

Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn VRG

Báo cáo tài chính riêng

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 riêng	6 - 7
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	8
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng	9 - 10
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng	11 - 39

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 - Bờ Lờ tại Xã Phước Đông và Xã Bàu Đồn, Huyện Gò Dầu, và Xã Đôn Thuận và Xã Lộc Hưng, Huyện Trảng Bàng, Tỉnh Tây Ninh; và cho thuê lại đất đã phát triển cơ sở hạ tầng.

Vào ngày 3 tháng 11 năm 2014, Công ty nhận được GCNĐT Số 41221000573 do Ban Quản lý các Khu Chế xuất và Công nghiệp Thành phố Hồ Chí Minh cấp phê duyệt quyền phát triển Khu Công nghiệp Lê Minh Xuân 3 tại Xã Lê Minh Xuân, Huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

Công ty có trụ sở chính tọa lạc tại Lô TT2-1, Đường D4, KCN Đông Nam, Xã Hòa Phú, Huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Ngoài ra, Công ty cũng có chi nhánh tại Tổ 15, Đường ĐT 782, Ấp Phước Đức B, Xã Phước Đông, Huyện Gò Dầu, Tỉnh Tây Ninh, Việt Nam và 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 Văn	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 Lư 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 Lưu 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") hân hạnh trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính riêng của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018.

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

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

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

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

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

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính riêng kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2018, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng.

Công ty có các công ty con như được trình bày tại Thuyết minh số 16 của báo cáo tài chính. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin. Đồng thời, Công ty cũng đang trong quá trình lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con ("Nhóm Công ty") cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018.

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



Thay mặt Ban Tổng Giám đốc:

Trần Mạnh Hùng
Tổng Giám đốc

Ngày 14 tháng 3 năm 2019

Số tham chiếu: 61001719/20576578

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính riêng kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn VRG ("Công ty") được lập ngày 14 tháng 3 năm 2019 và được trình bày từ trang 6 đến trang 39, bao gồm bảng cân đối kế toán riêng vào ngày 31 tháng 12 năm 2018, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng, và báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính riêng kèm theo.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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



Building a better
working world

Ý kiến Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính riêng của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2018, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng.

Vấn đề cần nhấn mạnh

Chúng tôi xin lưu ý đến Thuyết minh số 2.1 của báo cáo tài chính riêng. Công ty là công ty mẹ của các công ty con và Công ty đang trong quá trình lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con ("Nhóm Công ty") cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018 để đáp ứng các quy định về công bố thông tin hiện hành. Người sử dụng báo cáo tài chính riêng cần đọc báo cáo tài chính riêng kèm theo này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất đã đề cập trên để có được đầy đủ thông tin về tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Nhóm Công ty.

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

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

Tôn Thiện Bảo Ngọc
Kiểm toán viên
Giấy CNDKHN kiểm toán
Số: 4177-2017-004-1

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 14 tháng 3 năm 2019

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG
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 34)
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		3.353.159.774.299	1.697.412.289.004
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	4	367.616.306.537	162.880.319.558
111	1. Tiền		150.250.745.839	105.679.580.654
112	2. Các khoản tương đương tiền		217.365.560.698	57.200.738.904
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	5	1.617.278.638.053	537.453.170.000
121	1. Chứng khoán kinh doanh		52.088.751.954	-
123	2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		1.565.189.886.099	537.453.170.000
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		953.157.799.305	598.366.769.991
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6	96.141.157.379	42.958.081.266
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	7	25.202.043.290	43.845.553.203
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	8	306.682.521.940	143.171.771.900
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	9	580.558.870.682	389.599.895.514
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	7, 8, 9	(55.443.382.787)	(21.225.120.693)
139	6. Tài sản thiếu chờ xử lý		16.588.801	16.588.801
140	IV. Hàng tồn kho	10	173.619.921.651	163.465.575.369
141	1. Hàng tồn kho		173.619.921.651	163.465.575.369
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		241.487.108.753	235.246.454.086
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn		1.544.885.192	1.103.604.368
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ	19	218.320.535.596	210.283.455.226
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	19	21.621.687.965	23.859.394.492
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		4.787.816.840.808	3.130.385.297.730
210	I. Tài sản ngắn hạn khác		48.052.625	-
216	1. Phải thu dài hạn khác	9	48.052.625	-
220	II. Tài sản cố định		162.920.326.472	132.517.990.411
221	1. Tài sản cố định hữu hình	11	134.861.693.134	132.403.357.078
222	Nguyên giá		179.939.740.095	167.077.940.015
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(45.078.046.961)	(34.674.582.937)
227	2. Tài sản cố định vô hình	12	28.058.633.338	114.633.333
228	Nguyên giá		28.347.763.201	333.763.200
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(289.129.863)	(219.129.867)
230	III. Bất động sản đầu tư	13	1.582.122.032.410	1.038.551.408.719
231	1. Nguyên giá		1.717.185.186.452	1.109.475.357.141
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(135.063.154.042)	(70.923.948.422)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn		2.038.515.433.331	1.464.403.846.672
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	14	2.038.515.433.331	1.464.403.846.672
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn		1.002.313.869.427	493.168.591.228
251	1. Đầu tư vào công ty con	16	710.067.252.293	500.191.446.224
254	2. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	16	(7.753.382.866)	(7.022.854.996)
255	3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	5.2	300.000.000.000	-
260	VI. Tài sản dài hạn khác		1.897.126.543	1.743.460.700
261	1. Chi phí trả trước dài hạn		1.897.126.543	1.743.460.700
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		8.140.976.615.107	4.827.797.586.734

Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn VRG

B01-DN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (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 34)
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		7.024.555.337.566	3.959.746.401.126
310	I. Nợ ngắn hạn		2.579.160.514.911	1.628.494.847.972
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	17	85.432.923.407	36.296.560.112
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	18	2.046.769.618.600	1.304.655.811.048
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	19	23.574.132	10.860.800
314	4. Phải trả người lao động	20	2.182.071.687	2.039.205.579
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	20	10.029.864.703	6.155.540.979
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	21	94.938.881.723	12.941.001.741
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	22	134.515.607.775	219.167.459.511
320	8. Vay ngắn hạn	23	201.780.025.445	35.391.881.860
322	9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	24	3.487.947.439	11.836.526.342
330	II. Nợ dài hạn		4.445.394.822.655	2.331.251.553.154
333	1. Chi phí phải trả dài hạn	20	1.213.811.057.191	459.764.471.530
336	2. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	21	3.015.880.507.610	1.676.697.047.234
338	3. Vay dài hạn	23	100.400.332.118	72.329.754.449
341	4. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	31.3	115.134.508.292	122.291.862.497
342	5. Dự phòng phải trả dài hạn		168.417.444	168.417.444
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		1.116.421.277.541	868.051.185.608
410	I. Vốn chủ sở hữu	25	1.116.421.277.541	868.051.185.608
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		119.330.069.764	60.375.910.889
420	5. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu		19.504.000.889	19.504.000.889
421	6. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		255.814.759.088	263.305.903.230
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		134.897.197.208	156.752.604.838
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trong năm		120.917.561.880	106.553.298.392
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		8.140.976.615.107	4.827.797.586.734

Trần Thị Hằng
Người lập

Lư Thanh Nhã
Kế toán trưởng

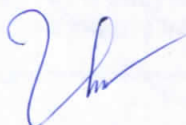
Trần Mạnh Hùng
Tổng Giám đốc


Ngày 14 tháng 3 năm 2019


BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG
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 34)
10	1. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	26.1	2.286.753.028.535	1.612.884.639.564
11	2. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	27	(2.026.686.905.992)	(1.408.773.694.676)
20	3. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		260.066.122.543	204.110.944.888
21	4. Doanh thu hoạt động tài chính	26.2	50.190.934.965	39.382.821.126
22	5. Chi phí tài chính	28	(12.611.110.793)	1.880.053.663
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		(6.393.819.169)	(3.580.063.347)
25	6. Chi phí bán hàng	29	(4.838.281.029)	(4.111.735.014)
26	7. Chi phí quản lý doanh nghiệp	29	(64.065.794.822)	(48.347.719.027)
30	8. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		228.741.870.864	192.914.365.636
31	9. Thu nhập khác	30	3.351.196.506	5.520.824.722
32	10. Chi phí khác	30	(12.127.513.652)	(31.516.799)
40	11. (Lỗ) lợi nhuận khác	30	(8.776.317.146)	5.489.307.923
50	12. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		219.965.553.718	198.403.673.559
51	13. Chi phí thuế TNDN hiện hành	31.1	(50.966.790.043)	(42.908.654.519)
52	14. Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	31.3	7.157.354.205	4.589.111.602
60	15. Lợi nhuận thuần sau thuế TNDN		176.156.117.880	160.084.130.642


Trần Thị Hằng
Người lập


Lưu Thanh Nhã
Kế toán trưởng


Trần Mạnh Hùng
Tổng Giám đốc



Ngày 14 tháng 3 năm 2019

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG
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 34)
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	Lợi nhuận trước thuế		219.965.553.718	198.403.673.559
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao và hao mòn tài sản cố định và bất động sản đầu tư		74.612.669.640	35.515.157.631
03	Trích lập các khoản dự phòng		34.948.789.964	8.880.539.349
04	Lỗi chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		1.144.481.995	164.840.962
05	Lỗi từ hoạt động đầu tư		(44.543.284.459)	(35.852.675.774)
06	Chi phí lãi vay	28	6.393.819.169	3.580.063.347
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		292.522.030.027	210.691.599.074
09	Tăng các khoản phải thu		(232.868.121.758)	(41.682.900.300)
10	(Tăng) giảm hàng tồn kho		(10.154.346.282)	28.519.660.436
11	Tăng các khoản phải trả		2.877.591.782.477	437.439.605.539
12	(Tăng) giảm chi phí trả trước		(594.946.667)	1.282.426.735
13	Tăng chứng khoán kinh doanh		(52.088.751.954)	-
14	Tiền lãi vay đã trả		(4.252.985.836)	(1.480.063.347)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	19	(49.444.636.121)	(7.062.041.494)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(6.566.967.000)	(17.587.936.805)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		2.814.143.056.886	610.120.349.838
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm và xây dựng tài sản cố định		(1.222.697.216.051)	(308.477.799.435)
23	Tiền gửi có kỳ hạn và cho vay		(3.068.539.886.099)	(899.714.317.900)
24	Tiền thu hồi cho vay và tiền gửi có kỳ hạn		1.577.292.419.960	743.458.025.000
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(209.875.806.069)	(128.606.189.475)
27	Lãi tiền gửi và cổ tức nhận được		44.543.284.459	35.852.675.774
30	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư		(2.879.277.203.800)	(557.487.606.036)


Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn VRG

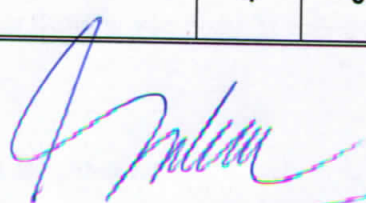
B03-DN

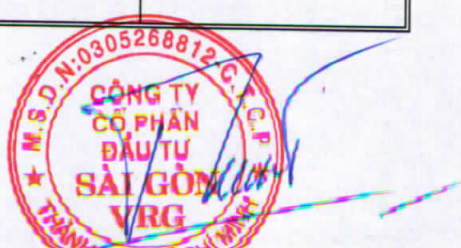
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG (tiếp theo)
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước (trình bày lại - Thuyết minh số 34)
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
31	Tiền thu từ nhận góp vốn của chủ sở hữu	25.1	166.907.077.200	10.000.000.000
33	Tiền vay nhận được	23	745.968.225.923	277.198.523.249
34	Tiền chi trả nợ gốc vay	23	(551.509.504.669)	(260.356.009.600)
36	Cổ tức đã trả	25.3	(91.294.696.495)	(132.612.986.830)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ (sử dụng vào) hoạt động tài chính		270.071.101.959	(105.770.473.181)
50	Lưu chuyển tiền và tương đương tiền thuần trong năm		204.936.955.045	(53.137.729.379)
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		162.880.319.558	216.068.028.069
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		(200.968.066)	(49.979.132)
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	4	367.616.306.537	162.880.319.558


Trần Thị Hằng
Người lập


Lưu Thanh Nhã
Kế toán trưởng


Trần Mạnh Hùng
Tổng Giám đốc



Ngày 14 tháng 3 năm 2019

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

1. THÔNG TIN DOANH NGHIỆP

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 văn phòng đại diện tại Phòng 608A, Tầng 6, Tòa nhà Centre Point, Số 106, Đường Nguyễn Văn Trỗi, Phường 8, Quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh.

Số lượng nhân viên của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 là 228 (ngày 31 tháng 12 năm 2017: 220).

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 Mục đích lập báo cáo tài chính riêng

Công ty có các công ty con như được trình bày trong báo cáo tài chính. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin hiện hành. Đồng thời, Công ty đang trong quá trình lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con ("Nhóm Công ty") cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018.

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

2.2 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

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

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

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

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

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

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

2.3 Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

2.4 Kỳ kế toán năm

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

2.5 Đơn vị tiền tệ trong kế toán

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

3.2 Các khoản phải thu

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

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

3.3 Hàng tồn kho

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

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

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

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

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

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

3.3 Hàng tồn kho (tiếp theo)

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

3.4 Chi phí trả trước

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

3.5 Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

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

3.6 Tài sản cố định vô hình

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

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

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

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

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 theo quy định của Thông tư số 45/2013/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành vào ngày 25 tháng 4 năm 2013 hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định ("Thông tư 45"). Nguyên giá quyền sử dụng đất bao gồm tất cả những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa đất vào trạng thái sẵn sàng để sử dụng.

3.7 Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư được thể hiện theo nguyên giá bao gồm cả các chi phí giao dịch liên quan trừ đi giá trị khấu hao lũy kế.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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 Bất động sản đầu tư (tiếp theo)

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

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

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

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

3.8 Khấu hao và hao mòn

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

Nhà cửa và vật kiến trúc	5 - 48 năm
Máy móc và thiết bị	4 - 8 năm
Phương tiện vận tải	5 - 20 năm
Thiết bị văn phòng	3 - 5 năm
Phần mềm máy tính	3 - 5 năm

3.9 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

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

3.10 Chi phí đi vay

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

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

3.11 Các khoản đầu tư

Đầu tư vào các công ty con

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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 Các khoản đầu tư (tiếp theo)

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

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

Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư góp vốn

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

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

3.12 Các khoản phải trả và trích trước

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

3.13 Trợ cấp thôi việc phải trả

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

3.14 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 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 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 Công ty dự kiến giao dịch.

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, 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 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 Công ty thường xuyên có giao dịch.

Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh trong năm và chênh lệch do đánh giá lại số dư tiền tệ có gốc ngoại tệ cuối năm được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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)

3.15 Phân chia lợi nhuận

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

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

▶ *Quỹ đầu tư phát triển*

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

▶ *Quỹ khen thưởng, phúc lợi*

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

3.16 Ghi nhận doanh thu

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

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

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

Doanh thu kinh doanh bất động sản

Khi bất động sản (nhà phố) được 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 cho thuê

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

Tiền lãi

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

Cổ tức

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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 riêng ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh liên quan đến một khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu, trong trường hợp này, thuế thu nhập hiện hành cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

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

Thuế thu nhập hoãn lại

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

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

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

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

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

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

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

3.18 Các bên liên quan

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

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

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	972.826.952	2.536.386.010
Tiền gửi ngân hàng	149.277.918.887	103.143.194.644
Các khoản tương đương tiền (*)	217.365.560.698	57.200.738.904
TỔNG CỘNG	367.616.306.537	162.880.319.558

(*) Các khoản tương đương tiền thể hiện các khoản tiền gửi tại các ngân hàng thương mại có thời hạn gốc không quá 3 tháng và hưởng lãi suất dao động từ 4,3%/năm đến 5,5%/năm.

5. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

5.1 Chứng khoán kinh doanh

	Số cuối năm		
	Số lượng cổ phiếu	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND
Công ty Cổ phần Công nghiệp Cao su Miền Nam	3.642.800	52.088.751.954	53.549.160.000

5.2 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền gửi có kỳ hạn ngắn hạn	1.565.189.886.099	537.453.170.000
Tiền gửi có kỳ hạn dài hạn	300.000.000.000	-
TỔNG CỘNG	1.865.189.886.099	537.453.170.000

Đây là các khoản tiền gửi tại các ngân hàng thương mại có thời hạn còn lại từ 1 tháng đến 13 tháng và hưởng lãi suất dao động từ 5,3%/năm đến 7,5%/năm.

6. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty TNHH Gain Lucky (Việt Nam)	29.295.924.377	-
Công ty TNHH Sản xuất First Solar (Việt Nam)	27.841.105.862	-
Công ty TNHH Sailun (Việt Nam)	9.932.715.849	7.961.270.158
Khác	29.071.411.291	34.996.811.108
TỔNG CỘNG	96.141.157.379	42.958.081.266
Trong đó:		
Các bên khác	94.532.913.388	41.376.465.835
Các bên liên quan (Thuyết minh số 32)	1.608.243.991	1.581.615.431

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

7. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	Số cuối năm	Số đầu năm
		VND
		Số đầu năm
Công ty Cổ phần Địa ốc 7	6.008.100.120	6.008.100.120
Công ty Cổ phần Xây dựng và Kinh doanh Bất động sản Phú Thịnh Điền	4.073.179.000	4.073.179.000
Công ty Cổ phần Xây dựng Incontec	2.372.235.990	5.175.616.450
Công ty Cổ phần Xây dựng Công trình Giao thông 610	-	10.028.615.514
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Vneco 9	-	6.755.096.324
Khác	12.748.528.180	11.804.945.795
TỔNG CỘNG	25.202.043.290	43.845.553.203
Dự phòng trả trước ngắn hạn	(5.567.141.900)	(5.567.141.900)
GIÁ TRỊ THUẬN	19.634.901.390	38.278.411.303
<i>Trong đó:</i>		
<i>Các bên khác</i>	17.262.665.400	33.102.794.853
<i>Bên liên quan (Thuyết minh số 32)</i>	2.372.235.990	5.175.616.450

8. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN

	Số cuối năm	Ngày đáo hạn	Lãi suất	Hình thức
	VND		%/năm	đảm bảo
Công ty Cổ phần Xây dựng Incontec	210.850.000.000	Ngày 18 tháng 7 năm 2019	7	Tín chấp
Công ty Cổ phần Năng lượng và Tái tạo Toàn cầu	34.000.000.000	Ngày 8 tháng 4 năm 2016	8 - 8,5	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 Trâm hương Việt Nam	20.000.000.000	Ngày 17 tháng 12 năm 2018	7,5	Tín chấp
Công ty Cổ phần Đầu tư và Tư vấn Xây dựng Phú An Thành	13.951.607.900	Ngày 18 tháng 9 năm 2017	8,5	Tín chấp
TỔNG CỘNG	306.682.521.940			
Dự phòng	(49.080.914.040)			
GIÁ TRỊ THUẬN	257.601.607.900			
<i>Trong đó:</i>				
<i>Các bên liên quan (Thuyết minh số 32)</i>	224.801.607.900			
<i>Các bên khác</i>	32.800.000.000			

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

8. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN (tiếp theo)

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

	Năm nay	VND Năm trước
Số đầu năm	15.000.000.000	-
Cộng: Dự phòng trích lập trong năm	34.080.914.040	15.000.000.000
Số cuối năm	<u>49.080.914.040</u>	<u>15.000.000.000</u>

9. PHẢI THU KHÁC

	Số cuối năm	VND Số đầu năm
Ngắn hạn	580.558.870.682	389.599.895.514
Tạm ứng cho đền bù đất	453.330.917.829	274.848.274.698
Tạm ứng cho nhân viên	85.021.773.068	62.772.241.283
Ký quỹ cho các hợp đồng vay	31.214.444.417	40.080.221.046
Khác	10.991.735.368	11.899.158.487
Dài hạn	48.052.625	-
Ký quỹ, ký cược	<u>48.052.625</u>	<u>-</u>
TỔNG CỘNG	580.606.923.307	389.599.895.514
Dự phòng	<u>(795.326.847)</u>	<u>(657.978.793)</u>
GIÁ TRỊ THUẬN	579.811.596.460	388.941.916.721
<i>Trong đó:</i>		
<i>Các bên khác</i>	495.692.379.881	324.801.825.142
<i>Bên liên quan (Thuyết minh số 32)</i>	84.119.216.579	64.140.091.579

10. HÀNG TỒN KHO

	Số cuối năm	VND Số đầu năm
Chi phí phát triển dự án Khu dân cư Đông Nam	69.817.495.065	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
Khác	9.953.199.893	14.964.883.754
TỔNG CỘNG	<u>173.619.921.651</u>	<u>163.465.575.369</u>

Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn VRG

B09-DN

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

11. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa và vật kiến trúc	Máy móc và thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	VND
Nguyên giá:					
Số đầu năm	134.444.658.218	1.387.659.953	30.948.837.826	296.784.018	167.077.940.015
Chuyển từ xây dựng cơ bản dở dang	7.566.380.785	-	-	-	7.566.380.785
Mua mới	-	635.200.000	4.660.219.295	-	5.295.419.295
Số cuối năm	142.011.039.003	2.022.859.953	35.609.057.121	296.784.018	179.939.740.095
Trong đó:					
Đã khấu hao hết	-	140.000.000	5.343.403.365	237.625.018	5.721.028.383
Giá trị khấu hao lũy kế:					
Số đầu năm	(21.252.401.338)	(375.477.232)	(12.784.155.874)	(262.548.493)	(34.674.582.937)
Khấu hao trong năm	(7.616.101.762)	(183.052.479)	(2.584.590.111)	(19.719.672)	(10.403.464.024)
Số cuối năm	(28.868.503.100)	(558.529.711)	(15.368.745.985)	(282.268.165)	(45.078.046.961)
Giá trị còn lại:					
Số đầu năm	113.192.256.880	1.012.182.721	18.164.681.952	34.235.525	132.403.357.078
Số cuối năm	113.142.535.903	1.464.330.242	20.240.311.136	14.515.853	134.861.693.134

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

12. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

			VND
	<i>Phần mềm máy tính</i>	<i>Quyền sử dụng đất</i>	<i>Tổng cộng</i>
Nguyên giá:			
Số đầu năm	333.763.200	-	333.763.200
Tăng trong năm	84.000.000	27.930.000.001	28.014.000.001
Số cuối năm	<u>417.763.200</u>	<u>27.930.000.001</u>	<u>28.347.763.201</u>
<i>Trong đó:</i>			
<i>Đã hao mòn hết</i>	123.763.200	-	123.763.200
Giá trị hao mòn lũy kế:			
Số đầu năm	(219.129.867)	-	(219.129.867)
Hao mòn trong năm	(69.999.996)	-	(69.999.996)
Số cuối năm	<u>(289.129.863)</u>	<u>-</u>	<u>(289.129.863)</u>
Giá trị còn lại:			
Số đầu năm	114.633.333	-	114.633.333
Số cuối năm	<u>128.633.337</u>	<u>27.930.000.001</u>	<u>28.058.633.338</u>

13. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

			VND
	<i>Đất và cơ sở hạ tầng cho thuê</i>	<i>Nhà cửa và vật kiến trúc</i>	<i>Tổng cộng</i>
Nguyên giá:			
Số đầu năm	1.062.099.126.572	47.376.230.569	1.109.475.357.141
Tăng trong năm	763.126.806.884	2.738.385.626	765.865.192.510
Giảm trong năm	(158.155.363.199)	-	(158.155.363.199)
Số cuối năm	<u>1.667.070.570.257</u>	<u>50.114.616.195</u>	<u>1.717.185.186.452</u>
Giá trị khấu hao lũy kế:			
Số đầu năm	(63.683.351.553)	(7.240.596.869)	(70.923.948.422)
Khấu hao trong năm	(62.127.039.185)	(2.012.166.435)	(64.139.205.620)
Số cuối năm	<u>(125.810.390.738)</u>	<u>(9.252.763.304)</u>	<u>(135.063.154.042)</u>
Giá trị còn lại:			
Số đầu năm	998.415.775.019	40.135.633.700	1.038.551.408.719
Số cuối năm	<u>1.541.260.179.519</u>	<u>40.861.852.891</u>	<u>1.582.122.032.410</u>

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

13. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ (tiếp theo)

Thuyết minh bổ sung:

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Thu nhập cho thuê bất động sản đầu tư	120.420.561.203	49.791.945.290
Chi phí hoạt động kinh doanh trực tiếp của các bất động sản đầu tư tạo thu nhập cho thuê trong năm	64.139.205.620	11.529.574.606

Các khoản tiền thuê thu được hàng năm trong tương lai được trình bày trong *Thuyết minh số 33*.

Công ty vẫn chưa xem xét và xác định chính thức giá trị hợp lý của các bất động sản đầu tư vào ngày 31 tháng 12 năm 2018. Tuy nhiên, 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 dựa trên tỷ lệ cho thuê hiện hành.

14. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí phát triển Dự án KCN - Đô thị - Dịch vụ Phước Đông - Bời Lờ	869.026.808.034	657.952.659.192
Chi phí phát triển Dự án KCN Đông Nam	723.142.066.647	430.449.075.084
Chi phí phát triển Dự án KCN Lê Minh Xuân 3	386.862.753.532	326.076.544.915
Khác	59.483.805.118	49.925.567.481
TỔNG CỘNG	<u>2.038.515.433.331</u>	<u>1.464.403.846.672</u>

15. CHI PHÍ ĐI VAY ĐƯỢC VỐN HÓA

Trong năm, 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.

Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn VRG

B09-DN

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

16. ĐẦU TƯ VÀO CÔNG TY CON

Tên đơn vị	Hoạt động chính	Số cuối năm			Số đầu năm			Tỷ lệ sở hữu %
		Giá gốc đầu tư VND	Dự phòng VND	Giá trị ghi sổ VND	Giá gốc đầu tư VND	Dự phòng VND	Giá trị ghi sổ VND	
Công ty Cổ phần Xây dựng Incontec	Xây dựng công trình đường sắt, đường bộ	214.570.000.000	(4.458.548.307)	210.111.451.693	4.694.193.931	-	4.694.193.931	99,91
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển VRG Long Thành	Phát triển cơ sở hạ tầng của các KCN và khu dân cư	168.000.000.000	-	168.000.000.000	168.000.000.000	-	168.000.000.000	69,00
Công ty Cổ phần Bao bì Sài Gòn	Sản xuất các sản phẩm bao bì, nhựa	129.603.789.475	-	129.603.789.475	129.603.789.475	-	129.603.789.475	93,58
Công ty Cổ phần Cảng và Dịch vụ Logistics VRG Thanh Phước	Cung cấp dịch vụ hậu cần cho KCN Phước Đông và quản lý hoạt động của cảng Thanh Phước	115.205.000.000	-	115.205.000.000	115.205.000.000	-	115.205.000.000	50,91
Công ty Cổ phần Sản xuất và Xuất khẩu Cao su Sài Gòn VRG	Bán buôn, xuất khẩu mù cao su tự nhiên	59.969.900.000	(3.294.834.559)	56.675.065.441	59.969.900.000	(7.022.854.996)	52.947.045.004	99,95
Công ty Cổ phần Đầu tư và Tư vấn Xây dựng Phú An Thành	Phát triển cơ sở hạ tầng KCN, khu dân cư và cung cấp dịch vụ tư vấn thiết kế xây dựng	22.138.000.000	-	22.138.000.000	22.138.000.000	-	22.138.000.000	81,99
Công ty Cổ phần Phát triển Dịch vụ Sài Gòn VRG	Sản xuất đồ uống không cồn, nước khoáng	580.562.818	-	580.562.818	580.562.818	-	580.562.818	96,67
TỔNG CỘNG		710.067.252.293	(7.753.382.866)	702.313.869.427	500.191.446.224	(7.022.854.996)	493.168.591.228	

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

17. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
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
Công ty TNHH Koastal Eco Industries	8.187.488.263	10.504.646.961
Khác	39.899.324.681	20.308.821.982
TỔNG CỘNG	85.432.923.407	36.296.560.112
<i>Trong đó:</i>		
<i>Các bên khác</i>	84.029.460.254	36.271.374.999
<i>Bên liên quan (Thuyết minh số 32)</i>	1.403.463.153	25.185.113

18. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Khách hàng KCN Phước Đông	1.322.064.849.518	464.536.943.708
Khách hàng KCN Đông Nam	450.332.593.653	391.046.575.487
Khách hàng KCN Lê Minh Xuân 3	249.994.752.085	439.870.867.007
Khách hàng Khu dân cư Thuận Lợi	23.841.911.211	8.746.756.790
Khác	535.512.133	454.668.056
TỔNG CỘNG	2.046.769.618.600	1.304.655.811.048
<i>Trong đó:</i>		
<i>Các bên khác</i>	2.045.109.356.851	1.304.189.903.959
<i>Bên liên quan (Thuyết minh số 32)</i>	1.660.261.749	465.907.089

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

	VND			
	Số đầu năm (trình bày lại - Thuyết minh số 34)	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Số cuối năm
Phải thu:				
Thuế giá trị gia tăng	210.283.455.226	88.762.274.351	(80.725.193.981)	218.320.535.596
Thuế thu nhập doanh nghiệp	23.140.841.887	49.444.636.121	(50.966.790.043)	21.618.687.965
Khác	(10.860.800)	583.372.697	(569.511.897)	3.000.000
Phải nộp:				
Thuế thu nhập cá nhân	718.552.605	4.167.356.245	(4.909.482.982)	(23.574.132)
TỔNG CỘNG	234.131.988.918	142.957.639.414	(137.170.978.903)	239.918.649.429
<i>Trong đó:</i>				
<i>Phải thu</i>	234.142.849.718			239.942.223.561
<i>Phải nộp</i>	10.860.800			23.574.132

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

20. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	Số cuối năm	VND Số đầu năm (trình bày lại - Thuyết minh số 34)
Ngắn hạn:	10.029.864.703	6.155.540.979
Chi phí lãi vay	8.086.945.062	5.946.111.729
Chi phí xây dựng	1.942.919.641	209.429.250
Dài hạn:	1.213.811.057.191	459.764.471.530
Chi phí hoàn thành ước tính của đất và phát triển cơ sở hạ tầng đã cho thuê	1.201.482.997.875	454.343.976.406
Khác	12.328.059.316	5.420.495.124
TỔNG CỘNG	<u>1.223.840.921.894</u>	<u>465.920.012.509</u>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Các bên khác</i>	<i>1.215.820.088.561</i>	<i>460.040.012.509</i>
<i>Bên liên quan (Thuyết minh số 32)</i>	<i>8.020.833.333</i>	<i>5.880.000.000</i>

21. 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 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.

22. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

	Số cuối năm	VND Số đầu năm
Ký quỹ, ký cược nhận được (*)	120.452.836.380	203.556.900.462
Chi hộ	7.284.255.347	7.730.310.878
Khác	6.778.516.048	7.880.248.171
TỔNG CỘNG	<u>134.515.607.775</u>	<u>219.167.459.511</u>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Các bên khác</i>	<i>134.515.607.775</i>	<i>219.165.710.511</i>
<i>Bên liên quan (Thuyết minh số 32)</i>	<i>-</i>	<i>1.749.000</i>

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

Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn VRG

B09-DN

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

23. VAY	Số đầu năm	Vay trong năm	Phân loại lại	Giảm trong năm	Số cuối năm	VND
Vay ngắn hạn						
Vay ngân hàng (Thuyết minh số 23.1)	-	695.546.811.335	-	(529.369.940.928)	166.176.870.407	
Vay dài hạn ngân hàng đến hạn phải trả (Thuyết minh số 23.2)	7.391.881.860	-	22.350.836.919	(22.139.563.741)	7.603.155.038	
Vay ngắn hạn từ bên liên quan (Thuyết minh số 23.3)	28.000.000.000	-	-	-	28.000.000.000	
	35.391.881.860	695.546.811.335	22.350.836.919	(551.509.504.669)	201.780.025.445	
Vay dài hạn						
Vay ngân hàng (Thuyết minh số 23.2)	72.329.754.449	50.421.414.588	(22.350.836.919)	-	100.400.332.118	
TỔNG CỘNG	107.721.636.309	745.968.225.923	-	(551.509.504.669)	302.180.357.563	
Trong đó:						
Các bên khác	79.721.636.309				274.180.357.563	
Bên liên quan (Thuyết minh số 32)	28.000.000.000				28.000.000.000	
23.1 Vay ngắn hạn từ ngân hàng						
Ngân hàng	Số cuối năm	Kỳ hạn trả gốc	Lãi suất	Mục đích	Hình thức	
	VND	%/năm			đảm bảo	
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngoại thương Việt Nam	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	
TỔNG CỘNG	166.176.870.407					

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

23. VAY (tiếp theo)

23.2 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					
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	Toàn bộ tài sản hình thành từ vốn tự có, vốn vay, và vốn khác phát sinh từ Dự án KCN Lê Minh Xuân 3
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
TỔNG CỘNG	108.003.487.156				
<i>Trong đó:</i>					
Vay dài hạn	100.400.332.118				
Vay dài hạn đến hạn trả	7.603.155.038				

23.3 Vay ngắn hạn từ bên liên quan

Bên cho vay	Số cuối năm VND	Kỳ hạn trả gốc	Lãi suất %/năm	Mục đích	Hình thức đảm bảo
Công ty Cổ phần Phát triển và Đầu tư VRG Long Thành	28.000.000.000	Thành toán khi có nhu cầu	7,5	Tài trợ vốn lưu động	Tín chấp

24. QUỸ KHEN THƯỞNG, PHÚC LỢI

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	11.836.526.342	6.638.329.160
Trích lập quỹ từ lợi nhuận chưa phân phối	28.218.388.097	22.743.533.987
Sử dụng quỹ	(36.566.967.000)	(17.545.336.805)
Số cuối năm	3.487.947.439	11.836.526.342

Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn VRG

B09-DN

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

25. VỐN CHỦ SỞ HỮU

25.1 *Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu*

	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Các quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
Năm trước							VND
Số đầu năm (đã báo cáo trước đây) Điều chỉnh hồi tố	635.481.950.000	7.577.200.000	(143.151.179.400)	19.504.000.889	60.375.910.889	250.001.124.675	829.789.007.053
Số đầu năm (trình bày lại - Thuyết minh số 34)	635.481.950.000	7.577.200.000	(143.151.179.400)	19.504.000.889	60.375.910.889	259.368.332.325	839.156.214.703
Lợi nhuận thuần trong năm (đã báo cáo trước đây) Điều chỉnh hồi tố	-	-	-	-	-	166.466.940.488	166.466.940.488
Lợi nhuận thuần trong năm (trình bày lại - Thuyết minh số 34)	-	-	-	-	-	6.382.809.846	6.382.809.846
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)
Cổ tức công bố	-	-	-	-	-	(133.403.025.750)	(133.403.025.750)
Trích lập quỹ	-	-	-	-	-	(22.743.533.987)	(22.743.533.987)
Số cuối năm	660.481.950.000	7.577.200.000	(143.193.779.400)	19.504.000.889	60.375.910.889	263.305.903.230	868.051.185.608
Năm nay							
Số đầu năm	660.481.950.000	7.577.200.000	(143.193.779.400)	19.504.000.889	60.375.910.889	263.305.903.230	868.051.185.608
Cổ phiếu thưởng (i)	30.000.000.000	-	-	-	-	-	30.000.000.000
Bán cổ phiếu quỹ	-	23.713.297.800	143.193.779.400	-	-	-	166.907.077.200
Cổ tức công bố (ii)	-	-	-	-	-	(96.474.715.050)	(96.474.715.050)
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	-	176.156.117.880	176.156.117.880
Trích lập quỹ đầu tư và phát triển	-	-	-	-	58.954.158.875	(58.954.158.875)	-
Trích lập quỹ Khen thưởng và phúc lợi	-	-	-	-	-	(28.218.388.097)	(28.218.388.097)
Số cuối năm	690.481.950.000	31.290.497.800	-	19.504.000.889	119.330.069.764	255.814.759.088	1.116.421.277.541

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

25. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

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

- (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 690.481.950.000 VND. 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 Thông báo số 1727/SVI-TCKT ngày 13 tháng 8 năm 2018.

25.2 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 Lưu Thanh Nhã	52.037.740.000	7,54%
Khác	202.605.730.000	29,33%
TỔNG CỘNG	690.481.950.000	100,00%

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

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Vốn đầu tư đã góp của chủ sở hữu		
Số đầu năm	660.481.950.000	635.481.950.000
Vốn tăng trong năm	30.000.000.000	25.000.000.000
Số cuối năm	690.481.950.000	660.481.950.000
Cổ tức, lợi nhuận		
Cổ tức công bố	96.474.715.050	133.403.025.750
Cổ tức đã trả bằng tiền	91.294.696.495	132.612.986.830

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

25. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

25.4 Cổ phiếu

	VND	
	<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	55.745.289

26. DOANH THU

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

	VND	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước (trình bày lại - Thuyết minh số 34)</i>
Doanh thu bán điện, nước	1.978.664.501.524	1.457.160.511.905
Doanh thu cung cấp dịch vụ tiện ích KCN	187.667.965.808	105.932.182.369
Doanh thu cho thuê đất đã phát triển cơ sở hạ tầng	120.420.561.203	49.791.945.290
TỔNG CỘNG	<u>2.286.753.028.535</u>	<u>1.612.884.639.564</u>

26.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	VND	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Thu nhập tiền lãi	31.441.407.805	23.502.675.774
Thu nhập từ cổ tức	14.639.211.000	12.350.000.000
Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái	4.110.316.160	3.530.145.352
TỔNG CỘNG	<u>50.190.934.965</u>	<u>39.382.821.126</u>

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

27. GIÁ VÒN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	VND	
	Năm nay	Năm trước (trình bày lại - Thuyết minh số 34)
Giá vốn điện, nước	1.848.452.340.025	1.321.567.263.473
Giá vốn thuê đất đã phát triển cơ sở hạ tầng	78.951.040.737	18.429.955.473
Giá vốn dịch vụ tiện ích	99.283.525.230	68.776.475.730
TỔNG CỘNG	<u>2.026.686.905.992</u>	<u>1.408.773.694.676</u>

28. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí lãi vay	6.393.819.169	3.580.063.347
Lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái	1.358.734.495	3.202.093.145
Dự phòng (hoàn nhập dự phòng) đầu tư tài chính	4.858.557.129	(8.662.210.155)
TỔNG CỘNG	<u>12.611.110.793</u>	<u>(1.880.053.663)</u>

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí bán hàng	4.838.281.029	4.111.735.014
Chi phí nhân viên	1.440.024.069	1.606.313.028
Chi phí quảng cáo	3.312.250.129	2.418.684.597
Khác	86.006.831	86.737.389
Chi phí quản lý doanh nghiệp	64.065.794.822	48.347.719.027
Chi phí dự phòng	34.218.262.094	17.831.353.357
Chi phí nhân viên	15.296.916.028	14.379.717.174
Dịch vụ thuê ngoài	2.552.400.747	1.754.364.624
Chi phí khấu hao	768.420.913	869.696.153
Công cụ, dụng cụ và thiết bị	332.776.342	343.004.169
Khác	10.897.018.698	13.169.583.550
TỔNG CỘNG	<u>68.904.075.851</u>	<u>52.459.454.041</u>

30. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Thu nhập khác	3.351.196.506	5.520.824.722
Tiền phạt vi phạm hợp đồng	3.041.690.243	3.426.311.636
Khác	309.506.263	2.094.513.086
Chi phí khác	(12.127.513.652)	(31.516.799)
Tiền phạt truy thu và chậm nộp thuế	(12.125.568.701)	-
Khác	(1.944.951)	(31.516.799)
(LỖ) LỢI NHUẬN KHÁC	<u>(8.776.317.146)</u>	<u>5.489.307.923</u>

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

31. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

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

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.

31.1 Chi phí thuế TNDN

	Năm nay	VND Năm trước (trình bày lại - Thuyết minh số 34)
Chi phí thuế TNDN hiện hành	50.966.790.043	42.908.654.519
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	(7.157.354.205)	(4.589.111.602)
TỔNG CỘNG	<u>43.809.435.838</u>	<u>38.319.542.917</u>

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

	Năm nay	VND Năm trước (trình bày lại - Thuyết minh số 34)
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	<u>219.965.553.718</u>	<u>198.403.673.559</u>
Thuế TNDN theo thuế suất 20% áp dụng cho Công ty	<u>43.993.110.744</u>	<u>39.680.734.712</u>
<i>Các điều chỉnh:</i>		
Chi phí không được khấu trừ	2.744.167.294	1.572.267.713
Cổ tức nhận được	(2.927.842.200)	(2.470.000.000)
Khác	-	(463.459.508)
Chi phí thuế TNDN	<u>43.809.435.838</u>	<u>38.319.542.917</u>

31.2 Thuế TNDN hiện hành

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

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

31. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

31.3 Thuế TNDN hoãn lại

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

	Bảng cân đối kế toán riêng		Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	
	Số cuối năm	Số đầu năm (đã điều chỉnh hồi tố)	Năm nay	Năm trước (đã điều chỉnh hồi tố)
	VND			
Lợi nhuận chưa chịu thuế	115.946.571.232	118.843.648.071	(2.897.076.839)	(3.600.034.507)
Lợi nhuận từ đánh giá lại tài sản góp vốn	2.900.985.515	3.481.182.618	(580.197.103)	(580.197.103)
Chênh lệch tỷ giá	(40.193.613)	(32.968.192)	(7.225.421)	(408.879.992)
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(3.672.854.842)	-	(3.672.854.842)	-
Thuế TNDN hoãn lại phải trả	115.134.508.292	122.291.862.497		
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại			(7.157.354.205)	(4.589.111.602)

32. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	VND	
			Năm nay	Năm trước
Công ty Cổ phần Sản xuất và Xuất khẩu Cao su Sài Gòn VRG	Công ty con	Thu hồi tiền cho vay	40.000.000.000	17.458.025.000
		Cho vay	5.000.000.000	64.000.000.000
		Cung cấp dịch vụ	3.463.125.000	3.477.690.599
		Cho thuê đất	120.000.000	3.085.500.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Tư vấn Xây dựng Phú An Thành	Công ty con	Trả nợ gốc vay	14.220.164.000	15.738.852.100
		Chia cổ tức	-	3.755.097.000
		Cho vay	-	3.000.000.000
		Cổ tức được chia	-	2.000.000.000
Công ty Cổ phần Bao bì Sài Gòn	Công ty con	Cho vay	10.000.000.000	5.000.000.000
		Góp vốn	-	128.608.273.475
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển VRG Long Thành	Công ty con	Cổ tức được chia	13.800.000.000	10.350.000.000
Cá nhân	Thành viên HĐQT	Chi tạm ứng	20.000.000.000	30.000.000.000

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

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

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

				VND	
Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm	
Phải thu ngắn hạn của khách hàng					
Công ty Cổ phần Sản xuất và Xuất khẩu Cao su Sài Gòn VRG	Công ty con	Bán hàng và cung cấp dịch vụ	1.128.577.779	1.345.263.966	
Công ty Cổ phần Cảng và Dịch vụ Logistic Thanh Phước	Công ty con	Bán hàng và cung cấp dịch vụ	476.735.896	233.350.631	
Công ty Cổ phần Đầu tư và Tư vấn Xây dựng Phú An Thành	Công ty con	Cung cấp dịch vụ	2.930.316	728.375	
Công ty Cổ phần Xây dựng Incontec	Công ty con	Cung cấp dịch vụ	-	1.502.459	
Công ty Cổ phần Phát triển Dịch vụ Sài Gòn VRG	Công ty con	Bán hàng và cung cấp dịch vụ	-	770.000	
			1.608.243.991	1.581.615.431	
Trả trước cho người bán ngắn hạn					
Công ty Cổ phần Xây dựng Incontec	Công ty con	Tạm ứng dịch vụ xây dựng	2.372.235.990	5.175.616.450	
Phải thu về cho vay ngắn hạn					
Công ty Cổ phần Xây dựng Incontec	Công ty con	Cho vay	210.850.000.000	-	
Công ty Cổ phần Đầu tư và Tư vấn Xây dựng Phú An Thành	Công ty con	Cho vay	13.951.607.900	28.171.771.900	
Công ty Cổ phần Sản xuất và Xuất khẩu Cao su Sài Gòn	Công ty con	Cho vay	-	65.000.000.000	
			224.801.607.900	93.171.771.900	

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

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

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

VND

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Phải thu ngắn hạn khác				
Cá nhân	Thành viên HĐQT	Tạm ứng	79.529.533.244	59.550.408.244
Công ty Cổ phần Đầu tư và Tư vấn Xây dựng Phú An Thành	Công ty con	Lãi chỗ vay	4.589.683.335	4.589.683.335
			84.119.216.579	64.140.091.579
Phải trả người bán ngắn hạn				
Công ty Cổ phần Đầu tư và Tư vấn Xây dựng Phú An Thành	Công ty con	Cung cấp dịch vụ	1.315.463.153	11.985.113
Công ty Cổ phần Phát triển Dịch vụ Sài Gòn VRG	Công ty con	Mua dịch vụ xây dựng	88.000.000	-
Công ty Cổ phần Cảng và Dịch vụ Logistic Thanh Phước	Công ty con	Cung cấp dịch vụ	-	13.200.000
			1.403.463.153	25.185.113
Người mua trả tiền trước ngắn hạn				
Công ty Cổ phần Đầu tư và Tư vấn Xây dựng Phú An Thành	Công ty con	Cung cấp dịch vụ xây dựng	1.187.754.660	-
Công ty Cổ phần Cảng và Dịch vụ Logistic Thanh Phước	Công ty con	Cung cấp dịch vụ xây dựng	472.150.000	465.550.000
Công ty Cổ phần Xây dựng Incontec	Công ty con	Cung cấp dịch vụ	357.089	357.089
			1.660.261.749	465.907.089
Chi phí phải trả ngắn hạn				
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển VRG Long Thành	Công ty con	Lãi vay phải trả	8.020.833.333	5.880.000.000
Vay				
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển VRG Long Thành	Công ty con	Vay	28.000.000.000	28.000.000.000
Phải trả ngắn hạn khác				
Công ty Cổ phần Đầu tư và Tư vấn Xây dựng Phú An Thành	Công ty con	Nhận ký quỹ ký cược	-	1.749.000

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

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

Các giao dịch với các bên liên quan khác

Thu nhập và thù lao của các thành viên của Hội đồng Quản trị, Ban kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc:

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

33. CÁC CAM KẾT

Bên đi thuê

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

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Dưới 1 năm	980.640.000	518.850.000
Từ 1 đến 5 năm	<u>1.398.960.000</u>	<u>288.000.000</u>
TỔNG CỘNG	<u>2.379.600.000</u>	<u>806.850.000</u>

Bên cho thuê

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

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Dưới 1 năm	94.938.881.723	12.941.001.741
Từ 1 đến 5 năm	379.755.526.892	51.764.006.964
Trên 5 năm	<u>2.636.124.980.718</u>	<u>1.624.933.040.270</u>
TỔNG CỘNG	<u>3.110.819.389.333</u>	<u>1.689.638.048.975</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 - Bời Lời với tổng giá trị là 65.541.306.131 VND (ngày 31 tháng 12 năm 2017: 39.750.848.828 VND).

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

34. ĐIỀU CHỈNH HỒI TỐ

Trong năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018, Công ty đã điều chỉnh hồi tố báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017 theo Kết quả kiểm tra của Kiểm toán Nhà nước đối với chi tiết như sau:

	Số đầu năm (đã báo cáo trước đây)	Điều chỉnh hồi tố	VND Số đầu năm (trình bày lại)
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG			
Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	81.412.251.345	(57.552.856.853)	23.859.394.492
Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	(45.075.193.588)	32.134.191.847	(12.941.001.741)
Chi phí phải trả dài hạn	(509.540.458.471)	49.775.986.941	(459.764.471.530)
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	(100.918.938.366)	(21.372.924.131)	(122.291.862.497)
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	(147.385.397.188)	(9.367.207.650)	(156.752.604.838)
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trong năm	(112.936.108.238)	6.382.809.846	(106.553.298.392)
	Năm trước (đã báo cáo trước đây)	Điều chỉnh hồi tố	Năm trước (đã điều chỉnh hồi tố)
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG			
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	1.604.237.336.446	8.647.303.118	1.612.884.639.564
Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	(1.417.258.683.744)	8.484.989.068	(1.408.773.694.676)
Chi phí thuế TNDN hiện hành	(17.496.035.775)	(25.412.618.744)	(42.908.654.519)
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	2.691.594.890	1.897.516.712	4.589.111.602
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG			
Lợi nhuận kế toán trước thuế	181.271.381.373	17.132.292.186	198.403.673.559
Tăng các khoản phải thu	(99.235.757.153)	57.552.856.853	(41.682.900.300)
Tăng các khoản phải trả	512.124.754.578	(74.685.149.039)	437.439.605.539

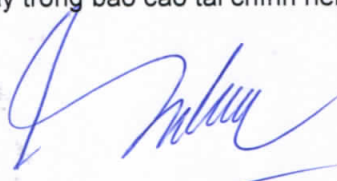
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

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

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



Trần Thị Hằng
Người lập



Lư Thanh Nhã
Kế toán trưởng



Trần Mạnh Hùng
Tổng Giám đốc

Ngày 14 tháng 3 năm 2019

