



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG RICONs



# **BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

Quý 04/2018

Tháng 01/2019

## **Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Ricons**

Báo cáo tài chính riêng

Ngày 31 tháng 12 năm 2018

# Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Ricons

## MỤC LỤC

|                                            | <i>Trang</i> |
|--------------------------------------------|--------------|
| Bảng cân đối kế toán riêng                 | 1 - 2        |
| Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng | 3            |
| Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng           | 4 - 5        |
| Thuyết minh báo cáo tài chính riêng        | 6 - 32       |

Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Ricons

B01a-DN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018

VND

| Mã số      | TÀI SẢN                                      | Thuyết minh | 31/12/2018               | 01/01/2018               |
|------------|----------------------------------------------|-------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>100</b> | <b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>                   |             | <b>4.632.997.019.252</b> | <b>2.305.596.365.817</b> |
| <b>110</b> | <b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b> | <b>4</b>    | <b>125.807.890.227</b>   | <b>135.592.775.142</b>   |
| 111        | 1. Tiền                                      |             | 20.807.890.227           | 65.592.775.142           |
| 112        | 2. Các khoản tương đương tiền                |             | 105.000.000.000          | 70.000.000.000           |
| <b>120</b> | <b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>         |             | <b>400.000.000.000</b>   | <b>10.000.000.000</b>    |
| 123        | 1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn           | 5.1         | 400.000.000.000          | 10.000.000.000           |
| <b>130</b> | <b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>      |             | <b>3.948.590.227.119</b> | <b>1.960.150.049.683</b> |
| 131        | 1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng          | 6           | 3.786.628.687.237        | 1.913.055.636.533        |
| 132        | 2. Trả trước cho người bán ngắn hạn          | 7           | 137.550.074.281          | 34.919.725.899           |
| 136        | 3. Phải thu ngắn hạn khác                    | 8           | 26.521.649.814           | 12.838.385.777           |
| 137        | 4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi        | 6           | (2.110.184.213)          | (663.698.526)            |
| <b>140</b> | <b>IV. Hàng tồn kho</b>                      | <b>9</b>    | <b>158.598.901.906</b>   | <b>199.616.963.392</b>   |
| 141        | 1. Hàng tồn kho                              |             | 158.598.901.906          | 199.616.963.392          |
| <b>150</b> | <b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>              |             | -                        | <b>236.577.600</b>       |
| 151        | 1. Chi phí trả trước ngắn hạn                | 10          | -                        | 236.577.600              |
| 152        | 2. Thuế GTGT được khấu trừ                   | 18          | -                        | -                        |
| <b>200</b> | <b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>                    |             | <b>639.409.290.862</b>   | <b>310.109.717.477</b>   |
| <b>210</b> | <b>I. Khoản phải thu dài hạn</b>             |             | <b>1.043.582.400</b>     | <b>1.934.282.400</b>     |
| 216        | 1. Phải thu dài hạn khác                     |             | 1.043.582.400            | 1.934.282.400            |
| <b>220</b> | <b>II. Tài sản cố định</b>                   |             | <b>78.390.789.743</b>    | <b>56.338.007.277</b>    |
| 221        | 1. Tài sản cố định hữu hình                  | 13          | 76.530.501.285           | 55.278.239.881           |
| 222        | Nguyên giá                                   |             | 120.344.550.819          | 80.239.077.623           |
| 223        | Giá trị khấu hao lũy kế                      |             | (43.814.049.534)         | (24.960.837.742)         |
| 227        | 2. Tài sản cố định vô hình                   | 14          | 1.860.288.458            | 1.059.767.396            |
| 228        | Nguyên giá                                   |             | 2.826.943.269            | 1.445.680.769            |
| 229        | Giá trị hao mòn lũy kế                       |             | (966.654.811)            | (385.913.373)            |
| <b>230</b> | <b>III. Bất động sản đầu tư</b>              | <b>15</b>   | <b>206.678.907.499</b>   | <b>209.374.188.415</b>   |
| 231        | 1. Nguyên giá                                |             | 227.246.781.755          | 227.246.781.755          |
| 232        | 2. Giá trị khấu hao lũy kế                   |             | (20.567.874.256)         | (17.872.593.340)         |
| <b>240</b> | <b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>           | <b>12</b>   | <b>17.848.257.317</b>    | -                        |
| 242        | 1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang           |             | 17.848.257.317           | -                        |
| <b>250</b> | <b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>           |             | <b>200.000.000.000</b>   | -                        |
| 251        | 1. Đầu tư vào công ty con                    | 5.2         | 200.000.000.000          | -                        |
| <b>260</b> | <b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>              |             | <b>135.447.753.903</b>   | <b>42.463.239.385</b>    |
| 261        | 1. Chi phí trả trước dài hạn                 | 11          | 135.447.753.903          | 42.463.239.385           |
| <b>270</b> | <b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>                     |             | <b>5.272.406.310.114</b> | <b>2.615.706.083.294</b> |



BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018

VND

| Mã số      | NGUỒN VỐN                                                    | Thuyết minh | 31/12/2018               | 01/01/2018               |
|------------|--------------------------------------------------------------|-------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>300</b> | <b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>                                        |             | <b>3.365.774.999.668</b> | <b>1.848.959.072.851</b> |
| <b>310</b> | <b>I. Nợ ngắn hạn</b>                                        |             | <b>3.362.453.185.974</b> | <b>1.843.540.445.273</b> |
| 311        | 1. Phải trả người bán ngắn hạn                               | 16          | 1.601.860.282.741        | 978.976.829.607          |
| 312        | 2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn                         | 17          | 514.174.095              | 60.519.310.066           |
| 313        | 3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước                       | 18          | 157.239.449.441          | 91.525.612.580           |
| 315        | 4. Chi phí phải trả ngắn hạn                                 | 19          | 1.503.589.680.292        | 589.594.632.230          |
| 319        | 5. Phải trả ngắn hạn khác                                    | 20          | 23.371.608.390           | 71.378.093.134           |
| 321        | 6. Dự phòng phải trả ngắn hạn                                | 21          | 10.922.626.509           | 20.995.825.382           |
| 322        | 7. Quỹ khen thưởng, phúc lợi                                 |             | 64.955.364.506           | 30.550.142.274           |
| <b>330</b> | <b>II. Nợ dài hạn</b>                                        |             | <b>3.321.813.694</b>     | <b>5.418.627.578</b>     |
| 336        | 1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn                          |             | 974.506.426              | 1.059.639.245            |
| 337        | 2. Phải trả dài hạn khác                                     |             | 2.347.307.268            | 4.358.988.333            |
| <b>400</b> | <b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>                                     |             | <b>1.906.631.310.446</b> | <b>766.747.010.443</b>   |
| <b>410</b> | <b>I. Vốn chủ sở hữu</b>                                     | <b>22.1</b> | <b>1.906.631.310.446</b> | <b>766.747.010.443</b>   |
| 411        | 1. Vốn cổ phần                                               |             | 305.000.000.000          | 162.750.000.000          |
| 411a       | - Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết                     |             | 305.000.000.000          | 162.750.000.000          |
| 412        | 2. Thặng dư vốn cổ phần                                      |             | 757.793.760.000          | 47.132.000.000           |
| 418        | 3. Quỹ đầu tư phát triển                                     |             | 337.708.594.480          | 191.605.594.480          |
| 421        | 4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối                         |             | 506.128.955.966          | 365.259.415.963          |
| 421a       | - Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước |             | 85.703.415.963           | 78.116.625.938           |
| 421b       | - Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này                   |             | 420.425.540.003          | 287.142.790.025          |
| <b>440</b> | <b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>                                   |             | <b>5.272.406.310.114</b> | <b>2.615.706.083.294</b> |



Trinh Ngoc Anh  
Người lập



Phan Thị Ngọc Thuy  
Kế toán trưởng



  
Lê Miên Thuy  
Tổng Giám đốc

Ngày 17 tháng 01 năm 2019

Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Ricons

B02a-DN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

VND

| Mã số | CHỈ TIÊU                                           | Thuyết minh | Quý 4 Năm 2018      | Quý 4 Năm 2017      | Năm 2018            | Năm 2017            |
|-------|----------------------------------------------------|-------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| 01    | 1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ          | 23.1        | 3.979.335.282.773   | 2.721.246.455.202   | 9.313.846.924.562   | 6.562.166.157.608   |
| 02    | 2. Các khoản giảm trừ doanh thu                    | 23.1        | (84.965.399)        | (1.356.437.000)     | (8.326.040.750)     | (2.047.601.540)     |
| 10    | 3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ | 23.1        | 3.979.250.317.374   | 2.719.890.018.202   | 9.305.520.883.812   | 6.560.118.556.068   |
| 11    | 4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp            | 24          | (3.679.778.300.783) | (2.556.713.418.780) | (8.709.856.445.363) | (6.158.768.377.454) |
| 20    | 5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ   |             | 299.472.016.591     | 163.176.599.422     | 595.664.438.449     | 401.350.178.614     |
| 21    | 6. Doanh thu hoạt động tài chính                   | 23.2        | 9.185.860.650       | 1.094.470.529       | 43.613.588.562      | 5.915.283.622       |
| 22    | 7. Chi phí tài chính                               | 25          | (396.312)           | (3.090.882)         | (50.396.279)        | (32.039.539)        |
| 25    | 8. Chi phí bán hàng                                | 26          | (5.349.551.509)     | (4.001.572.509)     | (16.029.866.552)    | (17.814.671.269)    |
| 26    | 9. Chi phí quản lý doanh nghiệp                    | 26          | (34.927.855.802)    | (20.484.881.728)    | (113.326.487.289)   | (76.293.972.773)    |
| 30    | 10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh        |             | 268.380.073.618     | 139.781.524.832     | 509.871.276.891     | 313.124.778.655     |
| 31    | 11. Thu nhập khác                                  | 27          | 5.508.608.383       | 37.316.630.554      | 23.577.660.117      | 47.307.433.571      |
| 32    | 12. Chi phí khác                                   | 27          | (1.926.877.588)     | (178.512.661)       | (2.275.920.239)     | (327.667.825)       |
| 40    | 13. Lợi nhuận khác                                 | 27          | 3.581.730.795       | 37.138.117.893      | 21.301.739.878      | 46.979.765.746      |
| 50    | 14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế              |             | 271.961.804.413     | 176.919.642.725     | 531.173.016.769     | 360.104.544.401     |
| 51    | 15. Chi phí thuế TNDN hiện hành                    | 28.1        | (58.180.836.128)    | (35.581.058.063)    | (110.747.476.766)   | (72.929.654.145)    |
| 52    | 16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại                     |             | -                   | -                   | -                   | (32.100.231)        |
| 60    | 17. Lợi nhuận sau thuế TNDN                        |             | 213.780.968.285     | 141.338.584.662     | 420.425.540.003     | 287.142.790.025     |



Trịnh Ngọc Anh  
Người lập  
Ngày 17 tháng 01 năm 2019



Phan Thị Ngọc Thúy  
Kế toán trưởng



Lê Miên Thủy  
Tổng Giám đốc

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

VND

| Mã số     | CHỈ TIÊU                                                             | Thuyết minh | Năm 2018                 | Năm 2017                 |
|-----------|----------------------------------------------------------------------|-------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>01</b> | <b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>                    |             |                          |                          |
|           | <b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>                             |             | <b>531.173.016.769</b>   | <b>360.104.544.401</b>   |
|           | <i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>                                     |             |                          |                          |
| 02        | Khấu hao và hao mòn                                                  | 13, 14, 15  | 22.666.688.692           | 14.545.941.616           |
| 03        | Hoàn nhập dự phòng                                                   |             | (8.626.713.186)          | (38.772.696.322)         |
| 05        | Lãi từ hoạt động đầu tư                                              |             | (43.431.673.368)         | (5.692.347.510)          |
| <b>08</b> | <b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b> |             | <b>501.781.318.907</b>   | <b>330.185.442.185</b>   |
| 09        | Giảm các khoản phải thu                                              |             | (1.971.676.456.275)      | (823.416.639.840)        |
| 10        | Tăng hàng tồn kho                                                    |             | 41.018.061.486           | (98.374.170.173)         |
| 11        | (Giảm) tăng các khoản phải trả                                       |             | 1.467.527.094.580        | 530.975.793.017          |
| 12        | (Tăng) giảm chi phí trả trước                                        |             | (92.747.936.918)         | 20.174.450.614           |
| 15        | Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp                                    | 18          | (91.417.455.388)         | (55.118.004.561)         |
| 16        | Tiền thu khác cho hoạt động kinh doanh                               |             | -                        | -                        |
| 17        | Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh                               |             | (2.119.777.768)          | (14.690.777.775)         |
| <b>20</b> | <b>Lưu chuyển tiền thuần từ (sử dụng vào) hoạt động kinh doanh</b>   |             | <b>(147.635.151.376)</b> | <b>(110.263.906.533)</b> |
|           | <b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>                       |             |                          |                          |
| 21        | Tiền chi để mua sắm tài sản                                          |             | (59.872.447.559)         | (31.660.573.408)         |
| 23        | Tiền gửi có kỳ hạn tại ngân hàng                                     |             | -                        | -                        |
| 24        | Tiền thu tiền gửi ngân hàng                                          |             | (390.000.000.000)        | 90.000.000.000           |
| 25        | Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác                              |             | (200.000.000.000)        | -                        |
| 27        | Thu lãi tiền gửi                                                     |             | 26.112.166.520           | 7.451.279.017            |
| <b>30</b> | <b>Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào) từ hoạt động đầu tư</b>       |             | <b>(623.760.281.039)</b> | <b>65.790.705.609</b>    |
|           | <b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>                   |             |                          |                          |
| 31        | Tiền thu từ phát hành cổ phiếu                                       | 22.1        | 852.911.760.000          | 10.412.000.000           |
| 36        | Cổ tức đã trả cho chủ sở hữu                                         | 22.2        | (91.301.212.500)         | (85.500.000)             |
| <b>40</b> | <b>Lưu chuyển tiền thuần từ (sử dụng vào) hoạt động tài chính</b>    |             | <b>761.610.547.500</b>   | <b>10.326.500.000</b>    |



Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Ricons

B03a-DN

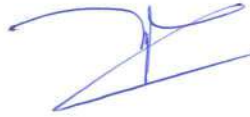
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG (tiếp theo)  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

VND

| Mã số | CHỈ TIÊU                                           | Thuyết minh | Năm 2018        | Năm 2017         |
|-------|----------------------------------------------------|-------------|-----------------|------------------|
| 50    | Lưu chuyển tiền và tương đương tiền thuần trong kỳ |             | (9.784.884.915) | (34.146.700.924) |
| 60    | Tiền và tương đương tiền đầu kỳ                    |             | 135.592.775.142 | 169.739.476.066  |
| 70    | Tiền và tương đương tiền cuối kỳ                   | 4           | 125.807.890.227 | 135.592.775.142  |



Trịnh Ngọc Anh  
Người lập



Phan Thị Ngọc Thúy  
Kế toán trưởng



Lê Miên Thụy  
Tổng Giám đốc



Ngày 17 tháng 01 năm 2019



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

**1. THÔNG TIN CÔNG TY**

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

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

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

Số lượng nhân viên của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 là 1003 người (ngày 31 tháng 12 năm 2017 : 729 người).

***Cơ cấu tổ chức***

Công ty có một công ty con là Công ty Cổ phần Đầu tư Riland ("Riland"). Riland là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy CNĐKDN số 0315066903 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp vào ngày 23 tháng 5 năm 2018.

Riland có trụ sở đăng ký tại Số 236/6, Đường Điện Biên Phủ, Phường 17, Quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của Riland là kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, Công ty nắm giữ 98% vốn chủ sở hữu tại Riland.

**2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY**

**2.1 Mục đích lập báo cáo tài chính riêng**

Công ty có công ty con như được trình bày tại Thuyết minh số 1 và Thuyết minh số 5.2. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng 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 văn bản này, Công ty đã lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và công ty con cho kỳ kế toán năm 2018 kết thúc cùng ngày, ghi ngày 17 tháng 01 năm 2019.

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 Công ty và công ty con.

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

## 2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

### 2.2 *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 số 27 – Báo cáo tài chính và các Chuẩn mực kế toán Việt Nam khác do Bộ Tài chính ban hành theo:

- ▶ Quyết định số 149/2001/QĐ-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2001 về việc ban hành bốn Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 1);
- ▶ Quyết định số 165/2002/QĐ-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2002 về việc ban hành sáu Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 2);
- ▶ Quyết định số 234/2003/QĐ-BTC ngày 30 tháng 12 năm 2003 về việc ban hành sáu Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 3);
- ▶ Quyết định số 12/2005/QĐ-BTC ngày 15 tháng 2 năm 2005 về việc ban hành sáu Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 4); và
- ▶ Quyết định số 100/2005/QĐ-BTC ngày 28 tháng 12 năm 2005 về việc ban hành bốn Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 5).

Theo đó, báo cáo tài chính 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. 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 và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

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

**3.3 Hàng tồn kho**

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

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

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

Hàng hóa và vật liệu xây dựng - chi phí mua theo phương pháp bình quân gia quyền.

Chi phí xây dựng công trình - chi phí nguyên vật liệu và lao động trực tiếp cộng chi phí dở dang chung có liên quan đến công trình.

*Dự phòng giảm giá hàng tồn kho*

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

Số tăng hoặc giảm khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho được hạch toán vào giá vốn hàng bán trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh 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 và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

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

#### 3.6 *Khấu hao và hao mòn*

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

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

#### 3.7 *Bất động sản đầu tư*

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

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

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

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

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

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

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

#### 3.8 *Thuê tài sản*

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

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

*Trong trường hợp Công ty là bên đi thuê*

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

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

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

**3.8 Thuê tài sản (tiếp theo)**

*Trong trường hợp Công ty là bên cho thuê*

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

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

**3.9 Chi phí trả trước**

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

**3.10 Các khoản đầu tư**

*Đầu tư vào công ty con*

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

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

*Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn*

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

**3.11 Dự phòng các khoản đầu tư**

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

**3.12 Các khoản phải trả và trích trước**

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

**3.13 Các khoản dự phòng**

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

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

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

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

#### 3.14 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

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

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

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được đánh giá lại theo tỷ giá giao dịch thực tế tại ngày của bảng cân đối kế toán 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 thực tế phát sinh trong kỳ và chênh lệch do đánh giá lại số dư tiền tệ có gốc ngoại tệ cuối kỳ được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

#### 3.15 Phân chia lợi nhuận

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

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

*Quỹ đầu tư phát triển*

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

*Quỹ khen thưởng, phúc lợi*

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

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

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

#### 3.16 Ghi nhận doanh thu

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

##### *Hợp đồng xây dựng*

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

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

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

##### *Doanh thu bán hàng hóa*

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

##### *Doanh thu cung cấp dịch vụ*

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

##### *Tiền cho thuê*

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

##### *Tiền lãi*

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

#### 3.17 Thuế

##### *Thuế thu nhập hiện hành*

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

Thuế thu nhập hiện hành được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh 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 và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

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

#### 3.17 Thuế (tiếp theo)

##### *Thuế hoãn lại*

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định cho các khoản chênh lệch tạm thời tại ngày kết thúc kỳ kế toán giữa cơ sở tính thuế thu nhập của các tài sản và nợ phải trả và giá trị ghi sổ của chúng cho mục đích lập báo cáo tài chính 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 kỳ kế toán và phải giảm giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại đến mức bảo đảm chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế cho phép lợi ích của một phần hoặc toàn bộ tài sản thuế thu nhập hoãn lại được sử dụng. Các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận trước đây được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế để có thể sử dụng các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận này.

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

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

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

#### 3.18 Các bên liên quan

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

### 4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

|                                | 31/12/2018             | VND<br>01/01/2018      |
|--------------------------------|------------------------|------------------------|
| Tiền mặt                       | 221.501.846            | 222.315.570            |
| Tiền gửi ngân hàng             | 20.586.388.381         | 65.370.459.572         |
| Các khoản tương đương tiền (*) | 105.000.000.000        | 70.000.000.000         |
| <b>TỔNG CỘNG</b>               | <b>125.807.890.227</b> | <b>135.592.775.142</b> |

(\*) 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 và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

## 5. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

### 5.1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

|                              | 31/12/2018      | VND<br>01/01/2018 |
|------------------------------|-----------------|-------------------|
| Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn | 400.000.000.000 | 10.000.000.000    |

Bao gồm các khoản tiền gửi tại các ngân hàng thương mại có thời hạn gốc từ ba (3) tháng trở lên và không quá một (1) năm và hưởng lãi suất tiền gửi áp dụng.

### 5.2 Đầu tư tài chính dài hạn

|                                            | 31/12/2018      | VND<br>01/01/2018 |
|--------------------------------------------|-----------------|-------------------|
| Đầu tư vào công ty con (Thuyết minh số 27) | 200.000.000.000 | -                 |

Vào ngày kết thúc năm tài chính, chi tiết khoản đầu tư vào công ty con được trình bày như sau:

| Tên công ty                              | Hoạt động chính                            | 31 tháng 12 năm 2018 |                 | 31 tháng 12 năm 2017 |                |
|------------------------------------------|--------------------------------------------|----------------------|-----------------|----------------------|----------------|
|                                          |                                            | %<br>sở hữu          | Giá trị<br>VND  | %<br>sở hữu          | Giá trị<br>VND |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Riland ("Riland") | Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất | 98%                  | 200.000.000.000 | -                    | -              |

Riland là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy CNĐKDN số 0315066903 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp vào ngày 23 tháng 5 năm 2018. Hoạt động chính của Riland là kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, Công ty nắm giữ 98% vốn chủ sở hữu tại Riland.

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

**6. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG**

|                                                | VND                      |                          |
|------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
|                                                | 31/12/2018               | 01/01/2018               |
| Phải thu từ các bên khác                       | 1.737.795.891.815        | 756.353.009.708          |
| Các bên liên quan ( <i>Thuyết minh số 27</i> ) | 2.048.832.795.422        | 1.156.702.626.825        |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                               | <b>3.786.628.687.237</b> | <b>1.913.055.636.533</b> |
| Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi             | (2.110.184.213)          | (663.698.526)            |
| <b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>                           | <b>3.784.518.503.024</b> | <b>1.912.391.938.007</b> |

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

|                                     | VND             |                 |
|-------------------------------------|-----------------|-----------------|
|                                     | 31/12/2018      | 01/01/2018      |
| Số đầu kỳ                           | (663.698.526)   | (3.663.698.526) |
| Cộng : Dự phòng trích lập trong năm | (1.446.485.687) | -               |
| Trừ: Hoàn nhập dự phòng trong kỳ    | -               | 3.000.000.000   |
| Số cuối kỳ                          | (2.110.184.213) | (663.698.526)   |

**7. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

|                                                | VND                    |                       |
|------------------------------------------------|------------------------|-----------------------|
|                                                | 31/12/2018             | 01/01/2018            |
| Các bên khác                                   | 121.544.919.423        | 34.919.725.899        |
| <i>Công ty TNHH Bất động sản Tây Hồ View</i>   | 64.625.655.150         | -                     |
| <i>Khác</i>                                    | 56.919.264.273         | 34.919.725.899        |
| Các bên liên quan ( <i>Thuyết minh số 27</i> ) | 16.005.154.858         | -                     |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                               | <b>137.550.074.281</b> | <b>34.919.725.899</b> |

**8. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC**

|                                   | VND                   |                       |
|-----------------------------------|-----------------------|-----------------------|
|                                   | 31/12/2018            | 01/01/2018            |
| Tạm ứng tiền cho các đội thi công | 7.384.525.788         | 11.669.462.635        |
| Phải thu lãi tiền gửi             | 17.889.726.026        | 570.219.178           |
| Đặt cọc                           | 1.069.300.000         | -                     |
| Các khoản khác                    | 178.098.000           | 598.703.964           |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                  | <b>26.521.649.814</b> | <b>12.838.385.777</b> |

Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Ricons

B09a-DN

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

9. HÀNG TỒN KHO

|                                         | 31/12/2018             | VND<br>01/01/2018      |
|-----------------------------------------|------------------------|------------------------|
| Chi phí xây dựng công trình dở dang (*) | 158.598.901.906        | 199.616.963.392        |
| Vật liệu xây dựng                       | -                      | -                      |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                        | <b>158.598.901.906</b> | <b>199.616.963.392</b> |

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

|                               | 31/12/2018             | VND<br>01/01/2018      |
|-------------------------------|------------------------|------------------------|
| Công trình Aquabay A          | 38.389.410.753         | -                      |
| Công trình Pega Suite         | 32.948.503.861         | 28.263.362.008         |
| Công trình Vincity Ocean Park | 17.004.832.132         | -                      |
| Các công trình khác           | 70.256.155.160         | 171.353.601.384        |
| <b>TỔNG CỘNG</b>              | <b>158.598.901.906</b> | <b>199.616.963.392</b> |

10. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC NGẮN HẠN

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

11. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN

|                                            | 31/12/2018             | VND<br>01/01/2018     |
|--------------------------------------------|------------------------|-----------------------|
| Công cụ, dụng cụ dùng cho công trường      | 86.355.712.791         | 35.768.549.865        |
| Phí sử dụng hạ tầng                        | 44.166.809.626         | -                     |
| Phí bảo trì tòa nhà Rihome Saigon Pavillon | 3.700.578.154          | 3.700.578.154         |
| Phí cải tạo văn phòng                      | 808.120.308            | 2.281.064.642         |
| Khác                                       | 416.533.024            | 713.046.724           |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                           | <b>135.447.753.903</b> | <b>42.463.239.385</b> |

12. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BÀN DỒ DANG

|                         | 31/12/2018            | 01/01/2018 |
|-------------------------|-----------------------|------------|
| Nhà máy gia công cơ khí | 17.848.257.317        | -          |
| <b>TỔNG CỘNG</b>        | <b>17.848.257.317</b> | <b>-</b>   |

## Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Ricons

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

B09a-DN

### 13. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

|                                 | Máy móc thiết bị | Phương tiện vận tải | Thiết bị quản lý | Khác        | VND<br>Tổng cộng |
|---------------------------------|------------------|---------------------|------------------|-------------|------------------|
| <b>Nguyên giá:</b>              |                  |                     |                  |             |                  |
| Ngày 31 tháng 12 năm 2017       | 68.782.770.986   | 5.815.275.164       | 5.512.065.564    | 128.965.909 | 80.239.077.623   |
| Mua mới trong kỳ                | 37.745.360.566   | 1.179.465.000       | 1.718.102.176    | -           | 40.642.927.742   |
| Thanh lý                        | (537.454.546)    | -                   | -                | -           | (537.454.546)    |
| Ngày 31 tháng 12 năm 2018       | 105.990.677.006  | 6.994.740.164       | 7.230.167.740    | 128.965.909 | 120.344.550.819  |
| <b>Trong đó:</b>                |                  |                     |                  |             |                  |
| Đã khấu hao hết                 | 4.715.142.676    | 1.733.661.420       | 1.617.251.795    | 128.965.909 | 8.195.021.800    |
| <b>Giá trị khấu hao lũy kế:</b> |                  |                     |                  |             |                  |
| Ngày 31 tháng 12 năm 2017       | 18.811.241.404   | 3.175.723.331       | 2.844.907.098    | 128.965.909 | 24.960.837.742   |
| Khấu hao trong kỳ               | 17.228.283.693   | 743.610.598         | 1.418.772.047    | -           | 19.390.666.338   |
| Thanh lý                        | (537.454.546)    | -                   | -                | -           | (537.454.546)    |
| Ngày 31 tháng 12 năm 2018       | 35.502.070.551   | 3.919.333.929       | 4.263.679.145    | 128.965.909 | 43.814.049.534   |
| <b>Giá trị còn lại:</b>         |                  |                     |                  |             |                  |
| Ngày 31 tháng 12 năm 2017       | 49.971.529.582   | 2.639.551.833       | 2.667.158.466    | -           | 55.278.239.881   |
| Ngày 31 tháng 12 năm 2018       | 70.488.606.455   | 3.075.406.235       | 2.966.488.595    | -           | 76.530.501.285   |

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

**14. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH**

VND

*Phần mềm máy tính*

**Nguyên giá:**

|                           |               |
|---------------------------|---------------|
| Ngày 31 tháng 12 năm 2017 | 1.445.680.769 |
| Mua mới trong kỳ          | 1.381.262.500 |

|                           |               |
|---------------------------|---------------|
| Ngày 31 tháng 12 năm 2018 | 2.826.943.269 |
|---------------------------|---------------|

**Trong đó:**

|                |             |
|----------------|-------------|
| Đã hao mòn hết | 180.060.400 |
|----------------|-------------|

**Giá trị hao mòn lũy kế:**

|                           |             |
|---------------------------|-------------|
| Ngày 31 tháng 12 năm 2017 | 385.913.373 |
| Hao mòn trong kỳ          | 580.741.438 |

|                           |             |
|---------------------------|-------------|
| Ngày 31 tháng 12 năm 2018 | 966.654.811 |
|---------------------------|-------------|

**Giá trị còn lại:**

|                           |               |
|---------------------------|---------------|
| Ngày 31 tháng 12 năm 2017 | 1.059.767.396 |
|---------------------------|---------------|

|                           |               |
|---------------------------|---------------|
| Ngày 31 tháng 12 năm 2018 | 1.860.288.458 |
|---------------------------|---------------|

**15. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ**

VND

*Chung cư và  
quyền sử dụng đất*

**Nguyên giá:**

|                                                               |                 |
|---------------------------------------------------------------|-----------------|
| Vào ngày 31 tháng 12 năm 2017<br>và ngày 31 tháng 12 năm 2018 | 227.246.781.755 |
|---------------------------------------------------------------|-----------------|

**Giá trị khấu hao lũy kế:**

|                               |                |
|-------------------------------|----------------|
| Vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 | 17.872.593.340 |
| Khấu hao trong kỳ             | 2.695.280.916  |

|                               |                |
|-------------------------------|----------------|
| Vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 | 20.567.874.256 |
|-------------------------------|----------------|

**Giá trị còn lại:**

|                               |                 |
|-------------------------------|-----------------|
| Vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 | 209.374.188.415 |
|-------------------------------|-----------------|

|                               |                 |
|-------------------------------|-----------------|
| Vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 | 206.678.907.499 |
|-------------------------------|-----------------|

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

**15. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ (tiếp theo)**

*Thuyết minh bổ sung:*

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

|                                                                                                   |                 | VND             |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|
|                                                                                                   | Năm 2018        | Năm 2017        |
| Thu nhập cho thuê bất động sản đầu tư                                                             | 15.542.209.021  | 10.754.326.055  |
| Chi phí hoạt động kinh doanh trực tiếp của các bất động sản đầu tư tạo thu nhập cho thuê trong kỳ | (9.509.702.115) | (5.207.364.783) |

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức tại ngày 31 tháng 12 năm 2018. Tuy nhiên, dựa trên tình hình cho thuê thực tế, Tổng Giám đốc tin tưởng rằng giá trị hợp lý của tài sản đầu tư lớn hơn giá trị còn lại tại ngày này.

**16. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

|                                       |                                 | VND                           |
|---------------------------------------|---------------------------------|-------------------------------|
|                                       | 31/12/2018                      | 01/01/2018                    |
| Phải trả cho các bên khác             | <b>1.601.088.920.268</b>        | <b>971.011.208.277</b>        |
| - Công ty CP BWindows                 | 174.179.446.425                 | 40.209.363.050                |
| - Khác                                | 1.426.909.473.843               | 930.801.845.227               |
| Các bên liên quan (Thuyết minh số 30) | <b>771.362.473</b>              | <b>7.965.621.330</b>          |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                      | <b><u>1.601.860.282.741</u></b> | <b><u>978.976.829.607</u></b> |

**17. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN**

|                                 |                           | VND                          |
|---------------------------------|---------------------------|------------------------------|
|                                 | 31/12/2018                | 01/01/2018                   |
| Công ty CP DV TM TH Vincommerce | 324.952.440               | -                            |
| Công ty CP KD & TM DV Vinpro    | 150.275.869               | -                            |
| Khác                            | 38.945.786                | 60.519.310.066               |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                | <b><u>514.174.095</u></b> | <b><u>60.519.310.066</u></b> |

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

**18. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI THU, PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC**

|                                  | VND                   |                          |                          |                        |
|----------------------------------|-----------------------|--------------------------|--------------------------|------------------------|
|                                  | Số đầu năm            | Tăng<br>trong kỳ         | Giảm<br>trong kỳ         | Số cuối năm            |
| <b>Phải thu</b>                  |                       |                          |                          |                        |
| Thuế giá trị<br>gia tăng         | -                     | 728.091.767.405          | (728.091.767.405)        | -                      |
| <b>Phải nộp</b>                  |                       |                          |                          |                        |
| Thuế thu<br>nhập doanh<br>nghiệp | 35.581.058.063        | 110.747.476.766          | (91.417.455.388)         | 54.911.079.441         |
| Thuế thu nhập<br>cá nhân         | 3.499.963.128         | 30.545.784.249           | (27.609.267.213)         | 6.436.480.164          |
| Thuế giá trị<br>gia tăng         | 52.444.591.389        | 879.858.440.062          | (836.411.141.615)        | 95.891.889.836         |
| Khác                             | -                     | 8.661.300                | (8.661.300)              | -                      |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                 | <b>91.525.612.580</b> | <b>1.021.160.362.377</b> | <b>(955.446.525.516)</b> | <b>157.239.449.441</b> |

**19. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN**

|                                 | VND                      |                        |
|---------------------------------|--------------------------|------------------------|
|                                 | 31/12/2018               | 01/01/2018             |
| Chi phí các công trình xây dựng | 1.503.589.680.292        | 589.528.632.230        |
| Khác                            | -                        | 66.000.000             |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                | <b>1.503.589.680.292</b> | <b>589.594.632.230</b> |

**20. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC**

|                                            | VND                   |                       |
|--------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
|                                            | 31/12/2018            | 01/01/2018            |
| Phải trả các đội thi công & CBNV           | 21.429.553.420        | 42.631.512.093        |
| Nhận tiền đặt cọc                          | 1.448.699.000         | 1.950.000.000         |
| Cổ tức phải trả                            | 336.227.500           | 137.440.000           |
| Tiền trả trước của cổ đông để mua cổ phiếu | -                     | 26.586.250.000        |
| Khác                                       | 157.128.470           | 72.891.041            |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                           | <b>23.371.608.390</b> | <b>71.378.093.134</b> |

**21. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ NGẮN HẠN**

|                                           | VND            |                |
|-------------------------------------------|----------------|----------------|
|                                           | 31/12/2018     | 01/01/2018     |
| Dự phòng bảo hành các công trình xây dựng | 10.922.626.509 | 20.995.825.382 |

## Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Ricons

B09a-DN

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

### 22. VỐN CHỦ SỞ HỮU

#### 22.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

|                                                             | Vốn cổ phần     | Thặng dư<br>vốn cổ phần | Quỹ đầu tư<br>phát triển | Lợi nhuận sau thuế<br>chưa phân phối | VND<br>Tổng cộng  |
|-------------------------------------------------------------|-----------------|-------------------------|--------------------------|--------------------------------------|-------------------|
| <b>Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017</b> |                 |                         |                          |                                      |                   |
| Vào ngày 31 tháng 12 năm 2016                               | 105.000.000.000 | 41.970.000.000          | 114.614.183.287          | 241.350.889.929                      | 502.935.073.216   |
| Phát hành cổ phiếu/ chia cổ tức<br>bằng cổ phiếu            | 57.750.000.000  | 5.162.000.000           | -                        | -                                    | 62.912.000.000    |
| Lợi nhuận thuần trong kỳ                                    | -               | -                       | -                        | 287.142.790.025                      | 287.142.790.025   |
| Cổ tức công bố                                              | -               | -                       | -                        | (52.500.000.000)                     | (52.500.000.000)  |
| Trích quỹ đầu tư phát triển                                 | -               | -                       | 76.991.411.193           | (76.991.411.193)                     | -                 |
| Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi                             | -               | -                       | -                        | (19.247.852.798)                     | (19.247.852.798)  |
| Chi thường cho Ban Điều hành                                | -               | -                       | -                        | (14.495.000.000)                     | (14.495.000.000)  |
| Vào ngày 31 tháng 12 năm 2017                               | 162.750.000.000 | 47.132.000.000          | 191.605.594.480          | 365.259.415.963                      | 766.747.010.443   |
| <b>Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018</b> |                 |                         |                          |                                      |                   |
| Vào ngày 31 tháng 12 năm 2017                               | 162.750.000.000 | 47.132.000.000          | 191.605.594.480          | 365.259.415.963                      | 766.747.010.443   |
| Phát hành mới cổ phiếu (*)                                  | 142.250.000.000 | 710.661.760.000         | -                        | -                                    | 852.911.760.000   |
| Lợi nhuận thuần trong kỳ                                    | -               | -                       | -                        | 420.425.540.003                      | 420.425.540.003   |
| Cổ tức công bố                                              | -               | -                       | -                        | (91.500.000.000)                     | (91.500.000.000)  |
| Trích quỹ đầu tư phát triển                                 | -               | -                       | 146.103.000.000          | (146.103.000.000)                    | -                 |
| Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi                             | -               | -                       | -                        | (36.525.000.000)                     | (36.525.000.000)  |
| Chi thường cho Ban Điều hành                                | -               | -                       | -                        | (5.428.000.000)                      | (5.428.000.000)   |
| Vào ngày 31 tháng 12 năm 2018                               | 305.000.000.000 | 757.793.760.000         | 337.708.594.480          | 506.128.955.966                      | 1.906.631.310.446 |

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

**22. VỐN CHỦ SỞ HỮU** (tiếp theo)

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

(\*) Trong kỳ, Công ty đã phát hành thêm 14.225.000 cổ phiếu phổ thông cho cổ đông chiến lược và cổ đông hiện hữu theo Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông Số 001/NQ-ĐHĐCĐ/RICONS ngày 2 tháng 6 năm 2017, Nghị quyết Hội đồng Quản trị Số 10/NQ-HĐQT/RICONS và Số 11/NQ-HĐQT/RICONS ngày 19 tháng 10 năm 2017 và ngày 24 tháng 11 năm 2017 để tăng vốn điều lệ.

Việc phát hành trên đã được Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh thông qua Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp điều chỉnh lần thứ 22 cấp ngày 14 tháng 3 năm 2018.

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

|                                  | VND             |                 |
|----------------------------------|-----------------|-----------------|
|                                  | Năm 2018        | Năm 2017        |
| <b>Vốn cổ phần đã góp</b>        |                 |                 |
| Vào ngày 31 tháng 12 năm 2017    | 162.750.000.000 | 105.000.000.000 |
| Tăng vốn trong kỳ                | 142.250.000.000 | 57.750.000.000  |
| Vào ngày 31 tháng 12 năm 2018    | 305.000.000.000 | 162.750.000.000 |
| <b>Cổ tức</b>                    |                 |                 |
| Cổ tức công bố                   | 91.500.000.000  | 52.500.000.000  |
| Cổ tức đã trả bằng tiền/cổ phiếu | 91.301.212.500  | 52.500.000.000  |

**22.3 Cổ phiếu**

|                                                       | Số lượng cổ phần |            |
|-------------------------------------------------------|------------------|------------|
|                                                       | 31/12/2018       | 01/01/2018 |
| Số lượng cổ phiếu được phép phát hành                 | 30.500.000       | 16.275.000 |
| Số lượng cổ phiếu đã được phát hành và góp vốn đầy đủ | 30.500.000       | 16.275.000 |
| Cổ phiếu phổ thông                                    | 30.500.000       | 16.275.000 |
| Số lượng cổ phiếu đang lưu hành                       | 30.500.000       | 16.275.000 |
| Cổ phiếu phổ thông                                    | 30.500.000       | 16.275.000 |

Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Ricons

B09a-DN

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

**23. DOANH THU**

**23.1 Doanh thu về bán hàng và cung cấp dịch vụ**

|                                                 | Quý 4 năm 2018           | Quý 4 năm 2017           | Năm 2018                 | VND<br>Năm 2017          |
|-------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Doanh thu:</b>                               | <b>3.979.335.282.773</b> | <b>2.721.246.455.202</b> | <b>9.313.846.924.562</b> | <b>6.562.166.157.608</b> |
| <i>Trong đó:</i>                                |                          |                          |                          |                          |
| Doanh thu hợp đồng xây dựng (*)                 | 3.660.716.477.200        | 2.575.560.078.833        | 8.320.489.039.744        | 5.748.227.557.052        |
| Doanh thu hoạt động bán vật liệu xây dựng       | 312.844.729.680          | 140.317.741.684          | 966.244.422.343          | 794.052.222.541          |
| Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư          | 4.080.994.470            | 4.082.144.987            | 20.300.103.941           | 14.836.471.042           |
| Doanh thu dịch vụ quản lý vận hành tòa nhà      | 1.463.481.959            | 1.233.684.928            | 6.039.214.221            | 4.785.504.363            |
| Doanh thu cho thuê máy móc và thiết bị xây dựng | 229.599.464              | 52.804.770               | 774.144.313              | 264.402.610              |
| <b>Trừ:</b>                                     | <b>84.965.399</b>        | <b>1.356.437.000</b>     | <b>8.326.040.750</b>     | <b>2.047.601.540</b>     |
| Hàng bán bị trả lại                             |                          | 1.356.437.000            | 7.999.800.000            | 2.047.601.540            |
| Chiết khấu thương mại                           | 82.685.399               |                          | 258.312.561              | -                        |
| Giảm giá hàng bán                               | 2.280.000                |                          | 67.928.189               | -                        |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                                | <b>3.979.250.317.374</b> | <b>2.719.890.018.202</b> | <b>9.305.520.883.812</b> | <b>6.560.118.556.068</b> |

**23.2 Doanh thu hoạt động tài chính**

|                        | Quý 4 năm 2018       | Quý 4 năm 2017       | Năm 2018              | VND<br>Năm 2017      |
|------------------------|----------------------|----------------------|-----------------------|----------------------|
| Lãi tiền gửi ngân hàng | 9.132.857.870        | 736.762.966          | 43.431.673.368        | 5.390.773.206        |
| Lãi từ tiền trả chậm   | -                    | 301.574.304          | -                     | 301.574.304          |
| Lãi chênh lệch tỷ giá  | 53.002.780           | 56.133.259           | 181.915.194           | 222.936.112          |
| <b>TỔNG CỘNG</b>       | <b>9.185.860.650</b> | <b>1.094.470.529</b> | <b>43.613.588.562</b> | <b>5.915.283.622</b> |

Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Ricons

B09a-DN

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

**24. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP**

|                                                         | VND                      |                          |                          |                          |
|---------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
|                                                         | Quý 4 năm 2018           | Quý 4 năm 2017           | Năm 2018                 | Năm 2017                 |
| Giá vốn hoạt động xây dựng                              | 3.373.946.807.219        | 2.419.673.511.620        | 7.768.591.195.664        | 5.393.568.330.136        |
| Giá vốn hoạt động bán vật liệu xây dựng                 | 300.569.736.741          | 133.520.935.849          | 922.035.215.122          | 752.040.305.840          |
| Chi phí hoạt động bất động sản đầu tư                   | 3.458.687.032            | 1.985.697.635            | 12.172.731.218           | 7.193.062.418            |
| Chi phí dịch vụ quản lý vận hành tòa nhà                | 1.666.412.313            | 1.510.503.358            | 6.650.594.466            | 5.838.799.783            |
| Giá vốn hoạt động cho thuê máy móc và thiết bị xây dựng | 136.657.478              | 22.770.318               | 406.708.893              | 127.879.277              |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                                        | <b>3.679.778.300.783</b> | <b>2.556.713.418.780</b> | <b>8.709.856.445.363</b> | <b>6.158.768.377.454</b> |

**25. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

|                      | VND            |                  |                   |                   |
|----------------------|----------------|------------------|-------------------|-------------------|
|                      | Quý 4 năm 2018 | Quý 4 năm 2017   | Năm 2018          | Năm 2017          |
| Lỗ chênh lệch tỷ giá | 260.225        | 684.175          | 48.856.291        | 3.925.619         |
| Chi phí khác         | 136.087        | 2.406.707        | 1.539.988         | 28.113.920        |
| <b>TỔNG CỘNG</b>     | <b>396.312</b> | <b>3.090.882</b> | <b>50.396.279</b> | <b>32.039.539</b> |

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

**26. CHI PHÍ BÁN HÀNG VÀ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP**

|                                     |                       |                       | VND                    |                       |
|-------------------------------------|-----------------------|-----------------------|------------------------|-----------------------|
|                                     | Quý 4 năm 2018        | Quý 4 năm 2017        | Năm 2018               | Năm 2017              |
| <b>Chi phí bán hàng</b>             | <b>5.349.551.509</b>  | <b>4.001.572.509</b>  | <b>16.029.866.552</b>  | <b>17.814.671.269</b> |
| Chi phí vận chuyển                  | 3.086.345.272         | 1.985.261.584         | 8.920.540.076          | 10.869.530.280        |
| Chi phí nhân viên                   | 1.488.605.933         | 1.323.338.727         | 4.880.285.911          | 4.216.657.911         |
| Chi phí khấu hao và hao mòn         | 74.521.041            | 27.197.154            | 347.003.504            | 251.665.997           |
| Chi phí khác                        | 700.079.263           | 665.775.044           | 1.882.037.061          | 2.476.817.081         |
| <b>Chi phí quản lý doanh nghiệp</b> | <b>34.927.855.802</b> | <b>20.484.881.728</b> | <b>113.326.487.289</b> | <b>76.293.972.773</b> |
| Chi phí nhân viên                   | 24.336.762.462        | 17.138.341.620        | 75.231.054.041         | 52.382.660.156        |
| Chi phí nguyên vật liệu, công cụ    | 444.916.352           | 714.082.496           | 2.045.557.210          | 6.182.410.048         |
| Chi phí dịch vụ thuê ngoài          | 2.915.901.807         | 1.688.158.207         | 9.630.214.948          | 4.590.992.957         |
| Chi phí khấu hao và hao mòn         | 671.861.838           | 446.643.641           | 2.182.541.489          | 1.461.660.198         |
| Dự phòng phải thu khó đòi           | 1.446.485.687         | (3.000.000.000)       | 1.446.485.687          | (3.000.000.000)       |
| Chi phí khác                        | 5.111.927.656         | 3.497.655.764         | 22.790.633.914         | 14.676.249.414        |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                    | <b>40.277.407.311</b> | <b>24.486.454.237</b> | <b>129.356.353.841</b> | <b>94.108.644.042</b> |

**27. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC**

|                                                                         |                        |                       | VND                    |                       |
|-------------------------------------------------------------------------|------------------------|-----------------------|------------------------|-----------------------|
|                                                                         | Quý 4 năm 2018         | Quý 4 năm 2017        | Năm 2018               | Năm 2017              |
| <b>Thu nhập khác</b>                                                    | <b>5.508.608.383</b>   | <b>37.316.630.554</b> | <b>23.577.660.117</b>  | <b>47.307.433.571</b> |
| Hoàn nhập chi phí công trình phải trả lớn hơn chi phí thực tế phát sinh | 179.994.423            | 33.484.160.340        | 9.303.551.317          | 43.474.963.357        |
| Hoàn nhập chi phí dự phòng bảo hành công trình                          | 5.321.322.930          | 3.814.850.765         | 13.221.946.674         | 3.814.850.765         |
| Khác                                                                    | 7.291.030              | 17.619.449            | 1.052.162.126          | 17.619.449            |
| <b>Chi phí khác</b>                                                     | <b>(1.926.877.588)</b> | <b>(178.512.661)</b>  | <b>(2.275.920.239)</b> | <b>(327.667.825)</b>  |
| Khác                                                                    | (1.926.877.588)        | (178.512.661)         | (2.275.920.239)        | (327.667.825)         |
| <b>LỢI NHUẬN KHÁC</b>                                                   | <b>3.581.730.795</b>   | <b>37.138.117.893</b> | <b>21.301.739.878</b>  | <b>46.979.765.746</b> |

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

## 28. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

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

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

### 28.1 Chi phí thuế TNDN

|                             | Quý 4 năm 2018        | Quý 4 năm 2017        | Năm 2018               | VND<br>Năm 2017       |
|-----------------------------|-----------------------|-----------------------|------------------------|-----------------------|
| Chi phí thuế TNDN hiện hành | 58.180.836.128        | 35.581.058.063        | 110.747.476.766        | 72.929.654.145        |
| Chi phí thuế TNDN hoãn lại  |                       |                       | -                      | 32.100.231            |
| <b>TỔNG CỘNG</b>            | <b>58.180.836.128</b> | <b>35.581.058.063</b> | <b>110.747.476.766</b> | <b>72.961.754.376</b> |

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

|                                                | Quý 4 năm 2018         | Quý 4 năm 2017         | Năm 2018               | VND<br>Năm 2017        |
|------------------------------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
| <b>Lợi nhuận kế toán trước thuế</b>            | <b>271.961.804.413</b> | <b>176.919.642.725</b> | <b>531.173.016.769</b> | <b>360.104.544.401</b> |
| Thuế TNDN theo thuế suất áp dụng cho Công ty   | 54.392.360.883         | 35.383.928.545         | 106.234.603.353        | 72.020.908.880         |
| <i>Các khoản điều chỉnh tăng</i>               |                        |                        |                        |                        |
| Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu các năm trước | 3.269.756.687          | -                      | 3.350.580.087          | 21.941.022             |
| Chi phí không được trừ thuế                    | 518.718.558            | 197.129.518            | 1.162.293.326          | 918.904.474            |
| <b>Chi phí thuế TNDN</b>                       | <b>58.180.836.128</b>  | <b>35.581.058.063</b>  | <b>110.747.476.766</b> | <b>72.961.754.376</b>  |

### 28.2 Thuế TNDN hiện hành

Thuế TNDN hiện hành phải trả được xác định dựa trên thu nhập chịu thuế của năm hiện tại. Thu nhập chịu thuế của Công ty khác với thu nhập được báo cáo trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh 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.

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

**29. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN**

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

| Bên liên quan                                    | Mối quan hệ   | Nội dung nghiệp vụ                                   | VND               |                   |
|--------------------------------------------------|---------------|------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
|                                                  |               |                                                      | Năm 2018          | Năm 2017          |
| Công ty Cổ phần Xây dựng Cotecons ("Cotecons")   | Bên liên quan | Bán vật liệu và cung cấp dịch vụ xây dựng            | 3.627.568.589.519 | 3.254.008.958.639 |
|                                                  |               | Cổ tức                                               | 13.608.000.000    | 10.080.000.000    |
|                                                  |               | Mua liên quan đến cung cấp vật tư, thiết bị xây dựng | 74.353.227.291    | 55.099.326.624    |
| Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Unicons ("Unicons") | Bên liên quan | Bán vật liệu và cung cấp dịch vụ xây dựng            | 406.855.295.193   | 288.165.823.706   |
|                                                  |               | Mua liên quan đến cung cấp vật tư, thiết bị xây dựng | 877.624.212       | 355.893.010       |

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

|                                         |               |                                                      | VND                      |                          |
|-----------------------------------------|---------------|------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Bên liên quan                           | Mối quan hệ   | Nội dung nghiệp vụ                                   | Năm 2018                 | Năm 2017                 |
| <b>Phải thu ngắn hạn của khách hàng</b> |               |                                                      |                          |                          |
| Coteccons                               | Bên liên quan | Bán vật liệu và cung cấp dịch vụ xây dựng            | 1.948.103.714.038        | 1.104.259.586.728        |
| Unicons                                 | Bên liên quan | Bán vật liệu và cung cấp dịch vụ xây dựng            | 100.729.081.384          | 52.443.040.097           |
|                                         |               |                                                      | <b>2.048.832.795.422</b> | <b>1.156.702.626.825</b> |
| <b>Phải trả người bán ngắn hạn</b>      |               |                                                      |                          |                          |
| Coteccons                               | Bên liên quan | Mua liên quan đến cung cấp vật tư, thiết bị xây dựng | -                        | 7.849.737.914            |
| Unicons                                 | Bên liên quan | Mua liên quan đến cung cấp vật tư, thiết bị xây dựng | 771.362.473              | 115.883.416              |
|                                         |               |                                                      | <b>771.362.473</b>       | <b>7.965.621.330</b>     |

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

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

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

|                                         |               | Nội dung nghiệp vụ                                   | VND             |          |
|-----------------------------------------|---------------|------------------------------------------------------|-----------------|----------|
| Bên liên quan                           | Mối quan hệ   |                                                      | Năm 2018        | Năm 2017 |
| <b>Trả trước cho người bán ngắn hạn</b> |               |                                                      |                 |          |
| Coteccons                               | Bên liên quan | Mua liên quan đến cung cấp vật tư, thiết bị xây dựng | 16.005.154.858  | -        |
| <b>Đầu tư vào công ty con</b>           |               |                                                      |                 |          |
| Riland                                  | Công ty con   | Góp vốn                                              | 200.000.000.000 | -        |

**30. CAM KẾT THUÊ HOẠT ĐỘNG**

Công ty hiện đang thuê văn phòng, thuê kho theo hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày kết thúc kỳ kế toán các khoản tiền thuê tối thiểu phải trả trong tương lai theo hợp đồng thuê hoạt động được trình bày như sau:

|                  | VND                   |                      |
|------------------|-----------------------|----------------------|
|                  | Năm 2018              | Năm 2017             |
| Đến 1 năm        | 4.127.509.053         | 2.033.881.841        |
| Từ 1 đến 5 năm   | 7.771.224.450         | -                    |
| Trên 5 năm       | 1.584.383.563         | -                    |
| <b>TỔNG CỘNG</b> | <b>13.483.117.066</b> | <b>2.033.881.841</b> |

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

|                  | VND                   |                       |
|------------------|-----------------------|-----------------------|
|                  | Năm 2018              | Năm 2017              |
| Đến 1 năm        | 9.395.985.720         | 2.540.118.909         |
| Từ 1 đến 5 năm   | 7.651.254.790         | 14.320.537.375        |
| Trên 5 năm       | -                     | 807.445.652           |
| <b>TỔNG CỘNG</b> | <b>17.047.240.510</b> | <b>17.668.101.936</b> |

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

### 31. CAM KẾT GÓP VỐN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, Công ty có khoản cam kết góp vốn như sau:

|                                  | Vốn điều lệ     |                 | Đã góp<br>VND   | Vốn sẽ được góp<br>VND |
|----------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|------------------------|
|                                  | Vốn góp cam kết | Tỷ lệ<br>sở hữu |                 |                        |
|                                  | VND             | %               |                 |                        |
| Công ty Cổ phần<br>Đầu tư Riland | 392.000.000.000 | 98              | 200.000.000.000 | 192.000.000.000        |

### 32. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN

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

*Bộ phận cung cấp dịch vụ xây dựng*

*Bộ phận kinh doanh vật liệu xây dựng*

*Bộ phận hoạt động bất động sản đầu tư*

*Bộ phận quản lý, vận hành tòa nhà*

*Bộ phận cho thuê máy móc và thiết bị*

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

## Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Ricons

B09a-DN

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

### 32. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

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

|                                                             | Dịch vụ<br>xây dựng | Kinh doanh<br>vật liệu xây dựng | Hoạt động bất<br>động sản đầu tư vận hành tòa nhà | Dịch vụ quản lý<br>móc và thiết bị | Cho thuê máy<br>móc và thiết bị | VND                                 |
|-------------------------------------------------------------|---------------------|---------------------------------|---------------------------------------------------|------------------------------------|---------------------------------|-------------------------------------|
| <b>Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018</b> |                     |                                 |                                                   |                                    |                                 |                                     |
| Doanh thu                                                   |                     |                                 |                                                   |                                    |                                 |                                     |
| Doanh thu bán hàng và<br>cung cấp dịch vụ                   | 8.320.489.039.744   | 957.918.381.593                 | 20.300.103.941                                    | 6.039.214.221                      | 774.144.313                     | 9.305.520.883.812                   |
| Kết quả                                                     |                     |                                 |                                                   |                                    |                                 |                                     |
| Lợi nhuận thuần trước thuế<br>của bộ phận                   | 551.897.844.080     | 35.883.166.471                  | 8.127.372.723                                     | (611.380.245)                      | 367.435.420                     | 595.664.438.449<br>(64.491.421.680) |
| Chi phí không phân bổ thuần                                 |                     |                                 |                                                   |                                    |                                 | 531.173.016.769                     |
| Lợi nhuận thuần trước thuế                                  |                     |                                 |                                                   |                                    |                                 | (110.747.476.766)                   |
| Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp                          |                     |                                 |                                                   |                                    |                                 | 420.425.540.003                     |
| Lợi nhuận thuần sau thuế                                    |                     |                                 |                                                   |                                    |                                 |                                     |
| Tài sản và công nợ                                          |                     |                                 |                                                   |                                    |                                 |                                     |
| Tài sản bộ phận                                             | 3.981.234.890.522   | 247.689.753.622                 | 393.092.720                                       | 4.393.194.156                      | 252.559.411                     | 4.233.963.490.431                   |
| Tài sản không phân bổ                                       |                     |                                 |                                                   |                                    |                                 | 1.038.442.819.683                   |
| Tổng tài sản                                                |                     |                                 |                                                   |                                    |                                 | 5.272.406.310.114                   |
| Công nợ bộ phận                                             | 2.854.801.894.285   | 247.870.542.613                 | 95.741.278                                        | 1.025.216.426                      | 14.067.875.461                  | 3.117.861.270.063                   |
| Công nợ không phân bổ                                       |                     |                                 |                                                   |                                    |                                 | 247.913.729.605                     |
| Tổng công nợ                                                |                     |                                 |                                                   |                                    |                                 | 3.365.774.999.668                   |

## Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Ricons

B09a-DN

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

### 32. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

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

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

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

**33. GIẢI TRÌNH CÁC BIẾN ĐỘNG KINH DOANH QUÝ 4 NĂM 2018**

|                         | Quý 4 năm 2018  | Quý 4 năm 2017  | Chênh lệch     | % Lợi nhuận tăng |
|-------------------------|-----------------|-----------------|----------------|------------------|
| Lợi nhuận sau thuế TNDN | 213.780.968.285 | 141.338.584.662 | 72.442.383.623 | 51,25 %          |

**Nguyên nhân :** Chỉ tiêu lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp Quý 4 năm 2018 tăng 51,25% so với Quý 4 năm 2017 chủ yếu là do ảnh hưởng của chỉ tiêu sau :

|                                          | Quý 4 năm 2018    | Quý 4 năm 2017    | Chênh lệch        | % Lợi nhuận tăng |
|------------------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|------------------|
| Doanh thu thuần về cung cấp dịch vụ tăng | 3.979.250.317.374 | 2.719.890.018.202 | 1.259.360.299.172 | 46,30 %          |
| Doanh thu hoạt động tài chính tăng       | 9.185.860.650     | 1.094.470.529     | 8.091.390.121     | 739,30 %         |

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

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



Trịnh Ngọc Anh  
Người lập



Phan Thị Ngọc Thúy  
Kế toán trưởng



Lê Miên Thụy  
Tổng Giám đốc

Ngày 17 tháng 01 năm 2019

