

## **Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Ricons**

Báo cáo tài chính hợp nhất

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



# Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Ricons

## MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1
Báo cáo của Tổng Giám đốc	2
Báo cáo kiểm toán độc lập	3 - 4
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	5 - 6
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	7
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	8 - 9
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	10 - 33

# Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Ricons

## THÔNG TIN CHUNG

### CÔNG TY

Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Ricons ("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 ("Giấy CNĐKKD") số 4103002810 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp vào ngày 27 tháng 10 năm 2004 sau đó điều chỉnh thành Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp ("Giấy CNĐKDN") số 0303527596 vào ngày 27 tháng 10 năm 2014, và các Giấy CNĐKKD và các Giấy CNĐKDN điều chỉnh sau đó.

Hoạt động chính trong năm hiện tại của Công ty là cung cấp dịch vụ thiết kế và xây dựng, lắp đặt thiết bị, trang trí nội thất, cho thuê văn phòng và kinh doanh bất động sản; xây dựng và trang trí nội thất; mua bán vật liệu xây dựng; đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng khu dân cư; cung cấp dịch vụ quản lý chung cư và cao ốc văn phòng; mua bán và cho thuê nhà ở; kiến trúc và tư vấn kỹ thuật; cho thuê máy móc, thiết bị và đồ dùng hữu ích khác.

Công ty có trụ sở chính đăng ký tại Số 236/6, Đường Điện Biên Phủ, Phường 17, Quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam và văn phòng đại diện đặt tại Lầu 5, Tòa nhà Star City Tower, Số 81, Đường Lê Văn Lương, Phường Nhân Chính, Quận Thanh Xuân, Hà Nội, Việt Nam. Công ty có một (1) chi nhánh tại Đường số N3, Khu Công Nghiệp Nhơn Trạch 6, Xã Long Thọ, Huyện Nhơn Trạch, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam.

### HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

Ông Trần Quang Quân	Chủ tịch
Ông Nguyễn Bá Dương	Thành viên
Ông Phan Huy Vĩnh	Thành viên
Ông Nguyễn Sỹ Công	Thành viên
Ông Trần Kim Long	Thành viên
Ông Lê Miên Thụy	Thành viên

### BAN KIỂM SOÁT

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

Bà Hà Tiểu Anh	Trưởng Ban
Ông Hồ Văn Chí Thành	Thành viên
Ông Phan Vĩnh Phúc	Thành viên

### TỔNG GIÁM ĐỐC

Tổng Giám đốc trong năm và vào ngày lập báo cáo này là Ông Lê Miên Thụy.

### 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 Quang Quân.

Ông Lê Miên Thụy được Ông Trần Quang Quân ủy quyền để ký báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018 theo Giấy Ủy quyền số 001/UQ-2018 ngày 1 tháng 1 năm 2018.

### 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 Xây dựng Ricons

## BÁO CÁO CỦA TỔNG GIÁM ĐỐC

Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Ricons ("Công ty") trân trọng trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và công ty con ("Nhóm Công ty") cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018.

### TRÁCH NHIỆM CỦA TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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

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

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

### CÔNG BỐ CỦA TỔNG GIÁM ĐỐC

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



Lê Miên Thụy  
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 15 tháng 3 năm 2019

Số tham chiếu: 61014942/20266578-HN

## **BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP**

**Kính gửi: Quý Cổ đông của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Ricons**

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Ricons ("Công ty") và công ty con (sau đây được gọi chung là "Nhóm Công ty"), được lập ngày 15 tháng 3 năm 2019 và được trình bày từ trang 5 đến trang 33, bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất vào ngày 31 tháng 12 năm 2018, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo.

### ***Trách nhiệm của Tổng Giám đốc***

Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

### ***Trách nhiệm của Kiểm toán viên***

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

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

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

### **Ý kiến của Kiểm toán viên**

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

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



Trần Nam Dũng  
Phó Tổng Giám đốc  
Giấy CNĐKHN kiểm toán  
Số: 3021-2019-004-1



Đặng Minh Tài  
Kiểm toán viên  
Giấy CNĐKHN kiểm toán  
Số: 2815-2019-004-1

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 15 tháng 3 năm 2019

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

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>100</b>	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>4.852.376.262.179</b>	<b>2.305.596.365.817</b>
<b>110</b>	<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>4</b>	<b>134.527.086.324</b>	<b>135.592.775.142</b>
111	1. Tiền		21.027.086.324	65.592.775.142
112	2. Các khoản tương đương tiền		113.500.000.000	70.000.000.000
<b>120</b>	<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>		<b>607.000.000.000</b>	<b>10.000.000.000</b>
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	5	607.000.000.000	10.000.000.000
<b>130</b>	<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>3.952.249.573.694</b>	<b>1.960.150.049.683</b>
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6	3.786.628.687.237	1.913.055.636.533
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	7	137.550.074.281	34.919.725.899
136	3. Phải thu ngắn hạn khác	8	30.180.996.389	12.838.385.777
137	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	6	(2.110.184.213)	(663.698.526)
<b>140</b>	<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>9</b>	<b>158.598.901.906</b>	<b>199.616.963.392</b>
141	1. Hàng tồn kho		158.598.901.906	199.616.963.392
<b>150</b>	<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>700.255</b>	<b>236.577.600</b>
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn		-	236.577.600
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		700.255	-
<b>200</b>	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>439.577.579.935</b>	<b>310.109.717.477</b>
<b>210</b>	<b>I. Khoản phải thu dài hạn</b>		<b>1.043.582.400</b>	<b>1.934.282.400</b>
216	1. Phải thu dài hạn khác		1.043.582.400	1.934.282.400
<b>220</b>	<b>II. Tài sản cố định</b>		<b>78.559.078.816</b>	<b>56.338.007.277</b>
221	1. Tài sản cố định hữu hình	11	76.530.501.285	55.278.239.881
222	Nguyên giá		120.344.550.819	80.239.077.623
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(43.814.049.534)	(24.960.837.742)
227	2. Tài sản cố định vô hình	12	2.028.577.531	1.059.767.396
228	Nguyên giá		3.011.463.269	1.445.680.769
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(982.885.738)	(385.913.373)
<b>230</b>	<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>13</b>	<b>206.678.907.499</b>	<b>209.374.188.415</b>
231	1. Nguyên giá		227.246.781.755	227.246.781.755
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(20.567.874.256)	(17.872.593.340)
<b>240</b>	<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>14</b>	<b>17.848.257.317</b>	<b>-</b>
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		17.848.257.317	-
<b>260</b>	<b>V. Tài sản dài hạn khác</b>		<b>135.447.753.903</b>	<b>42.463.239.385</b>
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	10	135.447.753.903	42.463.239.385
<b>270</b>	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>5.291.953.842.114</b>	<b>2.615.706.083.294</b>

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

VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>300</b>	<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>3.366.421.700.401</b>	<b>1.848.959.072.851</b>
<b>310</b>	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>3.363.099.886.707</b>	<b>1.843.540.445.273</b>
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	15	1.601.869.508.741	978.976.829.607
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	16	514.174.095	60.519.310.066
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	17	157.876.924.174	91.525.612.580
315	4. Chi phí phải trả ngắn hạn	18	1.503.589.680.292	589.594.632.230
319	5. Phải trả ngắn hạn khác	19	23.371.608.390	71.378.093.134
321	6. Dự phòng phải trả ngắn hạn	20	10.922.626.509	20.995.825.382
322	7. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	21	64.955.364.506	30.550.142.274
<b>330</b>	<b>II. Nợ dài hạn</b>		<b>3.321.813.694</b>	<b>5.418.627.578</b>
336	1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn		974.506.426	1.059.639.245
337	2. Phải trả dài hạn khác		2.347.307.268	4.358.988.333
<b>400</b>	<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>1.925.532.141.713</b>	<b>766.747.010.443</b>
<b>410</b>	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>22.1</b>	<b>1.925.532.141.713</b>	<b>766.747.010.443</b>
411	1. Vốn cổ phần		305.000.000.000	162.750.000.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		305.000.000.000	162.750.000.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		757.793.760.000	47.132.000.000
418	3. Quỹ đầu tư phát triển		337.708.594.480	191.605.594.480
421	4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		516.811.770.608	365.259.415.963
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		85.703.415.963	78.116.625.938
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay		431.108.354.645	287.142.790.025
429	5. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		8.218.016.625	-
<b>440</b>	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>5.291.953.842.114</b>	<b>2.615.706.083.294</b>



Phạm Tuấn Khanh  
Người lập



Phan Thị Ngọc Thủy  
Kế toán trưởng



Lê Miên Thủy  
Tổng Giám đốc

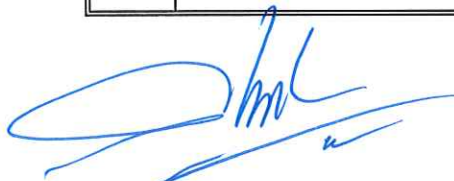
Ngày 15 tháng 3 năm 2019



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

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	23	9.313.846.924.562	6.562.166.157.608
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	23	(8.326.040.750)	(2.047.601.540)
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	23	9.305.520.883.812	6.560.118.556.068
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	25	(8.709.856.445.363)	(6.158.768.377.454)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		595.664.438.449	401.350.178.614
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	24	57.362.268.559	5.915.283.622
22	7. Chi phí tài chính		(146.638.719)	(32.039.539)
25	8. Chi phí bán hàng	26	(16.029.866.552)	(17.814.671.269)
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	(113.352.885.761)	(76.293.972.773)
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		523.497.315.976	313.124.778.655
31	11. Thu nhập khác	27	23.577.660.117	47.307.433.571
32	12. Chi phí khác	27	(2.275.920.239)	(327.667.825)
40	13. Lợi nhuận khác	27	21.301.739.878	46.979.765.746
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		544.799.055.854	360.104.544.401
51	15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	28.1	(113.472.684.584)	(72.929.654.145)
52	16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	28.1	-	(32.100.231)
60	17. Lợi nhuận sau thuế TNDN		431.326.371.270	287.142.790.025
61	18. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ		431.108.354.645	287.142.790.025
62	19. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát		218.016.625	-
70	20. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	22.4	13.077	15.366
71	21. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	22.4	13.077	15.366



Phạm Tuấn Khanh  
Người lập



Phan Thị Ngọc Thúy  
Kế toán trưởng



Lê Miên Thủy  
Tổng Giám đốc

Ngày 15 tháng 3 năm 2019

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

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
<b>01</b>	<b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>		<b>544.799.055.854</b>	<b>360.104.544.401</b>
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao và hao mòn	11, 12, 13	22.682.919.619	14.545.941.616
03	Hoàn nhập dự phòng		(8.626.713.186)	(38.772.696.322)
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(57.180.353.365)	(5.692.347.510)
<b>08</b>	<b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>		<b>501.674.908.922</b>	<b>330.185.442.185</b>
09	Tăng các khoản phải thu		(1.971.677.156.530)	(823.416.639.840)
10	Giảm (tăng) hàng tồn kho		41.018.061.486	(98.374.170.173)
11	Tăng các khoản phải trả		1.475.536.320.580	530.975.793.017
12	(Tăng) giảm chi phí trả trước		(92.747.936.918)	20.174.450.614
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(93.505.188.473)	(55.118.004.561)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	(2.119.777.768)	(14.690.777.775)
<b>20</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động kinh doanh</b>		<b>(141.820.768.701)</b>	<b>(110.263.906.533)</b>
	<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
21	Tiền chi để mua sắm tài sản		(60.056.967.559)	(31.660.573.408)
23	Tiền gửi có kỳ hạn tại ngân hàng		(1.407.000.000.000)	-
24	Tiền thu tiền gửi ngân hàng		810.000.000.000	90.000.000.000
27	Thu lãi tiền gửi		36.201.499.942	7.451.279.017
<b>30</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào) từ hoạt động đầu tư</b>		<b>(620.855.467.617)</b>	<b>65.790.705.609</b>
	<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
31	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu	22.1	852.911.760.000	10.412.000.000
36	Cổ tức đã trả cho chủ sở hữu	22.2	(91.301.212.500)	(85.500.000)
<b>40</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>		<b>761.610.547.500</b>	<b>10.326.500.000</b>

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

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
50	Lưu chuyển tiền và tương đương tiền thuần trong năm		(1.065.688.818)	(34.146.700.924)
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		135.592.775.142	169.739.476.066
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	4	134.527.086.324	135.592.775.142



Phạm Tuấn Khanh  
Người lập



Phan Thị Ngọc Thúy  
Kế toán trưởng



Lê Miên Thụy  
Tổng Giám đốc

Ngày 15 tháng 3 năm 2019

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

**1. THÔNG TIN CÔNG TY**

Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Ricons ("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 ("Giấy CNĐKKD") số 4103002810 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp vào ngày 27 tháng 10 năm 2004 và các Giấy CNĐKKD và các Giấy CNĐKDN điều chỉnh sau đó.

Hoạt động chính trong năm hiện tại của Công ty là cung cấp dịch vụ thiết kế và xây dựng, lắp đặt thiết bị, trang trí nội thất, cho thuê văn phòng và kinh doanh bất động sản; xây dựng và trang trí nội thất; mua bán vật liệu xây dựng; đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng khu dân cư; cung cấp dịch vụ quản lý chung cư và cao ốc văn phòng; mua bán và cho thuê nhà ở; kiến trúc và tư vấn kỹ thuật; cho thuê máy móc, thiết bị và đồ dùng hữu ích khác.

Công ty có trụ sở chính đăng ký tại Số 236/6, Đường Điện Biên Phủ, Phường 17, Quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam và văn phòng đại diện đặt tại Lầu 5, Tòa nhà Star City Tower, Số 81, Đường Lê Văn Lương, Phường Nhân Chính, Quận Thanh Xuân, Hà Nội, Việt Nam. Công ty có một (1) chi nhánh tại Đường số N3, Khu Công Nghiệp Nhơn Trạch 6, Xã Long Thọ, Huyện Nhơn Trạch, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam.

Số lượng nhân viên của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 là 1.003 người (ngày 31 tháng 12 năm 2017: 729 người).

**Cơ cấu tổ chức**

Công ty có một công ty con là Công ty Cổ phần Đầu tư Riland ("Riland"). Riland là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy CNĐKDN số 0315066903 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp vào ngày 23 tháng 5 năm 2018.

Riland có trụ sở đăng ký tại Số 236/6, Đường Điện Biên Phủ, Phường 17, Quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của Riland là kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, Công ty nắm giữ 98% vốn cổ phần và 98% quyền biểu quyết tại Riland.

**2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY**

**2.1 Chuẩn mực và chế độ kế toán áp dụng**

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

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

Theo đó, báo cáo tài chính hợp nhất được trình bày kèm theo và việc sử dụng 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 hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và lưu chuyển tiền tệ hợp nhất theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận rộng rãi ở các nước và lãnh thổ khác ngoài Việt Nam.

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

**2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)**

**2.2 Hình thức sổ kế toán áp dụng**

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

**2.3 Kỳ kế toán năm**

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

**2.4 Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán**

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

**2.5 Cơ sở hợp nhất**

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm báo cáo tài chính của Công ty và công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018. Như được trình bày trong Thuyết minh số 1, trong năm Công ty đã thành lập và sở hữu 98% vốn cổ phần và 98% quyền biểu quyết tại Riland, và lần đầu tiên có Công ty con. Do vậy, đây là năm tài chính đầu tiên Nhóm Công ty lập báo cáo hợp nhất. Theo đó, dữ liệu so sánh chỉ bao gồm báo cáo tài chính của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017.

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

Báo cáo tài chính của công ty mẹ và công ty con sử dụng để hợp nhất được lập cho cùng một năm tài chính, và được áp dụng các chính sách kế toán một cách thống nhất.

Số dư các tài khoản trên bảng cân đối kế toán giữa các đơn vị trong cùng Nhóm Công ty, các khoản thu nhập và chi phí, các khoản lãi hoặc lỗ nội bộ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch này được loại trừ hoàn toàn.

Lợi ích của các cổ đông thiểu số là phần lợi ích trong lãi, hoặc lỗ, và trong tài sản thuần của công ty con không được nắm giữ bởi Nhóm Công ty và được trình bày riêng biệt trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và được trình bày riêng biệt với phần vốn chủ sở hữu của các cổ đông của công ty mẹ trong phần vốn chủ sở hữu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất.

**3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU**

**3.1 Tiền và các khoản tương đương tiền**

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

**3.2 Các khoản phải thu**

Các khoản phải thu được trình bày trên báo cáo tài chính hợp nhất theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu 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 Nhóm Công ty dự kiến không có khả năng thu hồi tại ngày kết thúc năm tài chính. 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 hợp nhất.

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

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

**3.3 Hàng tồn kho**

Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá thấp hơn giữa giá thành để đưa mỗi sản phẩm đến vị trí và điều kiện hiện tại, và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong điều kiện kinh doanh bình thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí bán hàng ước tính.

Nhóm Công ty áp dụng phương pháp kê khai thường xuyên để hạch toán hàng tồn kho với giá trị được xác định như sau:

Hàng hóa và vật liệu xây dựng - chi phí mua theo phương pháp bình quân gia quyền.

Chi phí xây dựng công trình dở dang - chi phí nguyên vật liệu và lao động trực tiếp cộng chi phí chung có liên quan đến công trình.

*Dự phòng giảm giá hàng tồn kho*

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được trích lập cho phần giá trị dự kiến bị tổn thất do các khoản suy giảm trong giá trị (do giảm giá, hư hỏng, kém phẩm chất, lỗi thời v.v.) có thể xảy ra đối với nguyên vật liệu và chi phí các công trình dở dang thuộc quyền sở hữu của Nhóm Công ty dựa trên bằng chứng hợp lý về sự suy giảm giá trị tại ngày kết thúc năm tài chính.

Số tăng hoặc giảm khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho được hạch toán vào giá vốn hàng bán trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

**3.4 Tài sản cố định hữu hình**

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

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

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

Khi tài sản cố định hữu hình được bán hay thanh lý, các khoản lãi hoặc lỗ phát sinh do thanh lý tài sản (là phần chênh lệch giữa giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của tài sản) được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

**3.5 Tài sản vô hình**

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

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

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

Khi tài sản cố định vô hình được bán hay thanh lý, các khoản lãi hoặc lỗ phát sinh do thanh lý tài sản (là phần chênh lệch giữa giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của tài sản) được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

**3.6 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 đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng ước tính của các tài sản như sau:

Máy móc, thiết bị	3 - 10 năm
Phương tiện vận tải	3 - 8 năm
Thiết bị văn phòng	3 - 5 năm
Phần mềm máy tính	3 năm
Tài sản khác	4 năm

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

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

**3.7 Bất động sản đầu tư**

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

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

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

Tòa nhà	25 - 50 năm
Quyền sử dụng đất	không thời hạn

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

Việc chuyển từ bất động sản chủ sở hữu sử dụng 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 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 Thuê tài sản**

Việc xác định một thỏa thuận có phải là thỏa thuận thuê tài sản hay không dựa trên bản chất của thỏa thuận đó tại thời điểm khởi đầu: liệu việc thực hiện thỏa thuận này có phụ thuộc vào việc sử dụng một tài sản nhất định và thỏa thuận có bao gồm điều khoản về quyền sử dụng tài sản hay không.

Thuê tài sản được phân loại là thuê tài chính nếu theo hợp đồng thuê tài sản bên cho thuê chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu tài sản cho bên đi thuê. Tất cả các thỏa thuận thuê tài sản khác được phân loại là thuê hoạt động.

*Trong trường hợp Nhóm Công ty là bên đi thuê*

Các khoản tiền thuê theo hợp đồng thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất trong năm theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời hạn của hợp đồng thuê.

*Trong trường hợp Nhóm Công ty là bên cho thuê*

Tài sản theo hợp đồng cho thuê hoạt động được ghi nhận là bất động sản đầu tư trên bảng cân đối kế toán hợp nhất. Chi phí trực tiếp ban đầu để thương thảo thỏa thuận cho thuê hoạt động được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất khi phát sinh.

Thu nhập từ tiền cho thuê được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê.

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

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

**3.9 Chi phí trả trước**

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

**3.10 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 khoản đầu tư nếu phát sinh được hạch toán vào chi phí trong năm và giảm trừ trực tiếp giá trị đầu tư.

**3.11 Dự phòng các khoản đầu tư**

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

**3.12 Các khoản phải trả và trích trước**

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

**3.13 Các khoản dự phòng**

Nhóm Công ty ghi nhận các khoản dự phòng khi có một nghĩa vụ nợ hiện tại (nghĩa vụ pháp lý hoặc nghĩa vụ liên đới) do kết quả từ một sự kiện đã xảy ra trong quá khứ. Việc thanh toán nghĩa vụ nợ này có thể sẽ dẫn đến sự giảm sút về những lợi ích kinh tế và giá trị của nghĩa vụ nợ đó có thể được một ước tính một cách đáng tin cậy.

Dự phòng bảo hành công trình được trích lập từ 0,5% đến 1% giá trị công trình dựa trên đặc điểm của từng công trình và kinh nghiệm thực tế.

**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 Nhóm Công ty (VND) được hạch toán theo tỷ giá giao dịch thực tế vào ngày phát sinh nghiệp vụ theo nguyên tắc sau:

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

Tại ngày kết thúc năm tài chính, 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 hợp nhất theo nguyên tắc sau:

- ▶ các khoản mục tiền tệ được phân loại là tài sản được hạch toán theo tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Nhóm Công ty thường xuyên có giao dịch; và
- ▶ các khoản mục tiền tệ được phân loại là nợ phải trả được hạch toán theo tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi Nhóm Công ty thường xuyên có giao dịch.

Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá 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 hợp nhất.



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

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

**3.15 Lãi trên cổ phiếu**

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Nhóm Công ty (sau khi đã điều chỉnh cho việc trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm.

Lãi suy giảm trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Nhóm Công ty cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm và số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông sẽ được phát hành trong trường hợp tất cả các cổ phiếu phổ thông tiềm năng có tác động suy giảm đều được chuyển thành cổ phiếu phổ thông.

**3.16 Phân chia lợi nhuận**

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp có thể được chia cho các nhà đầu tư theo đề xuất của Hội đồng Quản trị được các cổ đông thông qua tại Đại hội Cổ đông Thường niên và sau khi đã trích lập các quỹ dự phòng theo Điều lệ Nhóm Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

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

*Quỹ đầu tư phát triển*

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

*Quỹ khen thưởng, phúc lợi*

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

**3.17 Ghi nhận doanh thu**

Doanh thu được ghi nhận khi Nhóm Công ty có khả năng nhận được các lợi ích kinh tế có thể xác định được một cách chắc chắn. Doanh thu được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản đã thu hoặc sẽ thu được sau khi trừ đi các khoản chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán và hàng bán bị trả lại. Các điều kiện ghi nhận cụ thể sau đây cũng phải được đáp ứng khi ghi nhận 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 có thể được ước tính một cách đáng tin cậy và được xác nhận bởi khách hàng, thì doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành được khách hàng xác nhận trên hóa đơn.

Các khoản tăng giảm khi thực hiện hợp đồng, các khoản tiền thưởng và các khoản thanh toán khác chỉ được tính vào doanh thu khi đã được thống nhất với khách hàng.

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng không thể được ước tính một cách đáng tin cậy, thì doanh thu chỉ được ghi nhận tương đương với chi phí của hợp đồng đã phát sinh mà việc hoàn trả là tương đối chắc chắn. Chi phí của hợp đồng chỉ được ghi nhận là chi phí trong năm khi các chi phí này đã phát sinh.

*Doanh thu bán hàng hóa*

Doanh thu bán hàng hóa được ghi nhận khi các rủi ro trọng yếu và các quyền sở hữu hàng hóa đã được chuyển sang người mua, thường là trùng với thời điểm chuyển giao hàng hóa.

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

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

**3.17 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)**

*Doanh thu cung cấp dịch vụ*

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi dịch vụ đã được cung cấp và hoàn thành.

*Tiền cho thuê*

Thu nhập từ tiền cho thuê tài sản theo hợp đồng thuê hoạt động được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh 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 (có tính đến lợi tức mà tài sản đem lại) trừ khi khả năng thu hồi tiền lãi không chắc chắn.

**3.18 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 phải nộp cho (hoặc được thu hồi từ) cơ quan thuế, dựa trên các mức thuế suất và các luật thuế có hiệu lực đến ngày kết thúc năm tài chính.

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

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 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 chúng cho mục đích lập báo cáo tài chính hợp nhất.

Thuế hoãn lại phải trả được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế. Tài sản thuế 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 hoãn lại phải được xem xét lại vào ngày kết thúc năm tài chính và phải giảm giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại đến mức bảo đảm chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế cho phép lợi ích của một phần hoặc toàn bộ tài sản thuế thu nhập hoãn lại được sử dụng. Các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận trước đây được xem xét lại vào ngày kết thúc năm tài chính và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế để có thể sử dụng các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận này.

Tài sản thuế hoãn lại và thuế hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho niên độ 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 năm tài chính.

Thuế hoãn lại được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh 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 hoãn lại cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế hoãn lại và thuế hoãn lại phải nộp khi Công ty có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế hiện hành với thuế hiện hành phải nộp và các tài sản thuế hoãn lại và thuế hoãn lại phải nộp 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.

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

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

**3.19 Các bên liên quan**

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

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

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	221.501.846	222.315.570
Tiền gửi ngân hàng	20.805.584.478	65.370.459.572
Các khoản tương đương tiền (*)	113.500.000.000	70.000.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>134.527.086.324</b>	<b>135.592.775.142</b>

(\*) Các khoản tương đương tiền thể hiện các khoản tiền gửi tại ngân hàng thương mại thời hạn gốc không quá ba (3) tháng và hưởng lãi suất tiền gửi áp dụng.

**5. ĐẦU TƯ NĂM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN**

Đầu tư năm giữ đến ngày đáo hạn thể hiện khoản tiền gửi ngắn hạn có kỳ hạn trên sáu (6) tháng và dưới một (1) năm và hưởng tiền lãi theo lãi suất dao động từ 7% đến 8,2% một năm.

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

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Các bên liên quan (Thuyết minh số 29)	2.048.832.795.422	1.156.702.626.825
Phải thu từ các bên khác	1.737.795.891.815	756.353.009.708
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>3.786.628.687.237</b>	<b>1.913.055.636.533</b>
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(2.110.184.213)	(663.698.526)
<b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>	<b>3.784.518.503.024</b>	<b>1.912.391.938.007</b>

Tình hình tăng giảm dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	(663.698.526)	(3.663.698.526)
Cộng: Dự phòng trích lập trong năm	(2.110.184.213)	-
Trừ: Hoàn nhập dự phòng trong năm	663.698.526	3.000.000.000
Số cuối năm	(2.110.184.213)	(663.698.526)

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

**7. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Các bên khác	121.544.919.423	34.919.725.899
<i>Công ty TNHH Bất động sản Tây Hồ View</i>	<i>64.625.655.150</i>	-
<i>Khác</i>	<i>56.919.264.273</i>	<i>34.919.725.899</i>
Các bên liên quan ( <i>Thuyết minh số 29</i> )	16.005.154.858	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>137.550.074.281</u></b>	<b><u>34.919.725.899</u></b>

**8. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu lãi tiền gửi	21.549.072.601	570.219.178
Tạm ứng tiền cho các đội thi công	7.384.525.788	11.669.462.635
Đặt cọc	1.069.300.000	-
Các khoản khác	178.098.000	598.703.964
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>30.180.996.389</u></b>	<b><u>12.838.385.777</u></b>

**9. HÀNG TỒN KHO**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Công trình Căn hộ cao cấp Aqua Bay Sky Residences	38.389.410.753	10.348.439.602
Công trình Khu phức hợp căn hộ cao tầng và nhà ở thương mại Pega Suite	32.948.503.861	28.263.362.008
Công trình Vincity Ocean Park	17.004.832.132	-
Công trình Senturia Vườn Lài	10.847.790.018	43.351.840.842
Công trình Lakeview	-	32.044.602.071
Công trình Sài Gòn Royal Residence	-	19.772.851.131
Công trình An Gia Riverside	-	19.503.772.550
Công trình Nine South Estates	-	12.991.664.811
Công trình Vinhomes Landmark 3	-	4.977.146.758
Công trình Vinhomes Landmark 2	-	1.885.728.175
Các công trình khác	59.408.365.142	26.477.555.444
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>158.598.901.906</u></b>	<b><u>199.616.963.392</u></b>

**10. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Công cụ, dụng cụ dùng cho công trường	86.355.712.791	35.768.549.865
Phí sử dụng hạ tầng	44.166.809.626	-
Phí bảo trì tòa nhà Rihome Saigon Pavillon	3.700.578.154	3.700.578.154
Phí cải tạo văn phòng	808.120.308	2.281.064.642
Khác	416.533.024	713.046.724
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>135.447.753.903</u></b>	<b><u>42.463.239.385</u></b>

## Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Ricons

B09-DN/HN

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

### 11. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị quản lý	Khác	VND Tổng cộng
<b>Nguyên giá:</b>					
Số đầu năm	68.782.770.986	5.815.275.164	5.512.065.564	128.965.909	80.239.077.623
Mua mới trong năm	37.745.360.566	1.179.465.000	1.718.102.176	-	40.642.927.742
Thanh lý	(537.454.546)	-	-	-	(537.454.546)
Số cuối năm	105.990.677.006	6.994.740.164	7.230.167.740	128.965.909	120.344.550.819
<b>Trong đó:</b>					
Đã khấu hao hết	4.715.142.676	1.733.661.420	1.617.251.795	128.965.909	8.195.021.800
<b>Giá trị khấu hao lũy kế:</b>					
Số đầu năm	(18.811.241.404)	(3.175.723.331)	(2.844.907.098)	(128.965.909)	(24.960.837.742)
Khấu hao trong năm	(17.228.283.693)	(743.610.598)	(1.418.772.047)	-	(19.390.666.338)
Thanh lý	537.454.546	-	-	-	537.454.546
Số cuối năm	(35.502.070.551)	(3.919.333.929)	(4.263.679.145)	(128.965.909)	(43.814.049.534)
<b>Giá trị còn lại:</b>					
Số đầu năm	49.971.529.582	2.639.551.833	2.667.158.466	-	55.278.239.881
Số cuối năm	70.488.606.455	3.075.406.235	2.966.488.595	-	76.530.501.285

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

**12. TÀI SẢN VÔ HÌNH**

	<i>VND</i> <i>Phần mềm máy tính</i>
<b>Nguyên giá:</b>	
Số đầu năm	1.445.680.769
Mua mới trong năm	<u>1.565.782.500</u>
Số cuối năm	<u>3.011.463.269</u>
<i>Trong đó:</i>	
<i>Đã hao mòn hết</i>	<i>180.060.400</i>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế:</b>	
Số đầu năm	(385.913.373)
Hao mòn trong năm	<u>(596.972.365)</u>
Số cuối năm	<u>(982.885.738)</u>
<b>Giá trị còn lại:</b>	
Số đầu năm	<u>1.059.767.396</u>
Số cuối năm	<u>2.028.577.531</u>

**13. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ**

	<i>VND</i> <i>Tòa nhà và quyền sử dụng đất</i>
<b>Nguyên giá:</b>	
Số đầu năm và số cuối năm	<u>227.246.781.755</u>
<b>Giá trị khấu hao lũy kế:</b>	
Số đầu năm	(17.872.593.340)
Khấu hao trong năm	<u>(2.695.280.916)</u>
Số cuối năm	<u>(20.567.874.256)</u>
<b>Giá trị còn lại:</b>	
Số đầu năm	<u>209.374.188.415</u>
Số cuối năm	<u>206.678.907.499</u>

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

	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Thu nhập cho thuê bất động sản đầu tư	15.542.209.021	14.629.933.683
Chi phí hoạt động kinh doanh trực tiếp của các bất động sản đầu tư tạo thu nhập cho thuê	(9.509.702.115)	(7.134.339.192)

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức tại ngày 31 tháng 12 năm 2018. Tuy nhiên, dựa trên tình hình cho thuê thực tế, Tổng Giám đốc tin tưởng rằng giá trị hợp lý của tài sản đầu tư lớn hơn giá trị còn lại tại ngày này.

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

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

Đây là chi phí xây dựng nhà máy gia công cơ khí tại Khu Công nghiệp Nhơn Trạch 6, Xã Long Thọ, Huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai.

**15. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải trả cho các bên khác	1.601.098.146.268	971.011.208.277
<i>Công ty Cổ phần BM Windows</i>	<i>174.179.446.425</i>	<i>40.209.363.050</i>
<i>Khác</i>	<i>1.426.918.699.843</i>	<i>930.801.845.227</i>
Các bên liên quan ( <i>Thuyết minh số 29</i> )	<u>771.362.473</u>	<u>7.965.621.330</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>1.601.869.508.741</u></b>	<b><u>978.976.829.607</u></b>

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

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty Cổ phần An Gia Phú Thịnh	-	49.861.683.703
Công ty Cổ phần Hoàng Gia Cao Bằng	-	6.562.000.000
Khác	<u>514.174.095</u>	<u>4.095.626.363</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>514.174.095</u></b>	<b><u>60.519.310.066</u></b>

**17. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC**

	VND			
	Số đầu năm	Tăng	Giảm	Số cuối năm
Thuế giá trị gia tăng	52.444.591.389	879.858.440.062	(836.411.141.615)	95.891.889.836
Thuế thu nhập doanh nghiệp	35.581.058.063	113.472.684.584	(93.505.188.473)	55.548.554.174
Thuế thu nhập cá nhân	3.499.963.128	30.545.784.249	(27.609.267.213)	6.436.480.164
Khác	-	<u>11.661.300</u>	<u>(11.661.300)</u>	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>91.525.612.580</u></b>	<b><u>1.023.888.570.195</u></b>	<b><u>(957.537.258.601)</u></b>	<b><u>157.876.924.174</u></b>

**18. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí các công trình xây dựng	1.503.589.680.292	589.528.632.230
Khác	-	<u>66.000.000</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>1.503.589.680.292</u></b>	<b><u>589.594.632.230</u></b>

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

**19. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải trả các đội thi công	21.429.553.420	42.631.512.093
Nhận tiền đặt cọc	1.448.699.000	1.950.000.000
Cổ tức phải trả	336.227.500	137.440.000
Tiền trả trước của cổ đông để mua cổ phiếu	-	26.586.250.000
Khác	157.128.470	72.891.041
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>23.371.608.390</u></b>	<b><u>71.378.093.134</u></b>

**20. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ NGẮN HẠN**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Dự phòng bảo hành các công trình xây dựng	<u>10.922.626.509</u>	<u>20.995.825.382</u>

**21. QUỸ KHEN THƯỞNG, PHÚC LỢI**

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	30.550.142.274	11.498.067.251
Trích lập từ lợi nhuận sau thuế chưa phân phối (Thuyết minh số 22.1)	36.525.000.000	19.247.852.798
Sử dụng quỹ	<u>(2.119.777.768)</u>	<u>(195.777.775)</u>
Số cuối năm	<u>64.955.364.506</u>	<u>30.550.142.274</u>



## Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Ricons

B09-DN/HN

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

### 22. VỐN CHỦ SỞ HỮU

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

	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích của cổ đồng không kiểm soát	VND
<b>Năm trước</b>						
Số đầu năm	105.000.000.000	41.970.000.000	114.614.183.287	241.350.889.929	-	502.935.073.216
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	287.142.790.025	-	287.142.790.025
Cổ tức tăng vốn	52.500.000.000	-	-	-	-	52.500.000.000
Phát hành cổ phiếu cho nhân viên	5.250.000.000	5.162.000.000	-	-	-	10.412.000.000
Cổ tức công bố	-	-	-	(52.500.000.000)	-	(52.500.000.000)
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	(33.742.852.798)	-	(33.742.852.798)
Trích quỹ đầu tư và phát triển	-	-	76.991.411.193	(76.991.411.193)	-	-
Số cuối năm	162.750.000.000	47.132.000.000	191.605.594.480	365.259.415.963	-	766.747.010.443
<b>Năm nay</b>						
Số đầu năm	162.750.000.000	47.132.000.000	191.605.594.480	365.259.415.963	-	766.747.010.443
Phát hành mới cổ phiếu (i)	142.250.000.000	710.661.760.000	-	-	-	852.911.760.000
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	431.108.354.645	218.016.625	431.326.371.270
Hợp nhất công ty con	-	-	-	-	8.000.000.000	8.000.000.000
Cổ tức công bố (ii)	-	-	-	(91.500.000.000)	-	(91.500.000.000)
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	(41.953.000.000)	-	(41.953.000.000)
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	-	146.103.000.000	(146.103.000.000)	-	-
Số cuối năm	305.000.000.000	757.793.760.000	337.708.594.480	516.811.770.608	8.218.016.625	1.925.532.141.713

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

**22. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)**

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

(i) Trong năm, Công ty đã hoàn thành nghĩa vụ phát hành thêm 14.225.000 cổ phiếu phổ thông cho cổ đông chiến lược và cổ đông hiện hữu theo Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông Số 001/NQ-ĐHĐCĐ/RICONS ngày 2 tháng 6 năm 2017, Nghị quyết Hội đồng Quản trị Số 10/NQ-HĐQT/RICONS và Số 11/NQ-HĐQT/RICONS ngày 19 tháng 10 năm 2017 và ngày 24 tháng 11 năm 2017 để tăng vốn điều lệ.

Việc phát hành trên đã được Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh thông qua Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp điều chỉnh lần thứ 22 cấp ngày 14 tháng 3 năm 2018.

(ii) Theo Nghị quyết của Đại hội đồng Cổ đông số 001/NQ-ĐHĐCĐ/Ricons ngày 26 tháng 4 năm 2018, cổ đông của Công ty đã thống nhất thông qua việc chi trả cổ tức cho các cổ đông hiện hữu của Công ty tại mức 30% trên mệnh giá của cổ phiếu phổ thông với số tiền là 91.500.000.000 VND.

**22.2 Các giao dịch về vốn với các cổ đông và phân phối cổ tức**

	VND	
	Năm nay	Năm trước
<b>Vốn cổ phần đã góp</b>		
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2017	162.750.000.000	105.000.000.000
Tăng vốn trong năm	<u>142.250.000.000</u>	<u>57.750.000.000</u>
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2018	<u>305.000.000.000</u>	<u>162.750.000.000</u>
<b>Cổ tức</b>		
Cổ tức công bố	91.500.000.000	52.500.000.000
Cổ tức đã trả bằng tiền	(91.301.212.500)	(85.500.000)
Cổ tức đã trả bằng phát hành cổ phiếu	-	(52.500.000.000)

**22.3 Cổ phiếu**

	Số lượng cổ phần	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Số lượng cổ phiếu được phép phát hành	30.500.000	16.275.000
Số lượng cổ phiếu đã được phát hành và góp vốn đầy đủ	30.500.000	16.275.000
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	<i>30.500.000</i>	<i>16.275.000</i>
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	30.500.000	16.275.000
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	<i>30.500.000</i>	<i>16.275.000</i>

**22.4 Lãi trên cổ phiếu**

Nhóm Công ty sử dụng các thông tin sau để tính lãi cơ bản và lãi suy giảm trên cổ phiếu:

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Lợi nhuận sau thuế TNDN của công ty mẹ	431.108.354.645	287.142.790.025
Trừ: Quỹ khen thưởng phúc lợi	<u>(43.110.835.465)</u>	<u>(41.953.000.000)</u>
Lợi nhuận thuần phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	387.997.519.181	245.189.790.025
Số lượng cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân ( <i>cổ phiếu</i> )	29.670.000	15.956.557
Lãi cơ bản và lãi suy giảm trên cổ phiếu ( <i>VND/cổ phiếu</i> )	13.077	15.366

Không có cổ phiếu phổ thông tiềm tàng suy giảm trong năm và đến ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất này.

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

**23. DOANH THU VỀ BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ**

	VND	
	Năm nay	Năm trước
<b>Doanh thu:</b>	<b>9.313.846.924.562</b>	<b>6.562.166.157.608</b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu hợp đồng xây dựng (*)</i>	8.320.489.039.744	5.748.227.557.052
<i>Doanh thu hoạt động bán vật liệu xây dựng</i>	966.244.422.343	794.052.222.541
<i>Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư</i>	17.160.251.216	11.256.444.134
<i>Doanh thu dịch vụ quản lý vận hành tòa nhà</i>	6.039.214.221	8.158.993.912
<i>Doanh thu dịch vụ môi giới</i>	3.139.852.725	-
<i>Doanh thu cho thuê máy móc và thiết bị xây dựng</i>	774.144.313	470.939.969
<b>Trừ:</b>	<b>(8.326.040.750)</b>	<b>(2.047.601.540)</b>
Các khoản giảm trừ	(8.326.040.750)	(2.047.601.540)
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>9.305.520.883.812</b>	<b>6.560.118.556.068</b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu đối với các bên khác</i>	5.271.096.999.100	3.017.943.773.723
<i>Doanh thu đối với các bên liên quan</i>	4.034.423.884.712	3.542.174.782.345

(\*) Doanh thu từ hợp đồng xây dựng được ghi nhận trong năm như sau:

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Doanh thu được ghi nhận trong năm của hợp đồng xây dựng đang thực hiện	7.790.003.514.810	555.657.261.658
Doanh thu được ghi nhận trong năm của hợp đồng xây dựng đã hoàn thành	530.485.524.934	5.192.570.295.394
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>8.320.489.039.744</b>	<b>5.748.227.557.052</b>
Tổng doanh thu lũy kế của hợp đồng xây dựng đang thực hiện đến ngày cuối năm	11.964.151.930.484	6.811.487.777.692

**24. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH**

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Lãi tiền gửi ngân hàng	57.180.353.365	5.692.347.510
Lãi chênh lệch tỷ giá	181.915.194	222.936.112
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>57.362.268.559</b>	<b>5.915.283.622</b>

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

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Giá vốn hoạt động xây dựng	7.768.591.195.664	5.393.568.330.136
Giá vốn hoạt động bán vật liệu xây dựng	922.035.215.122	752.040.305.840
Chi phí hoạt động bất động sản đầu tư	10.150.270.545	7.193.062.418
Chi phí dịch vụ quản lý vận hành tòa nhà	6.650.594.466	5.838.799.783
Giá vốn dịch vụ môi giới	2.022.460.673	-
Giá vốn hoạt động cho thuê máy móc và thiết bị xây dựng	406.708.893	127.879.277
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>8.709.856.445.363</u></b>	<b><u>6.158.768.377.454</u></b>

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
<b>Chi phí bán hàng</b>	<b>16.029.866.552</b>	<b>17.814.671.269</b>
Chi phí vận chuyển	8.920.540.076	10.869.530.280
Chi phí nhân viên	4.880.285.911	4.216.657.911
Chi phí khấu hao và hao mòn	347.003.504	251.665.997
Chi phí khác	1.882.037.061	2.476.817.081
<b>Chi phí quản lý doanh nghiệp</b>	<b>113.352.885.761</b>	<b>76.293.972.773</b>
Chi phí nhân viên	75.231.054.041	52.382.660.156
Chi phí dịch vụ mua ngoài	9.630.214.948	4.590.992.957
Chi phí khấu hao và hao mòn	2.182.541.489	1.461.660.198
Chi phí nguyên vật liệu, công cụ	2.045.557.210	6.182.410.048
Dự phòng (hoàn nhập) phải thu ngắn hạn khó đòi	1.446.485.687	(3.000.000.000)
Chi phí khác	22.817.032.386	14.676.249.414
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>129.382.752.313</u></b>	<b><u>94.108.644.042</u></b>

**27. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC**

	VND	
	Năm nay	Năm trước
<b>Thu nhập khác</b>	<b>23.577.660.117</b>	<b>47.307.433.571</b>
Hoàn nhập chi phí dự phòng bảo hành công trình	13.221.946.674	5.914.731.667
Hoàn nhập chi phí công trình phải trả lớn hơn chi phí thực tế phát sinh	9.303.551.317	7.571.908.296
Hoàn nhập kinh phí vận hành tòa nhà Rihome Saigon Pavillon	-	33.298.000.000
Khác	1.052.162.126	522.793.608
<b>Chi phí khác</b>	<b>(2.275.920.239)</b>	<b>(327.667.825)</b>
Khác	(2.275.920.239)	(327.667.825)
<b>LỢI NHUẬN KHÁC</b>	<b><u>21.301.739.878</u></b>	<b><u>46.979.765.746</u></b>

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

**28. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP**

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

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

**28.1 Chi phí thuế TNDN**

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí thuế TNDN hiện hành	110.122.104.497	72.907.713.123
Điều chỉnh chi phí thuế TNDN trích thiếu	3.350.580.087	21.941.022
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	-	32.100.231
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>113.472.684.584</u></b>	<b><u>72.961.754.376</u></b>

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:

	VND	
	Năm nay	Năm trước
<b>Lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b><u>544.799.055.854</u></b>	<b><u>360.104.544.401</u></b>
Thuế TNDN theo thuế suất áp dụng cho Nhóm Công ty	108.959.811.171	72.020.908.880
<i>Các khoản điều chỉnh tăng</i>		
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu trong những năm trước	3.350.580.087	21.941.022
Chi phí không được trừ thuế	1.162.293.326	918.904.474
<b>Chi phí thuế TNDN</b>	<b><u>113.472.684.584</u></b>	<b><u>72.961.754.376</u></b>

**28.2 Thuế TNDN hiện hành**

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

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

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

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

VND				
<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Công ty Cổ phần Xây dựng Coteccons ("Coteccons")	Cổ đông lớn	Bán vật liệu và cung cấp dịch vụ xây dựng	3.627.568.589.519	3.254.008.958.639
		Cổ tức	13.608.000.000	10.080.000.000
		Mua liên quan đến cung cấp vật tư, thiết bị xây dựng	74.353.227.291	55.099.326.624
Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Unicons ("Unicons")	Đồng sở hữu	Bán vật liệu và cung cấp dịch vụ xây dựng	406.855.295.193	288.165.823.706
		Mua liên quan đến cung cấp vật tư, thiết bị xây dựng	877.624.212	335.893.010

Vào ngày kết thúc năm tài chính, các khoản phải thu và phải trả với bên liên quan như sau:

VND				
<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
<b><i>Phải thu ngắn hạn của khách hàng</i></b>				
Coteccons	Cổ đông lớn	Bán vật liệu và cung cấp dịch vụ xây dựng	1.948.103.714.038	1.104.259.586.728
Unicons	Đồng sở hữu	Bán vật liệu và cung cấp dịch vụ xây dựng	100.729.081.384	52.443.040.097
			<b><u>2.048.832.795.422</u></b>	<b><u>1.156.702.626.825</u></b>
<b><i>Phải trả người bán ngắn hạn</i></b>				
Unicons	Đồng sở hữu	Mua liên quan đến cung cấp vật tư, thiết bị xây dựng	771.362.473	115.883.416
Coteccons	Cổ đông lớn	Mua liên quan đến cung cấp vật tư, thiết bị xây dựng	-	7.849.737.914
			<b><u>771.362.473</u></b>	<b><u>7.965.621.330</u></b>

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

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

Vào ngày kết thúc năm tài chính, các khoản phải thu và phải trả với 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>	
<b><i>Trả trước cho người bán ngắn hạn</i></b>					
Coteccons	Cổ đông lớn	Mua liên quan đến cung cấp vật tư, thiết bị xây dựng	16.005.154.858	-	

***Các giao dịch với các bên liên quan khác***

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

			VND	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>		
Lương, thưởng và thù lao	15.110.421.846	16.201.255.410		

**30. CAM KẾT THUÊ HOẠT ĐỘNG**

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

			VND	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>		
Đến 1 năm	4.127.509.053	2.033.881.841		
Từ 1 đến 5 năm	7.771.224.450	-		
Trên 5 năm	1.584.383.563	-		
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>13.483.117.066</b>	<b>2.033.881.841</b>		

Ngoài ra, Nhóm Công ty hiện đang cho thuê Tòa nhà Rihome Saigon Pavillon và Botanic Tower theo các hợp đồng cho thuê hoạt động. Vào ngày kết thúc năm tài chính, các khoản tiền thuê tối thiểu trong tương lai theo hợp đồng cho thuê hoạt động được trình bày như sau:

			VND	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>		
Đến 1 năm	9.395.985.720	2.540.118.909		
Từ 1 đến 5 năm	7.651.254.790	14.320.537.375		
Trên 5 năm	-	807.445.652		
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>17.047.240.510</b>	<b>17.668.101.936</b>		

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

**31. CAM KẾT GÓP VỐN**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, Nhóm Công ty có khoản cam kết góp vốn như sau:

	<i>Vốn điều lệ</i>		<i>Đã góp</i>	<i>Vốn sẽ được góp</i>
	<i>Vốn góp cam kết</i>	<i>Tỷ lệ sở hữu</i>		
	<i>VND</i>	<i>%</i>	<i>VND</i>	<i>VND</i>
Công ty Cổ phần Đầu tư Riland	<u>392.000.000.000</u>	<u>98</u>	<u>200.000.000.000</u>	<u>192.000.000.000</u>

**32. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN**

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

Bộ phận cung cấp dịch vụ xây dựng

Bộ phận kinh doanh vật liệu xây dựng

Bộ phận hoạt động bất động sản đầu tư

Bộ phận quản lý, vận hành tòa nhà

Bộ phận hoạt động môi giới

Bộ phận cho thuê máy móc và thiết bị

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



## Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Ricons

B09-DN/HN

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

### 32. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

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

Năm nay	Dịch vụ xây dựng	Kinh doanh vật liệu xây dựng	Hoạt động bất động sản đầu tư	Dịch vụ quản lý vận hành tòa nhà	Dịch vụ môi giới	Cho thuê máy móc và thiết bị	Tổng cộng
							VND
Doanh thu							
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	8.320.489.039.744	957.918.381.593	17.160.251.216	6.039.214.221	3.139.852.725	774.144.313	9.305.520.883.812
Kết quả							
Lợi nhuận thuần trước thuế của bộ phận	551.897.844.080	35.883.166.471	7.009.980.671	(611.380.245)	1.117.392.052	367.435.420	595.664.438.449
Chi phí không phân bổ thuần							(50.865.382.595)
Lợi nhuận thuần trước thuế							544.799.055.854
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp							(113.472.684.584)
Lợi nhuận thuần sau thuế							431.326.371.270
Tài sản và công nợ							
Tài sản bộ phận	3.983.880.948.876	245.043.695.268	393.092.720	4.393.194.156	-	252.559.411	4.233.963.490.431
Tài sản không phân bổ							1.057.990.351.683
Tổng tài sản							5.291.953.842.114
Công nợ bộ phận	2.868.878.995.746	247.870.542.613	95.741.278	1.025.216.426	-	-	3.117.870.496.063
Công nợ không phân bổ							248.551.204.338
Tổng công nợ							3.366.421.700.401

## Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Ricons

B09-DN/HN

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

### 32. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

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

VND

	Dịch vụ xây dựng	Kinh doanh vật liệu xây dựng	Hoạt động bất động sản đầu tư	Dịch vụ quản lý vận hành tòa nhà	Cho thuê máy móc và thiết bị	
<b>Năm trước</b>						
Doanh thu						
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	5.748.227.557.052	792.004.621.001	11.256.444.134	8.158.993.912	470.939.969	6.560.118.556.068
Kết quả						
Lợi nhuận thuần trước thuế của bộ phận	354.659.226.916	39.964.315.161	5.465.050.789	977.248.282	284.337.466	401.350.178.614 (41.245.634.213)
Chi phí không phân bổ thuần						360.104.544.401
Lợi nhuận thuần trước thuế						(72.961.754.376)
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp						287.142.790.025
Lợi nhuận thuần sau thuế						
Tài sản và công nợ						
Tài sản bộ phận	2.134.740.323.075	14.576.631.022	210.216.550.582	3.700.578.154	35.768.549.865	2.399.002.632.698
Tài sản không phân bổ						216.703.450.596
Tổng tài sản						2.615.706.083.294
Công nợ bộ phận	1.618.177.748.983	72.736.780.563	5.418.627.578	-	-	1.696.333.157.124
Công nợ không phân bổ						152.625.915.727
Tổng công nợ						1.848.959.072.851

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

**33. 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 hợp nhất của Nhóm Công ty.



Phạm Tuấn Khanh  
Người lập



Phan Thị Ngọc Thúy  
Kế toán trưởng



Lê Miền Thủy  
Tổng Giám đốc

Ngày 15 tháng 3 năm 2019

CH