CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG RICONS
Digitally signed by CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG RICONS
DN: E=phuong.lam@phuhunggia.com, CN=CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG RICONS, O=MST: 0303527596, L="236/6 Điện Biên Phủ, Phường 17, Quận Bình Thạnh, Thành Phố Hồ Chí Minh", C=VN
Reason: I am the author of this document
Location:
Date: 2020-01-20 13:54:26

Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Ricons

Báo cáo tài chính hợp nhất

Ngày 31 tháng 12 năm 2019

MỤC LỤC

	Trang
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 - 34

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 31 tháng 12 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
100	**A. TÀI SẢN NGẮN HẠN**		**5.100.056.699.247**	**4.852.376.262.179**
110	***I. Tiền và các khoản tương đương tiền***	*4*	***468.580.632.583***	***134.527.086.324***
111	1. Tiền		146.080.632.583	21.027.086.324
112	2. Các khoản tương đương tiền		322.500.000.000	113.500.000.000
120	***II. Đầu tư tài chính ngắn hạn***		***408.600.000.000***	***607.000.000.000***
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	*5*	408.600.000.000	607.000.000.000
130	***III. Các khoản phải thu ngắn hạn***		***3.882.113.555.172***	***3.952.249.573.694***
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	*6*	3.625.836.522.029	3.786.628.687.237
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	*7*	212.440.379.452	137.550.074.281
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	*32*	7.000.000.000	-
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	*8*	48.297.939.537	30.180.996.389
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	*6*	(11.461.285.846)	(2.110.184.213)
140	***IV. Hàng tồn kho***	*9*	***247.947.909.809***	***158.598.901.906***
141	1. Hàng tồn kho		247.947.909.809	158.598.901.906
150	***V. Tài sản ngắn hạn khác***		***92.814.601.683***	***700.255***
152	1. Thuế GTGT được khấu trừ		92.814.601.683	700.255
200	**B. TÀI SẢN DÀI HẠN**		**679.835.926.598**	***439.577.579.935***
210	***I. Khoản phải thu dài hạn***		***797.782.400***	***1.043.582.400***
216	1. Phải thu dài hạn khác		797.782.400	1.043.582.400
220	***II. Tài sản cố định***		***66.073.310.785***	***78.559.078.816***
221	1. Tài sản cố định hữu hình	*11*	63.030.666.032	*76.530.501.285*
222	Nguyên giá		127.961.851.633	120.344.550.819
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(64.931.185.601)	*(43.814.049.534)*
227	2. Tài sản cố định vô hình	*12*	3.042.644.753	2.028.577.531
228	Nguyên giá		5.157.992.509	*3.011.463.269*
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(2.115.347.756)	*(982.885.738)*
230	***III. Bất động sản đầu tư***	*13*	***214.115.807.617***	***206.678.907.499***
231	1. Nguyên giá		237.463.001.795	227.246.781.755
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(23.347.194.178)	(20.567.874.256)
240	***IV. Tài sản dở dang dài hạn***	*14*	***40.792.628.892***	***17.848.257.317***
242	*1.* Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		40.792.628.892	17.848.257.317
250	***V. Đầu tư tài chính dài hạn***		**260.713.100.272**	-
252	*1.* Đầu tư vào công ty liên kết	*15.1*	200.713.100.272	-
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	*15.2*	60.000.000.000	-
260	***VI. Tài sản dài hạn khác***		**97.343.296.632**	**135.447.753.903**
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	*10*	97.177.005.349	135.447.753.903
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	*31.3*	166.291.283	-
270	**TỔNG CỘNG TÀI SẢN**		**5.779.892.625.845**	**5.291.953.842.114**

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019

VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Ngày 31 tháng 12 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
300	**C. NỢ PHẢI TRẢ**		**3.634.124.246.659**	**3.366.421.700.401**
310	***I. Nợ ngắn hạn***		***3.634.110.730.659***	***3.364.074.393.133***
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	*16*	1.635.521.698.759	1.601.869.508.741
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	*17*	182.584.145.752	514.174.095
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	*18*	34.877.965.621	157.876.924.174
315	4. Chi phí phải trả ngắn hạn	*19*	1.665.426.013.063	1.503.589.680.292
318	5. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	*20*	11.722.596.324	974.506.426
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	*21*	10.595.290.704	23.371.608.390
321	7. Dự phòng phải trả ngắn hạn	*22*	13.148.655.884	10.922.626.509
322	8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	*23*	80.234.364.552	64.955.364.506
330	***II. Nợ dài hạn***		***13.516.000***	***2.347.307.268***
337	1. Phải trả dài hạn khác		13.516.000	2.347.307.268
400	**D. VỐN CHỦ SỞ HỮU**		**2.145.768.379.186**	**1.925.532.141.713**
410	***I. Vốn chủ sở hữu***	*24.1*	***2.145.768.379.186***	***1.925.532.141.713***
411	1. Vốn cổ phần		317.200.000.000	305.000.000.000
411a	*- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết*		*317.200.000.000*	*305.000.000.000*
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		806.560.760.000	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		501.806.821.258	516.811.770.608
421a	*- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước*		*142.844.270.608*	*85.703.415.963*
421b	*- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay*		*358.962.550.650*	*431.108.354.645*
429	6. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		10.791.203.448	8.218.016.625
440	**TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN**		**5.779.892.625.845**	**5.291.953.842.114**

Nguyễn Minh Tùng	Phan Thị Ngọc Thúy	Lê Miên Thụy
Người lập	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc

Ngày 18 tháng 01 năm 2020

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

VND

Mã số	*CHỈ TIÊU*	*Thuyết minh*	*Quý 4 Năm 2019*	*Quý 4 Năm 2018*	*Năm 2019*	*Năm 2018*
01	**1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**	*25*	3.566.013.304.140	3.979.335.282.773	8.752.373.008.440	9.313.846.924.562
02	**2. Các khoản giảm trừ**	*25*	-	(84.965.399)	-	(8.326.040.750)
10	**3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ**	*25*	3.566.013.304.140	3.979.250.317.374	8.752.373.008.440	9.305.520.883.812
11	**4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp**	*27*	(3.375.328.133.589)	(3.679.778.300.783)	(8.231.376.840.469)	(8.709.856.445.363)
20	**5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ**		190.685.170.551	299.472.016.591	520.996.167.971	595.664.438.449
21	**6. Doanh thu hoạt động tài chính**	*26*	11.771.865.911	12.390.176.980	43.279.378.667	57.362.268.559
22	**7. Chi phí tài chính**	*28*	(12.790.963)	(396.312)	(1.977.224.560)	(146.638.719)
23	- Trong đó: Chi phí lãi vay		-	-	(1.843.780.780)	-
24	***8. Phần lãi/(lỗ) từ công ty liên kết***	*15.1*	32.713.100.272	-	32.713.100.272	-
25	**9. Chi phí bán hàng**	*29*	(5.377.605.652)	(5.349.551.509)	(19.365.659.609)	(16.029.866.552)
26	**10. Chi phí quản lý doanh nghiệp**	*29*	(42.489.635.438)	(34.944.798.470)	(142.863.118.910)	(113.352.885.761)
30	**11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh**		187.290.104.681	271.567.447.280	432.782.643.831	523.497.315.976
31	**12. Thu nhập khác**	*30*	143.427.915	5.508.608.383	15.872.442.363	23.577.660.117
32	**13. Chi phí khác**	*30*	(1.658.218.886)	(1.926.877.588)	(4.815.119.730)	(2.275.920.239)
40	**14. Lợi nhuận khác**	*30*	(1.514.790.971)	3.581.730.795	11.057.322.633	21.301.739.878
50	**15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế**		185.775.313.710	275.149.178.075	443.839.966.464	544.799.055.854
51	**16. Chi phí thuế TNDN hiện hành**	*31.1*	(30.576.460.218)	(58.818.310.861)	(83.670.520.274)	(113.472.684.584)
52	**17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại**	*31.3*	(253.559.226)	-	166.291.283	-
60	**18. Lợi nhuận sau thuế TNDN**		154.945.294.266	216.330.867.214	360.335.737.473	431.326.371.270

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT (tiếp theo)
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

VND

Mã số	*CHỈ TIÊU*	*Thuyết minh*	*Quý 4 Năm 2019*	*Quý 4 Năm 2018*	*Năm 2019*	*Năm 2018*
61	**19. Lợi nhuận sau thuế công ty mẹ**		153.881.073.140	216.279.869.236	358.962.550.650	431.108.354.645
62	**20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát**		1.064.221.126	50.997.978	1.373.186.823	218.016.625
70	**21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu**	*24.4*	4.732	6.561	11.039	13.077
71	**22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu**	*24.4*	4.732	6.561	11.039	13.077

Nguyễn Minh Tùng	Phan Thị Ngọc Thúy	Lê Miên Thụy
Người lập	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc

Ngày 18 tháng 01 năm 2020

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

VND

Mã số	*CHỈ TIÊU*	*Thuyết minh*	*Năm 2019*	*Năm 2018*
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	**Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế**		**443.839.966.464**	**544.799.055.854**
	Điều chỉnh cho các khoản:			
02	Khấu hao và hao mòn	*11, 12, 13*	28.222.161.543	22.682.919.619
03	Hoàn nhập dự phòng		11.577.131.008	(8.626.713.186)
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(75.926.199.503)	(57.180.353.365)
06	Chi phí lãi vay		1.843.780.780	-
08	**Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động**		**409.556.840.292**	**501.674.908.922**
09	(Tăng) các khoản phải thu		(48.529.709.511)	(1.971.677.156.530)
10	(Tăng)/ giảm hàng tồn kho		(89.349.007.903)	41.018.061.486
11	Tăng các khoản phải trả		275.658.137.183	1.475.536.320.580
12	Giảm/ (Tăng)chi phí trả trước		38.270.748.554	(92.747.936.918)
14	Tiền lãi vay đã trả		(1.843.780.780)	-
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	*18*	(108.649.164.230)	(93.505.188.473)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(27.830.999.954)	(2.119.777.768)
20	**Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động kinh doanh**		**447.283.063.651**	**(141.820.768.701)**
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm tài sản		(36.180.327.805)	(60.056.967.559)
23	Tiền gửi có kỳ hạn tại ngân hàng		(545.600.000.000)	(1.157.000.000.000)
24	Tiền thu tiền gửi ngân hàng		737.000.000.000	560.000.000.000
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	*15*	(228.000.000.000)	-
27	Thu lãi tiền gửi		56.743.404.163	36.201.499.942
30	**Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào) từ hoạt động đầu tư**		**(16.036.923.642)**	**(620.855.467.617)**
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
31	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu	*24.1*	60.967.000.000	852.911.760.000
32	Tiền mua lại cổ phiếu Công ty đã phát hành	*24.1*	(742.000.000)	-
33	Tiền thu từ đi vay		167.315.252.400	-
34	Tiền trả nợ gốc vay		(167.315.252.400)	-
36	Cổ tức đã trả cho chủ sở hữu	*24.2*	(157.417.593.750)	(91.301.212.500)
40	**Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính**		**(97.192.593.750)**	**761.610.547.500**

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (tiếp theo)
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

VND

Mã số	*CHỈ TIÊU*	*Thuyết minh*	*Năm 2019*	*Năm 2018*
50	**Lưu chuyển tiền và tương đương tiền thuần trong năm**		**334.053.546.259**	**(1.065.688.818)**
60	**Tiền và tương đương tiền đầu năm**		**134.527.086.324**	**135.592.775.142**
70	**Tiền và tương đương tiền cuối năm**	*4*	**468.580.632.583**	**134.527.086.324**

Nguyễn Minh Tùng	Phan Thị Ngọc Thúy	Lê Miên Thụy
Người lập	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc

Ngày 18 tháng 01 năm 2020

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, các Giấy CNĐKDN điều chỉnh sau đó.

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

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

Số lượng nhân viên của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 là 993 người (ngày 31 tháng 12 năm 2018: 1.003 người).

Cơ cấu tổ chức

Công ty có hai công ty con là Công ty Cổ phần Đầu tư Riland ("Riland") và Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Khu Công nghiệp Quihub ("Quihub").

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 và các Giấy CNĐKDN điều chỉnh sau đó.

Riland có trụ sở đăng ký tại Tầng 01, Số 53-55 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 31 tháng 12 năm 2019, Công ty nắm giữ 98% vốn cổ phần và 98% quyền biểu quyết tại Riland.

Quihub là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy CNĐKDN số 4101553128 do Sở KH&ĐT Tỉnh Bình Định cấp vào ngày 4 tháng 11 năm 2019.

Quihub có trụ sở đăng ký tại Lô B2.05 + B2.06 + B2.07, Khu Công nghiệp Nhơn Hội (Khu A), Khu Kinh tế Nhơn Hội, Xã Nhơn Hội, Thành phố Quy Nhơn, Tỉnh Bình Định Việt Nam. Hoạt động chính của Quihub 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 2019, Công ty nắm giữ 97% vốn cổ phần và 97% quyền biểu quyết tại Quihub.

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 Chuẩn mực và chế độ kế toán áp dụng

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

- Quyết định số 149/2001/QĐ-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2001 về việc ban hành bốn Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 1);
- Quyết định số 165/2002/QĐ-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2002 về việc ban hành sáu Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 2);

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

2.1 *Chuẩn mực và chế độ kế toán áp dụng (tiếp theo)*

- 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.

2.2 *Hình thức sổ kế toán áp dụng*

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

2.3 *Kỳ kế toán năm*

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

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

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

2.5 *Cơ sở hợp nhất*

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm báo cáo tài chính của Công ty và công ty con cho năm kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019.

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

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

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

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 *Tiền và các khoản tương đương tiền*

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

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

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 cấn trừ các khoản dự phòng được lập cho các khoản phải thu khó đòi.

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

3.3 Hàng tồn kho

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

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

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

Hàng hóa và vật liệu xây dựng	-	chi phí mua theo phương pháp bình quân gia quyền.
Chi phí xây dựng công trình dở dang	-	chi phí nguyên vật liệu và lao động trực tiếp cộng chi phí chung có liên quan đến công trình.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

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

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

3.4 Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

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

3.5 Tài sản vô hình

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

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

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

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

3. 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, Nhóm Công ty không trích khấu hao mà xác định tổn thất do giảm giá trị.

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

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

Tòa nhà, lô thương mại	25 - 50 năm
Quyền sử dụng đất	không thời hạn

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

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

3.8 *Thuê tài sản*

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

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

Trong trường hợp Nhóm Công ty là bên đi thuê

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

Trong trường hợp Nhóm Công ty là bên cho thuê

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

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

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

3.9 Chi phí trả trước

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

3.10 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận theo giá gốc. Sau khi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được ghi nhận theo giá trị có thể thu hồi. Các khoản suy giảm giá trị khoản đầu tư nếu phát sinh được hạch toán vào chi phí trong năm và giảm trừ trực tiếp giá trị đầu tư.

3.11 Dự phòng các khoản đầu tư

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

3.12 Các khoản phải trả và trích trước

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

3.13 Các khoản dự phòng

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

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

3.14 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

Các nghiệp vụ phát sinh bằng các đơn vị tiền tệ khác với đơn vị tiền tệ kế toán của Nhóm Công ty (VND) được hạch toán theo tỷ giá giao dịch thực tế vào ngày phát sinh nghiệp vụ theo nguyên tắc sau:

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

Tại ngày kết thúc năm tài chính, các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được đánh giá lại theo tỷ giá giao dịch thực tế tại ngày của bảng cân đối kế toán hợp nhất theo nguyên tắc sau:

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

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

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

3.15 Lãi trên cổ phiếu

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

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

3.16 Phân chia lợi nhuận

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

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

Quỹ đầu tư phát triển

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

Quỹ khen thưởng, phúc lợi

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

3.17 Ghi nhận doanh thu

Doanh thu được ghi nhận khi Nhóm Công ty có khả năng nhận được các lợi ích kinh tế có thể xác định được một cách chắc chắn. Doanh thu được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản đã thu hoặc sẽ thu được sau khi trừ đi các khoản chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán và hàng bán bị trả lại. Các điều kiện ghi nhận cụ thể sau đây cũng phải được đáp ứng khi ghi nhận doanh thu:

Hợp đồng xây dựng

Trường hợp hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo giá trị khối lượng thực hiện, khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng có thể được ước tính một cách đáng tin cậy và được xác nhận bởi khách hàng, thì doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành được khách hàng xác nhận trên hóa đơn.

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

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

Doanh thu bán hàng hóa

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

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

3.17 *Ghi nhận doanh thu* (tiếp theo)

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

Tiền cho thuê

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

Tiền lãi

Doanh thu được ghi nhận khi tiền lãi phát sinh trên cơ sở dồn tích (có tính đến lợi tức mà tài sản đem lại) trừ khi khả năng thu hồi tiền lãi không chắc chắn.

3.18 *Thuế*

Thuế thu nhập hiện hành

Tài sản thuế thu nhập và thuế thu nhập phải nộp cho năm hiện hành và các năm trước được xác định bằng số tiền dự kiến phải nộp cho (hoặc được thu hồi từ) cơ quan thuế, dựa trên các mức thuế suất và các luật thuế có hiệu lực đến ngày kết thúc năm tài chính.

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

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

Thuế hoãn lại

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

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

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

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

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

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

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

3.19 Các bên liên quan

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

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

VND

	31/12/2019	*31/12/2018*
Tiền mặt	673.782.070	221.501.846
Tiền gửi ngân hàng	145.406.850.513	20.805.584.478
Các khoản tương đương tiền *(*)*	322.500.000.000	113.500.000.000
TỔNG CỘNG	**468.580.632.583**	**134.527.086.324**

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

5. ĐẦU TƯ NẮM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn thể hiện khoản tiền gửi ngắn hạn có kỳ hạn trên ba (3) tháng và dưới một (1) năm và hưởng tiền lãi theo lãi suất tiền gửi áp dụng.

6. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

VND

	31/12/2019	*31/12/2018*
Các bên liên quan *(Thuyết minh số 32)*	748.885.967.095	2.048.832.795.422
Công ty Cổ phần tập đoàn Ecopark	*456.737.862.406*	*113.559.139.921*
Công ty TNHH Regina Miracle International Hưng Yên	*389.137.491.000*	-
Các khách hàng khác	*2.031.075.201.528*	*1.624.236.751.894*
TỔNG CỘNG	**3.625.836.522.029**	**3.786.628.687.237**
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(11.461.285.846)	(2.110.184.213)
GIÁ TRỊ THUẦN	**3.614.375.236.183**	**3.784.518.503.024**

7. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

VND

	31/12/2019	*31/12/2018*
Công ty TNHH Bất động sản Tây Hồ View	77.095.298.674	64.625.655.150
Tổng Công ty Đầu tư PT Nhà và Đô Thị	71.315.252.400	-
Bên liên quan *(Thuyết minh số 32)*	-	16.005.154.858
Các nhà cung cấp khác	64.029.828.378	56.919.264.273
TỔNG CỘNG	**212.440.379.452**	**137.550.074.281**

8. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

VND

	31/12/2019	*31/12/2018*
Phải thu lãi tiền gửi	8.018.767.669	21.549.072.601
Tạm ứng tiền cho CBNV & các đội thi công	6.902.358.367	7.384.525.788
Đặt cọc	33.215.902.781	1.069.300.000
Các khoản khác	160.910.720	178.098.000
TỔNG CỘNG	**48.297.939.537**	**30.180.996.389**

9. HÀNG TỒN KHO

VND

	31/12/2019	*31/12/2018*
Chi phí xây dựng công trình dở dang *(*)*	247.675.727.190	158.598.901.906
Vật liệu xây dựng	272.182.619	-
TỔNG CỘNG	**247.947.909.809**	**158.598.901.906**

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

VND

	31/12/2019	*31/12/2018*
Công trình Nhà ở Chung cư cao tầng (Simco)	60.817.644.410	-
Công trình Nhà ở thấp tầng Khu đô thị mới Dương Nội	41.878.804.085	-
Công trình Khu phức hợp thương mại, văn phòng Vietcapital Center	35.897.856.844	13.839.845.559
Công trình Nhà xưởng BW Industrial	31.018.855.508	-
Các công trình khác	78.062.566.343	144.759.056.347
TỔNG CỘNG	**247.675.727.190**	**158.598.901.906**

10. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN

VND

	31/12/2019	*31/12/2018*
Công cụ, dụng cụ dùng cho công trường	47.340.865.762	86.355.712.791
Phí sử dụng hạ tầng	42.177.313.706	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	370.097.632	808.120.308
Khác	3.588.150.095	416.533.024
TỔNG CỘNG	**97.177.005.349**	**135.447.753.903**

11. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

VND

	Máy móc, thiết bị	*Phương tiện vận tải*	*Thiết bị quản lý*	*Khác*	*Tổng cộng*
Nguyên giá:					
Vào ngày 31/12/2018	105.990.677.006	6.994.740.164	7.230.167.740	128.965.909	120.344.550.819
Mua mới trong năm	5.523.330.990	1.217.672.727	4.348.423.273	-	11.089.426.990
Thanh lý trong năm	(2.420.193.176)	(1.051.933.000)	-	-	(3.472.126.176)
Vào ngày 31/12/2019	109.093.814.820	7.160.479.891	11.578.591.013	128.965.909	127.961.851.633
Trong đó:					
Đã khấu hao hết	*4.044.813.137*	*1.637.788.965*	*2.126.980.058*	*128.965.909*	*7.938.548.069*
Giá trị khấu hao lũy kế:					
Vào ngày 31/12/2018	(35.502.070.551)	(3.919.333.929)	(4.263.679.145)	(128.965.909)	(43.814.049.534)
Khấu hao trong năm	(21.604.461.142)	(962.844.326)	(1.743.074.135)	-	(24.310.379.603)
Thanh lý	2.141.310.536	1.051.933.000	-	-	3.193.243.536
Vào ngày 31/12/2019	(54.965.221.157)	(3.830.245.255)	(6.006.753.280)	(128.965.909)	(64.931.185.601)
Giá trị còn lại:					
Vào ngày 31/12/2018	70.488.606.455	3.075.406.235	2.966.488.595	-	76.530.501.285
Vào ngày 31/12/2019	54.128.593.663	3.330.234.636	5.571.837.733	-	63.030.666.032

12. TÀI SẢN VÔ HÌNH

	VND *Phầm mềm máy tính*
Nguyên giá:	
Vào ngày 31/12/2018	3.011.463.269
Mua mới trong năm	2.146.529.240
Vào ngày 31/12/2019	5.157.992.509
Trong đó:	
Đã hao mòn hết	*447.340.400*
Giá trị hao mòn lũy kế:	
Vào ngày 31/12/2018	(982.885.738)
Hao mòn trong năm	(1.132.462.018)
Vào ngày 31/12/2019	(2.115.347.756)
Giá trị còn lại:	
Vào ngày 31/12/2018	2.028.577.531
Vào ngày 31/12/2019	3.042.644.753

13. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	VND *Tòa nhà và quyền sử dụng đất*
Nguyên giá:	
Vào ngày 31/12/2018	227.246.781.755
Mua mới trong năm	10.216.220.040
Vào ngày 31/12/2019	237.463.001.795
Giá trị khấu hao lũy kế:	
Vào ngày 31/12/2018	(20.567.874.256)
Khấu hao trong năm	(2.779.319.922)
Vào ngày 31/12/2019	(23.347.194.178)
Giá trị còn lại:	
Vào ngày 31/12/2018	206.678.907.499
Vào ngày 31/12/2019	214.115.807.617

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

		VND
	Năm 2019	*Năm 2018*
Thu nhập cho thuê bất động sản đầu tư	15.548.970.566	15.542.209.021
Chi phí hoạt động kinh doanh trực tiếp của các bất động sản đầu tư tạo thu nhập cho thuê	(10.854.113.409)	(9.509.702.115)

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 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.

14. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỞ 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. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

15.1 Đầu tư vào công ty liên kết

Tên công ty	*31/12/2019*		*31/12/2018*	
	Tỷ lệ sở hữu *%*	*Giá trị (VND)*	*Tỷ lệ sở hữu* *%*	*Giá trị (VND)*
Công ty Cổ phần Quản lý & Phát Triển Gia Khánh ("Gia Khánh")*	48	200.713.100.272	-	-

Chi tiết khoản đầu tư của Nhóm Công ty vào công ty liên kết như sau:

	VND Công ty Cổ phần Quản lý & Phát Triển Gia Khánh
Giá trị đầu tư:	
Vào ngày 31/12/2018	-
Tăng trong năm	168.000.000.000
Vào ngày 31/12/2019	168.000.000.000
Phần lũy kế lợi nhuận sau khi mua công ty liên kết	
Vào ngày 31/12/2018	-
Phần lãi từ giao dịch mua rẻ	41.623.386.537
Phần lãi (lỗ) từ công ty liên kết	(8.910.286.265)
Vào ngày 31/12/2019	32.713.100.272
Giá trị còn lại:	
Vào ngày 31/12/2018	-
Vào ngày 31/12/2019	200.713.100.272

(*) Gia Khánh là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy CNĐKDN số 0314812027 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp vào ngày 02 tháng 01 năm 2018 và các Giấy CNĐKDN điều chỉnh. Hoạt động chính được đăng ký của Gia Khánh là Hoạt động tư vấn quản lý. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, Nhóm Công ty nắm giữ 48% vốn cổ phần và 35% quyền biểu quyết tại Gia Khánh.

15. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN *(tiếp theo)*

15.2 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

VND

	31/12/2019	*31/12/2018*
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Toàn cầu	60.000.000.000	-
TỔNG CỘNG	**60.000.000.000**	**-**

16. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

VND

	31/12/2019	*31/12/2018*
Phải trả cho các bên khác	1.611.323.026.726	1.601.098.146.268
Các bên liên quan *(Thuyết minh số 32)*	24.198.672.033	771.362.473
TỔNG CỘNG	**1.635.521.698.759**	**1.601.869.508.741**

17. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

VND

	31/12/2019	*31/12/2018*
Công ty Cổ phần Vina Đại Phước	86.256.488.473	-
Chi nhánh Hà Tây - Công ty Cổ phần tập đoàn Nam Cường Hà Nội	50.499.690.660	-
Khác	45.827.966.619	514.174.095
TỔNG CỘNG	**182.584.145.752**	**514.174.095**

18. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

VND

	Số đầu năm	*Tăng trong năm*	*Giảm trong năm*	*Số cuối năm*
Thuế giá trị gia tăng	95.891.889.836	870.308.567.096	(964.719.300.524)	1.481.156.408
Thuế thu nhập doanh nghiệp	55.548.554.174	83.670.520.274	(108.649.164.230)	30.569.910.218
Thuế thu nhập cá nhân	6.436.480.164	38.665.143.747	(42.274.724.916)	2.826.898.995
Thuế nhập khẩu	-	295.258.176	(295.258.176)	-
Khác	-	59.473.735	(59.473.735)	-
TỔNG CỘNG	**157.876.924.174**	**992.998.963.028**	**(1.115.997.921.581)**	**34.877.965.621**

19. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

VND

	31/12/2019	*31/12/2018*
Chi phí các công trình xây dựng	1.665.426.013.063	1.503.589.680.292
TỔNG CỘNG	**1.665.426.013.063**	**1.503.589.680.292**

20. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN NGẮN HẠN

VND

	31/12/2019	31/12/2018
Doanh thu chưa thực hiện từ xây dựng các công trình	10.338.450.603	-
Doanh thu chưa thực hiện từ cho thuê văn phòng	1.384.145.721	974.506.426
TỔNG CỘNG	**11.722.596.324**	**974.506.426**

21. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

VND

	31/12/2019	*31/12/2018*
Phải trả các đội thi công & CBNV	5.334.710.225	21.429.553.420
Nhận tiền đặt cọc	3.744.420.329	1.448.699.000
Cổ tức phải trả	1.333.133.750	336.227.500
Khác	183.026.400	157.128.470
TỔNG CỘNG	**10.595.290.704**	**23.371.608.390**

22. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

VND

	31/12/2019	*31/12/2018*
Dự phòng bảo hành các công trình xây dựng	13.148.655.884	10.922.626.509

23. QUỸ KHEN THƯỞNG, PHÚC LỢI

VND

	31/12/2019	*31/12/2018*
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	80.234.364.552	64.955.364.506
TỔNG CỘNG	**80.234.364.552**	**64.955.364.506**

Tình hình tăng giảm quỹ khen thưởng, phúc lợi

VND

	Năm 2019	*Năm 2018*
Số đầu năm	64.955.364.506	30.550.142.274
Trích lập *(Thuyết minh số 24.1)*	43.110.000.000	36.525.000.000
Sử dụng quỹ	(27.830.999.954)	(2.119.777.768)
Số cuối năm	**80.234.364.552**	**64.955.364.506**

24. VỐN CHỦ SỞ HỮU

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

VND

	Vốn cổ phần	*Thặng dư vốn cổ phần*	*Cổ phiếu quỹ*	*Quỹ đầu tư phát triển*	*Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối*	*Lợi ích của cổ đông không kiểm soát*	*Tổng cộng*
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 năm	-	-	-	-	431.108.354.645	218.016.625	431.326.371.270
Hợp nhất công ty con	-	-	-	-	-	8.000.000.000	8.000.000.000
Cổ tức công bố	-	-	-	-	(91.500.000.000)	-	(91.500.000.000)
Thưởng Ban điều hành	-	-	-	-	(5.428.000.000)	-	(5.428.000.000)
Trích lập quỹ đầu tư phát triển	-	-	-	146.103.000.000	(146.103.000.000)	-	-
Trích lập quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	-	(36.525.000.000)	-	(36.525.000.000)
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2018	305.000.000.000	757.793.760.000	-	337.708.594.480	516.811.770.608	8.218.016.625	1.925.532.141.713
Năm 2019							
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2018	305.000.000.000	757.793.760.000	-	337.708.594.480	516.811.770.608	8.218.016.625	1.925.532.141.713
Phát hành mới cổ phiếu(*)	12.200.000.000	48.767.000.000	-	-	-	-	60.967.000.000
Mua cổ phiếu quỹ (**)	-	-	(742.000.000)	-	-	-	(742.000.000)
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	358.962.550.650	1.373.186.823	360.335.737.473
Hợp nhất công ty con	-	-	-	-	-	1.200.000.000	1.200.000.000
Cổ tức công bố	-	-	-	-	(158.414.500.000)	-	(158.414.500.000)
Trích lập quỹ đầu tư phát triển	-	-	-	172.443.000.000	(172.443.000.000)	-	-
Trích lập quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	-	(43.110.000.000)	-	(43.110.000.000)
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019	317.200.000.000	806.560.760.000	(742.000.000)	510.151.594.480	501.806.821.258	10.791.203.448	2.145.768.379.186

24. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

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

(*) Trong năm, Công ty đã phát hành thêm 1.220.000 cổ phiếu phổ thông cho cán bộ chủ chốt Công ty theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên lần thứ 12 số 01/NQ-ĐHĐCĐ/RICONS-2019 ngày 16 tháng 5 năm 2019, Nghị quyết Hội đồng Quản trị Số 008/NQ-HĐQT-2019 ngày 12 tháng 09 năm 2019 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 23 cấp ngày 18 tháng 09 năm 2019.

(**) Theo Nghị quyết Hội đồng quản trị số 003/NQ-HĐQT-2019 ngày 22 tháng 4 năm 2019 Nhóm 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 Nhóm Công ty thể hiện trong quy chế ESOP.

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

VND

	Năm 2019	*Năm 2018*
Vốn cổ phần đã góp		
Số đầu năm	305.000.000.000	162.750.000.000
Tăng vốn	12.200.000.000	142.250.000.000
Số cuối năm	317.200.000.000	305.000.000.000
Cổ tức		
Cổ tức công bố	158.414.500.000	91.500.000.000
Cổ tức đã trả bằng tiền	(157.417.593.750)	(91.301.212.500)

24.3 *Cổ phiếu*

	Số lượng cổ phần	
	31/12/2019	*31/12/2018*
Số lượng cổ phiếu được phép phát hành	31.720.000	30.500.000
Số lượng cổ phiếu đã được phát hành và góp vốn đầy đủ	31.720.000	30.500.000
Cổ phiếu phổ thông	*31.720.000*	*30.500.000*
Số lượng cổ phiếu quỹ	(37.100)	-
Cổ phiếu phổ thông	*(37.100)*	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	31.682.900	30.500.000
Cổ phiếu phổ thông	*31.682.900*	*30.500.000*

24. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

24.4 Lãi trên cổ phiếu

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

VND

	Năm 2019	*Năm 2018*
Lợi nhuận sau thuế TNDN của công ty mẹ	358.962.550.650	431.108.354.645
Trừ: Quỹ khen thưởng phúc lợi (*)	(17.948.127.533)	(43.110.835.465)
Lợi nhuận thuần phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	341.014.423.117	387.997.519.180
Số lượng cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân *(cổ phiếu)*	30.891.799	29.670.000
Lãi cơ bản và lãi suy giảm trên cổ phiếu *(VND/cổ phiếu)*	11.039	13.077

(*) Lợi nhuận dùng để tính lãi trên cổ phiếu cho năm kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018 được điều chỉnh giảm cho khoản thực trích quỹ khen thưởng, phúc lợi từ lợi nhuận của năm 2018 được phê duyệt trong Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên lần thứ 12 năm 2019 ngày 16 tháng 5 năm 2019.

Lợi nhuận dùng để tính lãi trên cổ phiếu cho năm kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019 được điều chỉnh giảm cho khoản thực trích quỹ khen thưởng, phúc lợi từ lợi nhuận của năm 2019 được phê duyệt trong Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên lần thứ 12 năm 2019 ngày 16 tháng 5 năm 2019.

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

25. DOANH THU VỀ BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

VND

	Quý 4 năm 2019	*Quý 4 năm 2018*	*Năm 2019*	*Năm 2018*
Doanh thu:	**3.566.013.304.140**	**3.979.335.282.773**	**8.752.373.008.440**	**9.313.846.924.562**
Trong đó:				
Doanh thu hợp đồng xây dựng	*3.304.794.450.073*	*3.660.716.477.200*	*7.953.777.530.711*	*8.320.489.039.744*
Doanh thu hoạt động bán vật liệu xây dựng	*246.834.148.760*	*312.844.729.680*	*750.864.682.177*	*966.244.422.343*
Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư	*10.204.768.949*	*4.080.994.470*	*36.784.033.689*	*20.300.103.941*
Doanh thu dịch vụ quản lý vận hành tòa nhà	*1.466.671.581*	*1.463.481.959*	5.377.746.667	*6.039.214.221*
Doanh thu cho thuê máy móc và thiết bị xây dựng	*2.713.264.777*	*229.599.464*	*5.569.015.196*	*774.144.313*
Các khoản giảm trừ:	-	**(84.965.399)**	-	**(8.326.040.750)**
Hàng bán bị trả lại	-	-	-	(7.999.800.000)
Chiết khấu thương mại	-	(82.685.399)	-	(258.312.561)
Giảm giá hàng bán	-	(2.280.000)	-	(67.928.189)
TỔNG CỘNG	**3.566.013.304.140**	**3.979.250.317.374**	**8.752.373.008.440**	**9.305.520.883.812**

26. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

VND

	Quý 4 năm 2019	*Quý 4 năm 2018*	*Năm 2019*	*Năm 2018*
Lãi tiền gửi ngân hàng	11.771.865.911	12.337.174.200	43.213.099.231	57.180.353.365
Lãi chênh lệch tỷ giá	-	53.002.780	66.279.436	181.915.194
TỔNG CỘNG	**11.771.865.911**	**12.390.176.980**	**43.279.378.667**	**57.362.268.559**

27. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

VND

	Quý 4 năm 2019	*Quý 4 năm 2018*	*Năm 2019*	*Năm 2018*
Giá vốn hoạt động xây dựng	3.136.300.958.973	3.373.946.807.219	7.491.597.042.894	7.768.591.195.664
Giá vốn hoạt động bán vật liệu xây dựng	232.078.418.471	300.569.736.741	711.095.444.905	922.035.215.122
Chi phí hoạt động bất động sản đầu tư	5.540.032.085	3.458.687.032	22.308.653.130	12.172.731.218
Chi phí dịch vụ quản lý vận hành tòa nhà	1.040.657.709	1.666.412.313	4.273.497.525	6.650.594.466
Giá vốn hoạt động cho thuê máy móc và thiết bị xây dựng	368.066.351	136.657.478	2.102.202.015	406.708.893
TỔNG CỘNG	**3.375.328.133.589**	**3.679.778.300.783**	**8.231.376.840.469**	**8.709.856.445.363**

28. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

VND

	Quý 4 năm 2019	*Quý 4 năm 2018*	*Năm 2019*	*Năm 2018*
Chi phí lãi vay	-	-	1.843.780.780	-
Lỗ chênh lệch tỷ giá	-	260.225	11.038.829	145.098.731
Chi phí khác	12.790.963	136.087	122.404.951	1.539.988
TỔNG CỘNG	**12.790.963**	**396.312**	**1.977.224.560**	**146.638.719**

29. CHI PHÍ BÁN HÀNG VÀ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

VND

	Quý 4 năm 2019	*Quý 4 năm 2018*	*Năm 2019*	*Năm 2018*
Chi phí bán hàng	***5.377.605.652***	**5.349.551.509**	***19.365.659.609***	**16.029.866.552**
Chi phí vận chuyển	3.261.023.497	3.087.545.272	11.786.666.075	8.920.540.076
Chi phí nhân viên	1.113.310.222	1.488.605.933	4.084.828.775	4.880.285.911
Chi phí khấu hao và hao mòn	-	74.521.041	188.918.441	347.003.504
Chi phí khác	1.003.271.933	698.879.263	3.305.246.318	1.882.037.061
Chi phí quản lý DN	***42.489.635.438***	**34.944.798.470**	***142.863.118.910***	**113.352.885.761**
Chi phí nhân viên	28.218.832.427	24.336.762.462	93.336.414.779	75.231.054.041
Chi phí nguyên vật liệu, công cụ	1.861.672.345	444.916.352	5.808.250.294	2.045.557.210
Chi phí dịch vụ thuê ngoài	2.386.855.115	2.915.901.807	10.299.793.999	9.630.214.948
Chi phí khấu hao và hao mòn	1.003.540.131	671.861.838	3.315.950.894	2.182.541.489
Dự phòng phải thu khó đòi	2.365.746.486	1.446.485.687	9.351.101.633	1.446.485.687
Chi phí khác	6.652.988.934	5.128.870.324	20.751.607.311	22.817.032.386
TỔNG CỘNG	**47.867.241.090**	**40.294.349.979**	**162.228.778.519**	**129.382.752.313**

30. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

VND

	Quý 4 năm 2019	*Quý 4 năm 2018*	*Năm 2019*	*Năm 2018*
Thu nhập khác	***143.427.915***	**5.508.608.383**	***15.872.442.363***	**23.577.660.117**
Hoàn nhập chi phí công trình phải trả lớn hơn chi phí thực tế phát sinh	14.077.915	179.994.423	9.341.677.732	9.303.551.317
Hoàn nhập chi phí dự phòng bảo hành công trình	-	5.321.322.930	536.112.249	13.221.946.674
Khác	129.350.000	7.291.030	5.994.652.382	1.052.162.126
Chi phí khác	***(1.658.218.886)***	**(1.926.877.588)**	***(4.815.119.730)***	**(2.275.920.239)**
Khác	(1.658.218.886)	(1.926.877.588)	(4.815.119.730)	(2.275.920.239)
LỢI NHUẬN KHÁC	**(1.514.790.971)**	**3.581.730.795**	**11.057.322.633**	**21.301.739.878**

31. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

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

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

31.1 Chi phí thuế TNDN

VND

	Quý 4 năm 2019	*Quý 4 năm 2018*	*Năm 2019*	*Năm 2018*
Chi phí thuế TNDN hiện hành	***30.576.460.218***	***58.818.310.861***	***83.670.520.274***	***113.472.684.584***
Chi phí thuế TNDN năm này	*30.569.910.218*	*55.548.554.174*	*83.251.889.548*	*110.122.104.497*
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu năm trước	*6.550.000*	*3.269.756.687*	*418.630.726*	*3.350.580.087*
Chi phí (thu nhập) thuế TNDN hoãn lại	***253.559.226***	***-***	***(166.291.283)***	***-***
TỔNG CỘNG	**30.830.019.444**	**58.818.310.861**	**83.504.228.991**	**113.472.684.584**

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

	Quý 4 năm 2019	*Quý 4 năm 2018*	*Năm 2019*	*Năm 2018*
Lợi nhuận kế toán trước thuế	***185.775.313.710***	***275.149.178.075***	***443.839.966.464***	***544.799.055.854***
Thuế TNDN theo thuế suất áp dụng cho Nhóm Công ty	37.155.062.743	55.029.835.615	88.767.993.293	108.959.811.171
Các khoản điều chỉnh tăng (giảm):				
Chi phí không được trừ thuế	211.026.755	518.718.559	860.225.026	1.162.293.326
Lãi từ công ty liên kết	(6.542.620.054)	-	(6.542.620.054)	-
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu các năm trước	6.550.000	3.269.756.687	418.630.726	3.350.580.087
Chi phí thuế TNDN	**30.830.019.444**	**58.818.310.861**	**83.504.228.991**	**113.472.684.584**

31. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

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

31.3 Thuế TNDN hoãn lại

Nhóm Công ty đã ghi nhận một số khoản thuế hoãn lại phải trả và tài sản thuế hoãn lại với các biến động trong năm báo cáo như sau:

VND

	Bảng cân đối kế toán hợp nhất		*Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất*	
	31/12/2019	*31/12/2018*	*Năm 2019*	*Năm 2018*
Tài sản thuế hoãn lại				
Lợi nhuận chưa thực hiện	166.291.283	-	166.291.283	-
Thuế hoãn lại phải trả	-	-	-	-
Tài sản thuế hoãn lại thuần	**166.291.283**	-		
(Chi phí) Thu nhập thuế hoãn lại			**166.291.283**	-

32. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

VND

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Nội dung nghiệp vụ*	*Năm 2019*	*Năm 2018*
Công ty Cổ phần Xây dựng Coteccons ("Coteccons")	Cổ đông lớn	Bán vật liệu và cung cấp dịch vụ xây dựng	1.509.300.346.132	3.627.568.589.519
		Mua liên quan đến cung cấp vật tư, thiết bị xây dựng, dịch vụ VP	197.095.521.550	74.353.227.291
		Cổ tức	22.680.000.000	13.608.000.000
Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Unicons ("Unicons")	Đồng sở hữu	Bán vật liệu và cung cấp dịch vụ xây dựng	283.163.553.623	406.855.295.193
		Mua liên quan đến cung cấp vật tư, thiết bị xây dựng	987.727.497	877.624.212

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

VND

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Nội dung nghiệp vụ*	*31/12/2019*	*31/12/2018*
Phải thu ngắn hạn của khách hàng				
Coteccons	Cổ đông lớn	Bán vật liệu và cung cấp dịch vụ xây dựng	687.031.094.026	1.948.103.714.038
Unicons	Đồng sở hữu	Bán vật liệu và cung cấp dịch vụ xây dựng	61.854.873.069	100.729.081.384
			748.885.967.095	**2.048.832.795.422**

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

VND

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Nội dung nghiệp vụ*	*31/12/2019*	*31/12/2018*
Phải trả người bán ngắn hạn				
Unicons	Đồng sở hữu	Mua liên quan đến cung cấp vật tư, thiết bị xây dựng	11.384.747	771.362.473
Coteccons	Cổ đông lớn	Mua liên quan đến cung cấp vật tư, thiết bị xây dựng	24.187.287.286	-
			24.198.672.033	**771.362.473**
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 thu về cho vay ngắn hạn				
Công ty Cổ phần Quản lý & Phát Triển Gia Khánh	Công ty liên kết	Cho vay	7.000.000.000	-
			7.000.000.000	**-**

Chi tiết các khoản cho các bên liên quan vay như sau:

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Nội dung nghiệp vụ*	*Ngày 31 tháng 12 năm 2019*	*Lãi suất %/năm*
Công ty Cổ phần Quản lý & Phát Triển Gia Khánh	Công ty liên kết	Cho vay ngắn hạn	7.000.000.000	*15,00%*
			7.000.000.000	

33. CAM KẾT THUÊ HOẠT ĐỘNG

Nhóm Công ty hiện đang thuê văn phòng, thuê kho theo hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày kết thúc năm 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
	31/12/2019	*31/12/2018*
Đến 1 năm	4.757.891.857	4.127.509.053
Từ 1 đến 5 năm	3.680.174.342	7.771.224.450
Trên 5 năm	1.470.569.829	1.584.383.563
TỔNG CỘNG	**9.908.636.028**	**13.483.117.066**

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

		VND
	31/12/2019	*31/12/2018*
Đến 1 năm	8.108.282.132	9.395.985.720
Từ 1 đến 5 năm	14.730.862.373	7.651.254.790
TỔNG CỘNG	**22.839.144.505**	**17.047.240.510**

34. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN

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

Bộ phận cung cấp dịch vụ xây dựng

Bộ phận kinh doanh vật liệu xây dựng

Bộ phận hoạt động bất động sản đầu tư

Bộ phận quản lý, vận hành tòa nhà

Bộ phận hoạt động môi giới

Bộ phận cho thuê máy móc và thiết bị

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

34. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

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

VND

	Dịch vụ xây dựng	*Kinh doanh vật liệu xây dựng*	*Hoạt động bất động sản đầu tư*	*Dịch vụ quản lý vận hành tòa nhà*	*Cho thuê máy móc và thiết bị*	*Tổng cộng*
Cho năm kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019						
Doanh thu						
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	*7.953.777.530.711*	*750.864.682.177*	*36.784.033.689*	*5.377.746.667*	*5.569.015.196*	*8.752.373.008.440*
Kết quả						
Lợi nhuận thuần trước thuế của bộ phận	*462.180.487.817*	*39.769.237.272*	*14.475.380.559*	*1.104.249.142*	*3.466.813.181*	*520.996.167.971*
Chi phí không phân bổ thuần						*(77.156.201.507)*
Lợi nhuận thuần trước thuế						*443.839.966.464*
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp						*(83.504.228.991)*
Lợi nhuận thuần sau thuế						*360.335.737.473*
Tài sản và công nợ						
Tài sản bộ phận	*3.963.165.916.663*	*358.265.298.621*	*368.415.992.549*	*4.638.796.554*	*86.056.956.153*	*4.780.542.960.540*
Tài sản không phân bổ						*999.349.665.305*
Tổng tài sản						5.779.892.625.845
Công nợ bộ phận	*3.156.933.666.710*	*346.023.611.364*	*4.301.846.866*	*44.110.000*	*1.113.390.842*	*3.508.416.625.782*
Công nợ không phân bổ						*125.707.620.877*
Tổng công nợ						3.634.124.246.659

34. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

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

VND

	Dịch vụ xây dựng	*Kinh doanh vật liệu xây dựng*	*Hoạt động bất động sản đầu tư*	*Dịch vụ quản lý vận hành tòa nhà*	*Cho thuê máy móc và thiết bị*	*Tổng cộng*
Cho năm kế toán 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*
Chi phí không phân bổ thuần						*(50.865.382.595)*
Lợi nhuận thuần trước thuế						*544.799.055.854*
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp						*(113.472.684.583)*
Lợi nhuận thuần sau thuế						*431.326.371.271*
Tài sản và công nợ						
Tài sản bộ phận	*3.983.880.948.876*	*245.043.695.268*	*393.092.720*	*4.393.194.156*	*252.559.411*	*4.233.963.490.431*
Tài sản không phân bổ						*1.057.990.351.683*
Tổng tài sản						5.291.953.842.114
Công nợ bộ phận	*2.868.878.995.746*	*247.870.542.613*	*95.741.278*	*1.025.216.426*	-	*3.117.870.496.063*
Công nợ không phân bổ						*248.551.204.338*
Tổng công nợ						3.366.421.700.401

35. GIẢI TRÌNH CÁC BIẾN ĐỘNG KINH DOANH QUÝ 4 NĂM 2019

	Quý 4 năm 2019	*Quý 4 năm 2018*	*Chênh lệch*	*% Lợi nhuận giảm*
Lợi nhuận sau thuế TNDN công ty mẹ	153.881.073.140	216.279.869.236	(62.398.796.096)	-28,85%

Nguyên nhân : Chỉ tiêu lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Công ty mẹ Quý 4 năm 2019 giảm 28,85% so với Quý 4 năm 2018 chủ yếu là do ảnh hưởng của chỉ tiêu sau:

	Quý 4 năm 2019	*Quý 4 năm 2018*	*Chênh lệch*	*% Chênh lệch*
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	3.566.013.304.140	3.979.250.317.374	(413.237.013.234)	-10,38%
Giá vốn hàng bán và cung cấp dịch vụ	3.375.328.133.589	3.679.778.300.783	(304.450.167.194)	-8,27%
Phần lãi trong công ty liên kết	32.713.100.272	-	32.713.100.272	100,00%
Chi phí quản lý doanh nghiệp	42.489.635.438	34.944.798.470	7.544.836.968	21,59%
Thu nhập khác	143.427.915	5.508.608.383	(5.365.180.468)	-97,40%

36. PHÂN LOẠI LẠI SỐ LIỆU TƯƠNG ỨNG

Một vài dữ liệu tương ứng trong báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018 đã được phân loại lại cho phù hợp với cách trình bày của báo cáo tài chính của năm nay. Chi tiết như sau:

VND

	Ngày 31 tháng 12 năm 2018 (Đã được trình bày trước đây)	*Ảnh hưởng của phân loại lại*	*Ngày 31 tháng 12 năm 2018 (Được trình bày lại)*
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT			
Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	-	974.506.426	974.506.426
Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	974.506.426	(974.506.426)	-

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

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

Nguyễn Minh Tùng	Phan Thị Ngọc Thúy	Lê Miên Thụy
Người lập	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc

Ngày 18 tháng 01 năm 2020