

Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Ricons

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ

Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019



Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Ricons

MỤC LỤC

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

Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Ricons

THÔNG TIN CHUNG

CÔNG TY

Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Ricons ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh ("Giấy CNĐKKD") số 4103002810 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp vào ngày 27 tháng 10 năm 2004 sau đó điều chỉnh thành Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp ("Giấy CNĐKDN") số 0303527596 vào ngày 9 tháng 6 năm 2011, và các Giấy CNĐKKD và các Giấy CNĐKDN 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 và văn phòng đại diện đặt tại Lầu 5, Tòa nhà Star City Tower, Số 81, Đường Lê Văn Lương, Phường Nhân Chính, Quận Thanh Xuân, Hà Nội, Việt Nam. Công ty có một (1) chi nhánh tại Đường N3, Khu Công Nghiệp Nhơn Trạch 6, Xã Long Thọ, Huyện Nhơn Trạch, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

Ông Trần Quang Quân	Chủ tịch	
Ông Nguyễn Bá Dương	Thành viên	
Ông Phan Huy Vĩnh	Thành viên	từ nhiệm ngày 15 tháng 7 năm 2019
Ông Nguyễn Sỹ Công	Thành viên	
Ông Trần Kim Long	Thành viên	
Ông Lê Miên Thụy	Thành viên	
Ông Nguyễn Trung Tín	Thành viên	bổ nhiệm ngày 16 tháng 5 năm 2019

BAN KIỂM SOÁT

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

Bà Hà Tiểu Anh	Trưởng Ban	
Ông Hồ Văn Chí Thành	Thành viên	từ nhiệm ngày 16 tháng 5 năm 2019
Ông Phan Vĩnh Phúc	Thành viên	từ nhiệm ngày 16 tháng 5 năm 2019
Ông Nguyễn Ngọc Tùng	Thành viên	bổ nhiệm ngày 16 tháng 5 năm 2019
Ông Nguyễn Thanh Tùng	Thành viên	bổ nhiệm ngày 16 tháng 5 năm 2019

TỔNG GIÁM ĐỐC

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

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong kỳ và vào ngày lập báo cáo này là Ông Trần Quang Quân.

Ông Lê Miên Thụy được Ông Trần Quang Quân ủy quyền để ký báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019 theo Giấy Ủy quyền số 001/UQ-2018 ngày 1 tháng 1 năm 2018.

KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam là công ty kiểm toán cho Công ty.

Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Ricons

BÁO CÁO CỦA TỔNG GIÁM ĐỐC

Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Ricons ("Công ty") trân trọng trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019.

TRÁCH NHIỆM CỦA TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

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

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

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

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

CÔNG BỐ CỦA TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng giữa niên độ của Công ty vào ngày 30 tháng 6 năm 2019, kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng giữa niên độ.

Công ty là công ty mẹ của một công ty con ("Nhóm Công ty") và báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019 được lập phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất đã được phát hành riêng rẽ.

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



Lê Miên Thụy
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 12 tháng 8 năm 2019

Số tham chiếu: 61014942/21243863/LR

BÁO CÁO SOÁT XÉT BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

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

Chúng tôi đã soát xét báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Ricons ("Công ty") được lập ngày 12 tháng 8 năm 2019 và được trình bày từ trang 5 đến trang 33, bao gồm bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ vào ngày 30 tháng 6 năm 2019, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày, và các thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo.

Trách nhiệm của Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra kết luận về báo cáo tài chính riêng giữa niên độ dựa trên kết quả soát xét của chúng tôi. Chúng tôi đã thực hiện công việc soát xét theo Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam về hợp đồng dịch vụ soát xét số 2410 - Soát xét thông tin tài chính giữa niên độ do kiểm toán viên độc lập của đơn vị thực hiện.

Công việc soát xét thông tin tài chính giữa niên độ bao gồm việc thực hiện các cuộc phỏng vấn, chủ yếu là phỏng vấn những người chịu trách nhiệm về các vấn đề tài chính kế toán, và thực hiện thủ tục phân tích và các thủ tục soát xét khác. Một cuộc soát xét về cơ bản có phạm vi hẹp hơn một cuộc kiểm toán được thực hiện theo các Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam và do vậy không cho phép chúng tôi đạt được sự đảm bảo rằng chúng tôi sẽ nhận biết được tất cả các vấn đề trọng yếu có thể được phát hiện trong một cuộc kiểm toán. Theo đó, chúng tôi không đưa ra ý kiến kiểm toán.

Kết luận của Kiểm toán viên

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính riêng giữa niên độ của Công ty vào ngày 30 tháng 6 năm 2019, kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ của Công ty cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng giữa niên độ.


Vấn đề cần nhấn mạnh

Chúng tôi xin lưu ý đến Thuyết minh số 2.1 của báo cáo tài chính riêng giữa niên độ. Công ty đã lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và công ty con cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019 theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ. Chúng tôi đã soát xét báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này và báo cáo soát xét của chúng tôi đề ngày 12 tháng 8 năm 2019 đã đưa ra kết luận chấp nhận toàn phần.

Kết luận của chúng tôi về công tác soát xét báo cáo tài chính riêng giữa niên độ không liên quan đến vấn đề cần nhấn mạnh này.

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam




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

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 12 tháng 8 năm 2019

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019

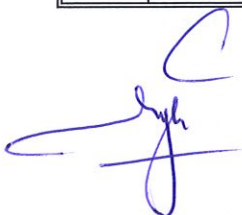
VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		3.363.200.972.302	4.632.997.019.252
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	4	86.563.429.812	125.807.890.227
111	1. Tiền		86.563.429.812	20.807.890.227
112	2. Các khoản tương đương tiền		-	105.000.000.000
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn		330.000.000.000	400.000.000.000
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	5.1	330.000.000.000	400.000.000.000
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		2.496.657.558.987	3.948.590.227.119
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6	2.313.102.332.560	3.786.628.687.237
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	7	129.999.444.642	137.550.074.281
136	3. Phải thu ngắn hạn khác	8	55.665.965.998	26.521.649.814
137	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	6	(2.110.184.213)	(2.110.184.213)
140	IV. Hàng tồn kho	9	355.466.658.623	158.598.901.906
141	1. Hàng tồn kho		355.466.658.623	158.598.901.906
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		94.513.324.880	-
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn		175.767.531	-
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ	17	94.337.557.349	-
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		828.993.327.953	639.409.290.862
210	I. Khoản phải thu dài hạn		1.082.582.400	1.043.582.400
216	1. Phải thu dài hạn khác		1.082.582.400	1.043.582.400
220	II. Tài sản cố định		73.455.324.321	78.390.789.743
221	1. Tài sản cố định hữu hình	11	71.690.667.885	76.530.501.285
222	Nguyên giá		124.332.168.360	120.344.550.819
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(52.641.500.475)	(43.814.049.534)
227	2. Tài sản cố định vô hình	12	1.764.656.436	1.860.288.458
228	Nguyên giá		3.206.343.269	2.826.943.269
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(1.441.686.833)	(966.654.811)
230	III. Bất động sản đầu tư	13	205.331.267.041	206.678.907.499
231	1. Nguyên giá		227.246.781.755	227.246.781.755
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(21.915.514.714)	(20.567.874.256)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn	14	36.209.507.558	17.848.257.317
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		36.209.507.558	17.848.257.317
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn		392.000.000.000	200.000.000.000
251	1. Đầu tư vào công ty con	5.2	392.000.000.000	200.000.000.000
260	VI. Tài sản dài hạn khác		120.914.646.633	135.447.753.903
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	10	120.914.646.633	135.447.753.903
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		4.192.194.300.255	5.272.406.310.114

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019

VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		2.236.095.487.676	3.365.774.999.669
310	I. Nợ ngắn hạn		2.196.996.614.127	3.362.453.185.975
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	15	1.164.903.746.747	1.601.860.282.741
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	16	119.818.590.823	514.174.095
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	17	17.147.510.856	157.239.449.442
315	4. Chi phí phải trả ngắn hạn	18	770.708.026.222	1.503.589.680.292
319	5. Phải trả ngắn hạn khác	19	8.469.517.005	23.371.608.390
321	6. Dự phòng phải trả ngắn hạn	20	9.442.191.284	10.922.626.509
322	7. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	21	106.507.031.190	64.955.364.506
330	II. Nợ dài hạn		39.098.873.549	3.321.813.694
336	1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	22	39.085.357.549	974.506.426
337	2. Phải trả dài hạn khác		13.516.000	2.347.307.268
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		1.956.098.812.579	1.906.631.310.445
410	I. Vốn chủ sở hữu	23.1	1.956.098.812.579	1.906.631.310.445
411	1. Vốn cổ phần		305.000.000.000	305.000.000.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		305.000.000.000	305.000.000.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		757.793.760.000	757.793.760.000
415	3. Cổ phiếu quỹ		(742.000.000)	-
418	4. Quỹ đầu tư phát triển		510.151.594.480	337.708.594.480
421	5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		383.895.458.099	506.128.955.965
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước		290.575.955.965	85.703.415.963
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này		93.319.502.134	420.425.540.002
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		4.192.194.300.255	5.272.406.310.114



Trịnh Ngọc Anh
Người lập



Phan Thị Ngọc Thúy
Kế toán trưởng



Lê Miên Thụy
Tổng Giám đốc

Ngày 12 tháng 8 năm 2019

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	24	2.415.539.918.076	3.038.495.448.224
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	24	-	(8.175.427.162)
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	24	2.415.539.918.076	3.030.320.021.062
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	26	(2.258.568.129.084)	(2.856.250.803.195)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		156.971.788.992	174.069.217.867
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	25	14.405.143.936	23.471.343.951
22	7. Chi phí tài chính		(13.793.041)	(47.482.901)
25	8. Chi phí bán hàng	27	(3.626.234.738)	(5.820.501.692)
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	27	(58.623.070.610)	(51.654.237.745)
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		109.113.834.539	140.018.339.480
31	11. Thu nhập khác	28	10.407.372.944	11.260.291.951
32	12. Chi phí khác	28	(1.846.218.945)	(65.818.616)
40	13. Lợi nhuận khác	28	8.561.153.999	11.194.473.335
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		117.674.988.538	151.212.812.815
51	15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	29.1	(24.355.486.404)	(30.670.828.927)
60	16. Lợi nhuận sau thuế TNDN		93.319.502.134	120.541.983.888



Trịnh Ngọc Anh
Người lập



Phan Thị Ngọc Thuy
Kế toán trưởng



Lê Miên Thuy
Tổng Giám đốc

Ngày 12 tháng 8 năm 2019

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018
01	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		117.674.988.538	151.212.812.815
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao và hao mòn	11, 12, 13	13.843.366.957	10.244.919.433
03	Hoàn nhập dự phòng		(1.480.435.225)	(6.281.563.768)
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(14.338.864.500)	(23.380.596.670)
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		115.699.055.770	131.795.571.810
09	Giảm các khoản phải thu		1.353.890.494.346	363.235.261.661
10	Tăng hàng tồn kho		(196.867.756.717)	(251.166.218.617)
11	Giảm các khoản phải trả		(1.130.740.408.161)	(60.939.613.311)
12	Giảm (tăng) chi phí trả trước		14.357.339.739	(37.120.226.919)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(63.009.989.055)	(44.884.073.865)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	(1.558.333.316)	(1.705.777.771)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		91.770.402.606	99.214.922.988
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm tài sản		(26.200.393.958)	(25.372.241.363)
23	Tiền chi gửi kỳ hạn tại ngân hàng		(130.000.000.000)	(640.000.000.000)
24	Tiền thu gửi kỳ hạn tại ngân hàng		200.000.000.000	-
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(192.000.000.000)	(200.000.000.000)
27	Tiền thu lãi tiền gửi		18.004.480.937	6.577.254.206
30	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư		(130.195.913.021)	(858.794.987.157)
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
31	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu	22.1	-	852.911.760.000
32	Tiền chi mua cổ phiếu quỹ	22.1	(742.000.000)	-
36	Cổ tức đã trả	22.2	(76.950.000)	(90.923.231.250)
40	Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào) từ hoạt động tài chính		(818.950.000)	761.988.528.750

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018
50	Lưu chuyển tiền và tương đương tiền thuần trong kỳ		(39.244.460.415)	2.408.464.581
60	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ		125.807.890.227	135.592.775.142
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	4	86.563.429.812	138.001.239.723



Trinh Ngọc Anh
Người lập



Phan Thị Ngọc Thuy
Kế toán trưởng



Lê Miên Thuy
Tổng Giám đốc

Ngày 12 tháng 8 năm 2019

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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 sau đó điều chỉnh thành Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp ("Giấy CNĐKDN") số 0303527596 vào ngày 9 tháng 6 năm 2011, và các Giấy CNĐKKD và các Giấy CNĐKDN 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 và văn phòng đại diện đặt tại Lầu 5, Tòa nhà Star City Tower, Số 81, Đường Lê Văn Lương, Phường Nhân Chính, Quận Thanh Xuân, Hà Nội, Việt Nam. Công ty có một (1) chi nhánh tại Đường N3, Khu Công Nghiệp Nhơn Trạch 6, Xã Long Thọ, Huyện Nhơn Trạch, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam.

Số lượng nhân viên của Công ty vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 là 868 người (ngày 31 tháng 12 năm 2018: 1.003 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 Tầng 01, 53-55 Đường Bà Huyện Thanh Quan, Phường 06, Quận 3, 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 30 tháng 6 năm 2019, Công ty nắm giữ 98% vốn chủ sở hữu và 98% quyền biểu quyết tại Riland.

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 Mục đích lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ

Công ty có một 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 giữa niên độ 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 các văn bản này, Công ty cũng đã lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và công ty con cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019 ("Nhóm Công ty") đề ngày 12 tháng 8 năm 2019.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

2.2 Chuẩn mực và chế độ kế toán áp dụng

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ 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 – 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 giữa niên độ 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 giữa niên độ, kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ 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.

92.4 Kỳ kế toán năm

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 giữa niên độ 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 giữa niên độ 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 giữa niên độ.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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 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 năm.

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 giữa niên độ.

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 giữa niên độ 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 giữa niên độ.

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 giữa niên độ 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 giữa niên độ.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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 quản lý	3 - 5 năm
Phần mềm máy tính	3 năm
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:

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

Bất động sản đầu tư không còn được trình bày trong bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ 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 giữa niên độ trong kỳ thanh lý.

iệc chuyển từ bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho thành bất động sản đầu tư chỉ khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng như trường hợp chủ sở hữu chấm dứt sử dụng tài sản đó và bắt đầu cho bên khác thuê hoạt động hoặc khi kết thúc giai đoạn xây dựng. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng 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 giữa niên độ trong kỳ theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời hạn của hợp đồng thuê.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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 giữa niên độ. 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 giữa niên độ 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 giữa niên độ 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 giữa niên độ 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 tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và giảm trừ trực tiếp giá trị đầu tư.

3.11 Dự phòng các khoản 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 giữa niên độ.

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 0,5% đến 1% giá trị công trình dựa trên đặc điểm của từng công trình và kinh nghiệm thực tế.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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 giữa niên độ 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 giữa niên độ.

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 Đồng 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

Hủy 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 giữa niên độ.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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 kỳ 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 giữa niên độ 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 GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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 giữa niên độ.

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 riêng giữa niên độ 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 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	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
Tiền mặt	327.377.893	221.501.846
Tiền gửi ngân hàng	86.236.051.919	20.586.388.381
Các khoản tương đương tiền (*)	-	105.000.000.000
TỔNG CỘNG	86.563.429.812	125.807.890.227

(*) 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 GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

5. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

5.1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

5.2 Đầu tư tài chính dài hạn

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
Đầu tư vào công ty con	<u>392.000.000.000</u>	<u>200.000.000.000</u>

Chi tiết khoản đầu tư vào công ty con được trình bày như sau:

Tên công ty	Hoạt động chính	Ngày 30 tháng 6 năm 2019		Ngày 31 tháng 12 năm 2018	
		% 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	<u>98%</u>	<u>392.000.000.000</u>	<u>98%</u>	<u>200.000.000.000</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 30 tháng 6 năm 2019, Công ty nắm giữ 98% vốn cổ phần và 98% quyền biểu quyết tại Riland.

6. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
Các bên liên quan (Thuyết minh số 30)	1.029.215.896.226	2.048.832.795.422
Công ty Cổ phần An Gia Phú Thịnh	226.372.011.175	143.974.838.225
Các khách hàng khác	<u>1.057.514.425.159</u>	<u>1.593.821.053.590</u>
TỔNG CỘNG	2.313.102.332.560	3.786.628.687.237
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	<u>(2.110.184.213)</u>	<u>(2.110.184.213)</u>
GIÁ TRỊ THUẦN	<u>2.310.992.148.347</u>	<u>3.784.518.503.024</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

7. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
Công ty TNHH Bất động sản Tây Hồ View	64.625.655.150	64.625.655.150
Bên liên quan (Thuyết minh số 30)	-	16.005.154.858
Các nhà cung cấp khác	<u>65.373.789.492</u>	<u>56.919.264.273</u>
TỔNG CỘNG	<u>129.999.444.642</u>	<u>137.550.074.281</u>

8. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
Đặt cọc	34.800.480.000	1.069.300.000
Phải thu lãi tiền gửi	14.224.109.589	17.889.726.026
Tạm ứng tiền cho các đội thi công	6.456.970.574	7.384.525.788
Khác	<u>184.405.835</u>	<u>178.098.000</u>
TỔNG CỘNG	<u>55.665.965.998</u>	<u>26.521.649.814</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

9. HÀNG TỒN KHO

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
Chi phí xây dựng công trình dở dang (*)	<u>355.466.658.623</u>	<u>158.598.901.906</u>

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

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
Công trình Căn hộ cao cấp Aqua Bay Sky Residences tháp A1, A2	40.342.416.864	38.389.410.753
Công trình Khu phức hợp thương mại, văn phòng VietCapital Center	39.767.157.563	-
Công trình Simco	39.152.414.012	-
Công trình Vincity Sportia	35.992.525.781	-
Các công trình khác	<u>200.212.144.403</u>	<u>120.209.491.153</u>
TỔNG CỘNG	<u>355.466.658.623</u>	<u>158.598.901.906</u>

10. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
Công cụ, dụng cụ dùng cho công trường	71.495.063.649	86.355.712.791
Phí sử dụng hạ tầng	42.774.162.482	44.166.809.626
Phí bảo trì tòa nhà	3.700.578.154	3.700.578.154
Khác	<u>2.944.842.348</u>	<u>1.224.653.332</u>
TỔNG CỘNG	<u>120.914.646.633</u>	<u>135.447.753.903</u>

Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Ricons

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

11. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị quân lý	Khác	VND Tổng cộng
Nguyên giá:					
Vào 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
Mua mới trong kỳ	5.523.330.990	1.217.672.727	718.740.000	-	7.459.743.717
Thanh lý trong kỳ	(2.420.193.176)	(1.051.933.000)	-	-	(3.472.126.176)
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2019	109.093.814.820	7.160.479.891	7.948.907.740	128.965.909	124.332.168.360
Trong đó:					
Đã khấu hao hết	6.118.642.676	1.733.661.420	1.983.849.973	128.965.909	9.965.119.978
Giá trị khấu hao lũy kế:					
Vào 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)
Khấu hao trong kỳ	(10.736.326.608)	(489.159.591)	(795.208.278)	-	(12.020.694.477)
Thanh lý	2.141.310.536	1.051.933.000	-	-	3.193.243.536
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2019	(44.097.086.623)	(3.356.560.520)	(5.058.887.423)	(128.965.909)	(52.641.500.475)
Giá trị còn lại:					
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2018	70.488.606.455	3.075.406.235	2.966.488.595	-	76.530.501.285
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2019	64.996.728.197	3.803.919.371	2.890.020.317	-	71.690.667.885

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

12. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VỐ HÌNH

VND
Phẩm mềm máy tính

Nguyên giá:

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2018	2.826.943.269
Mua mới trong kỳ	<u>379.400.000</u>
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2019	<u>3.206.343.269</u>
<i>Trong đó:</i>	
<i>Đã hao mòn hết</i>	180.060.400

Giá trị hao mòn lũy kế:

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2018	(966.654.811)
Hao mòn trong kỳ	<u>(475.032.022)</u>
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2019	<u>(1.441.686.833)</u>

Giá trị còn lại:

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2018	<u>1.860.288.458</u>
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2019	<u>1.764.656.436</u>

13. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

VND
Tòa nhà và
quyền sử dụng đất

Nguyên giá:

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và ngày 30 tháng 6 năm 2019	<u>227.246.781.755</u>
--	------------------------

Giá trị khấu hao lũy kế:

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2018	(20.567.874.256)
Khấu hao trong kỳ	<u>(1.347.640.458)</u>
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2019	<u>(21.915.514.714)</u>

Giá trị còn lại:

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2018	<u>206.678.907.499</u>
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2019	<u>205.331.267.041</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

13. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ (tiếp theo)

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

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018</i>
Thu nhập cho thuê bất động sản đầu tư	7.647.173.366	7.681.649.074
Chi phí hoạt động kinh doanh trực tiếp của các bất động sản đầu tư tạo thu nhập cho thuê	(3.960.508.908)	(4.351.954.696)
<p>Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức tại ngày 30 tháng 6 năm 2019. 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.</p>		

14. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

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

15. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	VND	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2019</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2018</i>
Các bên liên quan (<i>Thuyết minh số 30</i>)	143.905.059.030	771.362.473
Các nhà cung cấp khác	<u>1.020.998.687.717</u>	<u>1.601.088.920.268</u>
TỔNG CỘNG	<u>1.164.903.746.747</u>	<u>1.601.860.282.741</u>

16. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	VND	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2019</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2018</i>
Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Phát triển Đô thị Tây Hà Nội	57.862.274.350	-
Công ty TNHH Zhaowen Knitting	38.200.132.599	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Công nghiệp và Vận Tải	18.276.283.177	-
Các khách hàng khác	<u>5.479.900.697</u>	<u>514.174.095</u>
TỔNG CỘNG	<u>119.818.590.823</u>	<u>514.174.095</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

	VND			
	Ngày 31 tháng 12 năm 2018	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	Ngày 30 tháng 6 năm 2019
Phải nộp				
Thuế GTGT	95.891.889.836	248.982.367.832	(344.874.257.668)	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	54.911.079.442	24.355.486.404	(63.009.989.055)	16.256.576.791
Thuế thu nhập cá nhân	6.436.480.164	11.752.314.057	(17.297.860.156)	890.934.065
Khác	-	300.258.176	(300.258.176)	-
TỔNG CỘNG	<u>157.239.449.442</u>	<u>285.390.426.469</u>	<u>(425.482.365.055)</u>	<u>17.147.510.856</u>
Phải thu				
Thuế GTGT	-	313.179.516.542	(218.841.959.193)	94.337.557.349
TỔNG CỘNG	<u>-</u>	<u>313.179.516.542</u>	<u>(218.841.959.193)</u>	<u>94.337.557.349</u>

18. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
Chi phí phải trả các công trình xây dựng	<u>770.708.026.222</u>	<u>1.503.589.680.292</u>

19. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
Phải trả các đội thi công	5.026.602.105	21.429.553.420
Nhận tiền đặt cọc	605.515.200	1.448.699.000
Chia cổ tức	259.277.500	336.227.500
Khác	2.578.122.200	157.128.470
TỔNG CỘNG	<u>8.469.517.005</u>	<u>23.371.608.390</u>

20. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
Dự phòng chi phí bảo hành các công trình	<u>9.442.191.284</u>	<u>10.922.626.509</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

21. QUỸ KHEN THƯỜNG, PHÚC LỢI

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018</i>
Số đầu kỳ	64.955.364.506	30.550.142.274
Trích lập (Thuyết minh số 22.1)	43.110.000.000	36.525.000.000
Sử dụng quỹ	<u>(1.558.333.316)</u>	<u>(1.705.777.771)</u>
Số cuối kỳ	<u>106.507.031.190</u>	<u>65.369.364.503</u>

22. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN DÀI HẠN

	VND	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2019</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2018</i>
Doanh thu chưa thực hiện từ xây dựng các công trình	38.310.013.401	-
Doanh thu chưa thực hiện từ cho thuê văn phòng	<u>775.344.148</u>	<u>974.506.426</u>
TỔNG CỘNG	<u>39.085.357.549</u>	<u>974.506.426</u>

Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Ricons

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

23. VỐN CHỦ SỞ HỮU

23.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
						VND
Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018						
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	-	-	-	-	120.541.983.888	120.541.983.888
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 thường cho Ban Điều hành	-	-	-	-	(5.428.000.000)	(5.428.000.000)
Ngày 30 tháng 6 năm 2018	305.000.000.000	757.793.760.000	-	337.708.594.480	206.245.399.851	1.606.747.754.331
Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019						
Ngày 31 tháng 12 năm 2018	305.000.000.000	757.793.760.000	-	337.708.594.480	506.128.955.965	1.906.631.310.445
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	-	93.319.502.134	93.319.502.134
Mua cổ phiếu quỹ (*)	-	-	(742.000.000)	-	-	(742.000.000)
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi (**)	-	-	-	-	(43.110.000.000)	(43.110.000.000)
Trích quỹ đầu tư phát triển (**)	-	-	-	172.443.000.000	(172.443.000.000)	-
Ngày 30 tháng 6 năm 2019	305.000.000.000	757.793.760.000	(742.000.000)	510.151.594.480	383.895.458.099	1.956.098.812.579

(*) Theo Nghị quyết Hội đồng quản trị số 003/NQ-HĐQT-2019 ngày 22 tháng 4 năm 2019 Công ty đã quyết định thu hồi số lượng cổ phiếu đã phát hành ưu đãi cho Cán bộ nhân viên theo chương trình lựa chọn cho người lao động với số lượng là 37.100 cổ phiếu do các Cán bộ nhân viên đã nghỉ việc tại Công ty thể hiện trong quy chế ESOP.

(**) Theo Nghị quyết Đại hội Đồng Cổ đông thường niên lần thứ 12 năm 2019, Công ty đã trích Quỹ đầu tư phát triển, Quỹ khen thưởng phúc lợi từ nguồn lợi nhuận sau thuế chưa phân phối với số tiền lần lượt là 172.443.000.000 đồng và 43.110.000.000 đồng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

23. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

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

	VND	
	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018
Vốn cổ phần đã góp		
Số đầu kỳ	305.000.000.000	162.750.000.000
Tăng vốn	-	142.250.000.000
Số cuối kỳ	<u>305.000.000.000</u>	<u>305.000.000.000</u>
Cổ tức		
Cổ tức công bố	-	91.500.000.000
Cổ tức đã trả bằng tiền	76.950.000	90.923.231.250

23.3 Cổ phiếu

	Số lượng cổ phần	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
Số lượng cổ phiếu được phép phát hành	30.500.000	30.500.000
Số lượng cổ phiếu đã được phát hành và góp vốn đầy đủ	30.500.000	30.500.000
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	30.500.000	30.500.000
Số lượng cổ phiếu quỹ	(37.100)	-
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	(37.100)	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	30.462.900	30.500.000
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	30.462.900	30.500.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

24. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	VND	
	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018
Doanh thu:	2.415.539.918.076	3.038.495.448.224
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu hợp đồng xây dựng (*)</i>	2.249.792.743.125	2.632.491.754.571
<i>Doanh thu hoạt động bán vật liệu xây dựng</i>	156.437.352.279	392.180.404.567
<i>Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư</i>	7.647.173.366	7.681.649.074
<i>Doanh thu cho thuê máy móc và thiết bị xây dựng</i>	1.662.649.306	285.434.862
<i>Doanh thu dịch vụ quản lý vận hành tòa nhà</i>	-	2.873.370.027
<i>Doanh thu dịch vụ môi giới</i>	-	2.982.835.123
Trừ:	-	(8.175.427.162)
Hàng bán bị trả lại	-	(7.999.800.000)
Chiết khấu thương mại	-	(175.627.162)
TỔNG CỘNG	<u>2.415.539.918.076</u>	<u>3.030.320.021.062</u>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu đối với bên liên quan (Thuyết minh số 30)</i>	516.257.276.459	1.109.064.877.291
<i>Doanh thu đối với bên khác</i>	1.899.282.641.617	1.921.255.143.771

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

	VND	
	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018
Doanh thu được ghi nhận của hợp đồng xây dựng đang thực hiện	2.227.213.422.527	2.618.701.121.549
Doanh thu được ghi nhận của hợp đồng xây dựng đã hoàn thành	<u>22.579.320.598</u>	<u>13.790.633.022</u>
TỔNG CỘNG	<u>2.249.792.743.125</u>	<u>2.632.491.754.571</u>
Tổng doanh thu lũy kế của hợp đồng xây dựng đang thực hiện đến cuối kỳ	13.609.922.285.229	9.236.893.869.657

25. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	VND	
	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018
Lãi tiền gửi ngân hàng	14.338.864.500	23.380.596.670
Lãi chênh lệch tỷ giá	<u>66.279.436</u>	<u>90.747.281</u>
TỔNG CỘNG	<u>14.405.143.936</u>	<u>23.471.343.951</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

26. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018</i>
Giá vốn hoạt động xây dựng	2.101.984.988.746	2.476.161.839.663
Giá vốn hoạt động bán vật liệu xây dựng	151.518.782.259	370.797.860.100
Chi phí hoạt động bất động sản đầu tư	3.960.508.908	4.351.954.696
Giá vốn hoạt động cho thuê máy móc và thiết bị xây dựng	1.103.849.171	123.704.680
Chi phí dịch vụ quản lý vận hành tòa nhà	-	3.110.628.340
Giá vốn dịch vụ môi giới	-	1.704.815.716
TỔNG CỘNG	<u>2.258.568.129.084</u>	<u>2.856.250.803.195</u>

27. CHI PHÍ BÁN HÀNG VÀ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018</i>
Chi phí bán hàng	3.626.234.738	5.820.501.692
Chi phí vận chuyển	1.924.194.027	2.560.611.927
Chi phí nhân viên	1.105.661.903	2.269.014.000
Chi phí khấu hao và hao mòn	188.918.441	202.258.629
Chi phí khác	407.460.367	788.617.136
Chi phí quản lý doanh nghiệp	58.623.070.610	51.654.237.745
Chi phí nhân viên	40.395.872.046	32.306.648.628
Chi phí dịch vụ mua ngoài	4.201.808.513	4.590.793.282
Chi phí khấu hao và hao mòn	1.421.266.692	945.196.597
Chi phí nguyên vật liệu, công cụ	1.221.466.270	4.253.771.298
Chi phí khác	11.382.657.089	9.557.827.940
TỔNG CỘNG	<u>62.249.305.348</u>	<u>57.474.739.437</u>

28. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018</i>
Thu nhập khác	10.407.372.944	11.260.291.951
Hoàn nhập chi phí công trình phải trả lớn hơn chi phí thực tế phát sinh	9.135.131.482	6.178.109.962
Hoàn nhập chi phí dự phòng bảo hành công trình	76.076.173	4.846.609.731
Khác	1.196.165.289	235.572.258
Chi phí khác	(1.846.218.945)	(65.818.616)
Khác	(1.846.218.945)	(65.818.616)
LỢI NHUẬN KHÁC	<u>8.561.153.999</u>	<u>11.194.473.335</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

29. 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 giữa niên độ có thể sẽ bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

29.1 Chi phí thuế TNDN

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018</i>
Chi phí thuế TNDN hiện hành	23.972.138.678	30.670.828.927
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu trong những kỳ trước	383.347.726	-
TỔNG CỘNG	<u>24.355.486.404</u>	<u>30.670.828.927</u>

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

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018</i>
Lợi nhuận kế toán trước thuế	<u>117.674.988.538</u>	<u>151.212.812.815</u>
Thuế TNDN theo thuế suất áp dụng cho Công ty	23.534.997.708	30.242.562.563
<i>Các khoản điều chỉnh tăng</i>		
Chi phí không được trừ thuế	437.140.970	428.266.364
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu trong những kỳ trước	383.347.726	-
Chi phí thuế TNDN	<u>24.355.486.404</u>	<u>30.670.828.927</u>

29.2 Thuế TNDN hiện hành

Thuế TNDN hiện hành phải trả được xác định dựa trên thu nhập chịu thuế của kỳ 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 giữa niên độ 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 GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

30. 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:

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	VND	
			Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018
Công ty Cổ phần Xây dựng Cotecccons ("Cotecccons")	Cổ đông lớn	Bán vật liệu và cung cấp dịch vụ xây dựng	461.533.734.086	926.808.817.719
		Mua liên quan đến cung cấp vật tư và thiết bị xây dựng	171.272.214.331	4.115.941.564
		Cổ tức	-	13.608.000.000
Riland	Công ty con	Góp vốn	392.000.000.000	-
		Mua liên quan đến cung cấp vật tư, thiết bị xây dựng	141.216.603.164	-
		Cho thuê bất động sản đầu tư	3.506.252.355	-
Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Unicons ("Unicons")	Đồng sở hữu	Bán vật liệu và cung cấp dịch vụ xây dựng	51.217.290.018	182.256.059.572
		Mua liên quan đến cung cấp vật tư và thiết bị xây dựng	962.897.215	25.790.400

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	VND	
			Ngày 30 tháng 6 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
Phải thu ngắn hạn của khách hàng				
Cotecccons	Cổ đông lớn	Bán vật liệu và cung cấp dịch vụ xây dựng	1.017.764.742.606	1.948.103.714.038
Unicons	Đồng sở hữu	Bán vật liệu và cung cấp dịch vụ xây dựng	7.594.276.028	100.729.081.384
Riland	Công ty con	Bán vật liệu và cung cấp dịch vụ xây dựng	3.856.877.592	-
			1.029.215.896.226	2.048.832.795.422

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

30. 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	Ngày 30 tháng 6 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
Trả trước cho người bán ngắn hạn			
Coteccons	Cổ đông lớn	Mua liên quan đến cung cấp vật tư, thiết bị xây dựng	- 16.005.154.858
Phải trả người bán ngắn hạn			
Coteccons	Cổ đông lớn	Mua liên quan đến cung cấp vật tư, thiết bị xây dựng	87.979.992.270 -
Riland	Công ty con	Mua liên quan đến cung cấp vật tư, thiết bị xây dựng	55.825.029.649 -
Unicons	Đồng sở hữu	Mua liên quan đến cung cấp vật tư, thiết bị xây dựng	100.037.111 771.362.473
TỔNG CỘNG		143.905.059.030	771.362.473

Các giao dịch với các bên liên quan khác

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

		VND	
		Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018
Lương, thưởng và thù lao		4.606.744.769	7.292.847.334

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

31. 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	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
Đến 1 năm	4.913.065.191	4.127.509.053
Từ 1 đến 5 năm	6.057.996.302	7.771.224.450
Trên 5 năm	1.495.679.781	1.584.383.563
TỔNG CỘNG	12.466.741.274	13.483.117.066

Ngoài ra, Công ty hiện đang cho thuê Tòa nhà Rihome Saigon Pavillon và Botanic Tower theo các hợp đồng cho thuê hoạt động. Vào ngày kết thúc 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	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
Đến 1 năm	15.427.510.362	9.395.985.720
Từ 1 đến 5 năm	74.609.154.278	7.651.254.790
TỔNG CỘNG	90.036.664.640	17.047.240.510

33. SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ

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



Trịnh Ngọc Anh
Người lập



Phan Thị Ngọc Thúy
Kế toán trưởng




Lê Miên Thụy
Tổng Giám đốc

Ngày 12 tháng 8 năm 2019