

Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Ricons

Báo cáo tài chính riêng

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019



Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Ricons

MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	2
Báo cáo kiểm toán độc lập	3 - 4
Bảng cân đối kế toán riêng	5 - 6
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	7
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng	8 - 9
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng	10 - 34

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 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 N3, Khu Công Nghiệp Nhơn Trạch 6, Xã Long Thọ, Huyện Nhơn Trạch, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

Ông Trần Quang Quân	Chủ tịch	
Ông Nguyễn Bá Dương	Thành viên	
Ông 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
Ông Phan Huy Vĩnh	Thành viên	từ nhiệm ngày 15 tháng 7 năm 2019

BAN KIỂM SOÁT

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

Bà Hà Tiểu Anh	Trưởng Ban	
Ông 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
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

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ông Lê Miên Thụy	Tổng Giám đốc	
Ông Nguyễn Thành Tâm	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Hồ Văn Thảo	Phó Tổng Giám đốc	bổ nhiệm ngày 21 tháng 10 năm 2019

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

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

Ông Lê Miên Thụy được Ông Trần Quang Quân ủy quyền để ký báo cáo tài chính riêng của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019 theo Giấy Ủy quyền số 001/UQ-2019 ngày 1 tháng 1 năm 2019.

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 BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban 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 của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019.

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo báo cáo tài chính riêng cho từng năm tài chính phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng của Công ty trong năm. Trong quá trình lập báo cáo tài chính riêng này, Ban 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; và
- ▶ lập báo cáo tài chính riêng trên cơ sở nguyên tắc hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động.

Ban 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 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. Ban 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.

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

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính riêng kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2019, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng.

Công ty là công ty mẹ có các công ty con ("Nhóm Công ty") và báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 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 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.



Thay mặt Ban Tổng Giám đốc:

Lê Miên Thụy
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 20 tháng 3 năm 2020

Số tham chiếu: 61014942/21243863

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính riêng kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Ricons ("Công ty") được lập ngày 20 tháng 3 năm 2020 và được trình bày từ trang 5 đến trang 34, bao gồm bảng cân đối kế toán riêng vào ngày 31 tháng 12 năm 2019, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng và báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, và các thuyết minh báo cáo tài chính riêng kèm theo.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính riêng của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng.

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


Nguyễn Thủy Trang
Kiểm toán viên
Giấy CNĐKHN kiểm toán
Số: 3213-2020-004-1

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 20 tháng 3 năm 2020

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

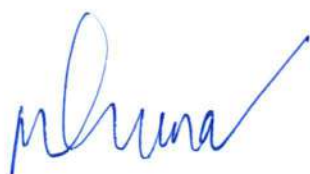
VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm (Đã phân loại lại - Thuyết minh số 32)
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		4.583.470.027.894	4.632.997.019.252
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	4	406.622.665.774	125.807.890.227
111	1. Tiền		101.622.665.774	20.807.890.227
112	2. Các khoản tương đương tiền		305.000.000.000	105.000.000.000
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn		240.000.000.000	400.000.000.000
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	5.1	240.000.000.000	400.000.000.000
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		3.595.526.041.532	3.948.590.227.119
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6	3.420.767.700.334	3.786.628.687.237
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	7	140.376.390.767	137.550.074.281
136	3. Phải thu ngắn hạn khác	8	45.843.236.277	26.521.649.814
137	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	6	(11.461.285.846)	(2.110.184.213)
140	IV. Hàng tồn kho	9	248.507.183.605	158.598.901.906
141	1. Hàng tồn kho		248.507.183.605	158.598.901.906
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		92.814.136.983	-
152	1. Thuế GTGT được khấu trừ	17	92.814.136.983	-
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		909.458.649.042	639.409.290.862
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		65.917.778.666	78.390.789.743
221	1. Tài sản cố định hữu hình	10	63.006.304.920	76.530.501.285
222	Nguyên giá		127.930.851.633	120.344.550.819
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(64.924.546.713)	(43.814.049.534)
227	2. Tài sản cố định vô hình	11	2.911.473.746	1.860.288.458
228	Nguyên giá		4.938.472.509	2.826.943.269
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(2.026.998.763)	(966.654.811)
230	III. Bất động sản đầu tư	12	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	13	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		490.800.000.000	200.000.000.000
251	1. Đầu tư vào công ty con	5.2	430.800.000.000	200.000.000.000
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	5.2	60.000.000.000	-
260	VI. Tài sản dài hạn khác		97.034.651.467	135.447.753.903
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	14	97.034.651.467	135.447.753.903
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		5.492.928.676.936	5.272.406.310.114

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

VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm (Đã phân loại lại - Thuyết minh số 32)
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		3.427.113.137.059	3.365.774.999.669
310	I. Nợ ngắn hạn		3.427.099.621.059	3.363.427.692.401
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	15	1.437.179.037.081	1.601.860.282.741
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	16	182.385.521.637	514.174.095
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	17	30.716.127.889	157.239.449.442
315	4. Chi phí phải trả ngắn hạn	18	1.665.356.013.063	1.503.589.680.292
318	5. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	19	11.106.541.778	974.506.426
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	20	6.973.359.175	23.371.608.390
321	7. Dự phòng phải trả ngắn hạn	21	13.148.655.884	10.922.626.509
322	8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	22	80.234.364.552	64.955.364.506
330	II. Nợ dài hạn		13.516.000	2.347.307.268
337	2. Phải trả dài hạn khác		13.516.000	2.347.307.268
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		2.065.815.539.877	1.906.631.310.445
410	I. Vốn chủ sở hữu	23.1	2.065.815.539.877	1.906.631.310.445
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		432.645.185.397	506.128.955.965
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		132.161.455.965	85.703.415.963
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay		300.483.729.432	420.425.540.002
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		5.492.928.676.936	5.272.406.310.114



Nguyễn Minh Tùng
Người lập



Phan Thị Ngọc Thủy
Kế toán trưởng



Lê Miên Thủy
Tổng Giám đốc

Ngày 20 tháng 3 năm 2020

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

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	24	8.143.788.852.914	9.313.846.924.562
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	24	-	(8.326.040.750)
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	24	8.143.788.852.914	9.305.520.883.812
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	26	(7.662.717.931.172)	(8.709.856.445.363)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		481.070.921.742	595.664.438.449
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	25	29.998.537.788	43.613.588.562
22	7. Chi phí tài chính		(15.307.536)	(50.396.279)
25	8. Chi phí bán hàng	27	(3.626.234.738)	(16.029.866.552)
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	27	(141.282.008.409)	(113.326.487.289)
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		366.145.908.847	509.871.276.891
31	11. Thu nhập khác	28	15.872.542.363	23.577.660.117
32	12. Chi phí khác	28	(4.815.219.730)	(2.275.920.239)
40	13. Lợi nhuận khác	28	11.057.322.633	21.301.739.878
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		377.203.231.480	531.173.016.769
51	15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	29.1	(76.719.502.048)	(110.747.476.767)
60	16. Lợi nhuận sau thuế TNDN		300.483.729.432	420.425.540.002



Nguyễn Minh Tùng
Người lập



Phan Thị Ngọc Thúy
Kế toán trưởng



Lê Miên Thụy
Tổng Giám đốc

Ngày 20 tháng 3 năm 2020

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

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
01	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		377.203.231.480	531.173.016.769
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao và hao mòn tài sản cố định	10, 11, 12	28.143.404.589	22.666.688.692
03	Dự phòng (hoàn nhập dự phòng)		11.577.131.008	(8.626.713.186)
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(29.932.258.352)	(43.431.673.368)
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		386.991.508.725	501.781.318.907
09	Giảm (tăng) các khoản phải thu		228.620.225.560	(1.971.676.456.275)
10	(Tăng) giảm hàng tồn kho		(89.908.281.699)	41.018.061.486
11	Tăng các khoản phải trả		70.009.676.994	1.467.527.094.580
12	Giảm (tăng) chi phí trả trước		38.413.102.436	(92.747.936.918)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	17	(103.614.094.683)	(91.417.455.388)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(27.830.999.954)	(2.119.777.768)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ (sử dụng vào) hoạt động kinh doanh		502.681.137.379	(147.635.151.376)
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để xây dựng và mua sắm tài sản		(36.114.327.805)	(59.872.447.559)
23	Tiền chi gửi kỳ hạn tại ngân hàng		(340.000.000.000)	(1.200.000.000.000)
24	Tiền thu gửi kỳ hạn tại ngân hàng		500.000.000.000	810.000.000.000
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác		(290.800.000.000)	(200.000.000.000)
27	Tiền thu lãi tiền gửi		42.240.559.723	26.112.166.520
30	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư		(124.673.768.082)	(623.760.281.039)
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
31	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu	23.1	60.967.000.000	852.911.760.000
32	Tiền chi mua cổ phiếu quỹ	23.1	(742.000.000)	-
36	Cổ tức đã trả	23.2	(157.417.593.750)	(91.301.212.500)
40	Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào) từ hoạt động tài chính		(97.192.593.750)	761.610.547.500

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

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
50	Lưu chuyển tiền và tương đương tiền thuần trong năm		280.814.775.547	(9.784.884.915)
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		125.807.890.227	135.592.775.142
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	4	406.622.665.774	125.807.890.227



Nguyễn Minh Tùng
Người lập



Phan Thị Ngọc Thúy
Kế toán trưởng



Lê Miên Thụy
Tổng Giám đốc

Ngày 20 tháng 3 năm 2020

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính 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 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 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 959 người (ngày 31 tháng 12 năm 2018: 1.003 người).

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY**2.1 Mục đích lập báo cáo tài chính riêng**

Công ty có các công ty con như được trình bày tại Thuyết minh số 5.2. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 155/2015/TT-BTC - Hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại các văn bản này, Công ty cũng đã lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019 ("Nhóm Công ty") đề ngày 20 tháng 3 năm 2020.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính 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 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 được trình bày kèm theo và việc sử dụng các báo cáo này không dành cho các đối tượng không được cung cấp các thông tin về các thủ tục và nguyên tắc và thông lệ kế toán tại Việt Nam và hơn nữa không được chủ định trình bày tình hình tài chính riêng, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và lưu chuyển tiền tệ riêng theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận rộng rãi ở các nước và lãnh thổ khác ngoài Việt Nam.

2.3 *Hình thức sổ kế toán áp dụng*

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

2.4 *Kỳ kế toán năm*

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

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

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 *Tiền và các khoản tương đương tiền*

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

3.2 *Các khoản phải thu*

Các khoản phải thu được trình bày trên báo cáo tài chính riêng theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu từ khách hàng và phải thu khác sau khi trừ các khoản dự phòng được lập cho các khoản phải thu khó đòi.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính 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.

3.4 Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

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

3.5 Tài sản cố định vô hình

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính 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 sau khi đã bán hoặc sau khi bất động sản đầu tư đã không còn được sử dụng và xét thấy không thu được lợi ích kinh tế trong tương lai từ việc thanh lý bất động sản đầu tư đó. Chênh lệch giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của bất động sản đầu tư được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng trong năm thanh lý.

Việc 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 trong năm theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời hạn của hợp đồng thuê.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính 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. Chi phí trực tiếp ban đầu để thương thảo thuận cho thuê hoạt động được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng khi phát sinh.

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

3.9 Chi phí trả trước

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

3.10 Các khoản đầu tư

Đầu tư vào các công ty con

Khoản đầu tư vào các công ty con mà trong đó Công ty nắm quyền kiểm soát được trình bày theo phương pháp giá gốc.

Các khoản phân phối lợi nhuận mà Công ty nhận được từ số lợi nhuận lũy kế của công ty con sau ngày Công ty nắm quyền kiểm soát được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng của Công ty. Các khoản phân phối khác được xem như phần thu hồi của các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

Chứng khoán kinh doanh và đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác được ghi nhận theo giá gốc.

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 và giảm trừ trực tiếp giá trị đầu tư.

Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư

Dự phòng cho việc giảm giá trị của các khoản đầu tư được lập khi có bằng chứng chắc chắn cho thấy có sự suy giảm giá trị của các khoản đầu tư này vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

Tăng hoặc giảm số dư dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

3.11 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.

3.12 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 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.13 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 kế toán năm, các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được đánh giá lại theo tỷ giá giao dịch thực tế tại ngày của bảng cân đối kế toán riêng theo nguyên tắc sau:

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

Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá phát sinh được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

3.14 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

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

Quỹ khen thưởng, phúc lợi

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

3.15 Cổ phiếu quỹ

Các công cụ vốn chủ sở hữu được Công ty mua lại (cổ phiếu quỹ) được ghi nhận theo nguyên giá và trừ vào vốn chủ sở hữu. Công ty không ghi nhận các khoản lãi (lỗ) khi mua, bán, phát hành hoặc hủy các công cụ vốn chủ sở hữu của mình.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính 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 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.

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

Tiền cho thuê

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

Tiền lãi

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

3.17 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính 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 kế toán giữa cơ sở tính thuế thu nhập của các tài sản và nợ phải trả và giá trị ghi sổ của chúng cho mục đích lập báo cáo tài chính riêng.

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

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế hoãn lại phải được xem xét lại vào ngày kết thúc kế toán năm 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 kế toán năm 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 năm.

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 các cá nhân, bao gồm các thành viên gia đình thân cận của các cá nhân được coi là liên quan.

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	673.782.070	221.501.846
Tiền gửi ngân hàng	100.948.883.704	20.586.388.381
Các khoản tương đương tiền (*)	305.000.000.000	105.000.000.000
TỔNG CỘNG	406.622.665.774	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 (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính 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 ba (3) tháng và không quá một (1) năm, và hưởng lãi suất tiền gửi áp dụng.

5.2. Đầu tư tài chính dài hạn

		VND
	Số cuối năm	Số đầu năm
Đầu tư vào các công ty con	430.800.000.000	200.000.000.000
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	60.000.000.000	-
TỔNG CỘNG	490.800.000.000	200.000.000.000

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

Tên công ty	Hoạt động chính	Số cuối năm		Số đầu năm	
		%	Giá trị	%	Giá trị
		sở hữu	VND	sở hữu	VND
Công ty Cổ phần Đầu tư Riland ("Riland") (i)	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất, và vật liệu xây dựng	98%	392.000.000.000	98%	200.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Khu Công nghiệp Quihub ("Quihub") (ii)	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất	97%	38.800.000.000	-	-
TỔNG CỘNG			430.800.000.000		200.000.000.000

(i) 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.

(ii) 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. 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

5. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

5.2 Đầu tư tài chính dài hạn (tiếp theo)

Chi tiết khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác được trình bày như sau:

Tên công ty	Hoạt động chính	Số cuối năm		Số đầu năm	
		% sở hữu	Giá trị VND	% sở hữu	Giá trị VND
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Toàn Cầu (iii)	Kinh doanh bất động sản	7,5%	60.000.000.000	-	-

(iii) Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Toàn Cầu ("Toàn Cầu") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy CNĐKDN số 0101647121 do Sở KH&ĐT Thành phố Hà Nội cấp vào ngày 27 tháng 4 năm 2005. Hoạt động chính của Toàn Cầu là kinh doanh bất động sản.

6. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Các bên liên quan (Thuyết minh số 30)	597.980.062.599	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	1.976.912.284.329	1.624.236.751.894
TỔNG CỘNG	3.420.767.700.334	3.786.628.687.237
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(11.461.285.846)	(2.110.184.213)
GIÁ TRỊ THUẦN	3.409.306.414.488	3.784.518.503.024

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	(2.110.184.213)	(663.698.526)
Cộng: Dự phòng trích lập	(9.351.101.633)	(1.446.485.687)
Trừ: Hoàn nhập dự phòng	-	-
Số cuối năm	(11.461.285.846)	(2.110.184.213)

7. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty TNHH Bất động sản Tây Hồ View	77.095.298.674	64.625.655.150
Bên liên quan (Thuyết minh số 30)	-	16.005.154.858
Các nhà cung cấp khác	63.281.092.093	56.919.264.273
TỔNG CỘNG	140.376.390.767	137.550.074.281

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

8. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

		VND
	Số cuối năm	Số đầu năm
Đặt cọc	33.210.902.781	1.069.300.000
Tạm ứng tiền cho các đội thi công	6.889.998.121	7.384.525.788
Phải thu lãi tiền gửi	5.581.424.655	17.889.726.026
Khác	160.910.720	178.098.000
TỔNG CỘNG	45.843.236.277	26.521.649.814

9. HÀNG TỒN KHO

		VND
	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí xây dựng công trình dở dang (*)	248.507.183.605	158.598.901.906

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

		VND
	Số cuối năm	Số đầu năm
Công trình Nhà ở Chung cư cao tầng (SIMCO)	60.818.735.202	-
Công trình Nhà ở thấp tầng Khu Đô Thị Mới Dương Nội	42.167.817.426	-
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	31.064.342.463	-
Các công trình khác	78.558.431.670	144.759.056.347
TỔNG CỘNG	248.507.183.605	158.598.901.906

Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Ricons

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

10. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị quản lý	Khác	VND Tổng cộng
Nguyên giá:					
Số đầu năm	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	4.317.423.273	-	11.058.426.990
Thanh lý trong năm	(2.420.193.176)	(1.051.933.000)	-	-	(3.472.126.176)
Số cuối năm	109.093.814.820	7.160.479.891	11.547.591.013	128.965.909	127.930.851.633
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:					
Số đầu năm	(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)	(1.736.435.247)	-	(24.303.740.715)
Thanh lý	2.141.310.536	1.051.933.000	-	-	3.193.243.536
Số cuối năm	(54.965.221.157)	(3.830.245.255)	(6.000.114.392)	(128.965.909)	(64.924.546.713)
Giá trị còn lại:					
Số đầu năm	70.488.606.455	3.075.406.235	2.966.488.595	-	76.530.501.285
Số cuối năm	54.128.593.663	3.330.234.636	5.547.476.621	-	63.006.304.920

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

11. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

VND

Phẩm mềm máy tính

Nguyên giá:

Số cuối năm	2.826.943.269
Mua mới trong năm	<u>2.111.529.240</u>

Số đầu năm	<u>4.938.472.509</u>
------------	----------------------

Trong đó:

<i>Đã hao mòn hết</i>	<u>447.340.400</u>
-----------------------	--------------------

Giá trị hao mòn lũy kế:

Số đầu năm	(966.654.811)
Hao mòn trong năm	<u>(1.060.343.952)</u>

Số cuối năm	<u>(2.026.998.763)</u>
-------------	------------------------

Giá trị còn lại:

Số đầu năm	<u>1.860.288.458</u>
------------	----------------------

Số cuối năm	<u><u>2.911.473.746</u></u>
-------------	-----------------------------

12. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

VND

*Tòa nhà và
quyền sử dụng đất*

Nguyên giá:

Số đầu năm	227.246.781.755
Mua mới trong năm	<u>10.216.220.040</u>

Số cuối năm	<u>237.463.001.795</u>
-------------	------------------------

Giá trị khấu hao lũy kế:

Số đầu năm	(20.567.874.256)
Khấu hao trong năm	<u>(2.779.319.922)</u>

Số cuối năm	<u>(23.347.194.178)</u>
-------------	-------------------------

Giá trị còn lại:

Số đầu năm	<u>206.678.907.499</u>
------------	------------------------

Số cuối năm	<u><u>214.115.807.617</u></u>
-------------	-------------------------------

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

12. 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:

	Năm nay	VND Năm trước
Thu nhập cho thuê bất động sản đầu tư	14.973.344.135	15.542.209.021
Chi phí hoạt động kinh doanh trực tiếp của các bất động sản đầu tư tạo thu nhập cho thuê	(7.112.215.143)	(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, Ban Tổng Giám đốc tin tưởng rằng giá trị hợp lý của tài sản đầu tư lớn hơn giá trị còn lại tại ngày này.

13. 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.

14. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN

	Số cuối năm	VND Số đầu năm
Công cụ, dụng cụ dùng cho công trường	47.198.511.880	86.355.712.791
Phí sử dụng hạ tầng	42.177.313.706	44.166.809.626
Phí bảo trì tòa nhà	3.700.578.154	3.700.578.154
Khác	3.958.247.727	1.224.653.332
TỔNG CỘNG	97.034.651.467	135.447.753.903

15. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	Số cuối năm	VND Số đầu năm
Các bên liên quan (Thuyết minh số 30)	172.183.820.469	771.362.473
Các nhà cung cấp khác	1.264.995.216.612	1.601.088.920.268
TỔNG CỘNG	1.437.179.037.081	1.601.860.282.741

16. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	Số cuối năm	VND Số đầu năm
Công ty Cổ phần Vina Đại Phước	86.256.488.473	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Nam Cường	50.499.690.660	-
Hà Nội - Chi nhánh Hà Tây	45.629.342.504	514.174.095
Các khách hàng khác		
TỔNG CỘNG	182.385.521.637	514.174.095

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

	VND			
	Số đầu năm	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Số cuối năm
Phải nộp				
Thuế thu nhập doanh nghiệp	54.911.079.442	76.719.502.048	(103.614.094.683)	28.016.486.807
Thuế thu nhập cá nhân	6.436.480.164	38.066.134.124	(41.802.973.206)	2.699.641.082
Thuế GTGT	95.891.889.836	749.798.857.049	(845.690.746.885)	-
Khác	-	339.718.766	(339.718.766)	-
TỔNG CỘNG	157.239.449.442	864.924.211.987	(991.447.533.540)	30.716.127.889
Phải thu				
Thuế GTGT	-	735.422.522.355	(642.608.385.372)	92.814.136.983

18. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí phải trả các công trình xây dựng	1.665.356.013.063	1.503.589.680.292

19. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN NGẮN HẠN

	VND	
	Số đầu năm	Số cuối năm
	(Đã phân loại lại - Thuyết minh số 32)	
Doanh thu chưa thực hiện từ xây dựng các công trình	10.342.521.756	-
Doanh thu chưa thực hiện từ hoạt động cho thuê	764.020.022	974.506.426
TỔNG CỘNG	11.106.541.778	974.506.426

20. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải trả cho các đội thi công và cán bộ nhân viên	5.334.710.225	21.429.553.420
Cổ tức phải trả	1.333.133.750	336.227.500
Nhận tiền đặt cọc	305.515.200	1.448.699.000
Khác	-	157.128.470
TỔNG CỘNG	6.973.359.175	23.371.608.390

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

21. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Dự phòng chi phí bảo hành các công trình	<u>13.148.655.884</u>	<u>10.922.626.509</u>

22. QUỸ KHEN THƯỞNG, PHÚC LỢI

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	64.955.364.506	30.550.142.274
Trích lập (<i>Thuyết minh số 23.1</i>)	43.110.000.000	36.525.000.000
Sử dụng quỹ	<u>(27.830.999.954)</u>	<u>(2.119.777.768)</u>
Số cuối năm	<u>80.234.364.552</u>	<u>64.955.364.506</u>

Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Ricons

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính 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
Năm trước						
Số đầu năm	162.750.000.000	47.132.000.000	-	191.605.594.480	365.259.415.963	766.747.010.443
Phát hành mới cổ phiếu	142.250.000.000	710.661.760.000	-	-	-	852.911.760.000
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	420.425.540.002	420.425.540.002
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)
Thường Ban điều hành	-	-	-	-	(5.428.000.000)	(5.428.000.000)
Số cuối năm	305.000.000.000	757.793.760.000	-	337.708.594.480	506.128.955.965	1.906.631.310.445
Năm nay						
Số đầu năm	305.000.000.000	757.793.760.000	-	337.708.594.480	506.128.955.965	1.906.631.310.445
Phát hành mới cổ phiếu (i)	12.200.000.000	48.767.000.000	-	-	-	60.967.000.000
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	300.483.729.432	300.483.729.432
Cổ tức công bố	-	-	-	-	(158.414.500.000)	(158.414.500.000)
Mua cổ phiếu quỹ (ii)	-	-	(742.000.000)	-	-	(742.000.000)
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi (iii)	-	-	-	-	(43.110.000.000)	(43.110.000.000)
Trích quỹ đầu tư phát triển (iii)	-	-	-	172.443.000.000	(172.443.000.000)	-
Số cuối năm	317.200.000.000	806.560.760.000	(742.000.000)	510.151.594.480	432.645.185.397	2.065.815.539.877

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

23. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

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

- (i) 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 số 01/NQ-ĐHĐCĐ/RICONS-2019 ngày 16 tháng 5 năm 2019 và 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 chấp thuận thông qua Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp điều chỉnh lần thứ 23 cấp ngày 18 tháng 9 năm 2019.

- (ii) 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 ("ESOP") 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.

- (iii) 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.

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
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)

23.3 Cổ phiếu

	Số lượng cổ phần	
	Số cuối năm	Số đầu năm
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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

24. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

		VND
	Năm nay	Năm trước
Doanh thu:	8.143.788.852.914	9.313.846.924.562
<i>Trong đó:</i>		
Doanh thu hợp đồng xây dựng (*)	7.953.777.530.711	8.320.489.039.744
Doanh thu hoạt động bán vật liệu xây dựng	156.437.352.279	966.244.422.343
Doanh thu hoạt động bất động sản	28.004.954.728	20.300.103.941
Doanh thu cho thuê máy móc và thiết bị xây dựng	5.569.015.196	774.144.313
Doanh thu dịch vụ quản lý vận hành tòa nhà	-	6.039.214.221
Trừ:	-	(8.326.040.750)
Hàng bán bị trả lại	-	(7.999.800.000)
Chiết khấu thương mại	-	(258.312.561)
Giảm giá hàng bán	-	(67.928.189)
DOANH THU THUẦN	<u>8.143.788.852.914</u>	<u>9.305.520.883.812</u>
<i>Trong đó:</i>		
Doanh thu đối với bên liên quan (Thuyết minh số 30)	1.343.430.938.543	4.034.423.884.712
Doanh thu đối với bên khác	6.800.357.914.371	5.271.096.999.100

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

		VND
	Năm nay	Năm trước
Doanh thu được ghi nhận của hợp đồng xây dựng đang thực hiện	7.774.550.030.369	7.790.003.514.810
Doanh thu được ghi nhận của hợp đồng xây dựng đã hoàn thành	179.227.500.342	530.485.524.934
TỔNG CỘNG	<u>7.953.777.530.711</u>	<u>8.320.489.039.744</u>
Tổng doanh thu lũy kế của hợp đồng xây dựng đang thực hiện đến cuối năm	17.622.973.022.420	11.964.151.930.484

25. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

		VND
	Năm nay	Năm trước
Lãi tiền gửi ngân hàng	29.932.258.352	43.431.673.368
Lãi chênh lệch tỷ giá	66.279.436	181.915.194
TỔNG CỘNG	<u>29.998.537.788</u>	<u>43.613.588.562</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

26. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Giá vốn hoạt động xây dựng	7.491.597.042.894	7.768.591.195.664
Giá vốn hoạt động bán vật liệu xây dựng	151.518.782.259	922.035.215.122
Chi phí hoạt động bất động sản đầu tư	17.499.904.004	12.172.731.218
Giá vốn hoạt động cho thuê máy móc và thiết bị xây dựng	2.102.202.015	406.708.893
Chi phí dịch vụ quản lý vận hành tòa nhà	-	6.650.594.466
TỔNG CỘNG	7.662.717.931.172	8.709.856.445.363

27. CHI PHÍ BÁN HÀNG VÀ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí bán hàng	3.626.234.738	16.029.866.552
Chi phí vận chuyển	1.824.225.567	8.920.540.076
Chi phí nhân viên	1.105.661.903	4.880.285.911
Chi phí khấu hao và hao mòn	188.918.441	347.003.504
Chi phí khác	507.428.827	1.882.037.061
Chi phí quản lý doanh nghiệp	141.282.008.409	113.326.487.289
Chi phí nhân viên	92.203.345.787	75.231.054.041
Chi phí dịch vụ mua ngoài	9.592.485.307	9.630.214.948
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	9.351.101.633	1.446.485.687
Chi phí nguyên vật liệu, công cụ	2.131.253.358	2.045.557.210
Chi phí khấu hao và hao mòn	3.243.832.828	2.182.541.489
Chi phí khác	24.759.989.496	22.790.633.914
TỔNG CỘNG	144.908.243.147	129.356.353.841

28. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Thu nhập khác	15.872.542.363	23.577.660.117
Hoàn nhập chi phí công trình phải trả lớn hơn chi phí thực tế phát sinh	9.341.677.732	9.303.551.317
Hoàn nhập chi phí dự phòng bảo hành công trình	536.112.249	13.221.946.674
Khác	5.994.752.382	1.052.162.126
Chi phí khác	(4.815.219.730)	(2.275.920.239)
Khác	(4.815.219.730)	(2.275.920.239)
LỢI NHUẬN KHÁC	11.057.322.633	21.301.739.878

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính 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 có thể sẽ bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

29.1 Chi phí thuế TNDN

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí thuế TNDN hiện hành	76.300.871.322	107.396.896.680
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu trong những năm trước	418.630.726	3.350.580.087
TỔNG CỘNG	76.719.502.048	110.747.476.767

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	377.203.231.480	531.173.016.769
Thuế TNDN theo thuế suất áp dụng cho Công ty	75.440.646.296	106.234.603.354
<i>Các khoản điều chỉnh tăng</i>		
Chi phí không được trừ thuế	860.225.026	1.162.293.326
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu trong những năm trước	418.630.726	3.350.580.087
Chi phí thuế TNDN	76.719.502.048	110.747.476.767

29.2 Thuế TNDN hiện hành

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính 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 năm nay và năm trước bao gồm:

VND				
Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Năm nay	Năm trước
Công ty Cổ phần Xây dựng Cotecons ("Cotecons")	Cổ đông lớn	Bán vật liệu và cung cấp dịch vụ xây dựng	1.280.628.860.771	3.627.568.589.519
		Mua liên quan đến cung cấp vật tư và thiết bị xây dựng	196.599.868.550	74.353.227.291
		Cổ tức	22.680.000.000	13.608.000.000
Riland	Công ty con	Mua liên quan đến cung cấp vật tư, thiết bị xây dựng	585.385.620.608	-
		Góp vốn	192.000.000.000	200.000.000.000
		Cho thuê bất động sản đầu tư	10.518.757.065	-
Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Unicons ("Unicons")	Bên liên quan	Bán vật liệu và cung cấp dịch vụ xây dựng	52.283.320.707	406.855.295.193
		Mua liên quan đến cung cấp vật tư và thiết bị xây dựng	987.727.497	877.624.212
Quihub	Công ty con	Góp vốn	38.800.000.000	-

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

VND				
Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu ngắn hạn của khách hàng				
Cotecons	Cổ đông lớn	Bán vật liệu và cung cấp dịch vụ xây dựng	593.792.393.704	1.948.103.714.038
Riland	Công ty con	Bán vật liệu và cung cấp dịch vụ xây dựng	3.856.877.592	-
Unicons	Bên liên quan	Bán vật liệu và cung cấp dịch vụ xây dựng	330.791.303	100.729.081.384
TỔNG CỘNG			597.980.062.599	2.048.832.795.422

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

				VND	
Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm	
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					
Riland	Công ty con	Mua liên quan đến cung cấp vật tư, thiết bị xây dựng	147.985.148.436	-	
Coteccons	Cổ đông lớn	Mua liên quan đến cung cấp vật tư, thiết bị xây dựng	24.187.287.286	-	
Unicons	Bên liên quan	Mua liên quan đến cung cấp vật tư, thiết bị xây dựng	11.384.747	771.362.473	
TỔNG CỘNG			172.183.820.469	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	
		Năm nay	Năm trước
Lương, thưởng và thù lao		22.434.878.155	15.110.421.846

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính 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 năm các khoản tiền thuê tối thiểu phải trả trong tương lai theo hợp đồng thuê hoạt động được trình bày như sau:

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
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, 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 năm, các khoản tiền thuê tối thiểu trong tương lai theo hợp đồng cho thuê hoạt động được trình bày như sau:

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Đến 1 năm	15.427.510.362	9.395.985.720
Từ 1 đến 5 năm	66.723.982.316	7.651.254.790
TỔNG CỘNG	82.151.492.678	17.047.240.510

32. PHÂN LOẠI LẠI CÁC DỮ LIỆU TƯƠNG ỨNG

Một số khoản mục trên 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:

	Số đầu năm (đã được trình bày trước đây)	Phân loại lại	Số đầu năm (được trình bày lại)
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG			
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)	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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



Nguyễn Minh Tùng
Người lập



Phan Thị Ngọc Thúy
Kế toán trưởng



Lê Miên Thụy
Tổng Giám đốc

Ngày 20 tháng 3 năm 2020

...H.H