

Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn VRG

Báo cáo tài chính hợp nhất

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018



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 - 9
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	10
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	11 - 12
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	13 - 53

Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn VRG

THÔNG TIN CHUNG

CÔNG TY

Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn VRG ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh ("GCNĐKKD") số 4103008227 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp vào ngày 24 tháng 10 năm 2007, và GCNĐKKD điều chỉnh lần thứ 12 ngày 22 tháng 5 năm 2018.

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 Mạnh Hùng	Chủ tịch	bổ nhiệm ngày 30 tháng 3 năm 2018
Ông Trần Công Kha	Chủ tịch	miễn nhiệm ngày 30 tháng 3 năm 2018
Ông Nguyễn Thanh Tùng	Thành viên	
Ông Trần Ngọc Vân	Thành viên	
Ông Phạm Hồng Hải	Thành viên	
Ông Bạch Văn Nhạn	Thành viên	bổ nhiệm ngày 11 tháng 5 năm 2018
Ông Phạm Văn Đông	Thành viên	bổ nhiệm ngày 11 tháng 5 năm 2018
Ông Lưu Thanh Nhã	Thành viên	miễn nhiệm ngày 11 tháng 5 năm 2018

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 Nguyễn Thanh Tùng	Phó Tổng Giám đốc
Ông Trần Ngọc Nhân	Phó Tổng Giám đốc
Ông Trần Như Hùng	Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Trường Khôi	Phó Tổng Giám đốc
Ông Lữ Thanh Nhã	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 2018.

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 2018, 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.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc:



Trần Mạnh Hùng
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 2 tháng 4 năm 2019

Số tham chiếu: 61001719/20576578/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 2 tháng 4 năm 2019 và được trình bày từ trang 6 đến trang 53, bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất vào ngày 31 tháng 12 năm 2018, 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.


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 2018, 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.

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam



Phạm Thị Cẩm Tú
Phó Tổng Giám đốc
Giấy CNDKHN kiểm toán
Số: 2266-2018-004-1



Lương Kim Diên An
Kiểm toán viên
Giấy CNDKHN kiểm toán
Số: 2736-2019-004-1

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 2 tháng 4 năm 2019

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm (trình bày lại - Thuyết minh số 39)
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		5.517.596.134.060	2.916.990.946.709
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	5	411.415.050.049	369.956.511.697
111	1. Tiền		188.209.008.696	136.185.192.442
112	2. Các khoản tương đương tiền		223.206.041.353	233.771.319.255
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn		3.317.871.912.275	1.218.588.003.679
121	1. Chứng khoán kinh doanh	6.1	315.716.173.705	5.998.535.991
122	2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	6.1	(28.680.771.260)	-
123	3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	6.2	3.030.836.509.830	1.212.589.467.688
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		1.184.320.095.677	730.768.287.579
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	7	202.578.961.213	128.095.049.858
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	8	52.432.704.946	66.082.022.623
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	9	343.722.775.308	135.608.504.588
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	10	650.810.934.603	430.989.619.050
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	11	(65.241.869.194)	(30.023.497.341)
139	6. Tài sản thiếu chờ xử lý		16.588.801	16.588.801
140	IV. Hàng tồn kho	12	332.136.259.173	333.151.289.670
141	1. Hàng tồn kho		333.570.404.297	335.371.261.055
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(1.434.145.124)	(2.219.971.385)
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		271.852.816.886	264.526.854.084
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn		2.008.905.161	2.281.286.268
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ	21	248.221.607.002	238.386.173.324
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	21	21.622.304.723	23.859.394.492

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm (trình bày lại - Thuyết minh số 39)
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		5.221.333.281.422	3.493.412.563.667
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		60.052.625	-
216	1. Phải thu dài hạn khác		60.052.625	-
220	II. Tài sản cố định		244.096.735.674	251.065.083.785
221	1. Tài sản cố định hữu hình	13	211.132.992.903	245.808.788.511
222	Nguyên giá		386.898.864.659	405.689.561.032
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(175.765.871.756)	(159.880.772.521)
227	2. Tài sản cố định vô hình	14	32.963.742.771	5.256.295.274
228	Nguyên giá		35.628.579.157	7.614.579.156
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(2.664.836.386)	(2.358.283.882)
230	III. Bất động sản đầu tư	15	2.245.045.085.799	1.490.310.357.916
231	1. Nguyên giá		2.427.735.936.645	1.605.487.979.486
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(182.690.850.846)	(115.177.621.570)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn		2.297.185.676.365	1.672.845.175.185
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	16	2.297.185.676.365	1.672.845.175.185
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn		391.184.857.670	27.835.324.124
252	1. Đầu tư vào công ty liên kết	6.3	32.849.857.670	26.000.324.124
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	6.4	6.335.000.000	1.835.000.000
255	3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	6.2	352.000.000.000	-
260	VI. Tài sản dài hạn khác		43.760.873.289	51.356.622.657
261	1. Chi phí trả trước dài hạn		3.260.873.289	2.756.622.657
269	2. Lợi thế thương mại	17	40.500.000.000	48.600.000.000
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		10.738.929.415.482	6.410.403.510.376

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018

VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm (trình bày lại - Thuyết minh số 39)
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		9.375.000.388.963	5.354.624.776.912
310	I. Nợ ngắn hạn		3.131.840.174.751	1.860.512.523.584
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	19		75.690.270.826
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	20	123.828.930.886	1.339.635.883.439
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	21	2.414.796.464.981	11.556.858.789
314	4. Phải trả người lao động	21	15.847.892.957	6.639.795.289
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	22	9.148.955.901	21.957.779.316
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	23	28.243.661.456	
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	23	131.709.743.327	35.513.168.913
320	8. Vay ngắn hạn	24	185.100.945.640	245.293.593.214
321	9. Dự phòng phải trả ngắn hạn	25	212.450.280.876	111.327.502.447
322	10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	25	587.855.864	-
		26	10.125.442.863	12.897.671.351
330	II. Nợ dài hạn		6.243.160.214.212	3.494.112.253.328
333	1. Chi phí phải trả dài hạn	22	1.566.581.701.900	727.272.055.936
336	2. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	23	4.453.330.830.585	2.573.085.329.518
337	3. Phải trả dài hạn khác	24	3.250.000.000	2.585.000.000
338	4. Vay dài hạn	25	100.400.332.118	72.329.754.449
341	5. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	35.3	119.428.932.165	118.671.695.981
342	6. Dự phòng phải trả dài hạn		168.417.444	168.417.444

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm (trình bày lại - Thuyết minh số 39)
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		1.363.929.026.519	1.055.778.733.464
410	I. Vốn chủ sở hữu	27.1	1.363.929.026.519	1.055.778.733.464
411	1. Vốn cổ phần		690.481.950.000	660.481.950.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		690.481.950.000	660.481.950.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		31.290.497.800	7.577.200.000
415	3. Cổ phiếu quỹ		-	(143.193.779.400)
418	4. Quỹ đầu tư phát triển		132.522.117.955	62.406.821.825
420	5. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu		21.087.460.974	19.548.460.974
421	6. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		278.139.679.584	260.608.017.067
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		59.563.949.571	97.343.021.568
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trong năm		218.575.730.013	163.264.995.499
429	7. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	29	210.407.320.206	188.350.062.998
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		10.738.929.415.482	6.410.403.510.376

Nguyễn Thành Đạt
Người lập

Lư Thanh Nhã
Kế toán trưởng

Trần Mạnh Hùng
Tổng Giám đốc



Ngày 2 tháng 4 năm 2019

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước (trình bày lại - Thuyết minh số 39)
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	30.1	3.244.832.654.582	2.580.572.860.502
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	30.1	(5.375.237.742)	(2.413.900.320)
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	30.1	3.239.457.416.840	2.578.158.960.182
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	31	(2.859.657.574.300)	(2.327.923.751.190)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		379.799.842.540	250.235.208.992
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	30.2	111.214.352.822	79.017.695.409
22	7. Chi phí tài chính	32	(49.096.813.307)	(15.413.794.553)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		(5.578.621.522)	(8.144.574.744)
24	8. Phần lãi trong công ty liên kết	6.3	8.848.887.546	8.938.678.615
25	9. Chi phí bán hàng	33	(17.229.536.118)	(21.917.232.267)
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	33	(101.100.726.043)	(84.316.862.680)
30	11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		332.436.007.440	216.543.693.516
31	12. Thu nhập khác	34	4.151.952.944	11.683.250.362
32	13. Chi phí khác	34	(14.722.820.754)	(137.893.116)
40	14. (Lỗ) lợi nhuận khác	34	(10.570.867.810)	11.545.357.246
50	15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		321.865.139.630	228.089.050.762
51	16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	35.1	(72.536.570.057)	(56.881.459.688)
52	17. (Chi phí) thu nhập thuế TNDN hoãn lại	35.1	(757.236.184)	6.647.223.388
60	18. Lợi nhuận sau thuế TNDN		248.571.333.389	177.854.814.462
61	19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ		218.575.730.013	163.264.995.499
62	20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát		29.995.603.376	14.589.818.963
70	21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	28	2.562	2.018
71	22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	28	2.562	2.018

Nguyễn Thành Đạt
Người lập

Lư Thanh Nhã
Kế toán trưởng

Trần Mạnh Hùng
Tổng Giám đốc



Ngày 2 tháng 4 năm 2019

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018


VND


Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước (trình bày lại - Thuyết minh số 39)
01	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH		321.865.139.630	228.089.050.762
	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế			
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao và hao mòn tài sản cố định và phân bổ lợi thế thương mại	12, 13, 14	91.738.119.878	98.465.564.825
03	Trích lập các khoản dự phòng		63.701.172.716	25.364.340.279
04	(Lãi) lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		(1.379.276.752)	164.840.962
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(110.874.088.132)	(80.509.971.124)
06	Chi phí lãi vay	32	5.578.621.522	8.144.574.744
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		370.629.688.862	279.718.400.448
09	Tăng các khoản phải thu		(289.947.929.163)	(74.705.831.029)
10	Giảm (tăng) hàng tồn kho		151.172.893.231	(77.279.352.826)
11	Tăng các khoản phải trả		3.897.600.466.577	648.752.375.866
12	Tăng chi phí trả trước		1.282.274.569	(9.606.642.727)
13	Tăng chứng khoán kinh doanh		(309.717.637.714)	-
14	Tiền lãi vay đã trả		(5.578.621.522)	(8.144.574.744)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(75.061.322.590)	(16.113.183.595)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(7.057.018.500)	(18.455.645.205)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		3.733.322.793.750	724.165.546.188
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm và xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		(1.606.631.181.397)	(372.899.869.361)
22	Tiền thu do thanh lý tài sản cố định		168.181.819	-
23	Tiền gửi có kỳ hạn và cho vay		(4.158.988.189.099)	(1.126.788.003.679)
24	Tiền thu hồi cho vay và tiền gửi có kỳ hạn		1.780.797.202.280	833.812.261.550
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(4.500.000.000)	(106.247.255.576)
27	Lãi tiền gửi nhận được	6.4	103.854.228.543	64.712.444.039
30	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư		(3.885.299.757.854)	(707.410.423.027)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (tiếp theo)
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước (trình bày lại - Thuyết minh số 39)
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
31	Tiền thu từ nhận góp vốn của chủ sở hữu	27.1	166.907.077.200	10.000.000.000
33	Tiền vay nhận được	25	1.087.192.181.283	690.052.639.740
34	Tiền chi trả nợ gốc vay	25	(957.940.580.831)	(581.772.887.209)
36	Cổ tức đã trả cho chủ sở hữu	27.3	(103.043.327.522)	(137.744.586.830)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ (sử dụng vào) hoạt động tài chính		193.115.350.130	(19.464.834.299)
50	Lưu chuyển tiền và tương đương tiền thuần trong năm		41.138.386.026	(2.709.711.138)
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		369.956.511.697	372.716.201.967
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		320.152.326	(49.979.132)
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	5	411.415.050.049	369.956.511.697


Nguyễn Thành Đạt
Người lập


Lưu Thanh Nhã
Kế toán trưởng


Trần Mạnh Hùng
Tổng Giám đốc



Ngày 2 tháng 4 năm 2019

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY

Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn VRG ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh ("GCNĐKKD") số 4103008227 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp vào ngày 24 tháng 10 năm 2007, và GCNĐKKD điều chỉnh lần thứ 12 ngày 22 tháng 5 năm 2018.

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 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 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 Nhóm Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 là 584 (ngày 31 tháng 12 năm 2017: 583).

Cơ cấu tổ chức

Cơ cấu tổ chức của Công ty bao gồm 7 công ty con đã được hợp nhất vào báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty với chi tiết như sau:

Tên công ty con	Pháp lý	Địa điểm	Hoạt động chính	Tỷ lệ sở hữu và biểu quyết
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển VRG Long Thành ("VRG Long Thành")	GCNĐKKD số 3600967115 do do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Đồng Nai cấp vào ngày 2 tháng 1 năm 2008, và các GCNĐKKD điều chỉnh	Số 106, Đường Nguyễn Văn Trỗi, Phường 8, Quận Phú Nhuận, Thành, Khu công nghiệp Lộc An – Bình Sơn, Xã Bình Sơn, Huyện Long Thành, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam	Phát triển cơ sở hạ tầng của các khu công nghiệp và khu dân cư	69%

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức (tiếp theo)

Tên công ty con	Pháp lý	Địa điểm	Hoạt động chính	Tỷ lệ sở hữu và biểu quyết
Công ty Cổ phần Cảng và Dịch vụ Logistics VRG Thanh Phước ("VRG Thanh Phước")	GCNĐKKD số 3901168677 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Tây Ninh cấp vào ngày 12 tháng 8 năm 2013, và các GCNĐKKD điều chỉnh	Đường DC1, Xã Thành Phước, Huyện Gò Dầu, Tỉnh Tây Ninh, Việt Nam.	Cung cấp dịch vụ hậu cần cho Khu Công nghiệp Phước Đông và quản lý hoạt động của cảng Thanh Phước	50,91%
Công ty Cổ phần Đầu tư và Tư vấn Xây dựng Phú An Thành ("Phú An Thành")	GCNĐKKD số 0303047367 do Ủy ban Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cấp vào ngày 3 tháng 11 năm 2009, và các GCNĐKKD điều chỉnh	Số 89A, Đường Hòa Hưng, Phường 12, Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	Phát triển cơ sở hạ tầng khu công nghiệp, khu dân cư và cung cấp dịch vụ tư vấn thiết kế xây dựng	81,99%
Công ty Cổ phần Sản xuất và Xuất khẩu Cao Su Sài Gòn VRG ("Cao Su Sài Gòn VRG")	GCNĐKKD số 0312228049 do Sở Kế hoạch và Thành phố Hồ Chí Minh cấp vào ngày 8 tháng 4 năm 2013, và các GCNĐKKD điều chỉnh	Lô A6-2, Đường D8, KCN Đông Nam, Xã Hòa Phú, Huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	Bán buôn, xuất khẩu mũ cao su tự nhiên	99,95%
Công ty Cổ phần Xây dựng Incontec ("Incontec")	GCNĐKKD số 4102017541 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp vào ngày 3 tháng 9 năm 2003, và các GCNĐKKD điều chỉnh	TT2-1, đường D4, KCN Đông Nam, Xã Hòa Phú, Huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	Xây dựng công trình đường sắt, đường bộ	99,99%
Công ty Cổ phần Phát triển Dịch vụ Sài Gòn VRG ("SVS")	GCNĐKKD số 0313765487 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp vào ngày 20 tháng 4 năm 2017, và các GCNĐKKD điều chỉnh	Lô TT2-1, đường D4, KCN Đông Nam, Xã Hòa Phú, Huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	Sản xuất đồ uống không cồn, nước khoáng	96,67%
Công ty Cổ phần Bao bì Sài Gòn ("Sapaco")	GCNĐKKD số 4106000035 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp vào ngày 5 tháng 2 năm 2004, và các GCNĐKKD điều chỉnh	Lô III-13, Nhóm Công nghiệp III, KCN Tân Bình, Đường số 13, Phường Tây Thạnh, Quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	Sản xuất các sản phẩm nhựa và cao su	93,58%

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

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 2018.

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 2018

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 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 2018

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ 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.

Quyền sử dụng đất

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

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

3.7 *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	5 - 20 năm
Thiết bị văn phòng	3 - 5 năm
Phần mềm máy tính	3 - 5 năm
Quyền sử dụng đất	48 năm

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

3.8 *Bất động sản đầu tư*

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

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

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

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

Bất động sản đầu tư không còn được trình bày trong bảng cân đối kế toán hợp nhất 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.

3.9 *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 2018

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 *Các khoản đầu tư*

Đầu tư vào công ty liên kết

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

Theo phương pháp vốn chủ sở hữu, khoản đầu tư được ghi nhận ban đầu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất 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 trừ vào khoản đầu tư vào công ty liên kết.

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

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

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

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 dư 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 2018

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

3.12 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 hợp nhất và giảm trừ trực tiếp giá trị đầu tư.

3.13 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

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

3.14 Trợ cấp thôi việc phải trả

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

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

3.15 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

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

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

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán 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 2018

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

3.16 *Phân chia lợi nhuận*

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

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

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

3.17 *Ghi nhận doanh thu*

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

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

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

Doanh thu kinh doanh bất động sản

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

Doanh thu 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

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

3.17 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.

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 thuần 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

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

3.18 *Lãi trên cổ phiếu*

Lãi cơ bản trên mỗi cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông trong 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 đồng 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 hành giảm đều được chuyển thành cổ phiếu phổ thông.

3.19 *Thông tin bộ phận*

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

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.

4. HỢP NHẤT KINH DOANH

4.1 *Mua 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.

Tài sản thuần của Công ty Cổ phần Bao bì Sài Gòn được ghi nhận trên báo cáo tài chính hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2017 dựa trên ước tính tạm thời về giá trị hợp lý do việc định giá giá trị hợp lý của tài sản mua chưa được hoàn thành vào ngày báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017 được phê duyệt phát hành.

Vào ngày 15 tháng 3 năm 2019, việc đánh giá lại đã hoàn thành và giá trị hợp lý của tài sản tại ngày mua của Công ty Cổ phần Bao bì Sài Gòn được xác định là 143.578.861.181 VND, tăng 32.013.349.155 VND so với giá trị hợp lý tạm tính đã được xác định trước đây, chủ yếu liên quan khoản mục tài sản cố định. Theo đó, các dữ liệu trên báo cáo tài chính hợp nhất tại ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017 đã được điều chỉnh tương ứng: giá trị lợi thế thương mại giảm đi 22.962.211.805 VND, thuế thu nhập hoãn lại phải trả tăng lên 1.167.410.640 VND và lợi ích của cổ đông không kiểm soát tăng lên 2.051.319.709 VND, thu nhập lãi giá rẻ từ việc mua công ty con này trị giá 6.999.817.641 VND được ghi nhận, phần tăng lên trong chi phí khấu hao tài sản cố định và phần giảm đi trong chi phí phân bổ lợi thế thương mại từ ngày mua đến ngày 31 tháng 12 năm 2017 lần lượt là 15.466.657.663 VND và 2.520.178.332 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 2018

5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	3.347.033.899	5.848.713.614
Tiền gửi ngân hàng	184.861.974.797	130.336.478.828
Các khoản tương đương tiền (*)	223.206.041.353	233.771.319.255
TỔNG CỘNG	411.415.050.049	369.956.511.697

(*) 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 4,3%/năm đến 5,5%/năm. Bao gồm trong khoản này là một khoản tiền gửi ngân hàng trị giá 4.000.000.000 VND đã được dùng làm tài sản thế chấp cho các khoản vay ngắn hạn tại ngân hàng (Thuyết minh số 25.1).

6. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

6.1 Chứng khoán kinh doanh

	Số cuối năm			
	Số lượng cổ phần	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND	Dự phòng VND
Cổ phiếu:				
Tập đoàn Công nghiệp Cao su Việt Nam (VRG)	22.221.500	257.628.885.760	228.948.114.500	(28.680.771.260)
Công ty Cổ phần Công nghiệp Cao su Miền Nam	3.642.800	52.088.751.954	53.549.160.000	-
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Xuất Nhập Khẩu Việt Nam	500.003	5.998.535.991	7.025.042.150	-
	26.364.303	315.716.173.705	289.522.316.650	(28.680.771.260)

6.2 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Đây là các khoản tiền gửi tại các ngân hàng thương mại có thời hạn gốc từ 3 tháng đến 56 tháng và hưởng lãi suất dao động từ 6%/năm đến 7,5%/năm.

6.3 Đầu tư vào công ty liên kết

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

Tên công ty liên kết	Lĩnh vực kinh doanh	Số cuối năm và đầu năm	
		Tỷ lệ sở hữu	Tỷ lệ quyền biểu quyết
Công ty Cổ phần Khoáng sản FICO Tây Ninh	Khai thác khoáng sản và các hoạt động liên quan	20,68%	20,68%

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

6. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

6.3 Đầu tư vào công ty liên kết (tiếp theo)

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

VND

Giá trị đầu tư:

Số đầu năm và số cuối năm 17.994.186.000

Phân lợi nhuận lũy kế sau khi mua công ty liên kết:

Số đầu năm	8.006.138.124
Phân lợi nhuận trong công ty liên kết trong năm	8.848.887.546
Cổ tức được chia trong năm	<u>(1.999.354.000)</u>
Số cuối năm	<u>14.855.671.670</u>

Giá trị còn lại:

Số đầu năm	<u>26.000.324.124</u>
Số cuối năm	<u>32.849.857.670</u>

6.4 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

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

Tên đơn vị	Lĩnh vực kinh doanh	Số cuối năm		Số đầu năm	
		Tỷ lệ sở hữu	Số tiền	Tỷ lệ sở hữu	Số tiền
		%	VND	%	VND
Công ty Cổ phần Địa ốc 7	Kinh doanh địa ốc, vật liệu xây dựng và xây dựng dân dụng - công nghiệp	12,50	4.500.000.000	-	-
Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức	Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng	0,18	<u>1.835.000.000</u>	0,18	<u>1.835.000.000</u>
TỔNG CỘNG			<u>6.335.000.000</u>		<u>1.835.000.000</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 2018

7. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty TNHH Gain Lucky (Việt Nam)	36.666.129.959	-
Công ty TNHH Sản xuất First Solar (Việt Nam)	27.841.105.862	-
Khác	<u>138.071.725.392</u>	<u>128.095.049.858</u>
TỔNG CỘNG	202.578.961.213	128.095.049.858
Dự phòng phải thu ngắn hạn của khách hàng khó đòi	<u>(6.313.125.296)</u>	-
GIÁ TRỊ THUẦN	<u>196.265.835.917</u>	<u>128.095.049.858</u>

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 (*Thuyết minh số 25.2*).

8. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Tổng Công ty Cơ khí Giao thông Vận tải Sài Gòn - TNHH Một Thành Viên	9.468.573.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Mỹ Tín	7.903.230.000	-
Công ty Cổ phần Địa ốc 7	6.008.100.120	6.008.100.120
Khác	<u>29.052.801.826</u>	<u>60.073.922.503</u>
TỔNG CỘNG	52.432.704.946	66.082.022.623
Dự phòng trả trước cho người bán ngắn hạn khó đòi	<u>(5.567.141.900)</u>	<u>(5.567.141.900)</u>
GIÁ TRỊ THUẦN	<u>46.865.563.046</u>	<u>60.514.880.723</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 2018

9. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN

	Số cuối năm VND	Ngày đáo hạn	Lãi suất %/năm	Hình thức đảm bảo
Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển Thế hệ mới	150.850.000.000	Ngày 31 tháng 1 năm 2019	7	Tín chấp
Các cá nhân liên quan	79.723.569.268	Từ ngày 7 tháng 2 năm 2019 đến ngày 28 tháng 12 năm 2019	7 - 7,5	Tín chấp
Công ty Cổ phần Năng lượng Tái tạo Toàn Cầu	34.000.000.000	Ngày 17 tháng 12 năm 2018	8 - 8,5	Tín chấp
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị An Lộc	28.408.292.000	Từ ngày 31 tháng 1 năm 2019 đến ngày 1 tháng 6 năm 2019	7	Tín chấp
Công ty Cổ phần Gỗ Cao su Thiên Hưng	27.880.914.040	Ngày 22 tháng 9 năm 2018	8	Tín chấp
Công ty TNHH Sản xuất Tràm hương Việt Nam	20.000.000.000	Ngày 8 tháng 4 năm 2016	7,5	Tín chấp
Công ty Cổ phần Chứng khoán Cao su	2.860.000.000	Ngày 21 tháng 12 năm 2009	7,5	Tín chấp
TỔNG CỘNG	343.722.775.308			
Dự phòng phải thu về cho vay ngắn hạn khó đòi	(51.940.914.040)			
GIÁ TRỊ THUẬN	291.781.861.268			
<i>Trong đó:</i>				
<i>Các bên khác</i>	212.058.292.000			
<i>Các bên liên quan (Thuyết minh số 36)</i>	79.723.569.268			

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

	Năm nay	VND Năm trước
Số đầu năm	17.860.000.000	-
Cộng: Dự phòng trích lập trong năm	34.080.914.040	17.860.000.000
Số cuối năm	51.940.914.040	17.860.000.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

10. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

	Số cuối năm	VND Số đầu năm
Tạm ứng cho đền bù đất	453.863.317.809	274.848.274.698
Tạm ứng cho nhân viên	86.107.466.663	98.387.323.892
Ký quỹ cho các hợp đồng vay	50.533.092.138	43.219.366.189
Góp vốn hợp đồng hợp tác kinh doanh	23.000.000.000	-
Lãi dự thu	15.716.912.056	4.741.014.948
Tài trợ dự án	11.700.000.000	-
Khác	9.890.145.937	9.793.639.323
TỔNG CỘNG	650.810.934.603	430.989.619.050
Dự phòng phải thu ngắn hạn khác khó đòi	(1.420.687.958)	(1.497.589.069)
GIÁ TRỊ THUẦN	649.390.246.645	429.492.029.981
<i>Trong đó:</i>		
<i>Các bên khác</i>	592.901.186.530	371.198.198.546
<i>Các bên liên quan (Thuyết minh số 36)</i>	56.489.060.115	58.293.831.435

11. NỢ ĐÃ TRÍCH LẬP DỰ PHÒNG

Đối tượng nợ	VND	
	Số cuối năm	Giá trị có thể thu hồi
	Giá gốc	
Công ty Cổ phần Năng lượng	34.000.000.000	32.800.000.000
Tái tạo Toàn Cầu	27.880.914.040	-
Công ty Cổ phần Gỗ Cao su Thiên Hưng	-	-
Công ty TNHH Sản xuất Trầm hương Việt Nam	20.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu Tư Xây dựng BMT	4.073.179.000	-
Công ty Cổ phần Xây dựng và Kinh doanh Bất động sản Phú Thịnh Điền	2.987.925.800	1.493.962.900
Công ty Cổ phần Chứng khoán Cao su	2.860.000.000	-
Công ty TNHH Sản xuất Thương mại Dịch vụ Việt Châu	1.531.710.000	-
Công ty TNHH MTV Bao Bì Hùng Việt	1.056.293.829	218.410.285
Khác	6.855.492.791	1.491.273.081
TỔNG CỘNG	101.245.515.460	36.003.646.266

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

12. HÀNG TỒN KHO

	Số cuối năm	VND Số đầu năm
Chi phí phát triển dự án dở dang	162.895.514.625	148.500.691.615
<i>Trong đó:</i>		
- Chi phí phát triển dự án Khu dân cư Đông Nam	69.046.287.932	69.817.495.065
- Chi phí phát triển dự án Khu Tái định cư Bến Sắn	63.064.544.740	63.060.374.740
- Chi phí phát triển dự án Khu dân cư Thuận Lợi	30.784.681.953	15.622.821.810
Nguyên liệu, vật liệu	101.826.133.736	127.634.884.896
Thành phẩm	22.263.723.358	24.678.694.650
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	21.848.401.324	19.907.794.957
Chi phí xây dựng dở dang	19.856.975.669	9.669.142.221
Công cụ, dụng cụ	2.701.821.333	1.145.754.243
Hàng đang chuyển	1.912.756.313	3.513.600.000
Hàng hóa	265.077.939	320.698.473
TỔNG CỘNG	333.570.404.297	335.371.261.055
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	(1.434.145.124)	(2.219.971.385)
GIÁ TRỊ THUẦN	332.136.259.173	333.151.289.670

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 2018

13. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

VND

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc và thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	Tổng cộng
Nguyên giá:					
Số đầu năm (đã báo cáo trước đây)	213.113.425.490	109.131.334.835	58.321.657.821	2.715.556.246	383.281.974.392
Điều chỉnh hồi tố (Thuyết minh số 39)	22.407.586.640	-	-	-	22.407.586.640
Số đầu năm (trình bày lại - Thuyết minh số 39)	235.521.012.130	109.131.334.835	58.321.657.821	2.715.556.246	405.689.561.032
Mua mới trong năm	-	2.615.761.246	6.947.633.841	49.000.000	9.612.395.087
Chuyển từ xây dựng cơ bản dở dang	7.566.380.785	-	-	-	7.566.380.785
Thanh lý	-	-	(545.734.034)	-	(545.734.034)
Chuyển sang bất động sản đầu tư	(31.752.030.534)	(491.510.000)	(851.020.366)	-	(33.094.560.900)
Khác	(1.514.144.094)	-	-	(815.033.217)	(2.329.177.311)
Số cuối năm	209.821.218.287	111.255.586.081	63.872.537.262	1.949.523.029	386.898.864.659
Trong đó:					
Đã khấu hao hết	2.984.579.452	50.418.551.595	7.082.667.537	2.391.591.459	62.877.390.043
Giá trị khấu hao lũy kế:					
Số đầu năm (đã báo cáo trước đây)	(38.828.974.585)	(78.193.894.046)	(24.743.724.727)	(2.647.521.500)	(144.414.114.858)
Điều chỉnh hồi tố (Thuyết minh số 39)	(15.466.657.663)	-	-	-	(15.466.657.663)
Số đầu năm (trình bày lại - Thuyết minh số 39)	(54.295.632.248)	(78.193.894.046)	(24.743.724.727)	(2.647.521.500)	(159.880.772.521)
Khấu hao trong năm	(11.745.696.043)	(6.002.488.479)	(4.762.487.753)	(58.685.559)	(22.569.357.834)
Thanh lý	-	-	545.734.034	-	545.734.034
Chuyển sang bất động sản đầu tư	4.272.727.197	326.572.283	-	-	4.599.299.480
Khác	724.191.868	-	-	815.033.217	1.539.225.085
Số cuối năm	(61.044.409.226)	(83.869.810.242)	(28.960.478.446)	(1.891.173.842)	(175.765.871.756)
Giá trị còn lại:					
Số đầu năm (trình bày lại - Thuyết minh số 39)	181.225.379.882	30.937.440.789	33.577.933.094	68.034.746	245.808.788.511
Số cuối năm	148.776.809.061	27.385.775.839	34.912.058.816	58.349.187	211.132.992.903
Trong đó:					
- Tài sản sử dụng để thế chấp cho các khoản vay (Thuyết minh số 25.1)	-	6.403.572.396	-	-	6.403.572.396

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

14. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

			VND
	<i>Quyền sử dụng đất</i>	<i>Phần mềm máy tính</i>	<i>Tổng cộng</i>
Nguyên giá:			
Số đầu năm	6.638.815.956	975.763.200	7.614.579.156
Mua trong năm	27.930.000.001	84.000.000	28.014.000.001
Số cuối năm	<u>34.568.815.957</u>	<u>1.059.763.200</u>	<u>35.628.579.157</u>
Giá trị hao mòn lũy kế:			
Số đầu năm	(1.681.266.936)	(677.016.946)	(2.358.283.882)
Hao mòn trong năm	(1.930.695.996)	(138.499.992)	(2.313.758.488)
Số cuối năm	<u>(1.849.319.448)</u>	<u>(815.516.938)</u>	<u>(2.664.836.386)</u>
Giá trị còn lại:			
Số đầu năm	<u>4.957.549.020</u>	<u>298.746.254</u>	<u>5.256.295.274</u>
Số cuối năm	<u>32.719.496.509</u>	<u>244.246.262</u>	<u>32.963.742.771</u>

15. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

			VND
	<i>Đất và cơ sở hạ tầng cho thuê</i>	<i>Nhà cửa, vật kiến trúc</i>	<i>Tổng cộng</i>
Nguyên giá:			
Số đầu năm	1.558.111.748.917	47.376.230.569	1.605.487.979.486
Tăng trong năm	935.787.047.106	2.738.385.626	938.525.432.732
Phân loại từ tài sản cố định hữu hình	33.094.560.900	-	33.094.560.900
Giảm trong năm	(149.372.036.473)	-	(149.372.036.473)
Số cuối năm	<u>2.377.621.320.450</u>	<u>50.114.616.195</u>	<u>2.427.735.936.645</u>
Giá trị khấu hao lũy kế:			
Số đầu năm	(107.937.024.701)	(7.240.596.869)	(115.177.621.570)
Khấu hao trong năm	(59.474.234.973)	(2.012.166.435)	(61.486.401.408)
Phân loại từ tài sản cố định hữu hình	(6.026.827.868)	-	(6.026.827.868)
Số cuối năm	<u>(173.438.087.542)</u>	<u>(9.252.763.304)</u>	<u>(182.690.850.846)</u>
Giá trị còn lại:			
Số đầu năm	<u>1.450.174.724.216</u>	<u>40.135.633.700</u>	<u>1.490.310.357.916</u>
Số cuối năm	<u>2.204.183.232.908</u>	<u>40.861.852.891</u>	<u>2.245.045.085.799</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 2018

15. 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:

	Năm nay	VND Năm trước
Thu nhập cho thuê bất động sản đầu tư	167.192.831.726	77.279.134.674
Chi phí hoạt động kinh doanh trực tiếp của các bất động sản đầu tư tạo thu nhập cho thuê trong năm	61.486.401.408	31.924.670.627

Các khoản tiền thuê thu được hàng năm trong tương lai được trình bày trong *Thuyết minh số 37*.

Giá trị hợp lý của các bất động sản đầu tư này chưa được xem xét và xác định chính thức vào ngày 31 tháng 12 năm 2018. Tuy nhiên, dựa trên tỷ lệ cho thuê hiện tại, Ban Tổng Giám đốc tin rằng giá trị hợp lý của các bất động sản đầu tư cao hơn so với giá trị ghi sổ còn lại của các tài sản này vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

16. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BÀN DỜ DANG

	Số cuối năm	VND Số đầu năm
Chi phí phát triển dự án KCN - Đô thị - Dịch vụ Phước Đông - Bờ Lờ	860.806.009.948	657.952.659.192
Chi phí phát triển dự án KCN Đông Nam	722.519.535.076	430.449.075.084
Chi phí phát triển dự án KCN Lê Minh Xuân 3	382.164.377.480	326.076.544.915
Chi phí phát triển dự án KCN Lộc An - Bình Sơn	217.736.184.502	177.837.768.246
Chi phí phát triển dự án Cảng Thanh Phước	53.963.334.346	30.540.000.000
Khác	59.996.235.013	49.989.127.748
TỔNG CỘNG	<u>2.297.185.676.365</u>	<u>1.672.845.175.185</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 2018

17. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI

	VND
	<i>Lợi thế thương mại (trình bày lại - Thuyết minh số 39)</i>
Nguyên giá:	
Số đầu năm (đã báo cáo trước đây)	106.201.783.321
Điều chỉnh hồi tố	<u>(25.201.783.321)</u>
Số đầu năm (trình bày lại - Thuyết minh số 39) và số cuối năm	<u>81.000.000.000</u>
Giá trị hao mòn lũy kế:	
Số đầu năm (đã báo cáo trước đây)	(34.920.178.332)
Điều chỉnh hồi tố	<u>2.520.178.332</u>
Số đầu năm (trình bày lại - Thuyết minh số 39)	(32.400.000.000)
Hao mòn trong năm	<u>(8.100.000.000)</u>
Số cuối năm	<u>(40.500.000.000)</u>
Giá trị còn lại:	
Số đầu năm	<u>48.600.000.000</u>
Số cuối năm	<u>40.500.000.000</u>

18. CHI PHÍ ĐI VAY ĐƯỢC VỐN HÓA

Trong năm, Nhóm Công ty đã vốn hóa một khoản chi phí lãi vay với số tiền 8.427.381.941 VND (năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017: 1.378.134.654 VND) vào giá trị các dự án đang phát triển.

19. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	VND	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Công ty Cổ phần Thiết bị điện Sài Gòn	13.908.743.842	-
Công ty Cổ phần Xây dựng Công Trình Giao thông 610	12.124.527.079	-
Công ty TNHH Xây dựng Điện Xuân Bách	11.312.839.542	5.483.091.169
Khác	<u>86.482.820.423</u>	<u>70.207.179.657</u>
TỔNG CỘNG	<u>123.828.930.886</u>	<u>75.690.270.826</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 2018

20. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Khách hàng Dự án KCN Phước Đông	1.322.064.849.518	464.536.943.708
Khách hàng Dự án KCN Đông Nam	450.332.593.653	391.046.575.487
Khách hàng Dự án KCN Lê Minh Xuân	249.994.752.085	439.870.867.007
Khách hàng Dự án KCN Lộc An - Bình Sơn	340.242.145.819	10.000.000.000
Khác	52.162.123.906	34.181.497.237
TỔNG CỘNG	<u>2.414.796.464.981</u>	<u>1.339.635.883.439</u>

21. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI THU, PHẢI NỢ NHÀ NƯỚC

	VND			
	Số đầu năm (trình bày lại - Thuyết minh số 39)	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Số cuối năm
Phải thu				
Thuế giá trị gia tăng	238.386.173.324	110.286.316.714	(100.450.883.036)	248.221.607.002
Thuế thu nhập doanh nghiệp	23.140.841.887	49.444.636.121	(50.966.790.043)	21.618.687.965
Thuế thu nhập cá nhân	-	616.758	-	616.758
Khác	(10.860.800)	583.372.697	(569.511.897)	3.000.000
	<u>261.516.154.411</u>	<u>160.314.942.290</u>	<u>(151.987.184.976)</u>	<u>269.843.911.725</u>
Phải nộp				
Thuế thu nhập doanh nghiệp	(9.454.865.657)	(21.569.780.014)	25.616.686.469	(5.407.959.202)
Thuế giá trị gia tăng	(1.479.532.956)	(107.091.274.005)	98.591.994.433	(9.978.812.528)
Thuế thu nhập cá nhân	225.094.651	3.752.790.441	(4.113.126.673)	(135.241.581)
Khác	(118.141.422)	(1.632.268.903)	1.424.530.679	(325.879.646)
	<u>(10.827.445.384)</u>	<u>(126.540.532.481)</u>	<u>121.520.084.908</u>	<u>(15.847.892.957)</u>
<i>Trong đó:</i>				
<i>Phải thu</i>	262.245.567.816			269.843.911.725
<i>Phải nộp</i>	11.556.858.789			15.847.892.957

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

22. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm (trình bày lại - Thuyết minh số 39)
Ngắn hạn	28.243.661.456	21.957.779.316
Chi phí hoạt động	19.050.512.245	11.067.271.219
Chi phí xây dựng	7.962.470.627	9.681.786.577
Khác	1.230.678.584	1.208.721.520
Dài hạn	1.566.581.701.900	727.272.055.936
Chi phí hoàn thành ước tính của đất và cơ sở hạ tầng đã cho thuê	1.554.253.642.584	721.851.560.812
Khác	12.328.059.316	5.420.495.124
TỔNG CỘNG	<u>1.594.825.363.356</u>	<u>749.229.835.252</u>

23. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

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

24. PHẢI TRẢ KHÁC

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn	185.100.945.640	245.293.593.214
Nhận ký quỹ, ký cược (*)	162.742.806.000	231.681.981.812
Các khoản thu hộ	7.284.255.347	7.730.310.878
Khác	15.073.884.293	5.881.300.524
Dài hạn	3.250.000.000	2.585.000.000
Nhận ký quỹ, ký cược	3.245.000.000	2.585.000.000
Khác	5.000.000	-
TỔNG CỘNG	<u>188.350.945.640</u>	<u>247.878.593.214</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, KCN Lê Minh Xuân 3 và KCN Lộc An - Bình Sơn và sẽ được cần trừ vào tiền thuê đất trong tương lai.

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 2018

25. VAY

	Số đầu năm	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Phân loại lại	Chênh lệch tỷ giá	Số cuối năm
<i>VND</i>						
Vay ngắn hạn						
Vay ngân hàng (Thuyết minh số 25.1)	103.935.620.587	1.036.770.766.695	(935.801.017.090)	-	(58.244.354)	204.847.125.838
Vay dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 25.2)	7.391.881.860	-	(22.139.563.741)	22.350.836.919	-	7.603.155.038
	<u>111.327.502.447</u>	<u>1.036.770.766.695</u>	<u>(957.940.580.831)</u>	<u>22.350.836.919</u>	<u>(58.244.354)</u>	<u>212.450.280.876</u>
Vay dài hạn						
Vay ngân hàng (Thuyết minh số 25.2)	72.329.754.449	50.421.414.588	-	(22.350.836.919)	-	100.400.332.118
TỔNG CỘNG	<u>183.657.256.896</u>	<u>1.087.192.181.283</u>	<u>(957.940.580.831)</u>	<u>-</u>	<u>(58.244.354)</u>	<u>312.850.612.994</u>

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 2018

25. VAY (tiếp theo)

25.1 Vay ngắn hạn từ ngân hàng

Ngân hàng	Số cuối năm		Kỳ hạn trả gốc	Lãi suất %/năm	Mục đích	Hình thức đảm bảo
	Số tiền VND	Nguyên tệ USD				
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Thủ Đức	166.176.870.407	-	Từ ngày 28 tháng 1 năm 2019 đến ngày 27 tháng 2 năm 2019	5,4 - 6,1	Tài trợ phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh	Tín chấp
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Bình Dương	16.407.073.126	705.533	Từ ngày 3 tháng 5 năm 2019 đến ngày 7 tháng 6 năm 2019	2,9	Bổ sung vốn lưu động, bảo lãnh mở LC	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	14.522.305.655	624.481	Từ ngày 12 tháng 4 năm 2019 đến ngày 22 tháng 6 năm 2019	2,8 - 2,9	Bổ sung vốn lưu động, bảo lãnh mở LC	Hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn trị giá 4.000.000.000 VND
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngoại thương - Chi nhánh Tân Bình	7.740.876.650	-	Từ ngày 30 tháng 5 năm 2019 đến ngày 28 tháng 6 năm 2019	7	Bổ sung vốn lưu động, bảo lãnh mở LC	Tín chấp
TỔNG CỘNG	204.847.125.838	1.330.014				

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

25. VAY (tiếp theo)

25.2 Vay dài hạn từ ngân hàng

Ngân hàng	Số cuối năm VND	Kỳ hạn trả gốc	Lãi suất %/năm	Mục đích	Hình thức đảm bảo
-----------	--------------------	----------------	-------------------	----------	----------------------

Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Thủ Đức

Khoản vay 1	63.200.332.118	Từ ngày 8 tháng 2 năm 2020 đến ngày 8 tháng 11 năm 2023	7,5	Tài trợ tài chính cho cơ sở hạ tầng KCN Lê Minh Xuân 3	Khoản phải thu từ các hợp đồng cho thuê tại KCN Lê Minh Xuân 3, Đông Nam và Phước Đông
Khoản vay 2	44.803.155.038	Từ ngày 28 tháng 2 năm 2019 đến ngày 28 tháng 4 năm 2025	7,5	Tài trợ tài chính cho đầu tư xây dựng mới trạm biến áp 100kV KCN Đông Nam	Trạm biến áp hình thành từ vốn vay

TỔNG CỘNG 108.003.487.156

Trong đó:

Vay dài hạn	100.400.332.118
Vay dài hạn đến hạn trả	7.603.155.038

26. QUỸ KHEN THƯỜNG, PHÚC LỢI

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	12.897.671.351	6.638.613.510
Tăng do hợp nhất kinh doanh	-	811.376.561
Trích lập quỹ từ lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	34.284.790.012 (37.057.018.500)	23.903.326.485 (18.455.645.205)
Sử dụng quỹ		
Số cuối năm	<u>10.125.442.863</u>	<u>12.897.671.351</u>

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 2018

27. VỐN CHỦ SỞ HỮU

27.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

							VND
	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
Năm trước							
Số đầu năm (đã báo cáo trước đây)	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
Điều chỉnh hồi tố	-	-	-	-	-	9.367.207.650	9.367.207.650
Số đầu năm (trình bày lại - <i>Thuyết minh số 39</i>)	635.481.950.000	7.577.200.000	(169.743.146.979)	19.548.460.974	61.461.821.825	257.998.891.808	812.325.177.628
Lợi nhuận thuần trong năm (đã báo cáo trước đây)	-	-	-	-	-	187.439.801.066	187.439.801.066
Điều chỉnh hồi tố	-	-	-	-	-	(24.174.805.567)	(24.174.805.567)
Lợi nhuận thuần trong năm (trình bày lại - <i>thuyết minh số 39</i>)	-	-	-	-	-	163.264.995.499	163.264.995.499
Cổ phiếu mới phát hành	10.000.000.000	-	-	-	-	-	10.000.000.000
Cổ phiếu thưởng	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	-	-	-	-	-	(134.779.528.750)	(134.779.528.750)
Cổ tức công bố	-	-	-	945.000.000	-	(25.876.341.490)	(24.931.341.490)
Trích lập quỹ	-	-	-	-	-	-	-
Số cuối năm (trình bày lại - <i>thuyết minh số 39</i>)	660.481.950.000	7.577.200.000	(143.193.779.400)	62.406.821.825	19.548.460.974	260.608.017.067	867.428.670.466

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 2018

27. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

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

	VND						
	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
Năm nay							
Số đầu năm (trình bày lại - Thuyết minh số 39)	660.481.950.000	7.577.200.000	(143.193.779.400)	62.406.821.825	19.548.460.974	260.608.017.067	867.428.670.466
Cổ phiếu thưởng	30.000.000.000	-	-	-	-	-	30.000.000.000
Mua cổ phiếu quỹ	-	23.713.297.800	143.193.779.400	-	-	(96.474.715.050)	(96.474.715.050)
Cổ tức công bố	-	-	-	-	-	-	-
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	-	218.575.730.013	218.575.730.013
Trích lập quỹ đầu tư phát triển	-	-	-	70.115.296.130	-	(70.115.296.130)	-
Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	-	(32.915.056.316)	(32.915.056.316)
Khác	-	-	-	-	1.539.000.000	(1.539.000.000)	-
Số cuối năm	<u>690.481.950.000</u>	<u>31.290.497.800</u>	<u>-</u>	<u>132.522.117.955</u>	<u>21.087.460.974</u>	<u>278.139.679.584</u>	<u>1.153.521.706.313</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 2018

27. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

27.2 Vốn đầu tư của chủ sở hữu

	Vốn điều lệ đã góp tại ngày 31 tháng 12 năm 2018	
	Số tiền (VND)	% sở hữu
Ông Nguyễn Thanh Tùng	153.752.420.000	22,27
Tập đoàn Công nghiệp Cao su Việt Nam	93.399.520.000	13,53
Ông Trần Mạnh Hùng	71.421.120.000	10,34
Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Nam Tân Uyên	62.266.340.000	9,02
Ông Phạm Hồng Hải	54.999.080.000	7,97
Ông Lư Thanh Nhã	52.037.740.000	7,54
Các cổ đông khác	202.605.730.000	29,33
TỔNG CỘNG	690.481.950.000	100,00

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Vốn đầu tư đã góp của chủ sở hữu		
Số đầu năm	660.481.950.000	635.481.950.000
Vốn tăng trong năm		
- Cổ phiếu mới	-	10.000.000.000
- Cổ phiếu thưởng (i)	30.000.000.000	15.000.000.000
Số cuối năm	690.481.950.000	660.481.950.000
Cổ tức, lợi nhuận		
Cổ tức công bố (ii)	96.474.715.050	134.779.528.750
Cổ tức đã trả	103.043.327.522	137.744.586.830

(i) Trong năm, Công ty đã hoàn thành việc tăng vốn điều lệ bằng hình thức phát hành 3.000.000 cổ phiếu thưởng cho cán bộ công nhân viên chủ chốt từ nguồn Quỹ khen thưởng, phù hợp với Nghị Quyết Đại hội đồng Cổ đông số 451/NQĐHĐCĐ-SVI ngày 30 tháng 3 năm 2018. Theo đó, vốn điều lệ của Công ty tăng lên VND 690.481.950.000. Vào ngày 22 tháng 5 năm 2018, Sở Kế Hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh đã cấp Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp điều chỉnh lần thứ 12, chấp nhận cho việc tăng vốn cổ phần này của Công ty.

(ii) Vào ngày 27 tháng 4 năm 2018, Công ty đã chi trả cổ tức năm 2017 bằng tiền tại mức 17% trên mệnh giá cổ phiếu phổ thông theo phê duyệt của Nghị Quyết Đại hội đồng Cổ đông thường niên ngày 30 tháng 3 năm 2018.

Vào ngày 13 tháng 8 năm 2018, Công ty đã chi trả tạm ứng cổ tức năm 2018 bằng tiền tại mức 8% trên mệnh giá cổ phiếu phổ thông theo Quyết định của Hội đồng Quản trị ngày 13 tháng 8 năm 2018, phù hợp với phê duyệt về chủ trương của Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông thường niên đã đề cập trên.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

27. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

27.4 Cổ phiếu

	<i>Số lượng cổ phiếu</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Cổ phiếu được phép phát hành	69.048.195	66.048.195
Cổ phiếu đã phát hành <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	69.048.195	66.048.195
Cổ phiếu quỹ <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	-	(10.302.906)
Cổ phiếu đang lưu hành <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	69.048.195	58.745.289

28. 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</i> <i>Năm trước</i> <i>(trình bày lại -</i> <i>Thuyết minh số 39)</i>
Lợi nhuận thuần sau thuế (VND)	218.575.730.013	163.264.995.499
Điều chỉnh giảm do trích quỹ khen thưởng, phúc lợi (*)	(44.065.982.673)	(32.915.056.316)
Lợi nhuận thuần phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty (VND)	174.509.747.340	130.349.939.183
Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành (<i>cổ phiếu</i>)	68.102.990	64.594.805
Lãi cơ bản và lãi suy giảm (VND/cổ phiếu)	2.562	2.018

(*) Lợi nhuận dùng để tính lãi trên cổ phiếu cho năm 2017 đã được điều chỉnh lại so với số liệu đã trình bày trong báo cáo tài chính năm 2017 để phản ánh khoản thực trích quỹ khen thưởng, phúc lợi từ lợi nhuận sau thuế chưa phân phối của năm 2017 theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên ngày 30 tháng 3 năm 2018.

Lợi nhuận thuần dùng để tính lãi trên cổ phiếu cho năm 2018 đã được điều chỉnh giảm cho khoản tạm trích quỹ khen thưởng, phúc lợi từ lợi nhuận của năm 2018 theo tỷ lệ trích quỹ năm 2017.

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 2018

29. LỢI ÍCH CỦA CỔ ĐÔNG KHÔNG KIỂM SOÁT

	Năm nay	VND Năm trước (trình bày lại - Thuyết minh số 39)
Số đầu năm	188.350.062.998	168.768.986.034
Lợi nhuận trong năm phân bổ cho cổ đông không kiểm soát	30.026.687.607	14.589.818.963
Mua công ty con	-	9.214.825.581
Chia cổ tức	(6.568.612.472)	(5.131.600.000)
Khác	(1.400.817.927)	908.032.420
Số cuối năm	210.407.320.206	188.350.062.998

30. DOANH THU

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

	Năm nay	VND Năm trước (trình bày lại - Thuyết minh số 39)
Tổng doanh thu	3.244.832.654.582	2.580.572.860.502
<i>Trong đó:</i>		
Doanh thu bán điện, nước	2.123.865.040.804	1.544.697.693.858
Doanh thu bán thành phẩm	609.404.590.114	757.481.750.696
Doanh thu cung cấp dịch vụ tiện ích KCN	244.066.756.984	170.768.373.762
Doanh thu cho thuê đất đã phát triển cơ sở hạ tầng	167.192.831.726	77.279.134.674
Doanh thu bán hàng hóa	76.196.190.981	20.319.443.593
Doanh thu cung cấp dịch vụ khác	24.107.243.973	10.026.463.919
Các khoản giảm trừ doanh thu	(5.375.237.742)	(2.413.900.320)
<i>Trong đó:</i>		
Chiết khấu thương mại	(5.238.952.142)	(2.397.590.219)
Hàng bán trả lại	(132.953.600)	(16.310.101)
Giảm giá hàng bán	(3.332.000)	-
DOANH THU THUẦN	3.239.457.416.840	2.578.158.960.182
<i>Trong đó:</i>		
Doanh thu bán điện, nước	2.123.865.040.804	1.544.697.693.858
Doanh thu bán thành phẩm	604.029.352.372	755.067.850.376
Doanh thu cung cấp dịch vụ tiện ích KCN	244.066.756.984	170.768.373.762
Doanh thu cho thuê đất đã phát triển cơ sở hạ tầng	167.192.831.726	77.279.134.674
Doanh thu bán hàng hóa	76.196.190.981	20.319.443.593
Doanh thu cung cấp dịch vụ khác	24.107.243.973	10.026.463.919

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

30. DOANH THU (tiếp theo)

30.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	VND	
	Năm nay	Năm trước (trình bày lại - Thuyết minh số 39)
Thu nhập tiền lãi	97.891.792.114	63.609.288.112
Thu nhập cổ tức	6.132.762.472	9.996.770.000
Lãi chênh lệch tỷ giá	5.348.988.632	4.535.800.889
Chiết khấu thanh toán	1.840.809.604	875.836.408
TỔNG CỘNG	<u>111.214.352.822</u>	<u>79.017.695.409</u>

31. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	VND	
	Năm nay	Năm trước (trình bày lại - Thuyết minh số 39)
Giá vốn điện, nước	1.987.132.076.255	1.407.403.560.361
Giá vốn thành phẩm	557.777.509.137	728.354.545.186
Giá vốn dịch vụ tiện ích KCN	148.017.802.295	130.233.479.307
Giá vốn thuê đất đã phát triển cơ sở hạ tầng	77.170.738.243	31.924.670.627
Giá vốn hàng hóa	72.681.743.621	20.344.262.046
Giá vốn cung cấp dịch vụ khác	16.877.704.749	9.663.233.663
TỔNG CỘNG	<u>2.859.657.574.300</u>	<u>2.327.923.751.190</u>

32. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí dự phòng (hoàn nhập dự phòng) các khoản đầu tư tài chính	33.539.328.389	(1.498.508.991)
Chiết khấu thanh toán	6.367.632.214	4.132.417.822
Chi phí lãi vay	5.578.621.522	8.144.574.744
Lỗ chênh lệch tỷ giá	3.611.231.182	4.635.310.978
TỔNG CỘNG	<u>49.096.813.307</u>	<u>15.413.794.553</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 2018

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

	Năm nay	VND Năm trước (trình bày lại - Thuyết minh số 39)
Chi phí bán hàng	17.229.536.118	21.917.232.267
Chi phí dịch vụ mua ngoài	6.841.869.850	6.029.434.083
Chi phí lương	4.636.666.546	4.548.804.465
Chi phí hoa hồng, môi giới	3.312.250.129	2.418.684.597
Chi phí công cụ, dụng cụ	327.913.000	336.817.128
Chi phí khấu hao và hao mòn	102.635.201	-
Chi phí khác	2.008.201.392	8.583.491.994
Chi phí quản lý doanh nghiệp	101.100.726.043	84.316.862.680
Chi phí lương	29.464.079.386	26.160.929.063
Chi phí dự phòng	35.218.371.853	18.515.764.399
Chi phí dịch vụ mua ngoài	5.634.049.050	8.471.645.707
Phân bổ lợi thế thương mại	8.100.000.000	8.100.000.000
Chi phí khấu hao và hao mòn	2.636.717.226	2.589.908.686
Chi phí công cụ, dụng cụ	976.042.630	896.697.485
Chi phí khác	19.071.465.898	19.581.917.340
TỔNG CỘNG	118.330.262.161	106.234.094.947

34. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

	Năm nay	VND Năm trước (trình bày lại - Thuyết minh số 39)
Thu nhập khác	4.151.952.944	11.683.250.362
Tiền phạt vi phạm hợp đồng	3.042.137.396	4.532.927.320
Thu nhập do mua công ty con giá rẻ	-	4.760.246.125
Khác	1.109.815.548	2.390.076.917
Chi phí khác	(14.722.820.754)	(137.893.116)
Tiền phạt hành chính	(13.511.099.171)	(60.972.919)
Khác	(1.211.721.583)	(76.920.197)
(LỖ) LỢI NHUẬN KHÁC	(10.570.867.810)	11.545.357.246

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

35. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

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

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

Các báo cáo thuế của Công ty 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.

35.1 Thuế TNDN

	Năm nay	VND Năm trước (trình bày lại - Thuyết minh số 39)
Chi phí thuế TNDN hiện hành	72.536.570.057	56.881.459.688
Chi phí (thu nhập) thuế TNDN hoãn lại	757.236.184	(6.647.223.388)
TỔNG CỘNG	73.293.806.241	50.234.236.300

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

	Năm nay	VND Năm trước (trình bày lại - Thuyết minh số 39)
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	321.865.139.630	228.089.050.762
<i>Trong đó:</i>		
Lợi nhuận chịu thuế suất 10%	350.733.980.450	274.169.233.781
Lợi nhuận chịu thuế suất 20%	4.320.382.145	2.408.887.800
Các điều chỉnh hợp nhất	(33.189.222.965)	(48.489.070.819)
Chi phí thuế TNDN theo thuế suất áp dụng cho các công ty trong Nhóm Công ty	70.578.834.306	54.902.811.648
<i>Các khoản điều chỉnh tăng:</i>		
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu trong những năm trước	5.456.615.110	4.227.955.919
Chi phí không được khấu trừ thuế khác	2.323.523.204	(463.459.508)
Khác	1.639.899.662	(1.786.480.539)
<i>Các khoản điều chỉnh giảm:</i>		
Cổ tức được chia	(5.378.444.800)	(4.620.567.200)
Thuế TNDN được miễn	(740.441.014)	(230.566.199)
Lỗi năm trước chuyển sang	(533.868.601)	(1.795.457.821)
Khác	(52.311.626)	-
Chi phí thuế TNDN	73.293.806.241	50.234.236.300

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

35. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

35.2 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 Nhóm Công ty khác với lợi nhuận được báo cáo trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất 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 năm khác và cũng không bao gồm các khoản mục không phải chịu thuế hay không được khấu trừ cho mục đích tính thuế. Thuế TNDN hiện hành phải trả của Nhóm Công ty được tính theo thuế suất đã ban hành đến ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

35.3 Thuế TNDN hoãn lại

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

	VND			
	<u>Bảng cân đối kế toán hợp nhất</u>		<u>Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất</u>	
	Số cuối năm	Số đầu năm (trình bày lại - Thuyết minh số 39)	Năm nay	Năm trước (trình bày lại - Thuyết minh số 39)
Lợi nhuận chưa chịu thuế	115.946.571.232	118.843.648.071	(2.897.076.839)	(3.600.034.507)
Chênh lệch giá vốn	7.023.859.449	-	7.023.859.449	-
Lợi nhuận từ đánh giá lại tài sản góp vốn	2.900.985.515	3.481.182.618	(580.197.103)	(580.197.103)
Dự phòng đầu tư vào công ty con	1.550.676.573	1.404.570.999	146.105.574	-
Chênh lệch đánh giá lại giá trị tài sản tại ngày mua	1.167.410.640	-	1.167.410.640	-
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(3.672.854.842)	-	(3.672.854.842)	-
Lợi nhuận chưa thực hiện loại trừ trên hợp nhất	(3.272.111.657)	(2.938.961.151)	(333.150.506)	(2.058.111.786)
Chi phí trích trước	(2.175.411.132)	(2.085.776.364)	(89.634.768)	-
Chênh lệch tỷ giá	(40.193.613)	(32.968.192)	(7.225.421)	(408.879.992)
	119.428.932.165	118.671.695.981		
Thuế TNDN hoãn lại phải trả				
Chi phí (thu nhập) thuế TNDN hoãn lại tính vào kết quả kinh doanh hợp nhất			757.236.184	(6.647.223.388)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

36. 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:

VND				
<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Các cá nhân	Thành viên Hội đồng Quản trị	Chi tạm ứng Cho vay	20.000.000.000 9.700.000.000	30.000.000.000 -

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm, các khoản phải thu và phải trả 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>
<i>Phải thu về cho vay ngắn hạn</i>				
Các cá nhân	Thành viên Hội đồng Quản trị	Cho mượn	<u>79.723.569.268</u>	<u>82.748.504.588</u>
<i>Phải thu ngắn hạn khác</i>				
Cá nhân	Thành viên Hội đồng Quản trị	Tạm ứng	55.743.733.268	57.548.504.588
Công ty Cổ phần khoáng sản FICO Tây Ninh	Công ty liên kết	Phải thu cổ tức	745.326.847	745.326.847
			<u>56.489.060.115</u>	<u>58.293.831.435</u>

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:

VND		
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Lương và thưởng	<u>3.739.179.457</u>	<u>3.574.157.910</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 2018

37. CÁC CAM KẾT

Bên đi thuê

Nhóm Công ty hiện đang thuê đất 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	1.364.640.000	518.850.000
Từ 1 đến 5 năm	1.750.960.000	288.000.000
Trên 5 năm	345.372.591.697	355.542.379.447
TỔNG CỘNG	<u>348.488.191.697</u>	<u>356.349.229.447</u>

Bên cho thuê

Nhóm Công ty hiện đang cho thuê đất và hạ tầng khu công nghiệp 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	120.702.561.332	45.075.193.588
Từ 1 đến 5 năm	479.435.245.332	225.700.301.130
Trên 5 năm	3.851.739.665.790	1.580.392.107.910
TỔNG CỘNG	<u>4.451.877.472.454</u>	<u>1.851.167.602.628</u>

Cam kết liên quan đến các chi phí đầu tư lớn

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2018, 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 65.541.306.131 VND (ngày 31 tháng 12 năm 2017: 39.750.848.828 VND).

38. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

38. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

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

	<i>Cho thuê và cung cấp các tiện ích khu công nghiệp</i>	<i>Bán hàng hóa và thành phẩm</i>	<i>Cung cấp dịch vụ tư vấn và xây dựng</i>	<i>Loại trừ</i>	<i>Tổng cộng</i>
<i>VND</i>					
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017					
Doanh thu thuần từ khách hàng bên ngoài	1.801.848.660.251	777.643.597.331	148.663.181.012	(149.996.478.412)	2.578.158.960.182
Kết quả hoạt động kinh doanh	224.855.064.828	28.944.790.099	1.836.191.955	(5.400.837.890)	250.235.208.992
Kết quả kinh doanh bộ phận					(106.234.094.947)
Chi phí không phân bổ					8.938.678.615
Lãi từ công ty liên kết					79.017.695.409
Doanh thu tài chính					(15.413.794.553)
Chi phí tài chính					11.545.357.246
Lợi nhuận khác					228.089.050.762
Lợi nhuận trước thuế					(56.881.459.688)
Chi phí thuế TNDN					6.647.223.388
Chi phí thuế TNDN hoãn lại					177.854.814.462
Lợi nhuận sau thuế					(14.589.818.963)
Lợi ích của cổ đông không kiểm soát					192.444.633.425
Lợi nhuận sau thuế công ty mẹ					
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2017					
Tài sản và công nợ					4.899.409.888.645
Tài sản bộ phận	4.614.396.876.709	284.346.218.500	143.245.475.101	(142.578.681.665)	(3.600.204.339.930)
Tài sản không phân bổ					1.299.205.548.715
Tổng tài sản					5.284.015.516.846
Công nợ bộ phận	5.156.518.872.126	211.337.797.300	126.059.469.701	(209.900.622.281)	(4.067.094.518.712)
Công nợ không phân bổ					1.216.920.998.134
Tổng công nợ					

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 2018

38. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

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

	<i>Cho thuê và cung cấp các tiện ích khu công nghiệp</i>	<i>Bán hàng hóa và thành phẩm</i>	<i>Cung cấp dịch vụ tư vấn và xây dựng</i>	<i>Loại trừ</i>	<i>Tổng cộng</i>
<i>VND</i>					
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018					
Doanh thu thuần từ khách hàng bên ngoài	2.542.085.793.393	682.303.387.343	232.842.181.831	(217.773.945.727)	3.239.457.416.840
Kết quả hoạt động kinh doanh					379.799.842.540
Kết quả kinh doanh bộ phận	322.572.217.932	51.505.544.625	28.549.493.827	(22.827.413.844)	(118.330.262.161)
Chi phí không phân bổ					8.848.887.546
Lãi từ công ty liên kết					111.214.352.822
Doanh thu tài chính					(49.096.813.307)
Chi phí tài chính					(10.570.867.810)
Lỗ khác					321.865.139.630
Lợi nhuận trước thuế					(72.536.570.057)
Chi phí thuế TNDN					(757.236.184)
Chi phí thuế TNDN hoãn lại					248.571.333.389
Lợi nhuận sau thuế					(29.995.603.376)
Lợi ích của cổ đông không kiểm soát					278.566.936.765
Lợi nhuận sau thuế công ty mẹ					
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2018					
Tài sản và công nợ					6.683.622.823.256
Tài sản bộ phận	6.413.024.874.790	264.512.225.785	352.801.698.656	(346.715.975.975)	4.055.306.592.226
Tài sản không phân bổ					10.738.929.415.482
Tổng tài sản					9.216.442.891.769
Công nợ bộ phận	9.154.219.503.189	86.928.132.642	351.583.319.664	(376.288.063.726)	158.557.497.194
Công nợ không phân bổ					9.375.000.388.963
Tổng công nợ					

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

39. ĐIỀU CHỈNH HỒI TỐ

Trong năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018, Nhóm Công ty đã điều chỉnh hồi tố báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017 để phản ánh ảnh hưởng theo Kết quả kiểm tra của Kiểm toán Nhà nước cho giai đoạn từ năm 2010 đến năm 2017 chủ yếu liên quan đến việc áp dụng thuế suất ưu đãi đầu tư.

Ngoài ra, một số khoản mục đã được điều chỉnh hồi tố do thay đổi kế toán tạm thời về việc ghi nhận giá trị tài sản thuần từ nghiệp vụ mua BBSG năm 2017 như được trình bày tại *Thuyết minh số 4*.

Thêm vào đó, một số dữ liệu tương ứng trong báo cáo tài chính hợp nhất của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017 cũng đã được phân loại lại để phù hợp với cách trình bày của báo cáo tài chính hợp nhất của năm nay.

Tóm tắt chi tiết các điều chỉnh hồi tố và phân loại lại như sau:

	Số đầu năm (đã báo cáo trước đây)	Điều chỉnh hồi tố và phân loại lại	VND Số đầu năm (trình bày lại)
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT			
Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	81.412.251.345	(57.552.856.853)	23.859.394.492
Nguyên giá tài sản cố định hữu hình	383.281.974.392	22.407.586.640	405.689.561.032
Giá trị khấu hao lũy kế tài sản cố định hữu hình	(144.414.114.858)	(15.466.657.663)	(159.880.772.521)
Nguyên giá tài sản cố định vô hình	92.074.579.156	(84.460.000.000)	7.614.579.156
Giá trị khấu hao lũy kế tài sản cố định vô hình	(6.406.993.923)	4.048.710.041	(2.358.283.882)
Nguyên giá bất động sản đầu tư	1.521.027.979.486	84.460.000.000	1.605.487.979.486
Giá trị hao mòn lũy kế bất động sản đầu tư	(111.128.911.529)	(4.048.710.041)	(115.177.621.570)
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	1.660.994.271.881	11.850.903.304	1.672.845.175.185
Chi phí trả trước dài hạn	14.607.525.961	(11.850.903.304)	2.756.622.657
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	2.085.776.364	(2.085.776.364)	-
Lợi thế thương mại	71.281.604.989	(22.681.604.989)	48.600.000.000
Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	(67.647.360.760)	32.134.191.847	(35.513.168.913)
Chi phí phải trả dài hạn	(777.048.042.877)	49.775.986.941	(727.272.055.936)
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	(99.384.548.214)	(19.287.147.767)	(118.671.695.981)
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	(87.975.813.918)	(9.367.207.650)	(97.343.021.568)
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay	(187.439.801.066)	24.174.805.567	(163.264.995.499)
Lợi ích cổ đông không kiểm soát	(186.298.743.289)	(2.051.319.709)	(188.350.062.998)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

39. ĐIỀU CHỈNH HỒI TỐ (tiếp theo)

Tóm tắt chi tiết các điều chỉnh hồi tố và phân loại lại như sau: (tiếp theo)

	Năm trước (đã báo cáo trước đây)	Điều chỉnh hồi tố và phân loại lại	VND Năm trước (trình bày lại)
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT			
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	2.571.925.557.384	8.647.303.118	2.580.572.860.502
Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	(2.312.847.882.270)	(15.075.868.920)	(2.327.923.751.190)
Doanh thu hoạt động tài chính	80.120.851.336	(1.103.155.927)	79.017.695.409
Chi phí quản lý doanh nghiệp	(86.428.634.749)	2.111.772.069	(84.316.862.680)
Thu nhập khác	6.923.004.237	4.760.246.125	11.683.250.362
Chi phí thuế TNDN hiện hành	(31.468.840.944)	(25.412.618.744)	(56.881.459.688)
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	4.749.706.676	1.897.516.712	6.647.223.388
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT			
Khấu hao và hao mòn tài sản cố định và phân bổ lợi thế thương mại	77.016.478.906	21.449.085.919	98.465.564.825
Lãi từ hoạt động đầu tư	(76.852.880.926)	(3.657.090.198)	(80.509.971.124)
Tăng các khoản phải thu	(132.258.687.882)	57.552.856.853	(74.705.831.029)
Tăng các khoản phải trả	723.437.524.905	(74.685.149.039)	648.752.375.866

40. 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.







Nguyễn Thành Đạt Lư Thanh Nhã Trần Mạnh Hùng
 Người lập Kế toán trưởng Tổng Giám đốc

Ngày 2 tháng 4 năm 2019