

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ SÀI GÒN VRG

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2019 đến ngày 31/03/2019

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ SÀI GÒN VRG

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

NỘI DUNG

	Trang
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	02-03
Báo cáo tài chính hợp nhất	04-05
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	04-06
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	07
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	08-09
Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất	10-35

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ SÀI GÒN VRG

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

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn VRG (sau đây gọi tắt là “Công ty”) trình bày Báo cáo của mình và Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2019 đến ngày 31/03/2019.

CÔNG TY

Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn VRG được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần số 4103008227 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 24 tháng 10 năm 2007, và các GCNĐKKD điều chỉnh sau đó

Trụ sở chính của Công ty được đặt tại: Lô TT2-1, Đường D4, Khu công nghiệp Đông Nam, xã Phú Hòa, huyện Củ Chi.

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

Các thành viên của Hội đồng Quản trị trong kỳ và tại ngày lập báo cáo này bao gồm:

Ông Trần Mạnh Hùng	Chủ tịch
Ông Nguyễn Thanh Tùng	Thành viên
Ông Trần Ngọc Vân	Thành viên
Ông Phạm Hồng Hải	Thành viên
Ông Bạch Văn Nhạn	Thành viên
Ông Phạm Văn Đông	Thành viên

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

Ông Trần Mạnh Hùng	Tổng Giám đốc
Ông Trần Ngọc Nhân	Phó Tổng Giám đốc
Ông Trần Như Hùng	Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Trường Khôi	Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Thanh Tùng	Phó Tổng Giám đốc
Ông Lư Thanh Nhã	Phó Tổng Giám đốc

Các thành viên của Ban Kiểm soát bao gồm:

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

CÔNG BỐ TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất phản ánh trung thực, hợp lý tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong kỳ. Trong quá trình lập Báo cáo tài chính hợp nhất, Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết đã tuân thủ các yêu cầu sau:

- Xây dựng và duy trì kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc và Ban quản trị Công ty xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất không còn sai sót trọng yếu do gian lận hoặc do nhầm lẫn;

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Đưa ra các đánh giá và dự đoán hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán được áp dụng có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu đến mức cần phải công bố và giải thích trong Báo cáo tài chính hợp nhất hay không;
- Lập và trình bày các Báo cáo tài chính hợp nhất trên cơ sở tuân thủ các Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất ;
- Lập các Báo cáo tài chính hợp nhất dựa trên cơ sở hoạt động kinh doanh liên tục, trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

Ban Tổng Giám đốc Công ty đảm bảo rằng các sổ kế toán được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính của Công ty, với mức độ trung thực, hợp lý tại bất cứ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính hợp nhất tuân thủ các quy định hiện hành của Nhà nước. Đồng thời có trách nhiệm trong việc bảo đảm an toàn tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn, phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết rằng Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 31/03/2019, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2019 đến ngày 31/03/2019, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và tuân thủ các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

TP. HCM, ngày 19 tháng 04 năm 2019

TM. Ban Tổng Giám đốc

Tổng Giám đốc



Trần Mạnh Hùng

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2019

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	31/03/2019	01/01/2019
			VND	VND
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		6.545.526.177.402	5.517.596.134.060
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	3	646.827.375.691	411.415.050.049
111	1. Tiền		435.573.334.040	188.209.008.696
112	2. Các khoản tương đương tiền		211.254.041.651	223.206.041.353
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	4	4.091.757.547.615	3.317.871.912.275
121	1. Chứng khoán kinh doanh		339.599.509.616	315.716.173.705
122	2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh (*)		(28.680.771.260)	(28.680.771.260)
123	3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		3.780.838.809.259	3.030.836.509.830
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		1.189.184.306.838	1.184.320.095.677
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5	259.682.788.427	202.578.961.213
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6	104.814.174.118	52.432.704.946
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	7	182.872.867.446	343.722.775.308
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	8	707.039.757.240	650.810.934.603
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)		(65.241.869.194)	(65.241.869.194)
139	6. Tài sản thiếu chờ xử lý		16.588.801	16.588.801
140	IV. Hàng tồn kho	9	346.340.888.885	332.136.259.173
141	1. Hàng tồn kho		347.775.034.009	333.570.404.297
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)		(1.434.145.124)	(1.434.145.124)
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		271.416.058.373	271.852.816.886
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	13	2.392.219.301	2.008.905.161
152	2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ		257.688.050.439	248.221.607.002
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	16	11.335.788.633	21.622.304.723
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		5.076.586.226.928	5.221.333.281.422
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		4.811.325.231	60.052.625
216	1. Phải thu dài hạn khác	8	4.811.325.231	60.052.625
220	II. Tài sản cố định		335.156.410.867	244.096.735.674
221	1. Tài sản cố định hữu hình	11	251.991.320.619	211.132.992.903
222	- Nguyên giá		415.305.699.004	386.898.864.659
223	- Giá trị hao mòn lũy kế (*)		(163.314.378.385)	(175.765.871.756)
227	2. Tài sản cố định vô hình	12	83.165.090.248	32.963.742.771
228	- Nguyên giá		92.158.579.156	35.628.579.157
229	- Giá trị hao mòn lũy kế (*)		(8.993.488.908)	(2.664.836.386)

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2019

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	31/03/2019	01/01/2019
			VND	VND
230	III. Bất động sản đầu tư	13	2.223.298.446.728	2.245.045.085.799
231	- Nguyên giá		2.404.459.684.986	2.427.735.936.645
232	- Giá trị hao mòn lũy kế (*)		(181.161.238.258)	(182.690.850.846)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn	10	2.377.378.771.853	2.297.185.676.365
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		2.377.378.771.853	2.297.185.676.365
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn	4	91.184.857.670	391.184.857.670
252	1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết		32.849.857.670	32.849.857.670
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		6.335.000.000	6.335.000.000
255	3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		52.000.000.000	352.000.000.000
260	VI. Tài sản dài hạn khác		44.756.414.579	43.760.873.289
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	13	4.106.003.447	3.260.873.289
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	30.a	2.175.411.132	-
269	3. Lợi thế thương mại		38.475.000.000	40.500.000.000
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		<u>11.622.112.404.330</u>	<u>10.738.929.415.482</u>

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2019

(tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	31/03/2019	01/01/2019
			VND	VND
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		10.131.892.285.676	9.375.000.388.963
310	I. Nợ ngắn hạn		3.578.142.976.779	3.131.840.174.751
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	14	99.854.358.682	123.828.930.886
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	15	2.672.197.024.472	2.414.796.464.981
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	16	16.929.721.528	15.847.892.957
314	4. Phải trả người lao động		4.873.107.133	9.148.955.901
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	17	36.138.563.872	28.243.661.456
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	18	150.443.497.878	131.709.743.327
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	19	368.955.261.933	185.100.945.640
320	8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	20	220.087.041.081	212.450.280.876
321	9. Dự phòng phải trả ngắn hạn		756.273.308	587.855.864
322	10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		7.908.126.892	10.125.442.863
330	II. Nợ dài hạn		6.553.749.308.897	6.243.160.214.212
333	1. Chi phí phải trả dài hạn		1.585.074.352.192	1.566.581.701.900
336	2. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	18	4.741.558.408.932	4.453.330.830.585
337	3. Phải trả dài hạn khác	19	3.510.000.000	3.250.000.000
338	4. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	20	98.540.332.118	100.400.332.118
341	5. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	30.b	125.066.215.655	119.428.932.165
342	6. Dự phòng phải trả dài hạn		-	168.417.444
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		1.490.220.118.654	1.363.929.026.519
410	I. Vốn chủ sở hữu	21	1.490.220.118.654	1.363.929.026.519
411	1. Vốn góp của chủ sở hữu		690.481.950.000	690.481.950.000
411a	Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		690.481.950.000	690.481.950.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		31.299.039.688	31.290.497.800
418	3. Quỹ đầu tư phát triển		145.318.298.330	132.522.117.955
420	4. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu		20.610.370.974	21.087.460.974
421	5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		386.450.066.042	278.139.679.584
421a	LNST chưa phân phối lũy kết đến cuối năm trước		276.414.873.574	59.563.949.571
421b	LNST chưa phân phối năm nay		110.035.192.468	218.575.730.013
429	7. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		216.060.393.620	210.407.320.206
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		11.622.112.404.330	10.738.929.415.482

TP. HCM, ngày 19 tháng 04 năm 2019

Người lập

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc

Nguyễn Thành Đạt

Lư Thanh Nhã

Trần Mạnh Hùng



BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Kỳ kế toán từ ngày 01/01/2019 đến ngày 31/03/2019

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý I năm 2019	Quý I năm 2018
			VND	VND
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	22	858.189.674.727	727.952.113.748
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	23	3.258.945.508	3.994.010.158
10	3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ		854.930.729.219	723.958.103.590
11	4. Giá vốn hàng bán	24	764.223.806.121	639.869.091.876
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		90.706.923.098	84.089.011.714
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	25	21.279.231.412	16.757.125.144
22	7. Chi phí tài chính	26	5.876.923.627	3.993.600.592
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		3.448.809.455	2.461.956.746
24	8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết		-	-
25	9. Chi phí bán hàng	27	2.756.704.461	1.579.692.480
26	10 Chi phí quản lý doanh nghiệp	28	16.286.827.519	23.676.912.808
30	11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		87.065.698.903	71.595.930.978
31	12. Thu nhập khác		222.897.919	334.635.929
32	13. Chi phí khác		118.413.518	145.483.048
40	14. Lợi nhuận khác		104.484.401	189.152.881
50	15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		87.170.183.304	71.785.083.859
51	16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	29	16.035.482.409	14.357.016.772
52	17. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	30.c	3.620.609.468	(100.522.563)
60	18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp		67.514.091.427	57.528.589.650
61	19. Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ		60.035.192.468	47.858.183.828
62	20. Lợi nhuận sau thuế của Cổ đông không kiểm soát		7.478.898.959	9.670.405.822
70	21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	31	869	725

TP. HCM, ngày 19 tháng 04 năm 2019

Người lập

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc

Nguyễn Thành Đạt

Lư Thanh Nhã

Trần Mạnh Hùng



BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

Kỳ kế toán từ ngày 01/01/2019 đến ngày 31/03/2019

(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý I năm 2019	Quý I năm 2018
			VND	VND
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	1. Lợi nhuận trước thuế		87.170.183.304	71.785.083.859
	2. Điều chỉnh cho các khoản			
02	- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư		(7.652.453.437)	18.633.277.236
03	- Các khoản dự phòng		-	382.666.609
04	- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		-	-
05	- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư		(17.553.931.660)	(16.757.125.144)
06	- Chi phí lãi vay		3.448.809.455	1.803.960.722
07	- Các khoản điều chỉnh khác		-	-
09	- Tăng, giảm các khoản phải thu		(114.639.338.868)	(54.477.579.830)
10	- Tăng, giảm hàng tồn kho		(14.204.629.712)	(12.727.966.103)
11	- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		754.399.801.990	193.171.235.486
12	- Tăng, giảm chi phí trả trước		(1.228.444.298)	(10.591.012.497)
13	- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh		(23.883.335.911)	-
14	- Tiền lãi vay đã trả		(3.448.809.455)	(1.803.960.722)
15	- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(17.102.831.920)	(5.303.363.290)
16	- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh		-	-
17	- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(2.217.315.971)	(4.214.648.024)
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		(141.853.678.173)	(103.214.974.968)
23	2. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(1.157.082.860.767)	(889.250.000.000)
24	3. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		867.930.469.200	558.952.769.338
27	4. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		17.553.931.660	14.880.494.625
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		(413.452.138.080)	(418.631.711.005)
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
33	1. Tiền thu từ đi vay		364.438.364.479	304.239.880.267
34	2. Tiền trả nợ gốc vay		(358.661.604.274)	(271.346.398.702)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		5.776.760.205	32.893.481.565

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

Kỳ kế toán từ ngày 01/01/2019 đến ngày 31/03/2019

(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý I năm 2019	Quý I năm 2018
			VND	VND
50	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ		235.412.325.642	(205.837.661.138)
60	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ		411.415.050.049	369.956.511.697
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	3	<u>646.827.375.691</u>	<u>164.118.850.559</u>

TP. HCM, ngày 19 tháng 04 năm 2019

Người lập

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc

Nguyễn Thành Đạt

Lư Thanh Nhã

Trần Mạnh Hùng



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT*Kỳ kế toán từ ngày 01/01/2019 đến ngày 31/03/2019***1 . ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP****Hình thức sở hữu vốn**

Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn VRG được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần số 4103008227 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 24 tháng 10 năm 2007, và các GCNĐKKD điều chỉnh sau đó

Trụ sở chính của Công ty được đặt tại: Lô TT2-1, Đường D4, Khu công nghiệp Đông Nam, xã Phú Hòa, huyện

Vốn điều lệ của Công ty theo đăng ký là ... đồng, vốn điều lệ thực góp đến ngày 31 tháng 03 năm 2019 là 690.481.950.000 đồng; tương đương 69.048.195 cổ phần, mệnh giá một cổ phần là 10.000 đồng.

Ngành nghề kinh doanh

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

Cấu trúc Tập đoàn

- Công ty có các công ty con được hợp nhất báo cáo tài chính tại thời điểm 31/03/2019 bao gồm:

Tên công ty	Địa chỉ	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
Công Ty Cổ Phần Xây Dựng INCONTEC	Tp. Hồ Chí Minh	100,00%	100,00%	Xây dựng công trình đường sắt, đường bộ
Công ty CP Đầu Tư & Phát Triển VRG Long Thành	Đồng Nai	69,00%	69,00%	Phát triển cơ sở hạ tầng của các KCN và khu dân
Công ty CP Đầu Tư & Tư Vấn XD Phú An Thành	Tp. Hồ Chí Minh	81,99%	81,99%	Phát triển cơ sở hạ tầng của các KCN, khu dân cư và dịch vụ tư vấn thiết kế
Công ty CP SX Và Xuất Khẩu Cao Su Sài Gòn VRG	Tp. Hồ Chí Minh	99,95%	99,95%	Bán buôn, xuất khẩu mủ cao su thiên nhiên
Công ty CP Cảng & DV Logistics VRG Thanh Phước	Tây Ninh	50,91%	50,91%	Quản lý hoạt động của Cảng Thanh Phước
Công ty CP Bao Bì Sài Gòn	Tp. Hồ Chí Minh	93,58%	93,58%	Sản xuất các sản phẩm nhựa và cao su
Công ty CP Phát Triển Dịch Vụ Sài Gòn VRG	Tp. Hồ Chí Minh	96,67%	96,67%	Sản xuất đồ uống không cồn, nước khoáng
Công ty Cổ phần Đầu tư VRG Long Đức	Đồng Nai	42,17%	61,11%	Xây dựng công trình dân dụng và công nghiệp;

2 . CHẾ ĐỘ VÀ CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG TẠI CÔNG TY**2.1 . Kỳ kế toán, đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán**

Kỳ kế toán năm của Công ty theo năm dương lịch bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 31/12 hàng năm.

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong ghi chép kế toán là đồng Việt Nam (VND).

2.2 . Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng Chế độ Kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính, Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 của Bộ Tài chính về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC và Thông tư số 202/2014/TT-BTC hướng dẫn Phương pháp lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

Tuyên bố về việc tuân thủ Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán

Công ty đã áp dụng các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và các văn bản hướng dẫn Chuẩn mực do Nhà nước đã ban hành. Các Báo cáo tài chính được lập và trình bày theo đúng mọi quy định của từng chuẩn mực, thông tư hướng dẫn thực hiện Chuẩn mực và Chế độ kế toán doanh nghiệp hiện hành đang áp dụng.

2.3 . Cơ sở lập Báo cáo tài chính hợp nhất

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

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

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

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

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát

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

2.4 . Công cụ tài chính

Ghi nhận ban đầu

Tài sản tài chính

Tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền và các khoản tương đương tiền, các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác, các khoản cho vay, các khoản đầu tư ngắn hạn và dài hạn. Tại thời điểm ghi nhận ban đầu, tài sản tài chính được xác định theo giá mua/chi phí phát hành cộng các chi phí phát sinh khác liên quan trực tiếp đến việc mua, phát hành tài sản tài chính đó.

Nợ phải trả tài chính

Nợ phải trả tài chính của Công ty bao gồm các khoản vay, các khoản phải trả người bán và phải trả khác, chi phí phải trả. Tại thời điểm ghi nhận lần đầu, các khoản nợ phải trả tài chính được xác định theo giá phát hành cộng các chi phí phát sinh liên quan trực tiếp đến việc phát hành nợ phải trả tài chính đó.

Giá trị sau ghi nhận ban đầu

Hiện tại chưa có các quy định về đánh giá lại công cụ tài chính sau ghi nhận ban đầu.

2.5 . Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

Các giao dịch bằng ngoại tệ trong kỳ kế toán được quy đổi ra đồng Việt Nam theo tỷ giá thực tế tại ngày giao dịch. Tỷ giá giao dịch thực tế này được xác định theo nguyên tắc sau:

- Khi mua bán ngoại tệ là tỷ giá được quy định trong hợp đồng mua, bán ngoại tệ giữa Công ty và ngân hàng thương mại;
- Khi ghi nhận nợ phải thu là tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Công ty chỉ định khách hàng thanh toán tại thời điểm giao dịch phát sinh;
- Khi ghi nhận nợ phải trả là tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi Công ty dự kiến giao dịch tại thời điểm giao dịch phát sinh;

Nếu Công ty áp dụng tỷ giá thực tế là tỷ giá xấp xỉ thì tỷ giá này chênh lệch không quá 1% so với tỷ giá mua bán chuyển khoản trung bình.

Tỷ giá giao dịch thực tế khi đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại thời điểm lập Báo cáo tài chính hợp nhất được xác định theo nguyên tắc:

- Đối với khoản mục phân loại là tài sản áp dụng tỷ giá mua ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch;
- Đối với tiền gửi ngoại tệ: áp dụng tỷ giá mua của chính ngân hàng nơi Công ty mở tài khoản ngoại tệ;
- Đối với khoản mục phân loại là nợ phải trả: áp dụng tỷ giá bán ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch.

Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh trong kỳ và chênh lệch do đánh giá lại số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ cuối kỳ được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh của kỳ kế toán. Trong đó lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư cuối kỳ của các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ không được sử dụng để phân phối lợi nhuận hoặc chia cổ tức.

2.6 . Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn.

Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời gian thu hồi không quá 03 tháng kể từ ngày đầu tư, có tính thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền.

2.7 . Các khoản đầu tư tài chính

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

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm: Các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn (bao gồm cả các loại tín phiếu, kỳ phiếu), trái phiếu, cổ phiếu ưu đãi bên phát hành bắt buộc phải mua lại tại thời điểm nhất định trong tương lai, các khoản cho vay,... được nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác.

Các khoản đầu tư vào các công ty con, công ty liên doanh liên kết mua trong kỳ bên mua xác định ngày mua, giá phí khoản đầu tư và thực hiện thủ tục kế toán theo đúng quy định của Chuẩn mực kế toán “Hợp nhất kinh doanh” và “Đầu tư vào công ty liên doanh liên kết”. Trong Báo cáo tài chính hợp nhất các khoản đầu tư vào công ty liên kết được kế toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu.

Cổ tức nhận bằng cổ phiếu chỉ thực hiện ghi nhận số lượng cổ phiếu được nhận, không ghi nhận tăng giá trị khoản đầu tư và doanh thu hoạt động tài chính.

Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư được lập vào thời điểm cuối kỳ cụ thể như sau:

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

2.8 . Các khoản nợ phải thu

Các khoản phải thu được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn phải thu, đối tượng phải thu, loại nguyên tệ phải thu, và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi được trích lập cho các khoản: nợ phải thu quá hạn thanh toán ghi trong hợp đồng kinh tế, các khế ước vay nợ, cam kết hợp đồng hoặc cam kết nợ và nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng khó có khả năng thu hồi. Trong đó, việc trích lập dự phòng nợ phải thu quá hạn thanh toán được căn cứ vào thời gian trả nợ gốc theo hợp đồng mua bán ban đầu, không tính đến việc gia hạn nợ giữa các bên và nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng khách nợ đã lâm vào tình trạng phá sản hoặc đang làm thủ tục giải thể, mất tích, bỏ trốn.

2.9 . Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được ghi nhận ban đầu theo giá gốc bao gồm: chi phí mua, chi phí chế biến và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái tại thời điểm ghi nhận ban đầu. Sau ghi nhận ban đầu, tại thời điểm lập Báo cáo tài chính nếu giá trị thuần có thể thực hiện được của hàng tồn kho thấp hơn giá gốc thì hàng tồn kho được ghi nhận theo giá trị thuần có thể thực hiện được.

Hàng tồn kho được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

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

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

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập vào thời điểm cuối kỳ là số chênh lệch giữa giá gốc của hàng tồn kho lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được.

2.10 . Tài sản cố định và Bất động sản đầu tư

Tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình được ghi nhận ban đầu theo giá gốc. Trong quá trình sử dụng, tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại.

Khấu hao tài sản cố định được trích theo phương pháp đường thẳng với thời gian khấu hao được ước tính như sau:

- | | |
|-----------------------------------|-------------|
| - Nhà cửa, vật kiến trúc | 10 - 48 năm |
| - Máy móc, thiết bị | 07 - 10 năm |
| - Phương tiện vận tải, truyền dẫn | 05 - 20 năm |
| - Thiết bị, dụng cụ quản lý | 03 - 05 năm |
| - Phần mềm quản lý | 03 - 05 năm |

Bất động sản đầu tư được ghi nhận ban đầu theo giá gốc.

Đối với bất động sản đầu tư cho thuê hoạt động được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại. Trong đó khấu hao được trích theo phương pháp đường thẳng với thời gian khấu hao được ước tính như sau:

- Nhà cửa, vật kiến trúc	10 - 48 năm
- Quyền sử dụng đất	05 - 30 năm

2.11 . Chi phí trả trước

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

Việc tính và phân bổ chi phí trả trước dài hạn vào chi phí sản xuất kinh doanh từng kỳ kế toán được căn cứ vào tính chất, mức độ từng loại chi phí để chọn phương pháp và tiêu thức phân bổ hợp lý. Chi phí trả trước được phân bổ dần vào chi phí sản xuất kinh doanh theo phương pháp đường thẳng.

2.12 . Các khoản nợ phải trả

Các khoản nợ phải trả được theo dõi theo kỳ hạn phải trả, đối tượng phải trả, loại nguyên tệ phải trả và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty.

2.13 . Vay

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

Các khoản vay được theo dõi theo từng đối tượng cho vay, từng khế ước vay nợ và kỳ hạn phải trả của các khoản vay. Trường hợp vay, nợ bằng ngoại tệ thì thực hiện theo dõi chi tiết theo nguyên tệ.

2.14 . Chi phí đi vay

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ khi phát sinh, trừ chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang được tính vào giá trị của tài sản đó (được vốn hoá) khi có đủ các điều kiện quy định trong Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 16 “Chi phí đi vay”. Ngoài ra, đối với khoản vay riêng phục vụ việc xây dựng tài sản cố định, bất động sản đầu tư, lãi vay được vốn hóa kể cả khi thời gian xây dựng dưới 12 tháng.

2.15 . Chi phí phải trả

Các khoản phải trả cho hàng hóa dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã được cung cấp cho người mua trong kỳ báo cáo nhưng thực tế chưa chi trả và các khoản phải trả khác như tiền lương nghỉ phép, chi phí trong thời gian ngừng sản xuất theo mùa, vụ, chi phí lãi tiền vay phải trả... được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của kỳ báo cáo.

Việc ghi nhận các khoản chi phí phải trả vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ được thực hiện theo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí phát sinh trong kỳ. Các khoản chi phí phải trả sẽ được quyết toán với số chi phí thực tế phát sinh. Số chênh lệch giữa số trích trước và chi phí thực tế được hoàn nhập.

2.16 . Các khoản dự phòng phải trả

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

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

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

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

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

2.17 . Doanh thu chưa thực hiện

Doanh thu chưa thực hiện gồm doanh thu nhận trước như: số tiền của khách hàng đã trả trước cho một hoặc nhiều Thuế bảo vệ môi trường về cho thuê tài sản đất tại các khu công nghiệp.

Doanh thu chưa thực hiện được kết chuyển vào Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ hoặc Doanh thu hoạt động tài chính theo số tiền được xác định phù hợp với từng kỳ kế toán.

2.18 . Vốn chủ sở hữu

Vốn đầu tư của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực góp của chủ sở hữu.

Thặng dư vốn cổ phần phản ánh chênh lệch giữa mệnh giá, chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành cổ phiếu và giá phát hành cổ phiếu (kể cả các trường hợp tái phát hành cổ phiếu quỹ) và có thể là thặng dư dương (nếu giá phát hành cao hơn mệnh giá và chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành cổ phiếu) hoặc thặng dư âm (nếu giá phát hành thấp hơn mệnh giá và chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành cổ phiếu).

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

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối phản ánh kết quả kinh doanh (lãi, lỗ) sau thuế thu nhập doanh nghiệp và tình hình phân chia lợi nhuận hoặc xử lý lỗ của Công ty. Trường hợp trả cổ tức, lợi nhuận cho chủ sở hữu quá mức số lợi nhuận sau thuế chưa phân phối được ghi nhận như trường hợp giảm vốn góp. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối có thể được chia cho các nhà đầu tư dựa trên tỷ lệ góp vốn sau khi được Hội đồng quản trị phê duyệt và sau khi đã trích lập các quỹ theo Điều lệ Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

2.19 . Doanh thu*Doanh thu bán hàng*

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

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng cân đối kế toán;
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Phần công việc cung cấp dịch vụ đã hoàn thành được xác định theo phương pháp đánh giá công việc hoàn thành.

Doanh thu bán bất động sản

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

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

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

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

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

Doanh thu hợp đồng xây dựng

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

Doanh thu hoạt động tài chính

Doanh thu phát sinh từ tiền lãi, cổ tức, lợi nhuận được chia và các khoản doanh thu hoạt động tài chính khác được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời hai (2) điều kiện sau:

- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch đó;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.

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

2.20 . Các khoản giảm trừ doanh thu

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

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

2.21 . Giá vốn hàng bán

Giá vốn hàng bán trong kỳ được ghi nhận phù hợp với doanh thu phát sinh trong kỳ và đảm bảo tuân thủ nguyên tắc thận trọng. Các trường hợp hao hụt vật tư hàng hóa vượt định mức, chi phí vượt định mức bình thường, hàng tồn kho bị mất mát sau khi đã trừ đi phần trách nhiệm của tập thể, cá nhân có liên quan,... được ghi nhận đầy đủ, kịp thời vào giá vốn hàng bán trong kỳ.

2.22 . Chi phí tài chính

Các khoản chi phí được ghi nhận vào chi phí tài chính gồm:

- Chi phí hoặc các khoản lỗ liên quan đến các hoạt động đầu tư tài chính;
- Chi phí đi vay vốn;
- Các khoản lỗ do thanh lý, chuyển nhượng chứng khoán ngắn hạn, chi phí giao dịch bán chứng khoán;
- Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh, dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác, khoản lỗ phát sinh khi bán ngoại tệ, lỗ tỷ giá hối đoái...

Các khoản trên được ghi nhận theo tổng số phát sinh trong kỳ không bù trừ với doanh thu hoạt động tài chính.

2.23 . Thuế thu nhập doanh nghiệp**a) Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và Thuế thu nhập hoãn lại phải trả**

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại được xác định dựa trên tổng chênh lệch tạm thời được khấu trừ và giá trị được khấu trừ chuyển sang kỳ sau của các khoản lỗ tính thuế và ưu đãi thuế chưa sử dụng. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định dựa trên các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế.

Tài sản thuế TNDN hoãn lại và Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất thuế TNDN hiện hành (hoặc thuế suất dự tính thay đổi trong tương lai nếu việc hoàn nhập tài sản thuế thu nhập hoãn lại hoặc thuế thu nhập hoãn lại phải trả nằm trong thời gian thuế suất mới có hiệu lực), dựa trên các mức thuế suất và luật thuế có hiệu lực vào ngày kết thúc kỳ kế toán.

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

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

Chi phí thuế TNDN hoãn lại được xác định trên cơ sở số chênh lệch tạm thời được khấu trừ, số chênh lệch tạm thời chịu thuế và thuế suất thuế TNDN.

Không bù trừ chi phí thuế TNDN hiện hành với chi phí thuế TNDN hoãn lại.

2.24 . Các bên liên quan

Các bên được coi là liên quan nếu bên đó có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định về các chính sách tài chính và hoạt động. Các bên liên quan của Công ty bao gồm:

- Các doanh nghiệp trực tiếp hay gián tiếp qua một hoặc nhiều trung gian có quyền kiểm soát Công ty hoặc chịu sự kiểm soát của Công ty, hoặc cùng chung sự kiểm soát với Công ty, bao gồm cả công ty mẹ, công ty con và công ty liên kết;
- Các cá nhân trực tiếp hoặc gián tiếp nắm quyền biểu quyết của Công ty mà có ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty, những nhân sự quản lý chủ chốt của Công ty, những thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này;
- Các doanh nghiệp do các cá nhân nêu trên nắm trực tiếp hoặc gián tiếp phần quan trọng quyền biểu quyết hoặc có ảnh hưởng đáng kể tới các doanh nghiệp này.

Trong việc xem xét từng mối quan hệ của các bên liên quan để phục vụ cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất, Công ty chú ý tới bản chất của mối quan hệ hơn là hình thức pháp lý của các quan hệ đó.

3 . TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	31/03/2019	01/01/2019
	VND	VND
Tiền mặt	15.733.680.880	3.347.033.899
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	419.839.653.160	184.861.974.797
Các khoản tương đương tiền	211.254.041.651	223.206.041.353
	646.827.375.691	411.415.050.049

Tại 31/03/2019, các khoản tương đương tiền là tiền gửi có kỳ hạn dưới 3 tháng có giá trị 211.254.041.651 VND được gửi tại các ngân hàng thương mại với lãi suất từ 4,3 %/năm đến 5,5 %/năm.

4 . CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

a) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	31/03/2019		01/01/2019	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
	VND	VND	VND	VND
Đầu tư ngắn hạn	3.780.838.809.259	3.780.838.809.259	3.030.836.509.830	3.030.836.509.830
- Tiền gửi có kỳ hạn	3.780.838.809.259	3.780.838.809.259	3.030.836.509.830	3.030.836.509.830
Đầu tư dài hạn	52.000.000.000	52.000.000.000	352.000.000.000	352.000.000.000
- Tiền gửi có kỳ hạn	52.000.000.000	52.000.000.000	352.000.000.000	352.000.000.000
	3.832.838.809.259	3.832.838.809.259	3.382.836.509.830	3.382.836.509.830

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ SÀI GÒN VRG

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

Báo cáo tài chính hợp nhất
Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2019 đến ngày 31/03/2019

4 . CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

b) Chứng khoán kinh doanh

	31/03/2019		01/01/2019	
	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND
- Công ty Cổ phần Công nghiệp Cao su Miền Nam	62.199.100.454	64.953.352.500	52.088.751.954	53.549.160.000
- Công ty Cổ phần Cao su Tây Ninh	5.103.888.044	5.373.000.000	-	-
- Tập đoàn Công nghiệp Cao su Việt Nam	266.297.985.127	237.617.213.867	257.628.885.760	228.948.114.500
- Cổ phiếu Ngân hàng TMCP Xuất Nhập Khẩu	5.998.535.991	8.800.052.800	5.998.535.991	7.025.042.150
	339.599.509.616	316.743.619.167	315.716.173.705	289.522.316.650
		(28.680.771.260)		(28.680.771.260)

c) Đầu tư góp vốn vào Công ty liên kết

	31/03/2019		01/01/2019	
	Giá gốc VND	Giá trị ghi sổ VND	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND
- Công ty Cổ phần Khoáng Sản Fico Tây Ninh	17.994.186.000	17.994.186.000	17.994.186.000	17.994.186.000
	17.994.186.000	17.994.186.000	17.994.186.000	17.994.186.000

Thông tin chi tiết về các công ty liên doanh, liên kết của Công ty vào ngày 31/03/2019 như sau:

Tên công ty	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
Công ty Cổ phần Khoáng Sản Fico Tây Ninh	Tp. Hồ Chí Minh	20,68%	20,68%	Khai thác đá, cát, sỏi, đất sét

4 . CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

c) Đầu tư vào đơn vị khác

	31/12/2018		01/01/2018	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
	VND	VND	VND	VND
Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức	1.835.000.000	1.835.000.000	1.835.000.000	1.835.000.000
Công ty Cổ phần Địa Ốc 7	4.500.000.000	4.500.000.000	4.500.000.000	4.500.000.000
	6.335.000.000	6.335.000.000	6.335.000.000	6.335.000.000

Thông tin chi tiết về các đơn vị nhận đầu tư của Công ty vào ngày 31/12/2018 như sau:

Tên công ty nhận đầu tư	Nơi thành lập và	Tỷ lệ	Tỷ lệ	Hoạt động kinh doanh
Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức	Bà Rịa - Vũng Tàu	0,18%	0,18%	Đầu tư, kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp, dân cư
Công ty Cổ phần Địa Ốc 7	Tp. Hồ Chí Minh	12,50%	12,50%	Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng

5 . PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	31/03/2019		01/01/2019	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Phải thu của khách hàng chi tiết theo khách hàng có số dư lớn				
- Công ty TNHH Sheico (Việt Nam)	60.164.596.684	-	1.155.832.317	-
- Công ty TNHH Gain Lucky (Việt Nam)	26.055.644.286	-	36.666.129.959	-
- Công ty TNHH Sản xuất First Solar (Việt Nam)	13.662.626.250	-	27.841.105.862	-
- Các khoản phải thu khách hàng khác	159.799.921.207	(6.313.125.296)	136.915.893.075	(6.313.125.296)
	259.682.788.427	(6.313.125.296)	202.578.961.213	(6.313.125.296)

6 . TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	31/03/2019		01/01/2019	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Công ty TNHH MTV Phú Bình	13.673.000.000	-	-	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Mỹ Tín	1.890.659.000	-	7.903.230.000	-
Công ty CP Địa ốc 7	6.008.100.120	-	6.008.100.120	-
Công ty TNHH MTV Tổng công ty Cao Su Đông Nai	9.468.573.000	-	9.468.573.000	-
Công ty CP XD và KD Bất Động Sản Phú Thịnh Điền	4.073.179.000	(4.073.179.000)	4.073.179.000	(4.073.179.000)
Trả trước cho người bán khác	69.700.662.998	(1.493.962.900)	24.979.622.826	(1.493.962.900)
	104.814.174.118	(5.567.141.900)	52.432.704.946	(5.567.141.900)

7 . PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN

	31/03/2019		01/01/2019	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
- Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển Thế Hệ Mới	-	-	150.850.000.000	-
- Công ty Cổ phần Gỗ Cao su Thiên Hưng	27.880.914.040	(27.880.914.040)	27.880.914.040	(27.880.914.040)
- Công ty TNHH Sản xuất Trầm hương Việt Nam	20.000.000.000	(20.000.000.000)	20.000.000.000	(20.000.000.000)
- Công ty Cổ phần Năng lượng Tái tạo Toàn Cầu	34.000.000.000	(1.200.000.000)	34.000.000.000	(1.200.000.000)
- Công ty Cổ phần Chứng khoán Cao su	2.860.000.000	(2.860.000.000)	2.860.000.000	(2.860.000.000)
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị An Lộc	28.408.292.000	-	28.408.292.000	-
- Các cá nhân có liên quan	69.723.661.406	-	79.723.569.268	-
	182.872.867.446	(51.940.914.040)	343.722.775.308	(51.940.914.040)

8 . PHẢI THU KHÁC

	31/03/2019		01/01/2019	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
a) Ngắn hạn				
Tạm ứng cho đền bù	475.330.917.829	-	453.863.317.809	-
Tạm ứng	86.653.430.625	-	86.107.466.663	-
Ký cược, ký quỹ	70.889.049.176	(50.000.000)	50.533.092.138	(50.000.000)
Lãi phải thu	25.916.646.155	(625.361.111)	15.716.912.056	(625.361.111)
Phải thu Hợp đồng hợp tác kinh doanh	23.000.000.000	-	23.000.000.000	-
Ban quản lý dự án huyện Long Thành	11.700.000.000	-	11.700.000.000	-
Phải thu khác	13.549.713.455	(745.326.847)	9.890.145.937	(745.326.847)
	707.039.757.240	(1.420.687.958)	650.810.934.603	(1.420.687.958)
b) Dài hạn				
Ký cược, ký quỹ	4.811.325.231	-	60.052.625	-
	4.811.325.231	-	60.052.625	-

9 . HÀNG TỒN KHO

	31/03/2019		01/01/2019	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Hàng mua đang đi đường	-	-	1.912.756.313	-
Nguyên liệu, vật liệu	116.823.738.638	(942.323.719)	101.826.133.736	(942.323.719)
Công cụ, dụng cụ	3.381.348.703	(1.620.000)	2.701.821.333	(1.620.000)
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	197.764.166.641	-	204.600.891.618	-
Thành phẩm	28.009.064.050	(396.086.995)	22.263.723.358	(396.086.995)
Hàng hoá	1.642.344.600	(94.114.410)	265.077.939	(94.114.410)
Hàng gửi đi bán	154.371.377	-	-	-
	347.775.034.009	(1.434.145.124)	333.570.404.297	(1.434.145.124)

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

	31/03/2019	01/01/2019
	VND	VND
Chi phí phát triển dự án Khu dân cư Đông Nam	69.817.495.065	69.046.287.932
Chi phí phát triển dự án Khu tái định cư Bến Sắn	63.064.544.740	63.064.544.740
Chi phí phát triển dự án Khu dân cư Thuận Lợi	33.739.492.862	30.784.681.953
Khác	31.142.633.974	41.705.376.993
	197.764.166.641	204.600.891.618

10 . CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỠ DANG

	<u>31/03/2019</u>	<u>01/01/2019</u>
	VND	VND
- Chi phí phát triển Dự án KCN - Đô thị - Dịch vụ Phước Đông Bờ Lờ	874.844.122.906	860.806.009.948
- Chi phí phát triển Dự án KCN Đông Nam	747.626.320.824	722.519.535.076
- Chi phí phát triển Dự án KCN Lê Minh Xuân 3	390.987.490.708	382.164.377.480
- Chi phí phát triển Dự án KCN Lộc An - Bình Sơn	231.425.057.088	217.736.184.502
- Chi phí phát triển Dự án Cảng Thanh Phước	60.922.998.355	53.963.334.346
- Khác	71.572.781.972	59.996.235.013
	<u><u>2.377.378.771.853</u></u>	<u><u>2.297.185.676.365</u></u>

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ SÀI GÒN VRG

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

Báo cáo tài chính hợp nhất

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2019 đến ngày 31/03/2019

11 . TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc		Máy móc, thiết bị		Phương tiện vận tải, truyền dẫn		Thiết bị, dụng cụ quản lý		Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	
Nguyên giá									
Số dư đầu năm	209.821.218.260	113.251.956.062	61.876.167.308	1.949.523.029	386.898.864.659				
- Mua trong kỳ	-	1.319.779.110	135.000.000	174.363.637	1.629.142.747				
- Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	27.805.851.598	-	-	-	27.805.851.598				
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	(1.028.160.000)	-	(1.028.160.000)				
- Giảm khác	-	-	-	-	-				
Số dư cuối kỳ	237.627.069.858	114.571.735.172	60.983.007.308	2.123.886.666	415.305.699.004				
Giá trị hao mòn lũy kế									
Số dư đầu năm	61.044.409.226	85.002.169.841	27.828.118.847	1.891.173.842	175.765.871.756				
- Khấu hao trong kỳ	2.199.746.513	1.435.928.239	1.333.105.114	11.934.463	4.980.714.329				
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	(457.267.097)	-	(457.267.097)				
- Giảm khác	(16.974.940.603)	-	-	-	(16.974.940.603)				
Số dư cuối kỳ	46.269.215.136	86.438.098.080	28.703.956.864	1.903.108.305	163.314.378.385				
Giá trị còn lại									
Tại ngày đầu năm	148.776.809.034	28.249.786.221	34.048.048.461	58.349.187	211.132.992.903				
Tại ngày cuối kỳ	191.357.854.722	28.133.637.092	32.279.050.444	220.778.361	251.991.320.619				

12 . TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Giá trị quyền sử dụng đất	Phần mềm máy tính	Cộng
	VND	VND	VND
Nguyên giá			
Số dư đầu năm	34.568.815.957	1.059.763.200	35.628.579.157
- Mua trong kỳ	84.460.000.000	-	84.460.000.000
- Giảm khác	(27.930.000.001)	-	(27.930.000.001)
Số dư cuối kỳ	91.098.815.956	1.059.763.200	92.158.579.156
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số dư đầu năm	1.849.319.448	815.516.938	2.664.836.386
- Khấu hao trong kỳ	482.673.999	34.624.998	517.298.997
- Tăng khác	5.811.353.525	-	5.811.353.525
Số dư cuối kỳ	8.143.346.972	850.141.936	8.993.488.908
Giá trị còn lại			
Tại ngày đầu năm	32.719.496.509	244.246.262	32.963.742.771
Tại ngày cuối kỳ	82.955.468.984	209.621.264	83.165.090.248

13 . BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	Giá trị quyền sử dụng đất	Phần mềm máy tính	Cộng
	VND	VND	VND
Nguyên giá			
Số dư đầu năm	79.301.331.486	2.348.434.605.159	2.427.735.936.645
- Mua trong kỳ	-	61.183.748.341	61.183.748.341
- Giảm khác	-	(84.460.000.000)	(84.460.000.000)
Số dư cuối kỳ	79.301.331.486	2.325.158.353.500	2.404.459.684.986
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số dư đầu năm	15.279.591.172	167.411.259.674	182.690.850.846
- Khấu hao trong kỳ	886.304.202	3.395.436.735	4.281.740.937
Số dư cuối kỳ	16.165.895.374	164.995.342.884	181.161.238.258
Giá trị còn lại			
Tại ngày đầu năm	64.021.740.314	2.181.023.345.485	2.245.045.085.799
Tại ngày cuối kỳ	63.135.436.112	2.160.163.010.616	2.223.298.446.728

14 . PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	<u>31/03/2019</u>	<u>01/01/2019</u>
	VND	VND
Phải trả người bán chi tiết theo nhà cung cấp có số dư lớn		
- Công ty Cổ Phần Thiết bị điện Sài Gòn	-	13.908.743.842
- Công ty CP Xây dựng Công trình Giao thông 610	5.119.219.130	12.124.527.079
- Công ty TNHH Xây dựng Điện Xuân Bách	6.319.487.792	11.312.839.542
- Công ty TNHH CJ Korea Express Freight Việt Nam	11.107.423.092	3.170.301.286
- Các đối tượng khác	77.308.228.668	83.312.519.137
	<u>99.854.358.682</u>	<u>123.828.930.886</u>

15 . NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	<u>31/03/2019</u>	<u>01/01/2019</u>
	VND	VND
Khách hàng Dự án KCN Phước Đông	1.378.682.635.761	1.322.064.849.518
Khách hàng Dự án KCN Đông Nam	450.705.254.102	450.332.593.653
Khách hàng Dự án KCN Lê Minh Xuân	448.873.633.932	249.994.752.085
Khách hàng Dự án KCN lộc An - Bình Sơn	317.634.996.813	340.242.145.819
Khách hàng Dự án Khu Thuận Lợi	30.378.705.420	23.841.911.211
Khác	45.921.798.444	28.320.212.695
	<u>2.672.197.024.472</u>	<u>2.414.796.464.981</u>

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ SÀI GÒN VRG

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

Báo cáo tài chính hợp nhất

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2019 đến ngày 31/03/2019

16 . THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Số phải thu đầu năm		Số phải nộp đầu năm		Số phải nộp trong kỳ		Số đã thực nộp trong kỳ		Số phải thu cuối kỳ		Số phải nộp cuối kỳ	
	VND		VND		VND		VND		VND		VND	
Thuế Giá trị gia tăng	-		9.978.812.528		16.655.794.536		15.753.771.091		-		10.880.835.973	
Thuế Xuất khẩu, Nhập khẩu	-		-		59.473.438		59.473.438		-		-	
Thuế Thu nhập doanh nghiệp	21.618.687.965		5.407.959.202		28.051.106.936		17.102.831.920		10.958.202.198		5.695.748.451	
Thuế Thu nhập cá nhân	616.758		135.241.581		392.068.444		709.626.598		377.586.435		194.653.104	
Thuế bảo vệ môi trường	-		-		158.484.000		-		-		158.484.000	
Các loại thuế khác	3.000.000		325.879.646		85.180.918		408.060.564		-		-	
	21.622.304.723		15.847.892.957		45.402.108.272		34.033.763.611		11.335.788.633		16.929.721.528	

Quyết toán thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các qui định về thuế đối với nhiều loại giao dịch khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên Báo cáo tài chính có thể bị thay đổi theo quyết định của cơ quan thuế.

17 . CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	31/03/2019		01/01/2019	
	VND		VND	
a) Ngắn hạn				
- Chi phí lãi vay	9.151.874.429		-	
- Chi phí xây dựng	4.382.371.697		7.962.470.627	
- Chi phí hoạt động sản xuất	22.604.317.746		19.050.512.245	
- Chi phí phải trả khác	-		1.230.678.584	
	36.138.563.872		28.243.661.456	
b) Dài hạn				
- Chi phí hoàn thành ước tính của đất và phát triển cơ sở hạ tầng đã cho thuê	1.570.750.244.914		1.554.253.642.584	
- Chi phí phải trả khác	14.324.107.278		12.328.059.316	
	1.585.074.352.192		1.566.581.701.900	

18 . 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).

19 . PHẢI TRẢ KHÁC

	<u>31/03/2019</u>	<u>01/01/2019</u>
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
- Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn (*)	330.079.750.432	162.742.806.000
- Các khoản thu hộ	13.505.620.699	7.284.255.347
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	25.369.890.802	15.073.884.293
	<u>368.955.261.933</u>	<u>185.100.945.640</u>
b) Dài hạn		
- Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	3.510.000.000	3.250.000.000
	<u>3.510.000.000</u>	<u>3.250.000.000</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, KCN Lộc An - Bình Sơn và sẽ cần trừ với tiền thuê đất trong tương lai.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ SÀI GÒN VRG

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

Báo cáo tài chính hợp nhất

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2019 đến ngày 31/03/2019

	01/01/2019		Trong kỳ		31/03/2019	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
20 . VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH						
a) Vay ngắn hạn						
Vay ngắn hạn Ngân hàng	297.395.580.426	297.395.580.426	396.938.364.479	380.034.928.556	314.299.016.349	314.299.016.349
- Ngân hàng Vietcombank - CN Thủ Đức ⁽¹⁾	166.176.870.407	166.176.870.407	284.492.521.932	294.107.211.244	156.562.181.095	156.562.181.095
- Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Tân Bình	7.740.784.512	7.740.784.512	-	7.740.784.512	-	-
- Vay ngắn hạn Ngân hàng BIDV - Bình Dương ⁽²⁾	16.407.165.264	16.407.165.264	70.266.580.447	41.072.794.080	45.600.951.631	45.600.951.631
- Vay ngắn hạn Ngân hàng OCB - Bình Dương ⁽³⁾	14.522.305.655	14.522.305.655	9.679.262.100	13.717.659.400	10.483.908.355	10.483.908.355
- Nợ dài hạn đến hạn trả	7.603.155.038	7.603.155.038	1.860.000.000	2.023.155.038	7.440.000.000	7.440.000.000
- Ngân hàng Vietcombank - CN Thủ Đức ⁽⁴⁾	7.603.155.038	7.603.155.038	1.860.000.000	2.023.155.038	7.440.000.000	7.440.000.000
	212.450.280.876	212.450.280.876	366.298.364.479	358.661.604.274	220.087.041.081	220.087.041.081
b) Vay dài hạn						
- Ngân hàng Vietcombank - CN Thủ Đức ⁽⁴⁾	108.003.487.156	108.003.487.156	-	2.023.155.038	105.980.332.118	105.980.332.118
	108.003.487.156	108.003.487.156	-	2.023.155.038	105.980.332.118	105.980.332.118
Khoản nợ đến hạn trả trong vòng 12 tháng	(7.603.155.038)	(7.603.155.038)			(7.440.000.000)	(7.440.000.000)
Khoản nợ đến hạn trả sau 12 tháng	100.400.332.118	100.400.332.118			98.540.332.118	98.540.332.118

- (1) Hợp đồng cấp tín dụng số 038/042/18/196 ngày 12/07/2018, với các điều khoản chi tiết sau:
- + Hạn mức tín dụng: 250 tỷ VND;
 - + Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động;
 - + Thời hạn của hợp đồng: 60 tháng kể từ ngày ký hợp đồng;
 - + Lãi suất cho vay: Theo từng giấy nhận nợ cụ thể;
 - + Số dư nợ gốc tại thời điểm cuối kỳ:
 - + Các hình thức bảo đảm tiền vay: Tín chấp.
- (2) Hợp đồng tín dụng số 01/2018/8689359/HĐTD ngày 01/09/2018, với các điều khoản chi tiết sau:
- + Hạn mức tín dụng: 80 tỷ hoặc ngoại tệ tương đương;
 - + Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động;
 - + Thời hạn của hợp đồng: 12 tháng;
 - + Lãi suất cho vay: Theo lãi suất thỏa thuận từng thời điểm;
 - + Số dư nợ gốc tại thời điểm cuối năm: 1.989.782,75 USD tương đương 45.600.951.631 VND;
 - + Các hình thức bảo đảm tiền vay: Thế chấp tài sản cố định và tín chấp.
- (3) Hợp đồng tín dụng số 0271/2017HĐTD-DN ngày 08/08/2017, với các điều khoản chi tiết sau:
- + Hạn mức tín dụng: 50 tỷ hoặc ngoại tệ tương đương;
 - + Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động;
 - + Thời hạn của hợp đồng: 12 tháng;
 - + Lãi suất cho vay: Theo lãi suất thỏa thuận từng thời điểm;
 - + Số dư nợ gốc tại thời điểm cuối kỳ: 452.059 USD tương đương 10.483.908.355 VND;
 - + Các hình thức bảo đảm tiền vay: Thế chấp tài sản cố định và tín chấp.

Thông tin chi tiết liên quan đến các khoản vay dài hạn:

- (4.1) Hợp đồng cho vay theo dự án đầu tư số 038/042/17/306 ngày 16/10/2017, với các điều khoản chi tiết sau:
- + Hạn mức tín dụng: 63 tỷ VND;
 - + Mục đích vay: Xây dựng mới trạm biến áp 110kV Khu công nghiệp Đông Nam tại địa chỉ KCN Đông Nam, huyện Củ Chi, TP. Hồ Chí Minh;
 - + Thời hạn của hợp đồng: 84 tháng;
 - + Lãi suất cho vay: Theo từng giấy nhận nợ cụ thể;
 - + Số dư nợ gốc tại thời điểm cuối kỳ: 42.780.000.000 VND;
 - + Các hình thức bảo đảm tiền vay: Thế chấp tài sản là các tài sản hình thành từ vốn vay, vốn khác vốn tự có theo Hợp đồng thế chấp máy móc thiết bị số 04.042.2017 ngày 16/10/2017.
- (4.2) Hợp đồng tín dụng theo dự án đầu tư số 038/042/16/383 ngày 29/11/2016 và Hợp đồng sửa đổi bổ sung số 01-038/042/16/383 ngày 28/02/2017, với các điều khoản chi tiết sau:
- + Hạn mức tín dụng: 500 tỷ VND;
 - + Mục đích vay: Đầu tư xây dựng Khu công nghiệp Lê Minh Xuân 3 tại Huyện Bình Chánh, TP. Hồ Chí Minh;
 - + Thời hạn của hợp đồng: 78 tháng;
 - + Lãi suất cho vay: Theo từng giấy nhận nợ cụ thể;
 - + Số dư nợ gốc tại thời điểm cuối kỳ: 63.200.332.118 VND;
 - + Các hình thức bảo đảm tiền vay: Thế chấp toàn bộ tài sản hình thành từ vốn tự có, vốn vay và vốn phát sinh từ Dự án KCN Lê Minh Xuân 3.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ SÀI GÒN VRG

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

Báo cáo tài chính hợp nhất

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2019 đến ngày 31/03/2019

21 . VỐN CHỦ SỞ HỮU

a) Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Lợi nhuận chưa phân phối	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Số dư đầu năm trước	660.481.950.000	7.577.200.000	(143.193.779.400)	62.406.821.825	19.548.660.974	260.608.017.067	867.428.870.466
Lãi trong kỳ trước	-	-	-	-	-	47.858.183.828	47.858.183.828
Phân phối lợi nhuận	-	-	-	-	-	(2.214.456.750)	(2.214.456.750)
Trích lập quỹ đầu tư phát triển	-	-	-	58.954.158.875	-	(58.954.158.875)	-
Trích lập quỹ khen thưởng	-	-	-	-	-	(28.218.388.097)	(28.218.388.097)
phúc lợi	-	-	-	-	-	-	-
Số dư cuối kỳ trước	660.481.950.000	7.577.200.000	(143.193.779.400)	121.360.980.700	19.548.660.974	219.079.197.173	884.854.209.447
Số dư đầu năm nay	690.481.950.000	31.290.497.800	-	132.522.117.955	21.087.460.974	278.139.679.584	1.153.521.706.313
Lãi trong kỳ nay	-	-	-	-	-	60.035.192.468	60.035.192.468
Tặng khác	-	8.541.888	-	12.796.180.375	-	48.275.193.990	61.079.916.253
Giảm khác	-	-	-	-	(477.090.000)	-	(477.090.000)
Số dư cuối kỳ nay	690.481.950.000	31.299.039.688	-	145.318.298.330	20.610.370.974	386.450.066.042	1.274.159.725.034

b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	Cuối kỳ	Đầu kỳ	Tỷ lệ (%)	Tỷ lệ (%)
	VND	VND	(%)	(%)
Ông Nguyễn Thanh Tùng	153.752.420.000	153.752.420.000	22,27%	22,27%
Tập đoàn Công nghiệp Cao Su Việt Nam	93.399.520.000	93.399.520.000	13,53%	13,53%
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Đô thị An Lộc	73.646.350.000	73.646.350.000	10,67%	10,67%
Ông Trần Mạnh Hùng	71.421.120.000	71.421.120.000	10,34%	10,34%
Công ty CP Khu Công nghiệp Nam Tân Uyên	62.266.340.000	62.266.340.000	9,02%	9,02%
Ông Phạm Hồng Hải	54.999.080.000	54.999.080.000	7,97%	7,97%
Ông Lư Thanh Nhã	52.037.740.000	52.037.740.000	7,54%	7,54%
Các cổ đông khác	128.959.380.000	128.959.380.000	18,68%	18,68%
	690.481.950.000	690.481.950.000	100%	100%

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

	Quý I năm 2019	Quý I năm 2018
	VND	VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu	690.481.950.000	660.481.950.000
- Vốn góp đầu kỳ	690.481.950.000	660.481.950.000
- Vốn góp cuối kỳ	690.481.950.000	660.481.950.000

d) Cổ phiếu

	31/03/2019	01/01/2019
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	69.048.195	69.048.195
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	69.048.195	69.048.195
- Cổ phiếu phổ thông	69.048.195	69.048.195
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	69.048.195	69.048.195
- Cổ phiếu phổ thông	69.048.195	69.048.195

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

22 . TỔNG DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Quý I năm 2019	Quý I năm 2018
	VND	VND
Doanh thu bán điện, nước	571.815.653.785	367.931.364.990
Doanh thu bán thành phẩm, hàng hóa	122.721.579.749	182.437.002.001
Doanh thu cung cấp dịch vụ tiện ích KCN	40.162.262.982	62.668.784.915
Doanh thu cho thuê đất đã phát triển cơ sở hạ tầng	64.458.664.941	59.330.147.299
Doanh thu từ hoạt động xây dựng	47.307.897.791	51.943.259.729
Doanh thu cung cấp dịch vụ khác	11.723.615.479	3.641.554.814
	858.189.674.727	727.952.113.748

23 . CÁC KHOẢN GIẢM TRỪ DOANH THU

	Quý I năm 2019	Quý I năm 2018
	VND	VND
Chiết khấu thương mại	3.256.187.368	3.994.010.158
Hàng bán bị trả lại	2.758.140	-
	3.258.945.508	3.994.010.158

24 . GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Quý I năm 2019	Quý I năm 2018
	VND	VND
Giá vốn điện, nước	530.202.928.036	350.638.244.223
Giá vốn thành phẩm, hàng hóa đã bán	116.174.911.882	165.252.878.829
Giá vốn dịch vụ tiện ích KCN	28.609.836.809	34.773.851.856
Giá vốn thuê đất đã phát triển cơ sở hạ tầng	37.023.129.301	36.257.508.473
Giá vốn hoạt động xây dựng	43.030.252.897	50.131.200.169
Giá vốn dịch vụ khác	9.182.747.196	2.815.408.326
	764.223.806.121	639.869.091.876

25 . DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	<u>Quý I năm 2019</u>	<u>Quý I năm 2018</u>
	VND	VND
Lãi tiền gửi, lãi cho vay	17.553.931.660	15.292.549.441
Chiết khấu thanh toán, lãi bán hàng trả chậm	1.751.671.941	603.257.614
Cổ tức, lợi nhuận được chia	-	839.211.000
Lãi chênh lệch tỷ giá	1.973.627.811	22.107.089
	<u>21.279.231.412</u>	<u>16.757.125.144</u>

26 . CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	<u>Quý I năm 2019</u>	<u>Quý I năm 2018</u>
	VND	VND
Lãi tiền vay	3.448.809.455	2.461.956.746
Chiết khấu thanh toán, lãi mua hàng trả chậm	1.000.840.325	1.338.471.306
Lỗ chênh lệch tỷ giá	1.116.395.680	33.074.027
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh và tổn thất đầu tư	-	-
Chi phí tài chính khác	310.878.167	160.098.513
	<u>5.876.923.627</u>	<u>3.993.600.592</u>

27 . CHI PHÍ BÁN HÀNG

	<u>Quý I năm 2019</u>	<u>Quý I năm 2018</u>
	VND	VND
Chi phí nhân công	910.291.891	352.533.490
Chi phí khấu hao tài sản cố định	43.665.759	12.058.638
Chi phí dịch vụ mua ngoài	(1.614.703.642)	769.501
Chi phí khác bằng tiền	3.417.450.453	1.214.330.851
	<u>2.756.704.461</u>	<u>1.579.692.480</u>

28 . CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	<u>Quý I năm 2019</u>	<u>Quý I năm 2018</u>
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	306.037.536	287.892.240
Chi phí nhân công	7.197.628.558	6.469.509.630
Chi phí khấu hao tài sản cố định	627.700.734	525.842.441
Thuế, phí, lệ phí	118.108.589	129.076.716
Phân bổ lợi thế thương mại	2.025.000.000	10.620.078.332
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.064.314.251	2.812.528.698
Chi phí khác bằng tiền	3.948.037.851	2.831.984.751
	<u>16.286.827.519</u>	<u>23.676.912.808</u>

29 . CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Quý I năm 2019	Quý I năm 2018
	VND	VND
Chi phí thuế TNDN tại công ty mẹ	10.770.680.921	8.765.220.651
Chi phí thuế TNDN tại các công ty con	5.264.801.488	5.591.796.121
	16.035.482.409	14.357.016.772

30 . THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HOẢN LẠI**a) Tài sản thuế thu nhập hoãn lại**

	31/03/2019	01/01/2019
	VND	VND
- Thuế suất thuế TNDN sử dụng để xác định giá trị tài sản thuế thu nhập hoãn lại	20%	
- Tài sản thuế thu nhập hoãn lại liên quan đến khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ	2.175.411.132	-
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	2.175.411.132	-

b) Thuế thu nhập hoãn lại phải trả

	31/03/2019	01/01/2019
	VND	VND
- Thuế suất Thuế TNDN sử dụng để xác định giá trị Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	20%	20%
- Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ	125.066.215.655	119.428.932.165
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	125.066.215.655	119.428.932.165

31 . LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

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

	Quý I năm 2019	Quý I năm 2018
	VND	VND
Lợi nhuận sau thuế	60.035.192.468	47.858.183.828
Các khoản điều chỉnh	-	-
Lợi nhuận phân bổ cho cổ phiếu phổ thông	60.035.192.468	47.858.183.828
Cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong kỳ	69.048.195	66.048.195
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	869	725

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

	Quý I năm 2019	Quý I năm 2018
	VND	VND
a) Số tiền đi vay thực thu trong kỳ		
Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường;	364.438.364.479	304.239.880.267
b) Số tiền đã thực trả gốc vay trong kỳ		
Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường;	358.661.604.274	271.346.398.702

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


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

TP. HCM, ngày 19 tháng 04 năm 2019

Người lập

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc


Nguyễn Thành Đạt


Lư Thanh Nhã



Trần Mạnh Hùng

C P
★
V