



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG RICONs



BÁO CÁO TÀI CHÍNH
HỢP NHẤT

Quý 4 / 2018

Tháng 01/2019

Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Ricons

Báo cáo tài chính hợp nhất

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 hợp nhất	1 - 2
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	3 - 4
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	5 - 6
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	7 - 33

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT
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		4.852.376.262.179	2.305.596.365.817
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	4	134.527.086.324	135.592.775.142
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
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn		607.000.000.000	10.000.000.000
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	5	607.000.000.000	10.000.000.000
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		3.952.249.573.694	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	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)
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		700.255	236.577.600
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	10	-	236.577.600
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ	18	700.255	-
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		439.577.579.935	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		78.559.078.816	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	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)
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	-
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		5.291.953.842.114	2.615.706.083.294

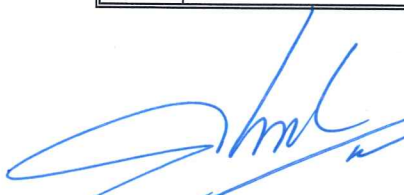
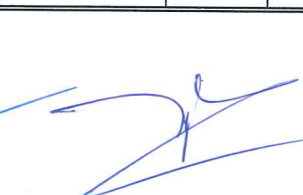
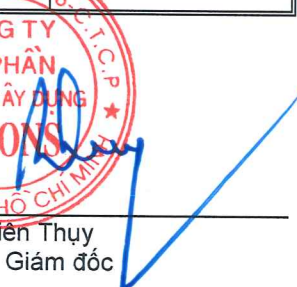
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Ricons

B01a-DN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (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		3.366.421.700.400	1.848.959.072.851
310	I. Nợ ngắn hạn		3.363.099.886.706	1.843.540.445.273
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	16	1.601.869.508.741	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	157.876.924.173	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		1.925.532.141.714	766.747.010.443
410	I. Vốn chủ sở hữu		1.925.532.141.714	766.747.010.443
411	1. Vốn cổ phần	22.1	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	22.1	757.793.760.000	47.132.000.000
418	3. Quỹ đầu tư phát triển	22.1	337.708.594.480	191.605.594.480
421	4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	22.1	516.811.770.609	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		431.108.354.646	287.142.790.025
429	5. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		8.218.016.625	-
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		5.291.953.842.114	2.615.706.083.294

Phạm Tuấn Khanh
Người lập

Phan Thị Ngọc Thúy
Kế toán trưởng

Lê Miên Thụy
Tổng Giám đốc



Ngày 18 tháng 01 năm 2019

Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Ricons

B02a-DN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)
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	12.390.176.980	1.094.470.529	57.362.268.559	5.915.283.622
22	7. Chi phí tài chính	25	(396.312)	(3.090.882)	(146.638.719)	(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	(34.944.798.470)	(20.484.881.728)	(113.352.885.761)	(76.293.972.773)
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		271.567.447.280	139.781.524.832	523.497.315.976	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		275.149.178.075	176.919.642.725	544.799.055.854	360.104.544.401
51	15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	28.1	(58.818.310.860)	(35.581.058.063)	(113.472.684.583)	(72.929.654.145)
52	16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại		-	-	-	(32.100.231)
60	17. Lợi nhuận sau thuế TNDN		216.330.867.215	141.338.584.662	431.326.371.271	287.142.790.025
61	18. Lợi nhuận sau thuế công ty mẹ		216.279.869.236	141.338.584.662	431.108.354.646	287.142.790.025
62	19. Lợi nhuận sau thuế cổ đông không kiểm soát		50.997.979	-	218.016.625	-

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

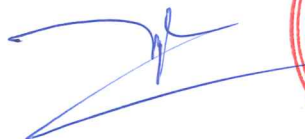
VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý 4 Năm 2018	Quý 4 Năm 2017	Năm 2018	Năm 2017
70	21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	22.4	7.290	6.229	14.530	15.366
71	22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	22.4	7.290	6.229	14.530	15.366



Phạm Tuấn Khanh
Người lập

Ngày 18 tháng 01 năm 2019



Phan Thị Ngọc Thúy
Kế toán trưởng




Lê Miên Thụy
Tổng Giám đốc

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 2018	Năm 2017
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		544.799.055.854	360.104.544.401
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao và hao mòn	13, 14, 15	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)
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		501.674.908.922	330.185.442.185
09	Giảm các khoản phải thu		(1.971.677.156.530)	(823.416.639.840)
10	Tăng hàng tồn kho		41.018.061.486	(98.374.170.173)
11	(Giảm) tăng các khoản phải trả		1.475.536.320.580	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	18	(93.505.188.473)	(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		(141.820.768.701)	(110.263.906.533)
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
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		-	-
24	Tiền thu tiền gửi ngân hàng		(597.000.000.000)	90.000.000.000
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		-	-
27	Thu lãi tiền gửi		36.201.499.942	7.451.279.017
30	Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào) từ hoạt động đầu tư		(620.855.467.617)	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 HỢP NHẤT (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		(1.065.688.818)	(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	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 18 tháng 01 năm 2019

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

1. THÔNG TIN 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 **Chuẩn mực và chế độ kế toán áp dụng**

Báo cáo tài chính hợp nhất 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 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 Công ty là Nhật ký chung.

2.3 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.

2.4 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 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 kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018. Như được trình bày trong Thuyết minh số 1, trong kỳ Công ty đã thành lập và sở hữu 98% vốn cổ phần của Riland, và lần đầu tiên có Công ty con. Do vậy, đây là kỳ kế toán đầu tiên Nhóm Công ty lập báo cáo hợp nhất. Vì vậy, Nhóm Công ty đã lập và trình bày bảng cân đối kế toán hợp nhất vào ngày 31 tháng 12 năm 2017, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017 cho mục đích dữ liệu tương ứng.

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 kỳ kế toán, và được áp dụng các chính sách kế toán một cách thống nhất.

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

Lợi ích của các cổ đông 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 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 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.

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
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 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 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 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 cố định vô hình

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

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

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

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

3.6 *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 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 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 kỳ theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời hạn của hợp đồng 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)

3.8 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 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.

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 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 hợp nhất 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 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 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 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)

3.14 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 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 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 hợp nhất.

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 hợp nhất.

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

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

3.16 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 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.

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

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

3.17 Thuế (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 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 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

	31/12/2018	01/01/2018
		VND
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
TỔNG CỘNG	134.527.086.324	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 HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

5. ĐẦU TƯ NĂM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN

	VND	
	31/12/2018	01/01/2018
Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn	<u>607.000.000.000</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.

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>)	<u>2.048.832.795.422</u>	<u>1.156.702.626.825</u>
TỔNG CỘNG	3.786.628.687.237	1.913.055.636.533
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	<u>(2.110.184.213)</u>	<u>(663.698.526)</u>
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	<u>-</u>	<u>3.000.000.000</u>
Số cuối kỳ	<u>(2.110.184.213)</u>	<u>(663.698.526)</u>

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>	<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 27</i>)	<u>16.005.154.858</u>	<u>-</u>
TỔNG CỘNG	137.550.074.281	34.919.725.899

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

8. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

	31/12/2018	01/01/2018
		VND
Tạm ứng tiền cho các đội thi công	7.384.525.788	11.669.462.635
Phải thu lãi tiền gửi	21.549.072.601	570.219.178
Đặt cọc	1.069.300.000	-
Các khoản khác	178.098.000	598.703.964
TỔNG CỘNG	<u>30.180.996.389</u>	<u>12.838.385.777</u>

9. HÀNG TỒN KHO

	31/12/2018	01/01/2018
		VND
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:

	31/12/2018	01/01/2018
		VND
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

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

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

11. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN

	31/12/2018	01/01/2018
		VND
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 DỜ DANG

	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

B09a-DN

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

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 HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

14. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

	<i>VND</i> <i>Phẩm mềm máy tính</i>
Nguyên giá:	
Ngày 31 tháng 12 năm 2017	1.445.680.769
Mua mới trong kỳ	<u>1.565.782.500</u>
Ngày 31 tháng 12 năm 2018	<u>3.011.463.269</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	<u>596.972.365</u>
Ngày 31 tháng 12 năm 2018	<u>982.885.738</u>
Giá trị còn lại:	
Ngày 31 tháng 12 năm 2017	<u>1.059.767.396</u>
Ngày 31 tháng 12 năm 2018	<u>2.028.577.531</u>

15. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	<i>VND</i> <i>Chung cư và quyền sử dụng đất</i>
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	<u>2.695.280.916</u>
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 HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

15. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ (tiếp theo)

Thuyết minh bổ sung:

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

	Năm 2018	VND 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

	31/12/2018	VND 01/01/2018
Phải trả cho các bên khác	1.601.098.146.268	971.011.208.277
- Công ty CP BMWindows	174.179.446.425	40.209.363.050
- Khác	1.426.918.699.843	930.801.845.227
Các bên liên quan (<i>Thuyết minh số 30</i>)	771.362.473	7.965.621.330
TỔNG CỘNG	<u>1.601.869.508.741</u>	<u>978.976.829.607</u>

17. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	31/12/2018	VND 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>

Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Ricons

B09a-DN

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

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	-	728.092.467.660	(728.091.767.405)	700.255
Phải nộp				
Thuế thu nhập doanh nghiệp	35.581.058.063	113.472.684.583	(93.505.188.473)	55.548.554.173
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	-	11.661.300	(11.661.300)	-
TỔNG CỘNG	91.525.612.580	1.023.888.570.194	(957.537.258.601)	157.876.924.173

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 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	Tổng cộng
					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	-	-	-	431.108.354.646	431.108.354.646
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	516.811.770.609	1.917.314.125.089

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)

(*) 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	142.250.000.000	57.750.000.000
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

	<u>Số lượng cổ phần</u>	
	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 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)

22.4 Lãi cơ bản trên cổ phiếu

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

	VND	
	Năm 2018	Năm 2017
Lợi nhuận sau thuế TNDN	431.108.354.646	287.142.790.025
Trừ: Quỹ khen thưởng, phúc lợi (*)	-	(41.953.000.000)
Lợi nhuận thuần phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	431.108.354.646	245.189.790.025
Số lượng cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân (cổ phiếu) (**)	29.670.000	15.956.557
Lãi cơ bản và lãi suy giảm trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)	14.530	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

23. DOANH THU

23.1 Doanh thu về bán hàng và cung cấp dịch vụ

	VND			
	Quý 4 năm 2018	Quý 4 năm 2017	Năm 2018	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

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

23.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	Quý 4 năm 2018	Quý 4 năm 2017	Năm 2018	VND Năm 2017
Lãi tiền gửi ngân hàng	12.337.174.200	736.762.966	49.629.979.955	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
Lãi từ đầu tư chứng khoán			7.550.373.410	-
TỔNG CỘNG	12.390.176.980	1.094.470.529	57.362.268.559	5.915.283.622

24. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	Quý 4 năm 2018	Quý 4 năm 2017	Năm 2018	VND 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	3.679.778.300.783	2.556.713.418.780	8.709.856.445.363	6.158.768.377.454

25. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Quý 4 năm 2018	Quý 4 năm 2017	Năm 2018	VND 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	97.782.428	28.113.920
TỔNG CỘNG	396.312	3.090.882	146.638.719	32.039.539

Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Ricons

B09a-DN

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

26. CHI PHÍ BÁN HÀNG VÀ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Quý 4 năm 2018	Quý 4 năm 2017	Năm 2018	VND 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	34.944.798.470	20.484.881.728	113.352.885.761	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	2.051.059.755	6.182.410.048
Chi phí dịch vụ thuê ngoài	2.917.401.807	1.688.158.207	9.631.714.948	4.590.992.957
Chi phí khấu hao và hao mòn	687.238.506	446.643.641	2.198.772.416	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	5.111.993.656	3.497.655.764	22.793.798.914	14.676.249.414
TỔNG CỘNG	40.294.349.979	24.486.454.237	129.382.752.313	94.108.644.042

27. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

	Quý 4 năm 2018	Quý 4 năm 2017	Năm 2018	VND 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	3.581.730.795	37.138.117.893	21.301.739.878	46.979.765.746

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 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 hợp nhất 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	58.818.310.860	35.581.058.063	113.472.684.583	72.929.654.145
Chi phí thuế TNDN hoãn lại			-	32.100.231
TỔNG CỘNG	58.818.310.860	35.581.058.063	113.472.684.583	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	275.149.178.075	176.919.642.725	544.799.055.854	360.104.544.401
Thuế TNDN theo thuế suất áp dụng cho Công ty	55.029.835.615	35.383.928.545	108.959.811.170	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	58.818.310.860	35.581.058.063	113.472.684.583	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 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 Công ty được tính theo thuế suất đã ban hành đến ngày kết thúc kỳ kế toán.

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

			VND	
Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Năm 2018	Năm 2017
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	
	Năm 2018	Năm 2017
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	
	Năm 2018	Năm 2017
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 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, 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 hợp nhất.

Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Ricons

B09a-DN

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 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 (50.865.382.595)
Chi phí không phân bổ thuần						544.799.055.854
Lợi nhuận thuần trước thuế						(113.472.684.583)
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp						431.326.371.271
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						1.057.990.351.683
Tổng tài sản						5.291.953.842.114
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						248.560.430.337
Tổng công nợ						3.366.421.700.400

Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Ricons

B09a-DN

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 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	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. 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	216.330.867.215	141.338.584.662	74.992.282.553	53,06 %

Nguyên nhân : Chỉ tiêu lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp Quý 4 năm 2018 tăng 53,06% 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	12.390.176.980	1.094.470.529	11.295.706.451	1.032,07 %

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 hợp nhất của Công ty.


 Phạm Tuấn Khanh
 Người lập


 Phan Thị Ngọc Thúy
 Kế toán trưởng


 Lê Miên Thụy
 Tổng Giám đốc



Ngày 18 tháng 01 năm 2019