

Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Ricons

Báo cáo tài chính

Ngày 31 tháng 12 năm 2017



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	5 - 6
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	7
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	8 - 9
Thuyết minh báo cáo tài chính	10 - 35

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 và các Giấy CNĐKKD và các Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp 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.

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 Phan Huy Vĩnh	Thành viên	
Ông Nguyễn Sỹ Công	Thành viên	
Ông Trần Kim Long	Thành viên	
Ông Lê Miên Thụy	Thành viên	bổ nhiệm ngày 2 tháng 6 năm 2017

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 Hồ Văn Chí Thành	Thành viên
Ông Phan Vĩnh Phúc	Thành viên

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Các thành viên Ban Tổng Giám đốc trong năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Lê Miên Thụy	Tổng Giám đốc	
Ông Phạm Quân Lực	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Nguyễn Thành Tâm	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Trần Kim Long	Phó Tổng Giám đốc	miễn nhiệm ngày 5 tháng 6 năm 2017

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 của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017 theo Giấy Ủy quyền số 001/UQ-2016 ngày 3 tháng 8 năm 2016.

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 của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017.

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

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo báo cáo tài chính cho từng năm tài chính phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong năm. Trong quá trình lập báo cáo tài chính 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; và
- ▶ lập báo cáo tài chính 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 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 kèm theo.

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2017, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ 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.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc:



Lê Miên Thụy
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 20 tháng 3 năm 2018

Số tham chiếu: 61014942/19626088

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 kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Ricons ("Công ty") được lập ngày 20 tháng 3 năm 2018 và được trình bày từ trang 5 đến trang 35, bao gồm bảng cân đối kế toán vào ngày 31 tháng 12 năm 2017, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính 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 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 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 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 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 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. 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 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 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.

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 đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2017, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ 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.

Vấn đề khác

Báo cáo tài chính của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016 đã được một doanh nghiệp kiểm toán khác kiểm toán và đưa ra ý kiến chấp nhận toàn phần về báo cáo tài chính đó vào ngày 15 tháng 3 năm 2017.



Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam

Trần Nam Dũng
Phó Tổng Giám đốc
Giấy CNĐKHN kiểm toán
Số: 3021-2014-004-1

Đặng Minh Tài
Kiểm toán viên
Giấy CNĐKHN kiểm toán
Số: 2815-2014-004-1

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 20 tháng 3 năm 2018

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		2.305.596.365.817	1.505.645.718.729
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	4	135.592.775.142	169.739.476.066
111	1. Tiền		65.592.775.142	52.674.373.041
112	2. Các khoản tương đương tiền		70.000.000.000	117.065.103.025
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn		10.000.000.000	100.000.000.000
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	5	10.000.000.000	100.000.000.000
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		1.960.150.049.683	1.134.345.921.350
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6	1.913.055.636.533	1.114.382.582.493
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	7	34.919.725.899	10.421.028.110
136	3. Phải thu ngắn hạn khác	8	12.838.385.777	13.206.009.273
137	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	6	(663.698.526)	(3.663.698.526)
140	IV. Hàng tồn kho	9	199.616.963.392	101.242.793.219
141	1. Hàng tồn kho		199.616.963.392	101.242.793.219
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		236.577.600	317.528.094
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn		236.577.600	317.528.094
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		310.109.717.477	309.767.106.036
210	I. Khoản phải thu dài hạn		1.934.282.400	3.080.702.400
216	1. Phải thu dài hạn khác		1.934.282.400	3.080.702.400
220	II. Tài sản cố định		56.338.007.277	32.028.094.545
221	1. Tài sản cố định hữu hình	11	55.278.239.881	31.838.274.525
222	Nguyên giá		80.239.077.623	45.181.844.584
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(24.960.837.742)	(13.343.570.059)
227	2. Tài sản cố định vô hình	12	1.059.767.396	189.820.020
228	Nguyên giá		1.445.680.769	342.340.400
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(385.913.373)	(152.520.380)
230	III. Bất động sản đầu tư	13	209.374.188.415	212.069.469.355
231	1. Nguyên giá		227.246.781.755	227.246.781.755
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(17.872.593.340)	(15.177.312.400)
260	IV. Tài sản dài hạn khác		42.463.239.385	62.588.839.736
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	10	42.463.239.385	62.556.739.505
262	2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	26.3	-	32.100.231
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		2.615.706.083.294	1.815.412.824.765

BẢNG CÂN ĐỐI KÊ TOÁN (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017

VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		1.848.959.072.851	1.312.477.751.549
310	I. Nợ ngắn hạn		1.843.540.445.273	1.261.486.045.282
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	14	978.976.829.607	710.613.422.650
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	15	60.519.310.066	20.975.663.146
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	16	91.525.612.580	31.448.873.860
315	4. Chi phí phải trả ngắn hạn	17	589.594.632.230	421.725.609.041
319	5. Phải trả ngắn hạn khác	18	71.378.093.134	54.384.830.093
321	6. Dự phòng phải trả ngắn hạn	19	20.995.825.382	10.839.579.241
322	7. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		30.550.142.274	11.498.067.251
330	II. Nợ dài hạn		5.418.627.578	50.991.706.267
336	1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn		1.059.639.245	1.107.389.311
337	2. Phải trả dài hạn khác		4.358.988.333	3.955.374.493
342	3. Dự phòng phải trả dài hạn	19	-	45.928.942.463
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		766.747.010.443	502.935.073.216
410	I. Vốn chủ sở hữu	20.1	766.747.010.443	502.935.073.216
411	1. Vốn cổ phần		162.750.000.000	105.000.000.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		162.750.000.000	105.000.000.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		47.132.000.000	41.970.000.000
418	3. Quỹ đầu tư phát triển		191.605.594.480	114.614.183.287
421	4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		365.259.415.963	241.350.889.929
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		78.116.625.938	48.872.361.947
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay		287.142.790.025	192.478.527.982
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		2.615.706.083.294	1.815.412.824.765

Phạm Tuấn Khanh
Người lập

Phan Thị Ngọc Thúy
Kế toán trưởng

Lê Miên Thụy
Tổng Giám đốc

Ngày 20 tháng 3 năm 2018

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	21.1	6.562.166.157.608	4.790.288.052.979
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	21.1	(2.047.601.540)	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	21.1	6.560.118.556.068	4.790.288.052.979
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	22	(6.158.768.377.454)	(4.484.585.653.797)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		401.350.178.614	305.702.399.182
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	21.2	5.915.283.622	9.668.793.998
22	7. Chi phí tài chính	23	(32.039.539)	(132.427.807)
25	8. Chi phí bán hàng	24	(17.814.671.269)	(12.285.655.758)
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	24	(76.293.972.773)	(67.519.217.741)
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		313.124.778.655	235.433.891.874
31	11. Thu nhập khác	25	47.307.433.571	6.403.179.840
32	12. Chi phí khác	25	(327.667.825)	(641.476.775)
40	13. Lợi nhuận khác	25	46.979.765.746	5.761.703.065
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		360.104.544.401	241.195.594.939
51	15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	26.1	(72.929.654.145)	(48.717.690.336)
52	16. (Chi phí) thu nhập thuế TNDN hoãn lại	26.1	(32.100.231)	623.379
60	17. Lợi nhuận sau thuế TNDN		287.142.790.025	192.478.527.982
70	18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	20.4	17.995	10.078
71	19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	20.4	17.995	10.078



Phạm Tuấn Khanh
Người lập



Phan Thị Ngọc Thúy
Kế toán trưởng



Lê Miên Thụy
Tổng Giám đốc

Ngày 20 tháng 3 năm 2018

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

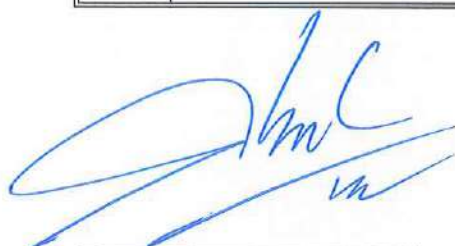
VND

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		360.104.544.401	241.195.594.939
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao và hao mòn	11, 12, 13	14.545.941.616	7.784.844.196
04	(Hoàn nhập dự phòng) dự phòng		(38.772.696.322)	3.165.504.571
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(5.692.347.510)	(9.651.129.258)
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		330.185.442.185	242.494.814.448
09	Tăng các khoản phải thu		(823.416.639.840)	(616.561.186.131)
10	Tăng hàng tồn kho		(98.374.170.173)	(56.609.095.526)
11	Tăng các khoản phải trả		530.975.793.017	610.162.461.966
12	Giảm chi phí trả trước		20.174.450.614	3.267.609.065
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	16	(55.118.004.561)	(41.202.459.433)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(14.690.777.775)	(1.355.322.655)
20	Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào) từ hoạt động kinh doanh		(110.263.906.533)	140.196.821.734
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm tài sản		(31.660.573.408)	(22.868.204.035)
24	Tiền thu tiền gửi ngân hàng		90.000.000.000	-
27	Thu lãi tiền gửi		7.451.279.017	6.324.170.191
30	Lưu chuyển tiền thuần từ (sử dụng vào) hoạt động đầu tư		65.790.705.609	(16.544.033.844)
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
31	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu	20.1	10.412.000.000	4.970.000.000
36	Cổ tức đã trả cho chủ sở hữu	20.2	(85.500.000)	(29.895.275.000)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ (sử dụng vào) hoạt động tài chính		10.326.500.000	(24.925.275.000)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ (tiếp theo)
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
50	Lưu chuyển tiền và tương đương tiền thuần trong năm		(34.146.700.924)	98.727.512.890
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		169.739.476.066	71.011.963.176
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	4	135.592.775.142	169.739.476.066



Phạm Tuấn Khanh
Người lập



Phan Thị Ngọc Thúy
Kế toán trưởng



Lê Miên Thụy
Tổng Giám đốc

Ngày 20 tháng 3 năm 2018

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

1. THÔNG TIN CÔNG TY

Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Ricons ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh ("Giấy CNĐKKD") số 4103002810 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp vào ngày 27 tháng 10 năm 2004 và các Giấy CNĐKKD và các Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp điều chỉnh sau đó.

Hoạt động chính trong 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.

Số lượng nhân viên của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 là 729 người (ngày 31 tháng 12 năm 2016: 555 người).

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 Chuẩn mực và chế độ kế toán áp dụng

Báo cáo tài chính của 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);
- ▶ 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 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, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ 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 Công ty là Nhật ký chung.

2.3 Kỳ kế toán năm

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

2.4 Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

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 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.

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.

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 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

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

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 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.

3.6 Khấu hao và hao mòn

Khấu hao tài sản cố định hữu hình và hao mòn tài sản cố định vô hình được trích theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng ước tính của các tài sản như sau:

Máy móc, thiết bị	3 - 10 năm
Phương tiện vận tải	3 - 8 năm
Thiết bị văn phòng	3 - 5 năm
Phần mềm máy tính	3 năm
Tài sản khác	4 năm

3.7 Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư được thể hiện theo nguyên giá bao gồm cả các chi phí giao dịch liên quan trừ đi giá trị khấu hao lũy kế. Đối với bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá, Công ty không trích khấu hao mà xác định tổn thất do giảm giá trị.

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

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

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

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

Bất động sản đầu tư không còn được trình bày trong bảng cân đối kế toán 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 trong năm 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

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

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

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. 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 khi phát sinh.

Thu nhập từ tiền cho thuê được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh 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 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 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 kỳ kế toán năm 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.

3.12 Các khoản phải trả và trích trước

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

3.13 Trợ cấp thôi việc phải trả

Trợ cấp thôi việc cho nhân viên được trích trước vào cuối mỗi kỳ báo cáo cho toàn bộ người lao động đã làm việc tại Công ty được hơn 12 tháng tính đến ngày lập bảng cân đối kế toán theo tỷ lệ bằng một nửa mức lương bình quân tháng cho mỗi năm làm việc tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2008 theo Luật Lao động và các văn bản hướng dẫn có liên quan. Mức lương bình quân tháng dùng để tính trợ cấp thôi việc sẽ được điều chỉnh vào cuối mỗi niên độ báo cáo theo mức lương bình quân của sáu tháng gần nhất tính đến thời điểm lập báo cáo. Tăng hoặc giảm trong khoản trích trước này ngoại trừ phần thanh toán thực tế cho người lao động sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả kinh doanh.

Khoản trợ cấp thôi việc trích trước này được sử dụng để trả trợ cấp thôi việc cho người lao động khi chấm dứt hợp đồng lao động theo Điều 48 của Bộ luật Lao động.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

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

3.14 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.

3.15 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

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

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

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán 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 theo nguyên tắc sau:

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

Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh trong 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.

3.16 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 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 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.

3.17 Phân chia lợi nhuận

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

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

Quỹ đầu tư phát triển

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

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

3.17 *Phân chia lợi nhuận* (tiếp theo)

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.

3.18 *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.

3.19 *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 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 (tiếp theo)

vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

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

3.19 Thuế (tiếp theo)

Thuế hoãn lại

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

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

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

3.20 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	222.315.570	268.522.058
Tiền gửi ngân hàng	65.370.459.572	52.405.850.983
Các khoản tương đương tiền (*)	70.000.000.000	117.065.103.025
TỔNG CỘNG	135.592.775.142	169.739.476.066

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

5. ĐẦU TƯ NĂM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN

Số dư cuối năm thể hiện các khoản tiền gửi tại ngân hàng thương mại có thời hạn gốc mười hai tháng và hưởng lãi suất tiền gửi có thể áp dụng.

6. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu từ các bên khác	756.353.009.708	450.360.823.217
Các bên liên quan (<i>Thuyết minh số 27</i>)	1.156.702.626.825	664.021.759.276
TỔNG CỘNG	1.913.055.636.533	1.114.382.582.493
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(663.698.526)	(3.663.698.526)
GIÁ TRỊ THUẦN	1.912.391.938.007	1.110.718.883.967

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	(3.663.698.526)	(498.193.955)
Cộng: Dự phòng trích lập trong năm	-	(3.165.504.571)
Trừ: Hoàn nhập dự phòng trong năm	3.000.000.000	-
Số cuối năm	(663.698.526)	(3.663.698.526)

7. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty TNHH Kỹ Thuật Xây Dựng Cốp Pha	6.454.753.400	-
Công ty TNHH Thiết bị Phòng Cháy	3.685.691.357	-
Chữa Cháy 2-9	24.779.281.142	10.421.028.110
Các nhà cung cấp khác		
TỔNG CỘNG	34.919.725.899	10.421.028.110

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

8. PHẢI THU NGÂN HẠN KHÁC

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Tạm ứng tiền cho các đội thi công	11.669.462.635	10.457.677.388
Phải thu lãi tiền gửi	570.219.178	2.329.150.685
Các khoản khác	598.703.964	419.181.200
TỔNG CỘNG	12.838.385.777	13.206.009.273

9. HÀNG TỒN KHO

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí xây dựng công trình dở dang (*)	199.616.963.392	96.850.816.789
Vật liệu xây dựng	-	4.391.976.430
TỔNG CỘNG	199.616.963.392	101.242.793.219

(*) 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 Senturia Vườn Lài	43.351.840.842	-
Công trình Lakeview	32.044.602.071	-
Công trình Pega Suite	28.263.362.008	-
Công trình Sài Gòn Royal Residence	19.772.851.131	65.715.896
Công trình An Gia Riverside	19.503.772.550	-
Công trình Nine South Estates	12.991.664.811	-
Công trình Aqua Bay SKy Residences	10.348.439.602	-
Công trình Vinhomes Landmark 3	4.977.146.758	21.966.075.607
Công trình Vinhomes Landmark 2	1.885.728.175	9.786.485.707
Công trình River City	-	20.122.330.355
Công trình Vinhomes Landmark 81	-	17.593.073.649
Các công trình khác	26.477.555.444	27.317.135.575
TỔNG CỘNG	199.616.963.392	96.850.816.789

10. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Công cụ, dụng cụ dùng cho công trường	35.768.549.865	59.064.948.342
Phí bảo trì tòa nhà Rihome Saigon Pavillon	3.700.578.154	-
Phí cải tạo văn phòng	2.281.064.642	3.490.913.766
Khác	713.046.724	877.397
TỔNG CỘNG	42.463.239.385	62.556.739.505

Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Ricons

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

11. 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	35.421.555.505	5.325.275.164	4.306.048.006	128.965.909	45.181.844.584
Mua mới trong năm	33.361.215.481	490.000.000	1.206.017.558	-	35.057.233.039
Số cuối năm	68.782.770.986	5.815.275.164	5.512.065.564	128.965.909	80.239.077.623
Trong đó:					
Đã khấu hao hết	4.922.142.676	1.733.661.420	1.213.572.778	128.965.909	7.998.342.783
Giá trị khấu hao lũy kế:					
Số đầu năm	8.831.971.238	2.557.245.091	1.829.035.197	125.318.533	13.343.570.059
Khấu hao trong năm	9.979.270.166	618.478.240	1.015.871.901	3.647.376	11.617.267.683
Số cuối năm	18.811.241.404	3.175.723.331	2.844.907.098	128.965.909	24.960.837.742
Giá trị còn lại:					
Số đầu năm	26.589.584.267	2.768.030.073	2.477.012.809	3.647.376	31.838.274.525
Số cuối năm	49.971.529.582	2.639.551.833	2.667.158.466	-	55.278.239.881

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

12. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

VND

Phẩm mềm máy tính

Nguyên giá:

Số đầu năm	342.340.400
Mua mới trong năm	<u>1.103.340.369</u>
Số cuối năm	<u>1.445.680.769</u>

Trong đó:

<i>Đã hao mòn hết</i>	<u>95.502.524</u>
-----------------------	-------------------

Giá trị hao mòn lũy kế:

Số đầu năm	152.520.380
Hao mòn trong năm	<u>233.392.993</u>
Số cuối năm	<u>385.913.373</u>

Giá trị còn lại:

Số đầu năm	<u>189.820.020</u>
Số cuối năm	<u>1.059.767.396</u>

13. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

VND

*Chung cư và
quyền sử dụng đất*

Nguyên giá:

Số đầu năm và cuối năm	<u>227.246.781.755</u>
------------------------	------------------------

Giá trị khấu hao lũy kế:

Số đầu năm	15.177.312.400
Khấu hao trong năm	<u>2.695.280.940</u>
Số cuối năm	<u>17.872.593.340</u>

Giá trị còn lại:

Số đầu năm	<u>212.069.469.355</u>
Số cuối năm	<u>209.374.188.415</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

13. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ (tiếp theo)

Thuyết minh bổ sung:

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Thu nhập cho thuê bất động sản đầu tư	14.629.933.683	13.984.143.271
Chi phí hoạt động kinh doanh trực tiếp của các bất động sản đầu tư tạo thu nhập cho thuê trong năm	(7.134.339.192)	(6.693.144.257)

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 2017. 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.

14. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải trả cho các bên khác	971.011.208.277	706.170.163.602
Các bên liên quan (<i>Thuyết minh số 27</i>)	7.965.621.330	4.443.259.048
TỔNG CỘNG	978.976.829.607	710.613.422.650

15. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty Cổ phần An Gia Phú Thịnh	49.861.683.703	-
Công ty Cổ phần Hoàng Gia Cao Bằng	6.562.000.000	-
Khác	4.095.626.363	20.975.663.146
TỔNG CỘNG	60.519.310.066	20.975.663.146

16. 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	10.087.717.991	589.144.551.953	(546.787.678.555)	52.444.591.389
Thuế thu nhập doanh nghiệp	17.769.408.479	72.929.654.145	(55.118.004.561)	35.581.058.063
Thuế thu nhập cá nhân	3.591.747.390	23.964.445.330	(24.056.229.592)	3.499.963.128
Thuế nhập khẩu	-	754.385.591	(754.385.591)	-
Khác	-	129.388.981	(129.388.981)	-
TỔNG CỘNG	31.448.873.860	686.922.426.000	(626.845.687.280)	91.525.612.580

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

17. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí các công trình xây dựng	589.528.632.230	420.724.501.041
Khác	66.000.000	1.001.108.000
TỔNG CỘNG	589.594.632.230	421.725.609.041

18. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải trả các đội thi công	42.631.512.093	48.916.295.420
Tiền trả trước của cổ đông để mua cổ phiếu	26.586.250.000	-
Nhận tiền đặt cọc	1.950.000.000	5.153.526.424
Cổ tức phải trả	137.440.000	222.940.000
Khác	72.891.041	92.068.249
TỔNG CỘNG	71.378.093.134	54.384.830.093

19. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn	20.995.825.382	10.839.579.241
Dự phòng bảo hành các công trình xây dựng	20.995.825.382	10.839.579.241
Dài hạn	-	45.928.942.463
Kinh phí vận hành tòa nhà Rihome Saigon Pavillon (*)	-	33.298.000.000
Phí bảo trì tòa nhà Rihome Saigon Pavillon (**)	-	12.470.441.309
Dự phòng trợ cấp thất nghiệp	-	160.501.154
TỔNG CỘNG	20.995.825.382	56.768.521.704

(*) Trong năm, Công ty đã hoàn nhập toàn bộ kinh phí vận hành các căn hộ đã bán tại Dự án Rihome Saigon Pavillon do Ban Quản trị Tòa nhà đã được thành lập.

(**) Trong năm, Công ty đã chuyển giao toàn bộ 2% kinh phí bảo trì đã nhận trước của khách hàng mua căn hộ tại Dự án Rihome Saigon Pavillon cho Ban Quản trị Tòa nhà. Khoản tiền này bao gồm số tiền đã nhận từ khách hàng và khoản tiền lãi phát sinh từ thời điểm nhận trước đến ngày chuyển giao.

Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Ricons

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

20. VỐN CHỦ SỞ HỮU

20.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	VND Tổng cộng
Năm trước					
Số đầu năm	100.000.000.000	42.000.000.000	82.372.879.620	123.293.991.530	347.666.871.150
Tăng vốn trong năm	5.000.000.000	-	-	-	5.000.000.000
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	192.478.527.982	192.478.527.982
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	-	32.241.303.667	(32.241.303.667)	-
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	(8.060.325.916)	(8.060.325.916)
Chí thưởng cho Ban Điều hành	-	-	-	(4.120.000.000)	(4.120.000.000)
Cổ tức công bố	-	-	-	(30.000.000.000)	(30.000.000.000)
Phí phát hành cổ phiếu	-	(30.000.000)	-	-	(30.000.000)
Số cuối năm	105.000.000.000	41.970.000.000	114.614.183.287	241.350.889.929	502.935.073.216
Năm nay					
Số đầu năm	105.000.000.000	41.970.000.000	114.614.183.287	241.350.889.929	502.935.073.216
Cổ tức tăng vốn (*)	52.500.000.000	-	-	-	52.500.000.000
Phát hành cổ phiếu cho nhân viên (*)	5.250.000.000	5.162.000.000	-	-	10.412.000.000
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	287.142.790.025	287.142.790.025
Cổ tức công bố	-	-	-	(52.500.000.000)	(52.500.000.000)
Trích lập các quỹ	-	-	76.991.411.193	(110.734.263.991)	(33.742.852.798)
Số cuối năm	162.750.000.000	47.132.000.000	191.605.594.480	365.259.415.963	766.747.010.443

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

20. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

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

(*) Trong năm, Công ty đã phát hành thêm 5.775.000 cổ phiếu phổ thông, chi tiết như sau:

- ▶ 5.250.000 cổ phiếu được phát hành thêm từ lợi nhuận sau thuế cho cổ đông hiện hữu với mức giá phát hành là 10.000 VND/cổ phiếu theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 001/NQ-ĐHĐCĐ/RICONS ngày 2 tháng 6 năm 2017 và Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 03/NQ-HĐQT/RICONS ngày 21 tháng 6 năm 2017 để tăng vốn cổ phần; và
- ▶ 525.000 cổ phiếu được phát hành thêm cho cán bộ công nhân viên Công ty theo Chương trình lựa chọn sở hữu cổ phiếu của Công ty áp dụng cho các cán bộ chủ chốt với mức giá phát hành là 20.000 VND/cổ phiếu theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 001/NQ-ĐHĐCĐ/RICONS ngày 2 tháng 6 năm 2017 và Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 04/NQ-HĐQT/RICONS ngày 3 tháng 7 năm 2017 để tăng vốn cổ phần.

Theo đó, vốn cổ phần đăng ký của Công ty tăng từ 105.000.000.000 VND lên 162.750.000.000 VND. Vào ngày 23 tháng 8 năm 2017, Công ty đã nhận được Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp điều chỉnh lần thứ 21 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho việc tăng vốn cổ phần nêu trên.

20.2 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	105.000.000.000	100.000.000.000
Tăng vốn trong năm	57.750.000.000	5.000.000.000
Số cuối năm	162.750.000.000	105.000.000.000
Cổ tức		
Cổ tức công bố	52.500.000.000	30.000.000.000
Cổ tức đã trả bằng tiền	(85.500.000)	(29.895.275.000)
Cổ tức đã trả bằng phát hành cổ phiếu	(52.500.000.000)	-

20.3 Cổ phiếu

	Số lượng cổ phần	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Số lượng cổ phiếu được phép phát hành	16.275.000	10.500.000
Số lượng cổ phiếu đã được phát hành và góp vốn đầy đủ	16.275.000	10.500.000
Cổ phiếu phổ thông	16.275.000	10.500.000
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	16.275.000	10.500.000
Cổ phiếu phổ thông	16.275.000	10.500.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

20. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

20.4 Lãi trên cổ phiếu

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước (trình bày lại)
Lợi nhuận sau thuế TNDN	287.142.790.025	192.478.527.982
Trừ: Quỹ khen thưởng, phúc lợi (*)	-	(33.742.852.798)
Lợi nhuận thuần phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	287.142.790.025	158.735.675.184
Số lượng cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân (cổ phiếu) (**)	15.956.557	15.750.000
Lãi cơ bản và lãi suy giảm trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)	17.995	10.078

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

(*) Lợi nhuận dùng để tính lãi trên cổ phiếu cho năm 2016 đã được điều chỉnh lại so với số liệu đã trình bày trong báo cáo tài chính năm 2016 để phản ánh khoản thực trích quỹ khen thưởng, phúc lợi từ lợi nhuận của năm 2016 theo Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông Thường niên số 001/NQ-ĐHĐCĐ/RICONS ngày 2 tháng 6 năm 2017.

(**) Tổng số cổ phiếu bình quân trong năm trước được điều chỉnh do việc phát hành 5.250.000 phổ thông chi trả cổ tức từ lợi nhuận sau thuế chưa phân phối theo kế hoạch được phê duyệt trong Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông Thường niên số 001/NQ-ĐHĐCĐ/RICONS ngày 2 tháng 6 năm 2017.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

21. DOANH THU

21.1 Doanh thu về bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Năm nay	VND Năm trước
Doanh thu:	6.562.166.157.608	4.790.288.052.979
<i>Trong đó:</i>		
Doanh thu hợp đồng xây dựng (*)	5.748.227.557.052	3.950.055.994.702
Doanh thu hoạt động bán vật liệu xây dựng	794.052.222.541	824.907.697.297
Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư	11.256.444.134	10.642.560.098
Doanh thu dịch vụ quản lý vận hành tòa nhà	8.158.993.912	4.625.931.332
Doanh thu cho thuê máy móc và thiết bị xây dựng	470.939.969	55.869.550
Trừ:	(2.047.601.540)	-
Hàng bán bị trả lại	(2.047.601.540)	-
TỔNG CỘNG	6.560.118.556.068	4.790.288.052.979
<i>Trong đó:</i>		
Doanh thu đối với các bên liên quan (Thuyết minh số 27)	3.542.174.782.345	3.473.657.724.894
Doanh thu đối với các bên khác	3.017.943.773.723	1.316.630.328.085

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

	Năm nay	VND Năm trước
Doanh thu được ghi nhận trong năm của hợp đồng xây dựng đã hoàn thành	555.657.261.658	168.172.878.452
Doanh thu được ghi nhận trong năm của hợp đồng xây dựng đang thực hiện	5.192.570.295.394	3.781.883.116.250
TỔNG CỘNG	5.748.227.557.052	3.950.055.994.702
Tổng doanh thu lũy kế của hợp đồng xây dựng đang thực hiện đến ngày cuối năm	6.811.487.777.692	5.996.595.947.668

21.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm nay	VND Năm trước
Lãi tiền gửi ngân hàng	5.692.347.510	9.651.129.258
Lãi chênh lệch tỷ giá	222.936.112	17.664.740
TỔNG CỘNG	5.915.283.622	9.668.793.998

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

22. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Giá vốn hoạt động xây dựng	5.393.568.330.136	3.683.280.417.232
Giá vốn hoạt động bán vật liệu xây dựng	752.040.305.840	791.721.617.987
Chi phí hoạt động bất động sản đầu tư	5.791.393.345	5.330.128.287
Chi phí dịch vụ quản lý vận hành tòa nhà	7.181.745.630	4.217.547.521
Giá vốn hoạt động cho thuê máy móc và thiết bị xây dựng	186.602.503	35.942.770
TỔNG CỘNG	6.158.768.377.454	4.484.585.653.797

23. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Lỗ chênh lệch tỷ giá	3.925.619	21.619.567
Chi phí khác	28.113.920	110.808.240
TỔNG CỘNG	32.039.539	132.427.807

24. CHI PHÍ BÁN HÀNG VÀ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí bán hàng	17.814.671.269	12.285.655.758
Chi phí vận chuyển	10.869.530.280	7.399.433.392
Chi phí nhân viên	4.216.657.911	3.076.371.636
Chi phí khấu hao và hao mòn	251.665.997	145.000.000
Chi phí khác	2.476.817.081	1.664.850.730
Chi phí quản lý doanh nghiệp	76.293.972.773	67.519.217.741
Chi phí nhân viên	52.382.660.156	39.707.922.462
Chi phí nguyên vật liệu, công cụ	6.182.410.048	5.508.369.856
Chi phí dịch vụ thuê ngoài	4.590.992.957	3.645.838.307
Chi phí khấu hao và hao mòn	1.461.660.198	778.006.512
(Hoàn nhập) dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(3.000.000.000)	3.000.000.000
Chi phí khác	14.676.249.414	14.879.080.604
TỔNG CỘNG	94.108.644.042	79.804.873.499

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

25. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Thu nhập khác	47.307.433.571	6.403.179.840
Hoàn nhập kinh phí vận hành tòa nhà		
Rihome Saigon Pavillon	33.298.000.000	-
Hoàn nhập chi phí công trình phải trả		
lớn hơn chi phí thực tế phát sinh	7.571.908.296	3.782.918.390
Hoàn nhập chi phí dự phòng bảo hành		
công trình	5.914.731.667	2.317.251.576
Khác	522.793.608	303.009.874
Chi phí khác	(327.667.825)	(641.476.775)
Khác	(327.667.825)	(641.476.775)
LỢI NHUẬN KHÁC	46.979.765.746	5.761.703.065

26. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN") áp dụng cho Công ty là 20% thu nhập chịu thuế (2016: 20%).

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

26.1 Chi phí thuế TNDN

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí thuế TNDN hiện hành	72.907.713.123	48.696.728.136
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu năm trước	21.941.022	20.962.200
Chi phí (thu nhập) thuế TNDN hoãn lại	32.100.231	(623.379)
TỔNG CỘNG	72.961.754.376	48.717.066.957

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	
	Năm nay	Năm trước
Lợi nhuận kế toán trước thuế	360.104.544.401	241.195.594.939
Thuế TNDN theo thuế suất áp dụng cho Công ty	72.020.908.880	48.239.118.988
Các khoản điều chỉnh tăng		
Chi phí không được trừ thuế	918.904.474	456.985.769
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu các năm trước	21.941.022	20.962.200
Chi phí thuế TNDN	72.961.754.376	48.717.066.957

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

26. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

26.2 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 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.

26.3 Thuế TNDN hoãn lại

Công ty đã ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại, cùng với các biến động trong năm nay và năm trước như sau:

			VND	
	Bảng cân đối kế toán		Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	
	Số cuối năm	Số đầu năm	Năm nay	Năm trước
Dự phòng trợ cấp thôi việc	-	32.100.231	(32.100.231)	623.379
Tài sản thuế hoãn lại	-	32.100.231		
(Chi phí) thu nhập thuế TNDN hoãn lại			(32.100.231)	623.379

27. 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:

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	VND	
			Năm nay	Năm trước
Công ty Cổ phần Xây dựng Coteconcs ("Coteconcs")	Bên liên quan	Bán vật liệu và cung cấp dịch vụ xây dựng	3.254.008.958.639	3.226.204.815.181
		Mua liên quan đến cung cấp vật tư, thiết bị xây dựng	55.099.326.624	15.201.443.906
Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Unicons ("Unicons")	Bên liên quan	Bán vật liệu và cung cấp dịch vụ xây dựng	288.165.823.706	247.452.909.713
		Mua liên quan đến cung cấp vật tư, thiết bị xây dựng	355.893.010	42.625.250.270

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

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

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

			VND	
<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
<i>Phải thu ngắn hạn của khách hàng</i>				
Coteccons	Bên liên quan	Bán vật liệu và cung cấp dịch vụ xây dựng	1.104.259.586.728	613.972.655.432
Unicons	Bên liên quan	Bán vật liệu và cung cấp dịch vụ xây dựng	52.443.040.097	50.049.103.844
			1.156.702.626.825	664.021.759.276
<i>Phải trả người bán ngắn hạn</i>				
Coteccons	Bên liên quan	Mua liên quan đến cung cấp vật tư, thiết bị xây dựng	7.849.737.914	4.443.259.048
Unicons	Bên liên quan	Mua liên quan đến cung cấp vật tư, thiết bị xây dựng	115.883.416	-
			7.965.621.330	4.443.259.048

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	
		<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Lương, thưởng và thù lao		16.201.255.410	6.426.598.496

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

28. CAM KẾT THUÊ HOẠT ĐỘNG

Công ty hiện đang thuê văn phòng 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	2.033.881.841	3.475.352.184
Từ 1 đến 5 năm	-	1.836.021.600
TỔNG CỘNG	2.033.881.841	5.311.373.784

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	2.540.118.909	3.793.297.164
Từ 1 đến 5 năm	14.320.537.375	20.130.109.019
Trên 5 năm	807.445.652	823.730.270
TỔNG CỘNG	17.668.101.936	24.747.136.452

29. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN

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

Bộ phận cung cấp dịch vụ xây dựng

Bộ phận kinh doanh vật liệu xây dựng

Bộ phận hoạt động bất động sản đầu tư

Bộ phận quản lý, vận hành tòa nhà

Bộ phận cho thuê máy móc và thiết bị

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

Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Ricons

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

29. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

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

	Dịch vụ xây dựng	Kinh doanh vật liệu xây dựng	Hoạt động bất động sản đầu tư vận hành tòa nhà	Dịch vụ quản lý móc và thiết bị	VND
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017					
Doanh thu					
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	5.748.227.557.052	792.004.621.001	11.256.444.134	8.158.993.912	470.939.969
Kết quả					6.560.118.556.068
Lợi nhuận thuần trước thuế của bộ phận	354.659.226.916	39.964.315.161	5.465.050.789	977.248.282	284.337.466
Chi phí không phân bổ thuần					401.350.178.614
Lợi nhuận thuần trước thuế					(41.245.634.213)
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp					360.104.544.401
Lợi nhuận thuần sau thuế					(72.961.754.376)
Tài sản và công nợ					287.142.790.025
Tài sản bộ phận	2.134.740.323.075	14.576.631.022	210.216.550.582	3.700.578.154	35.768.549.865
Tài sản không phân bổ					2.399.002.632.698
Tổng tài sản					216.703.450.596
Công nợ bộ phận	1.618.177.748.983	72.736.780.563	5.418.627.578	-	2.615.706.083.294
Công nợ không phân bổ					1.696.333.157.124
Tổng công nợ					152.625.915.727
					1.848.959.072.851

Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Ricons

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

29. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

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

	Dịch vụ xây dựng	Kinh doanh vật liệu xây dựng	Hoạt động bất động sản đầu tư vận hành tòa nhà	Dịch vụ quản lý móc và thiết bị	Cho thuê máy móc và thiết bị	VND
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016						
Doanh thu						
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	3.950.055.994.702	824.907.697.297	10.642.560.098	4.625.931.332	55.869.550	4.790.288.052.979
Kết quả						
Lợi nhuận thuần trước thuế của bộ phận	266.775.577.470	33.185.938.010	5.312.431.811	408.383.811	20.068.080	305.702.399.182
Chi phí không phân bổ thuần						(64.506.804.243)
Lợi nhuận thuần trước thuế						241.195.594.939
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp						(48.717.066.957)
Lợi nhuận thuần sau thuế						192.478.527.982
Tài sản và công nợ						
Tài sản bộ phận	1.163.776.876.362	1.138.164.126	273.346.453.420	-	59.064.948.342	1.497.326.442.250
Tài sản không phân bổ						318.086.382.515
Tổng tài sản						1.815.412.824.765
Công nợ bộ phận	1.153.551.430.039	105.540.150.171	5.062.763.804	-	-	1.264.154.344.014
Công nợ không phân bổ						48.323.407.535
Tổng công nợ						1.312.477.751.549

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

30. 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 2016 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 2016 (Đã được trình bày trước đây)	Ảnh hưởng của phân loại lại	Ngày 31 tháng 12 năm 2016 (Được trình bày lại)
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN			
Chi phí phải trả dài hạn khác	3.955.374.493	(3.955.374.493)	-
Phải trả dài hạn khác	-	3.955.374.493	3.955.374.493

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

a. Phát hành mới cổ phiếu phổ thông cho cổ đông chiến lược

Vào ngày 8 tháng 12 năm 2017, Công ty đã nhận được Công văn số 8288/UBCK-QLCB của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước chấp thuận việc chào bán cổ phần phổ thông riêng lẻ cho cổ đông chiến lược. Theo đó, Công ty phát hành mới 6.087.500 cổ phiếu cho cổ đông chiến lược theo Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông số 001/NQ-ĐHĐCĐ/RICONS ngày 2 tháng 6 năm 2017 và Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 11/NQ-HĐQT/RICONS ngày 24 tháng 11 năm 2017.

Việc phát hành trên đã được hoàn thành vào ngày 12 tháng 1 năm 2018, với tổng số cổ phiếu phổ thông mới được phát hành cho cổ đông chiến lược là 6.087.500 cổ phiếu với mức giá phát hành là 107.000 VND/cổ phiếu. Theo đó, vào ngày 13 tháng 1 năm 2018, vốn cổ phần đăng ký của Công ty tăng từ 162.750.000.000 VND lên 223.625.000.000 VND.

Vào ngày 18 tháng 1 năm 2018, Công ty đã nhận được Công văn số 477/UBCK-QLCB của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước thông báo nhận được báo cáo kết quả phát hành cổ phiếu này của Công ty.

b. Phát hành mới cổ phiếu phổ thông cho cổ đông hiện hữu

Vào ngày 12 tháng 12 năm 2017, Công ty đã nhận được Giấy Chứng nhận đăng ký chào bán cổ phiếu ra công chúng số 83/GCN-UBCK của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước chấp thuận việc phát hành mới cổ phiếu phổ thông cho cổ đông hiện hữu. Theo đó, Công ty phát hành mới 8.137.500 cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu theo Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông số 001/NQ-ĐHĐCĐ/RICONS ngày 2 tháng 6 năm 2017 và Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 10/NQ-HĐQT/RICONS ngày 19 tháng 10 năm 2017.

Việc phát hành trên đã được hoàn thành vào ngày 30 tháng 1 năm 2018, với tổng số cổ phiếu phổ thông mới được phát hành cho cổ đông hiện hữu là 8.137.500 cổ phiếu với mức giá phát hành là 25.000 VND/cổ phiếu. Theo đó, vào ngày 1 tháng 2 năm 2018, vốn cổ phần đăng ký của Công ty tăng từ 223.625.000.000 VND lên 305.000.000.000 VND.

Vào ngày 9 tháng 2 năm 2018, Công ty đã nhận được Công văn số 1107/UBCK-QLCB của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước thông báo nhận được báo cáo kết quả phát hành cổ phiếu này của Công ty.

Vào ngày 14 tháng 3 năm 2018, Công ty đã nhận được Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp điều chỉnh lần thứ 22 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho việc tăng vốn cổ phần nêu trên.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

31. SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN NĂM (tiếp theo)

Ngoài các sự kiện trên, không có sự kiện nào khác phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán năm yêu cầu phải được điều chỉnh hay trình bày trong báo cáo tài chính của Công ty.



Phạm Tuấn Khanh
Người lập



Phan Thị Ngọc Thúy
Kế toán trưởng



Lê Miên Thụy
Tổng Giám đốc

Ngày 20 tháng 3 năm 2018

