



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG RICONs



BÁO CÁO TÀI CHÍNH
RIÊNG

Quý 04/2018

Tháng 01/2019

Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Ricons

Báo cáo tài chính riêng

Ngày 31 tháng 12 năm 2018

Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Ricons

MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Bảng cân đối kế toán riêng	1 - 2
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	3
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng	4 - 5
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng	6 - 32

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

VND

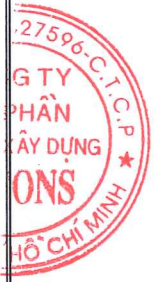
Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	31/12/2018	01/01/2018
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		4.632.997.019.252	2.305.596.365.817
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	4	125.807.890.227	135.592.775.142
111	1. Tiền		20.807.890.227	65.592.775.142
112	2. Các khoản tương đương tiền		105.000.000.000	70.000.000.000
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn		400.000.000.000	10.000.000.000
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	5.1	400.000.000.000	10.000.000.000
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		3.948.590.227.119	1.960.150.049.683
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	26.521.649.814	12.838.385.777
137	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	6	(2.110.184.213)	(663.698.526)
140	IV. Hàng tồn kho	9	158.598.901.906	199.616.963.392
141	1. Hàng tồn kho		158.598.901.906	199.616.963.392
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		-	236.577.600
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	10	-	236.577.600
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ	18	-	-
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		639.409.290.862	310.109.717.477
210	I. Khoản phải thu dài hạn		1.043.582.400	1.934.282.400
216	1. Phải thu dài hạn khác		1.043.582.400	1.934.282.400
220	II. Tài sản cố định		78.390.789.743	56.338.007.277
221	1. Tài sản cố định hữu hình	13	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	14	1.860.288.458	1.059.767.396
228	Nguyên giá		2.826.943.269	1.445.680.769
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(966.654.811)	(385.913.373)
230	III. Bất động sản đầu tư	15	206.678.907.499	209.374.188.415
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)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn	12	17.848.257.317	-
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		17.848.257.317	-
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn		200.000.000.000	-
251	1. Đầu tư vào công ty con	5.2	200.000.000.000	-
260	VI. Tài sản dài hạn khác		135.447.753.903	42.463.239.385
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	11	135.447.753.903	42.463.239.385
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		5.272.406.310.114	2.615.706.083.294



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

VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	31/12/2018	01/01/2018
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		3.365.774.999.668	1.848.959.072.851
310	I. Nợ ngắn hạn		3.362.453.185.974	1.843.540.445.273
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	16	1.601.860.282.741	978.976.829.607
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	17	514.174.095	60.519.310.066
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	18	157.239.449.441	91.525.612.580
315	4. Chi phí phải trả ngắn hạn	19	1.503.589.680.292	589.594.632.230
319	5. Phải trả ngắn hạn khác	20	23.371.608.390	71.378.093.134
321	6. Dự phòng phải trả ngắn hạn	21	10.922.626.509	20.995.825.382
322	7. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		64.955.364.506	30.550.142.274
330	II. Nợ dài hạn		3.321.813.694	5.418.627.578
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
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		1.906.631.310.446	766.747.010.443
410	I. Vốn chủ sở hữu	22.1	1.906.631.310.446	766.747.010.443
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		506.128.955.966	365.259.415.963
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước		85.703.415.963	78.116.625.938
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này		420.425.540.003	287.142.790.025
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		5.272.406.310.114	2.615.706.083.294



[Handwritten signature]

Trịnh Ngọc Anh
Người lập

[Handwritten signature]

Phan Thị Ngọc Thúy
Kế toán trưởng



[Handwritten signature]
Lê Miên Thụy
Tổng Giám đốc

Ngày 17 tháng 01 năm 2019

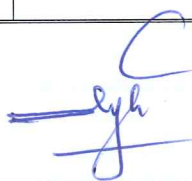
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Ricons

B02a-DN

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	Quý 4 Năm 2018	Quý 4 Năm 2017	Năm 2018	Năm 2017
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	23.1	3.979.335.282.773	2.721.246.455.202	9.313.846.924.562	6.562.166.157.608
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	23.1	(84.965.399)	(1.356.437.000)	(8.326.040.750)	(2.047.601.540)
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	23.1	3.979.250.317.374	2.719.890.018.202	9.305.520.883.812	6.560.118.556.068
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	24	(3.679.778.300.783)	(2.556.713.418.780)	(8.709.856.445.363)	(6.158.768.377.454)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		299.472.016.591	163.176.599.422	595.664.438.449	401.350.178.614
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	23.2	9.185.860.650	1.094.470.529	43.613.588.562	5.915.283.622
22	7. Chi phí tài chính	25	(396.312)	(3.090.882)	(50.396.279)	(32.039.539)
25	8. Chi phí bán hàng	26	(5.349.551.509)	(4.001.572.509)	(16.029.866.552)	(17.814.671.269)
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	(34.927.855.802)	(20.484.881.728)	(113.326.487.289)	(76.293.972.773)
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		268.380.073.618	139.781.524.832	509.871.276.891	313.124.778.655
31	11. Thu nhập khác	27	5.508.608.383	37.316.630.554	23.577.660.117	47.307.433.571
32	12. Chi phí khác	27	(1.926.877.588)	(178.512.661)	(2.275.920.239)	(327.667.825)
40	13. Lợi nhuận khác	27	3.581.730.795	37.138.117.893	21.301.739.878	46.979.765.746
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		271.961.804.413	176.919.642.725	531.173.016.769	360.104.544.401
51	15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	28.1	(58.180.836.128)	(35.581.058.063)	(110.747.476.766)	(72.929.654.145)
52	16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại		-	-	-	(32.100.231)
60	17. Lợi nhuận sau thuế TNDN		213.780.968.285	141.338.584.662	420.425.540.003	287.142.790.025



Trịnh Ngọc Anh
Người lập
Ngày 17 tháng 01 năm 2019



Phan Thị Ngọc Thúy
Kế toán trưởng



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

VND

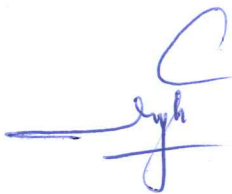
Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2018	Năm 2017
01	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		531.173.016.769	360.104.544.401
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao và hao mòn	13, 14, 15	22.666.688.692	14.545.941.616
03	Hoàn nhập dự phòng		(8.626.713.186)	(38.772.696.322)
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(43.431.673.368)	(5.692.347.510)
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		501.781.318.907	330.185.442.185
09	Giảm các khoản phải thu		(1.971.676.456.275)	(823.416.639.840)
10	Tăng hàng tồn kho		41.018.061.486	(98.374.170.173)
11	(Giảm) tăng các khoản phải trả		1.467.527.094.580	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	18	(91.417.455.388)	(55.118.004.561)
16	Tiền thu khác cho hoạt động kinh doanh		-	-
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(2.119.777.768)	(14.690.777.775)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ (sử dụng vào) hoạt động kinh doanh		(147.635.151.376)	(110.263.906.533)
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm tài sản		(59.872.447.559)	(31.660.573.408)
23	Tiền gửi có kỳ hạn tại ngân hàng		-	-
24	Tiền thu tiền gửi ngân hàng		(390.000.000.000)	90.000.000.000
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(200.000.000.000)	-
27	Thu lãi tiền gửi		26.112.166.520	7.451.279.017
30	Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào) từ hoạt động đầu tư		(623.760.281.039)	65.790.705.609
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
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)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ (sử dụng vào) hoạt động tài chính		761.610.547.500	10.326.500.000



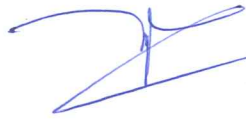
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG (tiếp theo)
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

VND

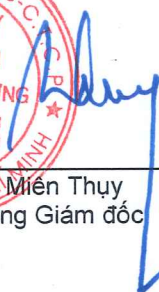
Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2018	Năm 2017
50	Lưu chuyển tiền và tương đương tiền thuần trong kỳ		(9.784.884.915)	(34.146.700.924)
60	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ		135.592.775.142	169.739.476.066
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	4	125.807.890.227	135.592.775.142



Trinh Ngọc Anh
Người lập



Phan Thị Ngọc Thúy
Kế toán trưởng

Lê Miên Thụy
Tổng Giám đốc

Ngày 17 tháng 01 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 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 Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp điều chỉnh sau đó.

Hoạt động chính trong kỳ 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, 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 và Chi nhánh Công ty CP Đầu tư XD Ricons tại Đường số N3, KCN Nhơn Trạch 6, Xã Long Thọ, Huyện Nhơn Trạch, Tỉnh Đồng Nai.

Số lượng nhân viên của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 là 1003 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 chủ sở hữu tại Riland.

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 Mục đích lập báo cáo tài chính riêng

Công ty có công ty con như được trình bày tại Thuyết minh số 1 và Thuyết minh số 5.2. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 155/2015/TT-BTC - Hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại văn bản này, Công ty đã lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và công ty con cho kỳ kế toán năm 2018 kết thúc cùng ngày, ghi ngày 17 tháng 01 năm 2019.

Người sử dụng báo cáo tài chính riêng nên đọc báo cáo này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất nói 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 Công ty và công ty con.

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

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, Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 27 – Báo cáo tài chính và các Chuẩn mực kế toán Việt Nam khác do Bộ Tài chính ban hành theo:

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

Theo đó, báo cáo tài chính 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 bắt đầu từ ngày 1 tháng 1 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12.

2.5 Đơn vị tiền tệ sử dụng 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 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 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.

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

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.

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 - chi phí nguyên vật liệu và lao động trực tiếp cộng chi phí dở dang 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 Công ty dựa trên bằng chứng hợp lý về sự suy giảm giá trị tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

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 riêng.

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 riêng khi phát sinh.

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

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

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)

3.6 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

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, 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 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:

Chung cư	25 - 50 năm
----------	-------------

Quyền sử dụng đất không thời hạn được ghi nhận theo giá gốc và không khấu hao.

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 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 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 riêng trong kỳ theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời hạn của hợp đồng thuê.

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)

3.8 Thuê tài sản (tiếp theo)

Trong trường hợp 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 riêng. 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 riêng khi phát sinh.

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

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 riêng 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 Các khoản đầu tư

Đầu tư vào công ty con

Khoản đầu tư vào 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 nhận được từ số lợi nhuận lũy kế của 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.

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 kỳ 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 kỳ kế toán 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 riêng.

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 Công ty đã nhận được hóa đơn của nhà cung cấp hay chưa.

3.13 Các khoản dự phòng

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 ước tính một cách đáng tin cậy.

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

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)

3.14 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 riêng 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 kỳ và chênh lệch do đánh giá lại số dư tiền tệ có gốc ngoại tệ cuối kỳ được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

3.15 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 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 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.

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)

3.16 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. 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 kỳ 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.

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.

3.17 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

Tài sản thuế thu nhập và thuế thu nhập phải nộp cho năm hiện hành và các kỳ 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 kỳ kế toán.

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.

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 (tiếp theo)

Thuế hoãn lại

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định cho các khoản chênh lệch tạm thời tại ngày kết thúc kỳ kế toán 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 riêng.

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

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.

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.

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	VND	
	31/12/2018	01/01/2018
Tiền mặt	221.501.846	222.315.570
Tiền gửi ngân hàng	20.586.388.381	65.370.459.572
Các khoản tương đương tiền (*)	105.000.000.000	70.000.000.000
TỔNG CỘNG	125.807.890.227	135.592.775.142

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

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

5. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

5.1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	31/12/2018	01/01/2018
		VND
Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn	<u>400.000.000.000</u>	<u>10.000.000.000</u>

Bao gồm các khoản tiền gửi tại các ngân hàng thương mại có thời hạn gốc từ ba (3) tháng trở lên và không quá một (1) năm và hưởng lãi suất tiền gửi áp dụng.

5.2 Đầu tư tài chính dài hạn

	31/12/2018	01/01/2018
		VND
Đầu tư vào công ty con (Thuyết minh số 27)	<u>200.000.000.000</u>	<u>-</u>

Vào ngày kết thúc năm tài chính, chi tiết khoản đầu tư vào công ty con được trình bày như sau:

Tên công ty	Hoạt động chính	31 tháng 12 năm 2018		31 tháng 12 năm 2017	
		% sở hữu	Giá trị VND	% sở hữu	Giá trị VND
Công ty Cổ phần Đầu tư Riland ("Riland")	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất	98%	<u>200.000.000.000</u>	-	<u>-</u>

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. 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 chủ sở hữu tại Riland.

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

6. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	VND	
	31/12/2018	01/01/2018
Phải thu từ các bên khác	1.737.795.891.815	756.353.009.708
Các bên liên quan (<i>Thuyết minh số 27</i>)	2.048.832.795.422	1.156.702.626.825
TỔNG CỘNG	3.786.628.687.237	1.913.055.636.533
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(2.110.184.213)	(663.698.526)
GIÁ TRỊ THUẦN	3.784.518.503.024	1.912.391.938.007

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

	VND	
	31/12/2018	01/01/2018
Số đầu kỳ	(663.698.526)	(3.663.698.526)
Cộng : Dự phòng trích lập trong năm	(1.446.485.687)	-
Trừ: Hoàn nhập dự phòng trong kỳ	-	3.000.000.000
Số cuối kỳ	(2.110.184.213)	(663.698.526)

7. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	VND	
	31/12/2018	01/01/2018
Các bên khác	121.544.919.423	34.919.725.899
<i>Công ty TNHH Bất động sản Tây Hồ View</i>	64.625.655.150	-
<i>Khác</i>	56.919.264.273	34.919.725.899
Các bên liên quan (<i>Thuyết minh số 27</i>)	16.005.154.858	-
TỔNG CỘNG	137.550.074.281	34.919.725.899

8. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

	VND	
	31/12/2018	01/01/2018
Tạm ứng tiền cho các đội thi công	7.384.525.788	11.669.462.635
Phải thu lãi tiền gửi	17.889.726.026	570.219.178
Đặt cọc	1.069.300.000	-
Các khoản khác	178.098.000	598.703.964
TỔNG CỘNG	26.521.649.814	12.838.385.777

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

9. HÀNG TỒN KHO

	VND	
	31/12/2018	01/01/2018
Chi phí xây dựng công trình dở dang (*)	158.598.901.906	199.616.963.392
Vật liệu xây dựng	-	-
TỔNG CỘNG	<u>158.598.901.906</u>	<u>199.616.963.392</u>

(*) Chi tiết chi phí các công trình xây dựng dở dang được trình bày như sau:

	VND	
	31/12/2018	01/01/2018
Công trình Aquabay A	38.389.410.753	-
Công trình Pega Suite	32.948.503.861	28.263.362.008
Công trình Vincity Ocean Park	17.004.832.132	-
Các công trình khác	70.256.155.160	171.353.601.384
TỔNG CỘNG	<u>158.598.901.906</u>	<u>199.616.963.392</u>

10. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC NGẮN HẠN

	VND	
	31/12/2018	01/01/2018
Khác	-	236.577.600
TỔNG CỘNG	<u>-</u>	<u>236.577.600</u>

11. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN

	VND	
	31/12/2018	01/01/2018
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
TỔNG CỘNG	<u>135.447.753.903</u>	<u>42.463.239.385</u>

12. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỒI DANG

	VND	
	31/12/2018	01/01/2018
Nhà máy gia công cơ khí	17.848.257.317	-
TỔNG CỘNG	<u>17.848.257.317</u>	<u>-</u>

Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Ricons

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

B09a-DN

13. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị quản lý	Khác	VND Tổng cộng
Nguyên giá:					
Ngày 31 tháng 12 năm 2017	68.782.770.986	5.815.275.164	5.512.065.564	128.965.909	80.239.077.623
Mua mới trong kỳ	37.745.360.566	1.179.465.000	1.718.102.176	-	40.642.927.742
Thanh lý	(537.454.546)	-	-	-	(537.454.546)
Ngày 31 tháng 12 năm 2018	105.990.677.006	6.994.740.164	7.230.167.740	128.965.909	120.344.550.819
Trong đó:					
Đã khấu hao hết	4.715.142.676	1.733.661.420	1.617.251.795	128.965.909	8.195.021.800
Giá trị khấu hao lũy kế:					
Ngày 31 tháng 12 năm 2017	18.811.241.404	3.175.723.331	2.844.907.098	128.965.909	24.960.837.742
Khấu hao trong kỳ	17.228.283.693	743.610.598	1.418.772.047	-	19.390.666.338
Thanh lý	(537.454.546)	-	-	-	(537.454.546)
Ngày 31 tháng 12 năm 2018	35.502.070.551	3.919.333.929	4.263.679.145	128.965.909	43.814.049.534
Giá trị còn lại:					
Ngày 31 tháng 12 năm 2017	49.971.529.582	2.639.551.833	2.667.158.466	-	55.278.239.881
Ngày 31 tháng 12 năm 2018	70.488.606.455	3.075.406.235	2.966.488.595	-	76.530.501.285

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

14. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

VND

Phần mềm máy tính

Nguyên giá:

Ngày 31 tháng 12 năm 2017	1.445.680.769
Mua mới trong kỳ	1.381.262.500
Ngày 31 tháng 12 năm 2018	<u>2.826.943.269</u>
<i>Trong đó:</i>	
<i>Đã hao mòn hết</i>	180.060.400

Giá trị hao mòn lũy kế:

Ngày 31 tháng 12 năm 2017	385.913.373
Hao mòn trong kỳ	580.741.438
Ngày 31 tháng 12 năm 2018	<u>966.654.811</u>

Giá trị còn lại:

Ngày 31 tháng 12 năm 2017	<u>1.059.767.396</u>
Ngày 31 tháng 12 năm 2018	<u>1.860.288.458</u>

15. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

VND

Chung cư và quyền sử dụng đất

Nguyên giá:

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và ngày 31 tháng 12 năm 2018	<u>227.246.781.755</u>
---	------------------------

Giá trị khấu hao lũy kế:

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2017	17.872.593.340
Khấu hao trong kỳ	2.695.280.916
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2018	<u>20.567.874.256</u>

Giá trị còn lại:

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2017	<u>209.374.188.415</u>
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2018	<u>206.678.907.499</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

15. 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 2018	Năm 2017
Thu nhập cho thuê bất động sản đầu tư	15.542.209.021	10.754.326.055
Chi phí hoạt động kinh doanh trực tiếp của các bất động sản đầu tư tạo thu nhập cho thuê trong kỳ	(9.509.702.115)	(5.207.364.783)

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.

16. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	VND	
	31/12/2018	01/01/2018
Phải trả cho các bên khác	1.601.088.920.268	971.011.208.277
- Công ty CP BWindows	174.179.446.425	40.209.363.050
- Khác	1.426.909.473.843	930.801.845.227
Các bên liên quan (<i>Thuyết minh số 30</i>)	<u>771.362.473</u>	<u>7.965.621.330</u>
TỔNG CỘNG	<u>1.601.860.282.741</u>	<u>978.976.829.607</u>

17. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	VND	
	31/12/2018	01/01/2018
Công ty CP DV TM TH Vincommerce	324.952.440	-
Công ty CP KD & TM DV Vinpro	150.275.869	-
Khác	38.945.786	60.519.310.066
TỔNG CỘNG	<u>514.174.095</u>	<u>60.519.310.066</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

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

	VND				
	Số đầu năm	Tăng trong kỳ		Giảm trong kỳ	Số cuối năm
Phải thu					
Thuế giá trị gia tăng	-	728.091.767.405	(728.091.767.405)		-
Phải nộp					
Thuế thu nhập doanh nghiệp	35.581.058.063	110.747.476.766	(91.417.455.388)		54.911.079.441
Thuế thu nhập cá nhân	3.499.963.128	30.545.784.249	(27.609.267.213)		6.436.480.164
Thuế giá trị gia tăng	52.444.591.389	879.858.440.062	(836.411.141.615)		95.891.889.836
Khác	-	8.661.300	(8.661.300)		-
TỔNG CỘNG	91.525.612.580	1.021.160.362.377	(955.446.525.516)		157.239.449.441

19. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	VND	
	31/12/2018	01/01/2018
Chi phí các công trình xây dựng	1.503.589.680.292	589.528.632.230
Khác	-	66.000.000
TỔNG CỘNG	1.503.589.680.292	589.594.632.230

20. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

	VND	
	31/12/2018	01/01/2018
Phải trả các đội thi công & CBNV	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
TỔNG CỘNG	23.371.608.390	71.378.093.134

21. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	VND	
	31/12/2018	01/01/2018
Dự phòng bảo hành các công trình xây dựng	10.922.626.509	20.995.825.382

Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Ricons

B09a-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

22. VỐN CHỦ SỞ HỮU

22.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Quý đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	VND
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017					
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2016	105.000.000.000	41.970.000.000	114.614.183.287	241.350.889.929	502.935.073.216
Phát hành cổ phiếu/ chia cổ tức bằng cổ phiếu	57.750.000.000	5.162.000.000	-	-	62.912.000.000
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	287.142.790.025	287.142.790.025
Cổ tức công bố	-	-	-	(52.500.000.000)	(52.500.000.000)
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	-	76.991.411.193	(76.991.411.193)	-
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	(19.247.852.798)	(19.247.852.798)
Chi thưởng cho Ban Điều hành	-	-	-	(14.495.000.000)	(14.495.000.000)
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2017	162.750.000.000	47.132.000.000	191.605.594.480	365.259.415.963	766.747.010.443
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018					
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2017	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 (*)	142.250.000.000	710.661.760.000	-	-	852.911.760.000
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	420.425.540.003	420.425.540.003
Cổ tức công bố	-	-	-	(91.500.000.000)	(91.500.000.000)
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	-	146.103.000.000	(146.103.000.000)	-
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	(36.525.000.000)	(36.525.000.000)
Chi thưởng cho Ban Điều hành	-	-	-	(5.428.000.000)	(5.428.000.000)
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2018	305.000.000.000	757.793.760.000	337.708.594.480	506.128.955.966	1.906.631.310.446

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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)

(*) Trong kỳ, Công ty đã 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.

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

	VND	
	Năm 2018	Năm 2017
Vốn cổ phần đã góp		
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2017	162.750.000.000	105.000.000.000
Tăng vốn trong kỳ	<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>
Cổ tức		
Cổ tức công bố	91.500.000.000	52.500.000.000
Cổ tức đã trả bằng tiền/cổ phiếu	91.301.212.500	52.500.000.000

22.3 Cổ phiếu

	Số lượng cổ phần	
	31/12/2018	01/01/2018
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>

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. DOANH THU

23.1 Doanh thu về bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Quý 4 năm 2018	Quý 4 năm 2017	Năm 2018	VND Năm 2017
Doanh thu:	3.979.335.282.773	2.721.246.455.202	9.313.846.924.562	6.562.166.157.608
<i>Trong đó:</i>				
<i>Doanh thu hợp đồng xây dựng (*)</i>	3.660.716.477.200	2.575.560.078.833	8.320.489.039.744	5.748.227.557.052
<i>Doanh thu hoạt động bán vật liệu xây dựng</i>	312.844.729.680	140.317.741.684	966.244.422.343	794.052.222.541
<i>Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư</i>	4.080.994.470	4.082.144.987	20.300.103.941	14.836.471.042
<i>Doanh thu dịch vụ quản lý vận hành tòa nhà</i>	1.463.481.959	1.233.684.928	6.039.214.221	4.785.504.363
<i>Doanh thu cho thuê máy móc và thiết bị xây dựng</i>	229.599.464	52.804.770	774.144.313	264.402.610
Trừ:	84.965.399	1.356.437.000	8.326.040.750	2.047.601.540
Hàng bán bị trả lại		1.356.437.000	7.999.800.000	2.047.601.540
Chiết khấu thương mại	82.685.399		258.312.561	-
Giảm giá hàng bán	2.280.000		67.928.189	-
TỔNG CỘNG	3.979.250.317.374	2.719.890.018.202	9.305.520.883.812	6.560.118.556.068

23.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	Quý 4 năm 2018	Quý 4 năm 2017	Năm 2018	VND Năm 2017
Lãi tiền gửi ngân hàng	9.132.857.870	736.762.966	43.431.673.368	5.390.773.206
Lãi từ tiền trả chậm	-	301.574.304	-	301.574.304
Lãi chênh lệch tỷ giá	53.002.780	56.133.259	181.915.194	222.936.112
TỔNG CỘNG	9.185.860.650	1.094.470.529	43.613.588.562	5.915.283.622

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

24. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	VND			
	Quý 4 năm 2018	Quý 4 năm 2017	Năm 2018	Năm 2017
Giá vốn hoạt động xây dựng	3.373.946.807.219	2.419.673.511.620	7.768.591.195.664	5.393.568.330.136
Giá vốn hoạt động bán vật liệu xây dựng	300.569.736.741	133.520.935.849	922.035.215.122	752.040.305.840
Chi phí hoạt động bất động sản đầu tư	3.458.687.032	1.985.697.635	12.172.731.218	7.193.062.418
Chi phí dịch vụ quản lý vận hành tòa nhà	1.666.412.313	1.510.503.358	6.650.594.466	5.838.799.783
Giá vốn hoạt động cho thuê máy móc và thiết bị xây dựng	136.657.478	22.770.318	406.708.893	127.879.277
TỔNG CỘNG	<u>3.679.778.300.783</u>	<u>2.556.713.418.780</u>	<u>8.709.856.445.363</u>	<u>6.158.768.377.454</u>

25. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	VND			
	Quý 4 năm 2018	Quý 4 năm 2017	Năm 2018	Năm 2017
Lỗ chênh lệch tỷ giá	260.225	684.175	48.856.291	3.925.619
Chi phí khác	136.087	2.406.707	1.539.988	28.113.920
TỔNG CỘNG	<u>396.312</u>	<u>3.090.882</u>	<u>50.396.279</u>	<u>32.039.539</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

26. CHI PHÍ BÁN HÀNG VÀ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	VND			
	Quý 4 năm 2018	Quý 4 năm 2017	Năm 2018	Năm 2017
Chi phí bán hàng	5.349.551.509	4.001.572.509	16.029.866.552	17.814.671.269
Chi phí vận chuyển	3.086.345.272	1.985.261.584	8.920.540.076	10.869.530.280
Chi phí nhân viên	1.488.605.933	1.323.338.727	4.880.285.911	4.216.657.911
Chi phí khấu hao và hao mòn	74.521.041	27.197.154	347.003.504	251.665.997
Chi phí khác	700.079.263	665.775.044	1.882.037.061	2.476.817.081
Chi phí quản lý doanh nghiệp	34.927.855.802	20.484.881.728	113.326.487.289	76.293.972.773
Chi phí nhân viên	24.336.762.462	17.138.341.620	75.231.054.041	52.382.660.156
Chi phí nguyên vật liệu, công cụ	444.916.352	714.082.496	2.045.557.210	6.182.410.048
Chi phí dịch vụ thuê ngoài	2.915.901.807	1.688.158.207	9.630.214.948	4.590.992.957
Chi phí khấu hao và hao mòn	671.861.838	446.643.641	2.182.541.489	1.461.660.198
Dự phòng phải thu khó đòi	1.446.485.687	(3.000.000.000)	1.446.485.687	(3.000.000.000)
Chi phí khác	5.111.927.656	3.497.655.764	22.790.633.914	14.676.249.414
TỔNG CỘNG	<u>40.277.407.311</u>	<u>24.486.454.237</u>	<u>129.356.353.841</u>	<u>94.108.644.042</u>

27. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

	VND			
	Quý 4 năm 2018	Quý 4 năm 2017	Năm 2018	Năm 2017
Thu nhập khác	5.508.608.383	37.316.630.554	23.577.660.117	47.307.433.571
Hoàn nhập chi phí công trình phải trả lớn hơn chi phí thực tế phát sinh	179.994.423	33.484.160.340	9.303.551.317	43.474.963.357
Hoàn nhập chi phí dự phòng bảo hành công trình	5.321.322.930	3.814.850.765	13.221.946.674	3.814.850.765
Khác	7.291.030	17.619.449	1.052.162.126	17.619.449
Chi phí khác	(1.926.877.588)	(178.512.661)	(2.275.920.239)	(327.667.825)
Khác	(1.926.877.588)	(178.512.661)	(2.275.920.239)	(327.667.825)
LỢI NHUẬN KHÁC	<u>3.581.730.795</u>	<u>37.138.117.893</u>	<u>21.301.739.878</u>	<u>46.979.765.746</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

28. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp (“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 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.

28.1 Chi phí thuế TNDN

	Quý 4 năm 2018	Quý 4 năm 2017	Năm 2018	VND Năm 2017
Chi phí thuế TNDN hiện hành	58.180.836.128	35.581.058.063	110.747.476.766	72.929.654.145
Chi phí thuế TNDN hoãn lại			-	32.100.231
TỔNG CỘNG	58.180.836.128	35.581.058.063	110.747.476.766	72.961.754.376

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:

	Quý 4 năm 2018	Quý 4 năm 2017	Năm 2018	VND Năm 2017
Lợi nhuận kế toán trước thuế	271.961.804.413	176.919.642.725	531.173.016.769	360.104.544.401
Thuế TNDN theo thuế suất áp dụng cho Công ty	54.392.360.883	35.383.928.545	106.234.603.353	72.020.908.880
<i>Các khoản điều chỉnh tăng</i>				
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu các năm trước	3.269.756.687	-	3.350.580.087	21.941.022
Chi phí không được trừ thuế	518.718.558	197.129.518	1.162.293.326	918.904.474
Chi phí thuế TNDN	58.180.836.128	35.581.058.063	110.747.476.766	72.961.754.376

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 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 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 Công ty được tính theo thuế suất đã ban hành đến ngày kết thúc kỳ kế toán.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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 Công ty với các bên liên quan trong kỳ này và kỳ trước bao gồm:

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>VND</i>	
			<i>Năm 2018</i>	<i>Năm 2017</i>
Công ty Cổ phần Xây dựng Coteccons ("Coteccons")	Bên liên quan	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")	Bên liên quan	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	355.893.010

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

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>VND</i>	
			<i>Năm 2018</i>	<i>Năm 2017</i>
<i>Phải thu ngắn hạn của khách hàng</i>				
Coteccons	Bên liên quan	Bán vật liệu và cung cấp dịch vụ xây dựng	1.948.103.714.038	1.104.259.586.728
Unicons	Bên liên quan	Bán vật liệu và cung cấp dịch vụ xây dựng	100.729.081.384	52.443.040.097
			<u>2.048.832.795.422</u>	<u>1.156.702.626.825</u>
<i>Phải trả người bán ngắn hạn</i>				
Coteccons	Bên liên quan	Mua liên quan đến cung cấp vật tư, thiết bị xây dựng	-	7.849.737.914
Unicons	Bên liên quan	Mua liên quan đến cung cấp vật tư, thiết bị xây dựng	771.362.473	115.883.416
			<u>771.362.473</u>	<u>7.965.621.330</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

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

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán, 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>Năm 2018</i>	<i>Năm 2017</i>
Trả trước cho người bán ngắn hạn				
Coteccons	Bên liên quan	Mua liên quan đến cung cấp vật tư, thiết bị xây dựng	16.005.154.858	-
Đầu tư vào công ty con				
Riland	Công ty con	Góp vốn	200.000.000.000	-

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 kỳ kế toán các khoản tiền thuê tối thiểu phải trả trong tương lai theo hợp đồng thuê hoạt động được trình bày như sau:

	VND	
	<i>Năm 2018</i>	<i>Năm 2017</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	-
TỔNG CỘNG	13.483.117.066	2.033.881.841

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

	VND	
	<i>Năm 2018</i>	<i>Năm 2017</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
TỔNG CỘNG	17.047.240.510	17.668.101.936

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. CAM KẾT GÓP VỐN

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

	Vốn điều lệ		Đã góp VND	Vốn sẽ được góp VND
	Vốn góp cam kết VND	Tỷ lệ sở hữu %		
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

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 Công ty bị tác động chủ yếu bởi những khác biệt về sản phẩm và dịch vụ do Công ty cung cấp. 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 Công ty được tổ chức và quản lý theo tính chất của sản phẩm và dịch vụ do 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 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 riêng.

Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Ricons

B09a-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

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 Công ty như sau:

	Dịch vụ xây dựng	Kinh doanh vật liệu xây dựng	Hoạt động bất động sản đầu tư vận hành tòa nhà	Dịch vụ quản lý móc và thiết bị	Cho thuê máy móc và thiết bị	VND
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018						
Doanh thu						
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	8.320.489.039.744	957.918.381.593	20.300.103.941	6.039.214.221	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	8.127.372.723	(611.380.245)	367.435.420	595.664.438.449 (64.491.421.680)
Chi phí không phân bổ thuần						531.173.016.769
Lợi nhuận thuần trước thuế						(110.747.476.766)
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp						420.425.540.003
Lợi nhuận thuần sau thuế						
Tài sản và công nợ						
Tài sản bộ phận	3.981.234.890.522	247.689.753.622	393.092.720	4.393.194.156	252.559.411	4.233.963.490.431
Tài sản không phân bổ						1.038.442.819.683
Tổng tài sản						5.272.406.310.114
Công nợ bộ phận	2.854.801.894.285	247.870.542.613	95.741.278	1.025.216.426	14.067.875.461	3.117.861.270.063
Công nợ không phân bổ						247.913.729.605
Tổng công nợ						3.365.774.999.668

Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Ricons

B09a-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

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 Công ty như sau: (tiếp theo)

	Dịch vụ xây dựng	Kinh doanh vật liệu xây dựng	Hoạt động bất động sản đầu tư vận hành tòa nhà	Dịch vụ quản lý Cho thuê máy móc và thiết bị	VND
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017					
Doanh thu					
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	5.748.227.557.052	792.004.621.001	11.256.444.134	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	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	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 RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

33. GIẢI TRÌNH CÁC BIẾN ĐỘNG KINH DOANH QUÝ 4 NĂM 2018

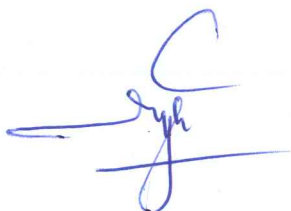
	Quý 4 năm 2018	Quý 4 năm 2017	Chênh lệch	% Lợi nhuận tăng
Lợi nhuận sau thuế TNDN	213.780.968.285	141.338.584.662	72.442.383.623	51,25 %

Nguyên nhân : Chỉ tiêu lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp Quý 4 năm 2018 tăng 51,25% so với Quý 4 năm 2017 chủ yếu là do ảnh hưởng của chỉ tiêu sau :

	Quý 4 năm 2018	Quý 4 năm 2017	Chênh lệch	% Lợi nhuận tăng
Doanh thu thuần về cung cấp dịch vụ tăng	3.979.250.317.374	2.719.890.018.202	1.259.360.299.172	46,30 %
Doanh thu hoạt động tài chính tăng	9.185.860.650	1.094.470.529	8.091.390.121	739,30 %

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


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



Trịnh Ngọc Anh
Người lập



Phan Thị Ngọc Thúy
Kế toán trưởng

Lê Miên Thụy
Tổng Giám đốc

Ngày 17 tháng 01 năm 2019

