.790.549.458
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(2.219.971.385)	-
<b>150</b>	<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>322.079.710.937</b>	<b>249.592.907.455</b>
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn		2.281.286.268	3.727.967.436
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ	21	238.386.173.324	154.734.245.451
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	21	81.412.251.345	91.130.694.568



BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào 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 36)
<b>200</b>	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>3.511.239.016.043</b>	<b>3.117.854.878.413</b>
<b>220</b>	<b>I. Tài sản cố định</b>		<b>324.535.444.767</b>	<b>308.474.443.423</b>
221	1. Tài sản cố định hữu hình	12	238.867.859.534	225.989.363.730
222	Nguyên giá		383.281.974.392	268.160.183.051
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(144.414.114.858)	(42.170.819.321)
227	2. Tài sản cố định vô hình	13	85.667.585.233	82.485.079.693
228	Nguyên giá		92.074.579.156	85.072.763.200
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(6.406.993.923)	(2.587.683.507)
<b>230</b>	<b>II. Bất động sản đầu tư</b>	<b>14</b>	<b>1.409.899.067.957</b>	<b>1.401.847.136.947</b>
231	1. Nguyên giá		1.521.027.979.488	1.468.094.700.627
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(111.128.911.529)	(66.247.563.680)
<b>240</b>	<b>III. Tài sản dở dang dài hạn</b>		<b>1.660.994.271.881</b>	<b>1.322.888.197.776</b>
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	15	1.660.994.271.881	1.322.888.197.776
<b>250</b>	<b>IV. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>17</b>	<b>27.835.324.124</b>	<b>26.891.984.509</b>
252	1. Đầu tư vào công ty liên kết		26.000.324.124	24.059.384.509
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		1.835.000.000	2.832.600.000
<b>280</b>	<b>V. Tài sản dài hạn khác</b>		<b>87.974.907.314</b>	<b>57.753.115.758</b>
261	1. Chi phí trả trước dài hạn		14.607.525.961	1.053.115.758
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại		2.085.776.364	-
269	3. Lợi thế thương mại	18	71.281.604.989	56.700.000.000
<b>270</b>	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>6.485.782.819.605</b>	<b>5.542.016.742.196</b>

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào 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 36)
<b>300</b>	<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>5.417.247.807.933</b>	<b>4.570.289.786.184</b>
<b>310</b>	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>1.892.646.715.431</b>	<b>1.252.452.844.380</b>
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	19	75.690.270.826	37.206.420.743
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	20	1.339.636.883.439	848.913.490.132
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	21	11.556.858.789	10.083.299.008
314	4. Phải trả người lao động		6.639.795.289	4.367.482.437
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	22	21.957.779.316	37.642.302.460
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	23	67.647.360.760	62.968.264.713
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	24	245.293.593.214	175.915.545.886
320	8. Vay ngắn hạn	25	111.327.502.447	68.717.425.491
322	9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		12.897.671.351	6.638.613.510
<b>330</b>	<b>II. Nợ dài hạn</b>		<b>3.524.601.092.502</b>	<b>3.317.836.941.804</b>
333	1. Chi phí phải trả dài hạn	22	777.048.042.877	808.767.575.841
336	2. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	23	2.573.085.329.518	2.397.068.811.769
337	3. Phải trả dài hạn khác		2.585.000.000	1.265.000.000
338	4. Vay dài hạn	25	72.329.754.449	6.432.881.860
341	5. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	33.3	99.384.548.214	104.134.254.890
342	6. Dự phòng phải trả dài hạn		168.417.444	168.417.444
<b>400</b>	<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>1.068.535.011.672</b>	<b>971.726.956.012</b>
<b>410</b>	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>26.1</b>	<b>1.068.535.011.672</b>	<b>971.726.956.012</b>
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)	(169.743.146.979)
418	4. Quỹ đầu tư phát triển		62.406.821.825	61.461.821.825
420	5. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu		19.548.460.974	19.548.460.974
421	6. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		275.415.614.984	248.631.684.158
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		87.975.813.918	104.093.515.907
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay		187.439.801.066	144.538.168.251
429	7. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	28	186.299.743.289	168.768.986.034
<b>440</b>	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>6.485.782.819.605</b>	<b>5.542.016.742.196</b>

Trần Thị Hằng  
Người lập

Lư Thanh Nhã  
Kế toán trưởng

Trần Thị Hằng  
Tổng Giám đốc



Ngày 29 tháng 6 năm 2018

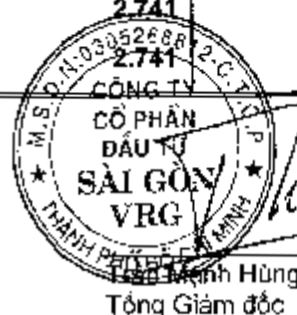
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước (Trình bày lại - Thuyết minh số 36)
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	29.1	2.571.925.557.384	1.827.567.207.634
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	29.1	(2.413.900.320)	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	29.1	2.569.511.657.064	1.827.567.207.634
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	30	(2.312.847.882.270)	(1.649.757.735.996)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		256.663.774.794	177.809.471.638
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	29.2	80.120.851.336	50.884.460.471
22	7. Chi phí tài chính	31	(15.413.794.553)	(8.714.023.866)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		(8.144.574.744)	(5.941.510.871)
24	8. Phân chia lợi nhuận từ trong công ty liên kết		8.938.678.615	9.372.049.101
25	9. Chi phí bán hàng	32	(21.917.232.267)	(10.593.321.795)
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	32	(86.428.634.749)	(50.760.655.054)
30	11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		221.963.643.176	167.797.980.495
31	12. Thu nhập khác		6.923.004.237	2.560.042.596
32	13. Chi phí khác		(137.893.116)	(2.985.155.591)
40	14. Lợi nhuận (lỗ) khác		6.785.111.121	(425.112.995)
50	15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		228.748.754.297	167.372.867.500
51	16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	33.2	(31.468.840.944)	(13.504.176.840)
52	17. Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	33.3	4.749.706.676	734.559.145
60	18. Lợi nhuận sau thuế TNDN		202.029.620.029	154.603.249.805
61	19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ		187.439.801.066	144.538.168.251
62	20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát		14.589.818.963	10.065.081.554
70	21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	27	2.741	2.139
71	22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	27	2.741	2.139

Trần Thị Hằng  
Người lập

Lư Thanh Nhã  
Kế toán trưởng


 CÔNG TY  
CỔ PHẦN  
ĐẦU TƯ  
SÀI GÒN  
VRG  
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Trần Thị Hằng  
Tổng Giám đốc

Ngày 29 tháng 6 năm 2018

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT  
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 36)
	<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
01	<b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>		<b>228.748.754.297</b>	<b>167.372.867.500</b>
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao và hao mòn tài sản cố định, bất động sản đầu tư và lợi thế thương mại	12, 13, 14, 18	77.016.478.906	27.047.401.170
03	Trích lập (hoàn nhập) các khoản dự phòng		25.384.340.279	(956.042.441)
04	Lỗi chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		164.840.962	1.536.462.352
05	(Lãi) lỗ từ hoạt động đầu tư		(76.852.880.926)	41.746.847.027
06	Chi phí lãi vay	31	8.144.574.744	5.941.510.871
08	<b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>		<b>262.586.108.262</b>	<b>242.689.046.479</b>
09	(Tăng) giảm các khoản phải thu		(132.258.887.882)	126.020.618.077
10	Tăng hàng tồn kho		(77.279.352.826)	(277.161.352.164)
11	Tăng các khoản phải trả		723.437.524.905	1.042.914.029.623
12	Tăng chi phí trả trước		(9.606.642.727)	(584.862.112)
14	Tiền lãi vay đã trả		(8.144.574.744)	(7.916.354.757)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	33.2	(16.113.183.595)	(110.808.269.653)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(18.455.645.205)	(23.362.631.291)
20	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>		<b>724.165.546.188</b>	<b>991.790.224.202</b>
	<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
21	Tiền chi để mua sắm và xây dựng tài sản cố định		(372.899.869.361)	(255.957.584.518)
23	Tiền gửi có kỳ hạn và cho vay		(1.126.788.003.679)	(1.715.345.146.225)
24	Tiền thu hồi cho vay		833.812.261.550	1.055.218.896.848
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	4.1	(106.247.255.576)	(17.994.186.000)
27	Lãi tiền gửi nhận được		64.712.444.039	36.944.304.574
30	<b>Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư</b>		<b>(707.410.423.027)</b>	<b>(897.133.715.321)</b>



BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (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 38)
	<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
31	Tiền thu từ nhận góp vốn của chủ sở hữu	26.1	10.000.000.000	10.000.000.000
33	Tiền vay nhận được	25	690.052.639.740	457.594.581.594
34	Tiền chi trả nợ gốc vay	25	(581.772.887.209)	(552.271.998.244)
36	Cổ tức đã trả cho chủ sở hữu của Công ty mẹ	26.3	(132.612.986.830)	(55.768.559.413)
	Cổ tức đã trả cho cổ đông không kiểm soát		(5.131.600.000)	-
40	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động tài chính		<b>(19.464.834.299)</b>	<b>(140.445.976.063)</b>
50	Giảm tiền và tương đương tiền thuần trong năm		<b>(2.709.711.138)</b>	<b>(45.789.467.182)</b>
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		<b>372.716.201.967</b>	<b>418.407.087.619</b>
61	Ảnh hưởng bởi chênh lệch tỷ giá		(49.979.132)	98.581.530
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	5	<b>369.956.511.697</b>	<b>372.716.201.967</b>

  
 Trần Thị Hằng  
 Người lập

  
 Lưu Thanh Nhã  
 Kế toán trưởng

  
  
 Trần Mạnh Hùng  
 Tổng Giám đốc

Ngày 29 tháng 6 năm 2018

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

**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 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 Lối tại Xã Phước Đông và Xã Bàu Đôn, 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 và các công ty con 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, xây dựng các công trình đường sắt, đường bộ, công trình công ích và lắp đặt hệ thống điện, sản xuất đồ uống không cồn, nước khoáng, sản xuất các phẩm nhựa và cao su, sản xuất và xuất khẩu mù cao su tự nhiên.

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 583 (ngày 31 tháng 12 năm 2016: 576).

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

**1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY (tiếp theo)**

**Cơ cấu tổ chức**

Cơ cấu tổ chức của Công ty bao gồm 7 công ty con với chi tiết như sau:

Tên công ty con	Lĩnh vực kinh doanh	Tình trạng hoạt động	Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017	
			Tỷ lệ sở hữu (%)	Tỷ lệ biểu quyết (%)
(1) Công ty Cổ phần Xây dựng Incontec ("Incontec")	Xây dựng công trình đường sắt, đường bộ	Đang hoạt động	99,10	99,10
(2) Công ty Cổ phần Phát triển Dịch vụ Sài Gòn ("DVSG")	Sản xuất đồ uống không cồn, nước khoáng	Đang hoạt động	96,67	96,67
(3) Công ty Cổ phần Bao bì Sài Gòn ("BBSG")	Sản xuất các sản phẩm nhựa và cao su	Đang hoạt động	93,58	93,58
(4) Công ty Cổ phần Sản xuất và Xuất khẩu Cao su Sài Gòn VRG ("CSSG")	Bán buôn, xuất khẩu mủ cao su tự nhiên	Đang hoạt động	99,95	99,95
(5) Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển VRG Long Thành ("VRG Long Thành")	Phát triển cơ sở hạ tầng của các KCN và khu dân cư	Đang hoạt động	69,00	69,00
(6) Công ty Cổ phần Đầu tư và Tư vấn Xây dựng Phú An Thành ("PAT")	Phát triển cơ sở hạ tầng KCN, khu dân cư và cung cấp dịch vụ tư vấn thiết kế xây dựng	Đang hoạt động	81,99	81,99
(7) Công ty Cổ phần Cảng và Dịch vụ Logistics VRG Thanh Phước ("VRG Thanh Phước")	Cung cấp dịch vụ hậu cần cho KCN Phước Đông và quản lý hoạt động của Cảng Thanh Phước	Đang hoạt động	50,91	50,91

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

## 2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

### 2.1 *Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng*

Báo cáo tài chính hợp nhất 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 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).

Theo đó, báo cáo tài chính hợp nhất 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 và 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, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và lưu chuyển tiền tệ hợp nhất 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 vào ngày 31 tháng 12.

### 2.4 *Đơn vị tiền tệ trong kế toán*

Báo cáo tài chính hợp nhất 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 bao gồm các báo cáo tài chính của Công ty và các công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017.

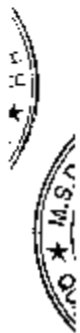
Các công ty con được hợp nhất toàn bộ kể từ ngày mua, là ngày Nhóm Công ty nắm quyền kiểm soát công ty con, và tiếp tục được hợp nhất cho đến ngày Nhóm Công ty chấm dứt quyền kiểm soát đối với công ty con.

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 và được trình bày riêng biệt trong phần vốn chủ sở hữu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất.

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.





THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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

#### 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 hợp nhất theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác sau khi căn 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 năm. Tăng hoặc giảm số dư 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.

#### 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, 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 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 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 |

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

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

**3.3 Hàng tồn kho (tiếp theo)**

*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 năm.

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.

**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 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 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.

**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 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.

**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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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)**

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 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 trong năm thanh lý.

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

**3.8 Khấu hao và hao mòn**

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

Nhà cửa, 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

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 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 Nhóm Công ty.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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 *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. 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 năm phát sinh.

#### 3.12 *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 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 phản ánh phần sở hữu của Nhóm Công ty trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh 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 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.

#### 3.13 *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.

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

Dự phòng được lập cho việc giảm giá trị của các khoản chứng khoán kinh doanh và 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 dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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)**

**3.14 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.

**3.15 Phân chia lợi nhuận**

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

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.

**3.16 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 hành trong năm và 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 đóng sở hữu cổ phiếu phổ thông của 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 năm.

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 Công ty (sau khi đã điều chỉnh cho cổ tức của cổ phiếu ưu đãi có quyền chuyển đổi) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu giảm đều được chuyển thành cổ phiếu phổ thông.

**3.17 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 năm, 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 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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)**

**3.18 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 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 bán nhà phố*

Đối với các 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 từ dịch vụ*

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.

**3.19 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 hợp nhất 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 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 hợp nhất.

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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)**

#### **3.19 Thuế (tiếp theo)**

*Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)*

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 ghi nhận trước đây được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để có thể sử dụng các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận này.

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

Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất 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.

#### **3.20 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 thân cận của các cá nhân được coi là liên quan.

#### **3.21 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 kinh doanh cấp và vật liệu viễn thông, kinh doanh và xây dựng bất động sản, đầu tư tài chính và các lĩnh vực khác.



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

**4. HỢP NHẤT KINH DOANH**

**4.1 Mua thêm Cổ phần trong Công ty Cổ phần Bao bì Sài Gòn**

Vào ngày 24 tháng 4 năm 2017, Nhóm Công ty đã mua thêm 92,41% sở hữu vào Công ty Cổ phần Bao bì Sài Gòn, khoản đầu tư khác của Nhóm Công ty, tăng phần sở hữu thành 93,58% và theo đó, Công ty Cổ phần Bao bì Sài Gòn trở thành công ty con trực tiếp của Công ty vào ngày này.

	<i>VND</i>	
	<i>Giá trị hợp lý tạm tính ghi nhận tại ngày mua</i>	
<b>Tài sản</b>		
Tiền và các khoản tương đương tiền	22.358.933.899	
Hàng tồn kho	43.301.358.771	
Tài sản ngắn hạn khác	38.408.772.696	
Tài sản dài hạn khác	27.488.973.420	
<b>Nợ phải trả</b>		
Nợ ngắn hạn	(19.987.526.760)	
Nợ dài hạn	(5.000.000)	
<b>Tổng tài sản thuần</b>	<b>111.565.512.026</b>	
Cổ đông không kiểm soát	(7.163.505.872)	
Lợi thế thương mại từ hợp nhất kinh doanh (Thuyết minh ("TM") số 18)	25.201.783.321	
<b>Tổng giá phí hợp nhất kinh doanh</b>	<b>129.603.789.475</b>	
<b>Thông tin lưu chuyển tiền tệ từ việc mua Công ty con</b>		
Tiền thu về từ công ty con	22.358.933.899	
Tiền đã chi để mua công ty con trong năm	(128.606.189.475)	
<b>Tổng tiền thuần đã thanh toán cho nghiệp vụ mua</b>	<b>(106.247.255.576)</b>	

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

	<i>VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Tiền mặt	5.848.713.614	13.375.480.870
Tiền gửi ngân hàng	130.336.478.828	167.361.239.543
Các khoản tương đương tiền (*)	233.771.319.255	191.979.481.554
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>369.956.511.697</b>	<b>372.716.201.967</b>

(\*) 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. Bao gồm trong khoản này là một khoản tiền gửi ngân hàng trị giá 28.000.000.000 VND đã được dùng làm tài sản thế chấp cho các khoản vay dài hạn tại ngân hàng (TM số 25).



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

**6. ĐÀU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN**

Đầu tư tài chính ngắn hạn thể hiện 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 (TM số 25).

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

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty TNHH Shandong Jinyu Tire	27.029.481.192	-
Công ty TNHH Sailun (Việt Nam)	22.149.797.135	13.978.761.580
Công ty TNHH Bao Bì Alpla (Việt Nam)	8.127.734.102	8.114.728.394
Công ty TNHH Lu Thai (Việt Nam)	4.908.095.489	-
Khác	65.879.941.940	42.677.604.923
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>128.095.049.858</b>	<b>64.771.094.897</b>
Dự phòng phải thu ngắn hạn	(5.098.766.372)	(1.357.177.836)
<b>GIÁ TRỊ THUẬN</b>	<b>122.996.283.486</b>	<b>63.413.917.061</b>

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 25).

**8. 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	15.908.355.389	-
Công ty TNHH Một thành viên Tổng Công ty Cao su Đồng Nai	8.377.555.620	-
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
Khác	29.032.915.170	76.020.910.118
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>66.082.022.623</b>	<b>82.696.576.918</b>
Dự phòng trả trước ngắn hạn	(5.567.141.900)	(2.036.589.500)
<b>GIÁ TRỊ THUẬN</b>	<b>60.514.880.723</b>	<b>80.659.987.418</b>

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

**9. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN**

	Số cuối năm VND	Ngày đáo hạn	Lãi suất %/năm	Hình thức đảm bảo VND
Các cá nhân liên quan	82.748.504.588	Ngày 31 tháng 12 năm 2018	7,0 - 7,5	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 TNHH Sản xuất Tràm hương Việt Nam	20.000.000.000	Ngày 18 tháng 9 năm 2017	7,5	Tín chấp
Công ty Cổ phần Chứng khoán Cao su	2.860.000.000	Ngày 25 tháng 4 năm 2015	7,5	Tín chấp
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>135.608.504.588</b>			
Dự phòng phải thu về cho vay ngắn hạn	(17.860.000.000)			
<b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>	<b>117.748.504.588</b>			
<i>Trong đó:</i>				
Các bên liên quan (TM số 34)	82.748.504.588			
Các bên khác	35.000.000.000			

**10. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC**

	Số cuối năm	Số đầu năm VND
Tạm ứng cho đền bù đất	274.848.274.698	189.959.278.349
Tạm ứng cho nhân viên	98.387.323.692	126.436.792.701
Ký quỹ cho các hợp đồng vay	43.219.366.189	46.218.250.397
Lãi phải thu	4.741.014.948	11.706.445.066
Chi hộ	1.018.749.872	433.417.656
Khác	8.774.889.451	10.419.948.832
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>430.989.619.050</b>	<b>385.174.133.001</b>
Dự phòng phải thu khác	(1.497.589.069)	(625.361.111)
<b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>	<b>429.492.029.981</b>	<b>384.548.771.890</b>
<i>Trong đó:</i>		
Các bên khác	365.351.938.402	323.767.954.328
Bên liên quan (TM số 34)	64.140.091.579	60.780.817.562

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

**11. HÀNG TỒN KHO**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (*)	178.077.628.793	197.849.778.370
Nguyên liệu, vật liệu	127.634.884.896	16.702.485.041
Thành phẩm	24.678.694.650	-
Hàng đang chuyển	3.513.600.000	115.333.642
Công cụ, dụng cụ	1.145.754.243	74.937.943
Hàng hóa	320.598.473	48.014.462
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>335.371.261.055</b>	<b>214.790.549.458</b>
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	(2.219.971.385)	-
<b>GIÁ TRỊ THUẬN</b>	<b>333.151.289.670</b>	<b>214.790.549.458</b>

(\*) Chi tiết chi phí sản xuất kinh doanh dở dang:

	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí phát triển dự án Khu dân cư Thuận Lợi	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 Đồng Nam	15.622.821.810	8.573.215.260
Khác	29.576.937.178	58.076.643.041
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>178.077.628.793</b>	<b>197.849.778.370</b>

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

**12. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH**

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc và thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	VND Tổng cộng
<b>Nguyên giá:</b>					
Số đầu năm	185.069.059.831	29.066.120.720	52.191.517.637	1.833.484.863	268.160.183.051
Tăng do hợp nhất kinh doanh	19.988.601.089	83.461.073.616	3.605.464.837	882.071.383	107.937.210.925
Mua mới trong năm	5.437.172.008	801.770.546	2.036.781.819	-	8.275.724.373
Chuyển từ xây dựng cơ bản dở dang	2.618.592.562	735.600.000	605.952.229	-	3.960.144.791
Thanh lý	-	(4.933.230.047)	(118.058.701)	-	(5.051.288.748)
Số cuối năm	213.113.425.490	109.131.334.835	58.321.657.821	2.715.556.246	383.281.974.392
<b>Trong đó:</b>					
Đã khấu hao hết	2.984.579.452	50.418.551.595	7.082.667.597	2.391.591.459	62.877.390.043
<b>Giá trị khấu hao lũy kế:</b>					
Số đầu năm	(19.845.417.974)	(4.447.859.610)	(16.193.454.286)	(1.684.087.451)	(42.170.819.321)
Tăng do hợp nhất kinh doanh	(9.228.047.666)	(74.185.948.615)	(3.149.529.513)	(882.071.383)	(87.445.597.177)
Khấu hao trong năm	(9.755.508.945)	(4.401.679.504)	(5.270.885.622)	(81.362.666)	(19.509.436.737)
Thanh lý	-	4.841.593.683	(129.855.306)	-	4.711.738.377
Số cuối năm	(38.828.974.585)	(78.193.894.046)	(24.743.724.727)	(2.647.521.500)	(144.414.114.858)
<b>Giá trị còn lại:</b>					
Số đầu năm	165.223.641.857	24.618.261.110	35.998.063.351	149.397.412	225.989.363.730
Số cuối năm	174.284.450.905	30.937.440.789	33.577.933.094	68.034.746	238.867.859.534

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

**13. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH**

			VND
	<i>Quyền sử dụng đất</i>	<i>Phần mềm máy tính</i>	<i>Tổng cộng</i>
<b>Nguyên giá:</b>			
Số đầu năm	84.460.000.000	612.763.200	85.072.763.200
Mua trong năm	-	90.000.000	90.000.000
Tăng do hợp nhất kinh doanh	6.638.815.956	273.000.000	6.911.815.956
Số cuối năm	<u>91.098.815.956</u>	<u>975.763.200</u>	<u>92.074.579.156</u>
<b>Khấu hao:</b>			
Số đầu năm	(2.286.066.557)	(301.616.950)	(2.587.683.507)
Tăng do hợp nhất kinh doanh	(1.569.231.928)	(244.562.500)	(1.813.794.428)
Khấu hao trong năm	(1.874.678.492)	(130.837.496)	(2.005.515.988)
Số cuối năm	<u>(5.729.976.977)</u>	<u>(677.016.946)</u>	<u>(6.406.993.923)</u>
<b>Giá trị còn lại:</b>			
Số đầu năm	<u>82.173.933.443</u>	<u>311.146.250</u>	<u>82.485.079.693</u>
Số cuối năm	<u>85.368.838.979</u>	<u>298.746.254</u>	<u>85.667.585.233</u>

**14. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ**

			VND
	<i>Nhà cửa, vật kiến trúc</i>	<i>Đất và cơ sở hạ tầng cho thuê</i>	<i>Tổng cộng</i>
<b>Nguyên giá:</b>			
Số đầu năm	47.376.230.569	1.420.718.470.058	1.468.094.700.627
Mua mới trong năm	-	52.933.278.859	52.933.278.859
Số cuối năm	<u>47.376.230.569</u>	<u>1.473.651.748.917</u>	<u>1.521.027.979.486</u>
<b>Giá trị khấu hao lũy kế:</b>			
Số đầu năm	(5.306.045.823)	(60.941.517.857)	(66.247.563.680)
Khấu hao trong năm	(1.934.551.046)	(42.946.796.803)	(44.881.347.849)
Số cuối năm	<u>(7.240.596.869)</u>	<u>(103.888.314.660)</u>	<u>(111.128.911.529)</u>
<b>Giá trị còn lại:</b>			
Số đầu năm	<u>42.070.184.746</u>	<u>1.359.776.952.201</u>	<u>1.401.847.136.947</u>
Số cuối năm	<u>40.135.633.700</u>	<u>1.369.763.434.257</u>	<u>1.409.899.067.957</u>

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

**14. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ** (tiếp theo)

*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	
	Năm nay	Năm trước
Thu nhập cho thuê bất động sản đầu tư	68.631.831.556	76.456.510.438
Chi phí hoạt động kinh doanh trực tiếp của các bất động sản đầu tư tạo thu nhập cho thuê trong năm	44.881.347.849	31.696.744.686

Các khoản tiền thuê thu được hàng năm trong tương lai được trình bày trong TM số 35.

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức tại ngày 31 tháng 12 năm 2017. Tuy nhiên, dựa trên giá thị trường của tài sản, Ban Tổng Giám đốc tin tưởng rằng giá trị hợp lý của tài sản đầu tư lớn hơn giá trị còn lại tại ngày này.

**15. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí phát triển dự án KCN - Đô thị - Dịch vụ Phước Đông - Bời Lời	657.952.669.192	614.306.216.511
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
Chi phí phát triển dự án KCN Lộc An - Bình Sơn	165.986.864.942	152.810.548.476
Chi phí phát triển dự án Cảng Thanh Phước	30.540.000.000	30.540.000.000
Khác	49.989.127.748	17.661.795.380
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>1.660.994.271.881</u></b>	<b><u>1.322.888.197.776</u></b>

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 25).

**16. 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.

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

**17. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Đầu tư vào công ty liên kết (Thuyết minh số 17.1)	26.000.324.124	24.059.384.509
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	1.835.000.000	2.832.600.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>27.835.324.124</u></b>	<b><u>26.891.984.509</u></b>

**17.1 Đầu tư vào công ty liên kết**

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

Tên công ty liên kết	Lĩnh vực kinh doanh	Số cuối năm		Số đầu năm	
		Tỷ lệ sở hữu	Giá gốc đầu tư	Tỷ lệ sở hữu	Giá gốc đầu tư
		(%)	VND	(%)	VND
Công ty Cổ phần Khoáng sản FICO Tây Ninh	Khai thác khoáng sản và các hoạt động liên quan	20,68	<u>26.000.324.124</u>	20,68	<u>24.059.384.509</u>

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

	VND
<b>Giá gốc đầu tư:</b>	
Số đầu năm và số cuối năm	<u>17.994.186.000</u>
<b>Phần lợi nhuận lũy kế sau khi mua công ty liên kết:</b>	
Số đầu năm	6.065.188.509
Phần lợi nhuận từ công ty liên kết trong năm	8.938.678.615
Cổ tức được chia trong năm	<u>(6.997.739.000)</u>
Số cuối năm	<u>8.006.138.124</u>
<b>Giá trị còn lại:</b>	
Số đầu năm	<u>24.059.384.509</u>
Số cuối năm	<u>26.000.324.124</u>

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

**18. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI**

		<i>VND</i>
		<i>Lợi thế thương mại</i>
<b>Nguyên giá:</b>		
Số đầu năm		99.000.000.000
Tăng trong năm		25.201.783.321
Số cuối năm		<u>124.201.783.321</u>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế:</b>		
Số đầu năm		(42.300.000.000)
Hao mòn trong năm		(10.620.178.332)
Số cuối năm		<u>(52.920.178.332)</u>
<b>Giá trị còn lại:</b>		
Số đầu năm		<u>56.700.000.000</u>
Số cuối năm		<u>71.281.604.989</u>

**19. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Công ty TNHH CJ Korea Express Freight Việt Nam	13.197.621.675	10.446.474.248
Công ty TNHH Koastal Eco Industries	10.504.646.961	-
Khác	51.988.002.190	26.759.946.495
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>75.690.270.826</u></b>	<b><u>37.206.420.743</u></b>

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

	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Khách hàng Dự án KCN Phước Đông	464.536.943.708	385.145.972.198
Khách hàng Dự án KCN Lê Minh Xuân	439.870.867.007	59.323.573.876
Khách hàng Dự án KCN Đồng Nam	391.046.575.487	363.371.519.247
Khác	44.181.497.237	41.072.424.811
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>1.339.635.883.439</u></b>	<b><u>848.913.490.132</u></b>



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

**21. THUÊ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI THU/PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC**

				VND
	Số đầu năm	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Số cuối năm
<b>Phải thu</b>				
Thuế giá trị gia tăng	154.734.245.451	147.441.564.267	(63.789.636.394)	238.386.173.324
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
Khác	3.001.547	-	(3.001.547)	-
	<b>245.471.911.986</b>	<b>158.906.989.520</b>	<b>(84.580.476.837)</b>	<b>319.798.424.669</b>
<b>Phải nộp</b>				
Thuế thu nhập doanh nghiệp	(4.505.651.862)	(13.972.805.169)	9.051.142.101	(9.427.314.930)
Thuế giá trị gia tăng	(4.909.942.276)	(16.830.444.172)	20.260.853.492	(1.479.532.956)
Thuế thu nhập cá nhân	(248.240.297)	(929.851.151)	670.746.342	(507.345.106)
Khác	(26.436.540)	1.602.179.766	(1.718.409.023)	(142.665.797)
	<b>(9.690.270.975)</b>	<b>(30.130.920.726)</b>	<b>28.264.332.912</b>	<b>(11.556.858.789)</b>
<i>Trong đó:</i>				
<i>Phải thu</i>	245.864.940.019			319.798.424.669
<i>Phải nộp</i>	10.083.299.008			11.556.858.789

**22. CHI PHÍ PHẢI TRẢ**

			VND
	Số cuối năm	Số đầu năm	
<b>Ngắn hạn</b>	<b>21.957.779.316</b>	<b>37.642.302.460</b>	
Chi phí xây dựng	9.681.786.577	28.598.727.814	
Chi phí lãi vay	5.946.111.729	4.415.147.923	
Chi phí hoạt động	5.121.159.490	2.671.044.091	
Khác	1.208.721.520	1.957.382.632	
<b>Dài hạn</b>	<b>777.048.042.877</b>	<b>808.767.575.841</b>	
Chi phí hoàn thành ước tính của đất đã phát triển cơ sở hạ tầng	771.627.547.753	805.153.912.425	
Khác	5.420.495.124	3.613.663.416	
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>799.005.822.193</b>	<b>846.409.878.301</b>	

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

**23. 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.

**24. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Nhận ký quỹ, ký cược (*)	231.681.981.812	151.144.665.472
Các khoản thu hộ	7.730.310.878	17.113.345.909
Khác	5.881.300.524	7.657.534.505
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>245.293.593.214</b>	<b>175.915.545.886</b>

(\*) 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, KCN Lê Minh Xuân 3 và KCN Lộc An - Bình Sơn và sẽ được căn trừ vào tiền thuê đất trong tương lai.

# Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn VRG

809-DN/HN

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

## 25. VAY

	Số đầu năm	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Chênh lệch tỷ giá	Số cuối năm
					VND
<b>Vay ngắn hạn</b>					
Vay ngân hàng (TM số 25.1)	62.271.184.691	616.763.885.281	(575.326.646.409)	227.197.014	103.935.620.587
Vay dài hạn đến hạn phải trả (TM số 25.2)	6.446.240.800	7.391.881.860	(6.446.240.800)	-	7.391.881.860
	68.717.425.491	624.155.767.151	(581.772.887.209)	227.197.014	111.327.502.447
<b>Vay dài hạn</b>					
Vay ngân hàng (TM số 25.2)	6.432.881.860	73.288.754.449	(7.391.881.860)	-	72.329.754.449
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>75.150.307.351</b>	<b>697.444.521.600</b>	<b>(589.164.769.069)</b>	<b>227.197.014</b>	<b>183.657.256.896</b>

## 25.1 Vay ngắn hạn từ ngân hàng

Ngân hàng	Số cuối năm		Kỳ hạn trả gốc và lãi	Lãi suất (%/năm)	Mục đích	Hình thức đảm bảo
	VND	USD				
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Bình Dương	78.510.328.699	3.453.284	Từ ngày 1 tháng 1 năm 2018 đến ngày 1 tháng 9 năm 2018	2,7	Bổ sung vốn lưu động, mở LC, bảo lãnh	Máy móc thiết bị tại nhà máy của CSSG và hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn trị giá 4.000.000.000 VND
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phương Đông - Chi nhánh Bình Dương	5.862.697.185	257.871	Từ ngày 1 tháng 1 năm 2018 đến ngày 8 tháng 8 năm 2018	2,6	Bổ sung vốn lưu động	Hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn tại OCB - Chi nhánh Bình Dương trị giá 4.000.000.000 VND
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quốc tế Việt Nam - Chi nhánh Bình Dương	19.562.594.704	860.462	Từ ngày 1 tháng 1 năm 2018 đến ngày 6 tháng 5 năm 2018	2,6 - 3,0	Bổ sung vốn lưu động	Hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn tại VIB - Chi nhánh Bình Dương trị giá 20.000.000.000 VND
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>103.935.620.587</b>	<b>4.571.617</b>				

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

**25. VAY (tiếp theo)**

**25.2 Vay dài hạn từ ngân hàng**

<i>Ngân hàng</i>	<i>Số cuối năm</i> <i>VND</i>	<i>Kỳ hạn trả</i> <i>gốc và lãi</i>	<i>Lãi suất</i> <i>(%/năm)</i>	<i>Mục đích</i>	<i>Hình thức</i> <i>đảm bảo</i>
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	6,4 - 7,5	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	8,5	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	8,0	Tài trợ tài chính cho KCN Đông Nam	Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn trị giá 9.201.000.000 VND
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>79.721.636.309</u></b>				
<i>Trong đó:</i>					
<i>Vay dài hạn đến hạn trả</i>	<i>7.391.881.860</i>				
<i>Vay dài hạn</i>	<i>72.329.754.449</i>				

## Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn VRG

B09-DN/HN

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

### 26. VỐN CHỦ SỞ HỮU

#### 26.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

Năm trước	VND						
	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
Số đầu năm	610.481.950.000	7.964.695.486	(169.743.146.979)	19.548.460.974	60.865.598.890	180.418.899.547	709.536.457.918
Cổ phiếu mới phát hành	10.000.000.000	-	-	-	-	-	10.000.000.000
Cổ phiếu thưởng	15.000.000.000	-	-	-	-	-	15.000.000.000
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	-	144.538.168.251	144.538.168.251
Cổ tức công bố	-	-	-	-	-	(56.616.996.200)	(56.616.996.200)
Trích lập quỹ	-	-	-	-	596.850.000	(19.708.387.440)	(19.111.537.440)
Khác	-	(387.495.486)	-	-	(627.065)	-	(388.122.551)
Số cuối năm	635.481.950.000	7.577.200.000	(169.743.146.979)	19.548.460.974	61.461.821.825	248.631.684.158	802.957.969.978
<b>Năm nay</b>							
Số đầu năm	635.481.950.000	7.577.200.000	(169.743.146.979)	19.548.460.974	61.461.821.825	248.631.684.158	802.957.969.978
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)
Bán cổ phiếu quỹ	-	-	26.591.967.579	-	-	-	26.591.967.579
Cổ tức công bố (ii)	-	-	-	-	-	(134.779.528.750)	(134.779.528.750)
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	-	187.439.801.066	187.439.801.066
Trích lập quỹ	-	-	-	-	945.000.000	(25.876.341.490)	(24.931.341.490)
Số cuối năm	660.481.950.000	7.577.200.000	(143.193.779.400)	19.548.460.974	62.406.821.825	275.415.614.984	882.236.268.383

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

**26. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)**

**26.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu (tiếp theo)**

- (i) Trong năm, Nhóm Công ty đã hoàn thành việc tăng vốn điều lệ bằng hình thức phát hành 1.500.000 cổ phiếu thưởng 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 cổ phần của Công ty tăng lên 660.481.950.000 VND 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 Hội đồng Quản trị số 722/NQHĐQT-SVI ngày 20 tháng 6 năm 2017.

**26.2 Vốn đầu tư của chủ sở hữu**

	VND	
	<i>Vốn điều lệ đã góp</i>	
	<i>tại ngày 31 tháng 12 năm 2017</i>	
	Số tiền (VND)	% sở hữu
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 Lữ Thanh Nhã	43.586.350.000	6,60
Các cổ đông khác	195.567.120.000	29,60
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>660.481.950.000</b>	<b>100,00</b>

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
<b>Vốn đầu tư đã góp của chủ sở hữu</b>		
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
<b>Cổ tức, lợi nhuận</b>		
Cổ tức công bố	134.779.528.750	56.616.996.200
Cổ tức đã trả	132.612.986.830	55.768.559.413

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

**26. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)**

**26.4 Cổ phiếu**

	<i>Số lượng cổ phiếu</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Cổ phiếu được phép phát hành	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

**27. 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>Năm nay</i>	<i>VND Năm trước (Trình bày lại)</i>
Lợi nhuận thuần sau thuế (VND)	202.029.620.029	154.603.249.805
Điều chỉnh giảm do trích quỹ khen thưởng, phúc lợi (*)	(24.970.041.073)	(23.947.895.871)
Lợi nhuận thuần phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty (VND)	177.059.578.956	130.655.353.934
Bình quân giá quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành (cổ phiếu)	64.592.646	61.096.113
Lãi cơ bản và lãi suy giảm (VND/cổ phiếu)	2.741	2.139

(\*) Lợi nhuận dùng để tính lãi trên cổ phiếu cho năm 2016 đã được điều chỉnh lại so với số liệu đã trình bày trong báo cáo tài chính năm 2016 để phản ánh khoản thực trích quỹ khen thưởng, phúc lợi từ lợi nhuận để lại của năm 2016 theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 1604/NQHĐCĐ-SVI ngày 22 tháng 12 năm 2016.

Lợi nhuận dùng để tính lãi trên cổ phiếu cho năm 2017 được điều chỉnh giảm cho khoản tạm trích quỹ khen thưởng, phúc lợi từ lợi nhuận của năm 2017 theo Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông số 451/NQHĐCĐ-SVI ngày 30 tháng 3 năm 2018 theo tỷ lệ 15% nguồn lợi nhuận sau thuế TNDN.

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 năm đến ngày hoàn thành báo cáo tài chính hợp nhất này.

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

**28. LỢI ÍCH CỦA CỔ ĐÔNG KHÔNG KIỂM SOÁT**

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	168.768.986.034	158.229.853.242
Lợi nhuận trong năm phân bổ cho cổ đông không kiểm soát	14.589.818.963	10.065.081.554
Mua công ty con	7.163.505.872	-
Cổ tức chia cho cổ đông không kiểm soát	(5.131.600.000)	-
Khác	908.032.420	474.051.238
Số cuối năm	<b>186.298.743.289</b>	<b>168.768.986.034</b>

**29. DOANH THU**

**29.1 Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ**

	VND	
	Năm nay	Năm trước
<b>Tổng doanh thu</b>	<b>2.571.925.557.384</b>	<b>1.827.567.207.634</b>
Trong đó:		
<i>Doanh thu bán điện, nước</i>	1.544.697.693.858	1.080.136.754.393
<i>Doanh thu bán thành phẩm</i>	757.481.750.696	444.449.346.291
<i>Doanh thu cung cấp dịch vụ tiện ích KCN</i>	170.768.373.762	166.093.842.221
<i>Doanh thu cho thuê đất đã phát triển cơ sở hạ tầng</i>	68.631.831.556	76.456.510.438
<i>Doanh thu bán hàng hóa</i>	20.319.443.593	34.507.775.825
<i>Doanh thu cung cấp dịch vụ khác</i>	10.026.463.919	25.922.978.466
<b>Các khoản giảm trừ doanh thu</b>	<b>(2.413.900.320)</b>	<b>-</b>
<i>Hàng bán trả lại</i>	(16.310.101)	-
<i>Chiết khấu thương mại</i>	(2.397.590.219)	-
<b>DOANH THU THUẦN</b>	<b>2.569.511.657.064</b>	<b>1.827.567.207.634</b>

Trong đó:		
<i>Doanh thu bán điện, nước</i>	1.544.697.693.858	1.080.136.754.393
<i>Doanh thu bán thành phẩm</i>	755.067.850.376	444.449.346.291
<i>Doanh thu cung cấp dịch vụ tiện ích KCN</i>	170.768.373.762	166.093.842.221
<i>Doanh thu cho thuê đất đã phát triển cơ sở hạ tầng</i>	68.631.831.556	76.456.510.438
<i>Doanh thu bán hàng hóa</i>	20.319.443.593	34.507.775.825
<i>Doanh thu cung cấp dịch vụ khác</i>	10.026.463.919	25.922.978.466

**29.2 Doanh thu hoạt động tài chính**

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Thu nhập tiền lãi	64.712.444.039	38.732.640.027
Thu nhập cổ tức	9.996.770.000	6.632.707.978
Lãi chênh lệch tỷ giá	4.535.800.889	2.304.905.466
Chiết khấu thanh toán	875.836.408	-
Thanh lý khoản đầu tư khác	-	3.014.207.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>80.120.851.336</b>	<b>50.684.460.471</b>



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

**30. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP**

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Giá vốn điện, nước	1.407.403.660.361	1.000.935.295.963
Giá vốn thành phẩm	704.793.687.198	432.781.408.935
Giá vốn dịch vụ tiện ích KCN	130.233.479.307	132.360.410.390
Giá vốn thuê đất đã phát triển cơ sở hạ tầng	40.409.659.895	31.696.744.686
Giá vốn hàng hóa	20.344.262.046	32.162.186.141
Giá vốn dịch vụ khác	9.663.233.663	19.821.689.881
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>2.312.847.882.270</u></b>	<b><u>1.649.757.735.996</u></b>

**31. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí lãi vay	8.144.574.744	5.941.510.871
Lỗ chênh lệch tỷ giá	4.635.310.978	2.772.512.996
Chiết khấu thanh toán	4.132.417.822	-
Hoàn nhập dự phòng đầu tư tài chính	(1.498.508.991)	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>15.413.794.553</u></b>	<b><u>8.714.023.866</u></b>

**32. CHI PHÍ BÁN HÀNG VÀ CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP**

	VND	
	Năm nay	Năm trước
<b>Chi phí bán hàng</b>	<b>21.917.232.267</b>	<b>10.593.321.795</b>
Chi phí dịch vụ mua ngoài	6.029.434.083	5.822.989.230
Chi phí lương	4.548.804.465	2.007.424.981
Chi phí hoa hồng, môi giới	2.418.684.597	1.663.443.978
Chi phí công cụ, dụng cụ	336.817.128	397.324.097
Chi phí khác	8.583.491.994	702.139.509
<b>Chi phí quản lý doanh nghiệp</b>	<b>86.428.634.749</b>	<b>50.760.655.054</b>
Chi phí lương	28.160.929.063	22.852.440.747
Chi phí dự phòng	18.515.764.399	814.635.800
Phân bổ lợi thế thương mại	10.620.178.332	8.100.000.000
Chi phí dịch vụ mua ngoài	8.471.645.707	6.557.728.856
Chi phí khấu hao và hao mòn	2.345.346.186	1.746.657.775
Chi phí công cụ, dụng cụ	896.697.485	476.649.840
Chi phí khác	19.418.073.577	10.212.542.036
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>108.345.867.016</u></b>	<b><u>61.353.976.849</u></b>

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

**33. 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.

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 công ty con của Công ty có nghĩa vụ nộp thuế TNDN với mức thuế suất dao động từ 15% đến 20% thu nhập chịu thuế.

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

**33.1 Thuế TNDN**

	<i>VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Chi phí thuế TNDN hiện hành	31.468.840.944	13.504.176.840
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	<u>(4.749.706.676)</u>	<u>(734.559.145)</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>26.719.134.268</u></b>	<b><u>12.769.617.695</u></b>

**33.2 Thuế TNDN hiện hành**

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

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

33. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

33.2 Thuế TNDN hiện hành (tiếp theo)

	Năm nay			Năm trước			VND
	Hoạt động cho thuế đất KCN (10%)	Kinh doanh Bao bì (15%)	Khác (20%)	Hoạt động cho thuế đất KCN (10%)	Khác (20%)	Tổng cộng	
<b>Lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b>129.211.614.718</b>	<b>3.438.477.758</b>	<b>96.098.661.821</b>	<b>228.748.754.297</b>	<b>69.220.462.421</b>	<b>167.372.867.500</b>	
<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	16.907.488.266	
(Lãi) lỗ chênh lệch tỷ giá	-	-	(2.044.399.964)	(2.044.399.964)	-	1.879.559.003	
Chi phí không được khấu trừ	426.194	6.368.548.455	17.721.311.384	24.090.286.033	-	6.923.425.649	
Có tức được nhận	-	-	(6.997.739.000)	(6.997.739.000)	-	(8.632.061.978)	
Lợi thế thương mại phân bổ	-	-	10.620.178.332	10.620.178.332	-	8.100.000.000	
Lãi (lỗ) từ công ty liên kết	-	-	(8.938.678.615)	(8.938.678.615)	-	(7.372.695.101)	
Lợi nhuận chưa thực hiện trên BCTC hợp nhất	-	-	12.910.478.381	12.910.478.381	-	(2.618.608.171)	
<b>Thu nhập chịu thuế ước tính trong năm</b>	<b>148.983.715.227</b>	<b>9.807.026.213</b>	<b>122.270.797.854</b>	<b>281.061.539.294</b>	<b>112.158.907.830</b>	<b>182.559.975.168</b>	
<b>Chi phí thuế TNDN hiện hành ước tính</b>	<b>14.898.371.523</b>	<b>1.471.053.932</b>	<b>24.454.159.571</b>	<b>40.823.595.026</b>	<b>11.215.890.783</b>	<b>25.296.104.251</b>	
Lỗ lũy kế	-	-	(1.795.457.821)	(1.795.457.821)	-	(576.036.628)	
Thuế TNDN được miễn	(7.559.286.261)	-	-	(7.559.286.261)	(11.215.890.783)	(11.215.890.783)	
<b>Chi phí thuế TNDN</b>	<b>7.339.085.262</b>	<b>1.471.053.932</b>	<b>22.658.701.750</b>	<b>31.488.840.944</b>	<b>-</b>	<b>13.504.176.840</b>	
<b>Thuế TNDN (phải thu) phải trả đầu năm</b>						<b>10.582.051.654</b>	
Thuế TNDN đã trả trong năm						(110.808.289.653)	
<b>Thuế TNDN phải thu cuối năm</b>						<b>(86.622.041.159)</b>	

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

**33. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)**

**33.3 Thuế TNDN hoãn lại**

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

	VND			
	<i>Bảng cân đối kế toán hợp nhất</i>		<i>Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
<b>Thuế TNDN hoãn lại phải trả</b>				
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)
Lợi nhuận chưa thực hiện loại trừ trên hợp nhất	(1.534.390.152)	523.721.634	(2.058.111.786)	(523.983.890)
Lãi (lỗ) chênh lệch tỷ giá	(32.968.192)	375.911.800	(408.879.992)	374.734.382
<b>Tài sản thuế TNDN hoãn lại</b>	<b>99.384.548.214</b>	<b>104.134.254.890</b>		
<b>Thu nhập thuế TNDN hoãn lại tính vào kết quả kinh doanh hợp nhất</b>			<b>(4.749.706.676)</b>	<b>(734.559.145)</b>

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

**34. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN**

Những giao dịch trọng yếu của Nhóm 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>	<i>VND</i>	
			<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Công ty Cổ phần khoáng sản FICO Tây Ninh	Công ty liên kết	Cổ tức được chia	6.997.739.000	2.999.031.000
Cá nhân	Thành viên Hội đồng Quản trị	Chi tạm ứng Lãi cho vay	30.000.000.000 1.941.910.288	5.145.000.000 -

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

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>VND</i>	
			<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
<b>Phải thu về cho vay ngắn hạn</b>				
Các cá nhân	Thành viên Hội đồng Quản trị	Cho mượn	<u>82.748.504.588</u>	<u>81.360.766.138</u>
<b>Phải thu ngắn hạn khác</b>				
Cá nhân	Thành viên Hội đồng Quản trị	Tạm ứng	59.550.408.244	54.873.968.244
Công ty Cổ phần khoáng sản FICO Tây Ninh	Công ty liên kết	Phải thu cổ tức	4.589.683.335	5.906.849.318
			<u><b>64.140.091.579</b></u>	<u><b>60.780.817.562</b></u>

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

**35. CÁC CAM KẾT**

*Bên đi thuê*

Nhóm 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 phải trả trong tương lai theo hợp đồng thuê hoạt động được trình bày như sau:

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Dưới 1 năm	518.850.000	893.700.000
Từ 1 đến 5 năm	288.000.000	808.850.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>806.850.000</u></b>	<b><u>1.700.550.000</u></b>

*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 năm, các khoản tiền thuê tối thiểu thu được trong tương lai theo hợp đồng cho thuê hoạt động được trình bày như sau:

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Dưới 1 năm	45.075.193.588	42.871.581.484
Từ 1 đến 5 năm	225.700.301.130	225.646.659.215
Trên 5 năm	1.580.392.107.910	1.625.645.081.740
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>1.851.167.602.628</u></b>	<b><u>1.894.163.322.439</u></b>

*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, Khu Công nghiệp - Đô thị - Dịch vụ Phước Đông - Bời Lời và Khu Công nghiệp Lộc An - Bình Sơn 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 HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

**36. TRÌNH BÀY LẠI SỐ LIỆU CỦA NĂM TRƯỚC**

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

	Số đầu năm (đã được trình bày trước đây)	Trình bày lại	VND Số đầu năm (đã được trình bày lại)
<b>BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT</b>			
Tiền	189.736.720.413	(9.000.000.000)	180.736.720.413
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	58.272.144.284	6.498.950.613	64.771.094.897
Trả trước cho người bán ngắn hạn	82.634.174.652	62.402.266	82.696.576.918
Phải thu ngắn hạn khác	321.377.320.173	63.796.812.828	385.174.133.001
Tài sản thiếu chờ xử lý	16.588.801	62.173.595	78.762.396
Hàng tồn kho	31.726.800.814	183.063.748.644	214.790.549.458
Chi phí trả trước ngắn hạn	3.827.399.878	(99.432.442)	3.727.967.436
Phải thu dài hạn của khách hàng	4.976.333.468	(4.976.333.468)	-
Phải thu dài hạn khác	54.852.064.941	(54.852.064.941)	-
Nguyên giá bất động sản đầu tư	107.410.764.441	1.360.683.936.186	1.468.094.700.627
Giá trị hao mòn lũy kế bất động sản đầu tư	(13.960.474.271)	(52.287.089.409)	(66.247.563.680)
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	672.548.958.258	650.339.239.518	1.322.888.197.776
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	25.826.611.380	(1.767.226.871)	24.059.384.509
Chi phí trả trước dài hạn	953.683.316	99.432.442	1.053.115.758
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	(523.721.634)	523.721.634	-
Phải trả người bán ngắn hạn	(37.144.018.477)	(62.402.266)	(37.206.420.743)
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	(729.405.293.954)	(119.508.196.168)	(848.913.490.132)
Chi phí phải trả ngắn hạn	(67.789.252.489)	30.146.950.029	(37.642.302.460)
Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	(65.880.911.805)	2.912.647.092	(62.968.264.713)
Phải trả ngắn hạn khác	(113.296.100.973)	(62.619.444.913)	(175.915.545.886)
Chi phí phải trả dài hạn	(348.150.280.933)	(460.617.294.908)	(808.767.575.841)
Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	(2.504.590.844.160)	107.522.032.391	(2.397.068.811.769)
Phải trả dài hạn khác	(71.596.840.415)	70.331.840.415	(1.265.000.000)
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	(103.610.533.256)	(523.721.634)	(104.134.254.890)
Dự phòng phải trả dài hạn	-	(168.417.444)	(168.417.444)
Thặng dư vốn cổ phần	(9.341.571.670)	1.764.371.670	(7.577.200.000)
Quỹ đầu tư phát triển	(61.464.677.026)	2.855.201	(61.461.821.825)
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	(94.028.434.353)	(10.065.081.554)	(104.093.515.907)
Lợi ích cổ đông không kiểm soát	(178.834.067.588)	10.065.081.554	(168.768.986.034)

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

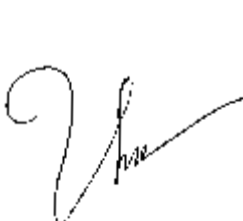
**36. PHÂN LOẠI LẠI SỐ LIỆU CỦA NĂM TRƯỚC (tiếp theo)**


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


	Số đầu năm (đã được trình bày trước đây)	Phân loại lại	VND Số đầu năm (đã được phân loại lại)
<b>BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG</b>			
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	1.806.686.579.761	20.880.627.873	1.827.567.207.634
Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	(1.643.781.819.790)	(5.975.916.206)	(1.649.757.735.996)
Doanh thu hoạt động tài chính	52.780.151.330	(2.095.690.859)	50.684.460.471
Thu nhập khác	21.344.979.610	(18.784.937.014)	2.560.042.596
Chi phí khác	(8.961.071.797)	5.975.916.206	(2.985.155.591)
<b>BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG</b>			
Tăng các khoản phải trả	947.360.171.020	95.553.858.603	1.042.914.029.623
Tiền thu khác cho hoạt động kinh doanh	292.372.881.517	(292.372.881.517)	-
Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	(220.181.654.205)	196.819.022.914	(23.362.631.291)


**37. CÁC 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 hoặc thuyết minh trong báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty.

  
 Trần Thị Hằng  
 Người lập

  
 Lưu Thanh Nhã  
 Kế toán trưởng

  
 Trần Mạnh Hùng  
 Tổng Giám đốc



Ngày 29 tháng 6 năm 2018