

Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Ricons

Báo cáo tài chính riêng

Ngày 31 tháng 12 năm 2019



Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Ricons

MỤC LỤC

	Trang
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 - 30

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

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 31 tháng 12 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		4.583.470.027.894	4.632.997.019.252
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	4	406.622.665.774	125.807.890.227
111	1. Tiền		101.622.665.774	20.807.890.227
112	2. Các khoản tương đương tiền		305.000.000.000	105.000.000.000
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn		240.000.000.000	400.000.000.000
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	5.1	240.000.000.000	400.000.000.000
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		3.595.526.041.532	3.948.590.227.119
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6	3.420.767.700.334	3.786.628.687.237
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	7	140.376.390.767	137.550.074.281
136	3. Phải thu ngắn hạn khác	8	45.843.236.277	26.521.649.814
137	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	6	(11.461.285.846)	(2.110.184.213)
140	IV. Hàng tồn kho	9	248.507.183.605	158.598.901.906
141	1. Hàng tồn kho		248.507.183.605	158.598.901.906
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		92.814.136.983	-
152	1. Thuế GTGT được khấu trừ		92.814.136.983	-
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		909.458.649.042	639.409.290.862
210	I. Khoản phải thu dài hạn		797.782.400	1.043.582.400
216	1. Phải thu dài hạn khác		797.782.400	1.043.582.400
220	II. Tài sản cố định		65.917.778.666	78.390.789.743
221	1. Tài sản cố định hữu hình	11	63.006.304.920	76.530.501.285
222	Nguyên giá		127.930.851.633	120.344.550.819
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(64.924.546.713)	(43.814.049.534)
227	2. Tài sản cố định vô hình	12	2.911.473.746	1.860.288.458
228	Nguyên giá		4.938.472.509	2.826.943.269
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(2.026.998.763)	(966.654.811)
230	III. Bất động sản đầu tư	13	214.115.807.617	206.678.907.499
231	1. Nguyên giá		237.463.001.795	227.246.781.755
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(23.347.194.178)	(20.567.874.256)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn		40.792.628.892	17.848.257.317
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		40.792.628.892	17.848.257.317
250	IV. Đầu tư tài chính dài hạn	5.2	490.800.000.000	200.000.000.000
251	1. Đầu tư vào công ty con		430.800.000.000	200.000.000.000
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		60.000.000.000	-
260	V. Tài sản dài hạn khác		97.034.651.467	135.447.753.903
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	10	97.034.651.467	135.447.753.903
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		5.492.928.676.936	5.272.406.310.114

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

VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	31/12/2019	31/12/2018
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		3.427.113.137.059	3.365.774.999.669
310	I. Nợ ngắn hạn		3.427.099.621.059	3.363.427.692.401
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	14	1.437.179.037.081	1.601.860.282.741
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	15	182.385.521.637	514.174.095
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	16	30.716.127.889	157.239.449.442
315	4. Chi phí phải trả ngắn hạn	17	1.665.356.013.063	1.503.589.680.292
318	5. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn		11.106.541.778	974.506.426
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	18	6.973.359.175	23.371.608.390
321	7. Dự phòng phải trả ngắn hạn	19	13.148.655.884	10.922.626.509
322	8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	20	80.234.364.552	64.955.364.506
330	II. Nợ dài hạn		13.516.000	2.347.307.268
337	1. Phải trả dài hạn khác		13.516.000	2.347.307.268
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		2.065.815.539.877	1.906.631.310.445
410	I. Vốn chủ sở hữu	21.1	2.065.815.539.877	1.906.631.310.445
411	1. Vốn cổ phần		317.200.000.000	305.000.000.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		317.200.000.000	305.000.000.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		806.560.760.000	757.793.760.000
415	3. Cổ phiếu quỹ		(742.000.000)	-
418	4. Quỹ đầu tư phát triển		510.151.594.480	337.708.594.480
421	5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		432.645.185.397	506.128.955.965
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		132.161.455.965	85.703.415.963
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay		300.483.729.432	420.425.540.002
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		5.492.928.676.936	5.272.406.310.114

Nguyễn Văn Hoàng
Người lập

Phan Thị Ngọc Thúy
Kế toán trưởng

Lê Miên Thụy
Tổng Giám đốc

Ngày 18 tháng 01 năm 2020

BẢNG KẾT QUẢ KINH DOANH RIÊNG
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý 4 Năm 2019	Quý 4 Năm 2018	Năm 2019	Năm 2018
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	22.1	3.314.203.186.328	3.979.335.282.773	8.143.788.852.914	9.313.846.924.562
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	22.1	-	(84.965.399)	-	(8.326.040.750)
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	22.1	3.314.203.186.328	3.979.250.317.374	8.143.788.852.914	9.305.520.883.812
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	23	(3.141.008.300.017)	(3.679.778.300.783)	(7.662.717.931.172)	(8.709.856.445.363)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		173.194.886.311	299.472.016.591	481.070.921.742	595.664.438.449
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	22.2	9.109.527.739	9.185.860.650	29.998.537.788	43.613.588.562
22	7. Chi phí tài chính	24	-	(396.312)	(15.307.536)	(50.396.279)
25	8. Chi phí bán hàng	25	-	(5.349.551.509)	(3.626.234.738)	(16.029.866.552)
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	(41.762.322.823)	(34.927.855.802)	(141.282.008.409)	(113.326.487.289)
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		140.542.091.227	268.380.073.618	366.145.908.847	509.871.276.891
31	11. Thu nhập khác	26	143.427.915	5.508.608.383	15.872.542.363	23.577.660.117
32	12. Chi phí khác	26	(1.658.218.886)	(1.926.877.588)	(4.815.219.730)	(2.275.920.239)
40	13. Lợi nhuận khác	26	(1.514.790.971)	3.581.730.795	11.057.322.633	21.301.739.878
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		139.027.300.256	271.961.804.413	377.203.231.480	531.173.016.769
51	15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	27.1	(28.023.036.807)	(58.180.836.129)	(76.719.502.048)	(110.747.476.767)
52	16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại		-	-	-	-
60	17. Lợi nhuận sau thuế TNDN		111.004.263.449	213.780.968.284	300.483.729.432	420.425.540.002



Nguyễn Văn Hoàng
Người lập
Ngày 18 tháng 01 năm 2020



Phan Thị Ngọc Thúy
Kế toán trưởng



Lê Miên Thụy
Tổng Giám đốc

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG

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

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2019	Năm 2018
01	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		377.203.231.480	531.173.016.769
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao và hao mòn	11, 12, 13	28.143.404.589	22.666.688.692
03	Các khoản dự phòng			
	(Hoàn nhập dự phòng)		11.577.131.008	(8.626.713.186)
05	(Lãi) từ hoạt động đầu tư		(29.932.258.352)	(43.431.673.368)
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		386.991.508.725	501.781.318.907
09	(Tăng)/giảm các khoản phải thu		228.620.225.560	(1.971.676.456.275)
10	(Tăng)/giảm hàng tồn kho		(89.908.281.699)	41.018.061.486
11	Tăng các khoản phải trả		70.009.676.994	1.467.527.094.580
12	(Tăng)/giảm chi phí trả trước		38.413.102.436	(92.747.936.918)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(103.614.094.683)	(91.417.455.388)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(27.830.999.954)	(2.119.777.768)
20	Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào) từ hoạt động kinh doanh		502.681.137.379	(147.635.151.376)
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm tài sản		(36.114.327.805)	(59.872.447.559)
23	Tiền chi gửi ngân hàng		(340.000.000.000)	(950.000.000.000)
24	Tiền thu tiền gửi ngân hàng		500.000.000.000	560.000.000.000
25	Tiền chi góp vốn vào công ty khác		(290.800.000.000)	(200.000.000.000)
27	Thu lãi tiền gửi		42.240.559.723	26.112.166.520
30	Lưu chuyển tiền thuần từ (sử dụng vào) hoạt động đầu tư		(124.673.768.082)	(623.760.281.039)
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
31	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu		60.967.000.000	852.911.760.000
32	Tiền chi mua cổ phiếu quỹ	21.1	(742.000.000)	-
36	Cổ tức đã trả cho chủ sở hữu	21.2	(157.417.593.750)	(91.301.212.500)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ (sử dụng vào) hoạt động tài chính		(97.192.593.750)	761.610.547.500

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

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2019	Năm 2018
50	Lưu chuyển tiền và tương đương tiền thuần trong năm		280.814.775.547	(9.784.884.915)
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		125.807.890.227	135.592.775.142
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	4	406.622.665.774	125.807.890.227



Nguyễn Văn Hoàng
Người lập



Phan Thị Ngọc Thúy
Kế toán trưởng



Lê Miên Thụy
Tổng Giám đốc

Ngày 18 tháng 01 năm 2020

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

1. THÔNG TIN CÔNG TY

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

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

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

Số lượng nhân viên của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 là 959 người (ngày 31 tháng 12 năm 2018: 1.003 người).

Cơ cấu tổ chức

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

Riland là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy CNĐKDN số 0315066903 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp vào ngày 23 tháng 5 năm 2018 và các Giấy CNĐKDN điều chỉnh sau đó. Riland có trụ sở đăng ký tại Tầng 1, Số 53-55 Bà Huyện Thanh Quan, Phường 6, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của Riland là kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê, kinh doanh VLXD. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, Công ty nắm giữ 98% vốn chủ sở hữu tại Riland và 98% quyền biểu quyết tại Riland.

Quihub là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy CNĐKDN số 4101553128 do Sở KH&ĐT Tỉnh Bình Định cấp vào ngày 4 tháng 11 năm 2019. Quihub có trụ sở đăng ký tại Lô B2.05 + B2.06 + B2.07, Khu Công nghiệp Nhơn Hội (Khu A), Khu Kinh tế Nhơn Hội, Xã Nhơn Hội, Thành phố Quy Nhơn, Tỉnh Bình Định Việt Nam. Hoạt động chính của Quihub là kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, Công ty nắm giữ 97% vốn cổ phần và 97% quyền biểu quyết tại Quihub.

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 Mục đích lập báo cáo tài chính riêng

Công ty có công ty con như được trình bày tại Thuyết minh số 1. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 155/2015/TT-BTC - Hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại các văn bản này, Công ty cũng đã lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019 ("báo cáo tài chính hợp nhất") đề ngày 18 tháng 01 năm 2020.

Người sử dụng báo cáo tài chính riêng nên đọc báo cáo này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất nói trên để có được các thông tin đầy đủ về tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của 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 2019

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

2.2 *Chuẩn mực và chế độ kế toán áp dụng*

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

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

Theo đó, báo cáo tài chính riêng được trình bày kèm theo và việc sử dụng các báo cáo này không dành cho các đối tượng không được cung cấp các thông tin về các thủ tục và nguyên tắc và thông lệ kế toán tại Việt Nam và hơn nữa không được chủ định trình bày tình hình tài chính riêng, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và lưu chuyển tiền tệ riêng theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận rộng rãi ở các nước và lãnh thổ khác ngoài Việt Nam.

2.3 *Hình thức sổ kế toán áp dụng*

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

2.4 *Kỳ kế toán năm*

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

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

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 *Tiền và các khoản tương đương tiền*

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

3.2 *Các khoản phải thu*

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

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

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

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

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

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

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

3.4 Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

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

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

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

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 năm thanh lý.

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

3.8 *Chi phí xây dựng cơ bản dở dang*

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang bao gồm tài sản cố định đang mua sắm và xây dựng mà chưa hoàn thành tại ngày kết thúc kỳ kế toán và được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí này bao gồm các chi phí về xây dựng, lắp đặt máy móc thiết bị và các chi phí trực tiếp khác. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang chỉ được tính khấu hao khi các tài sản này hoàn thành và đưa vào sử dụng.

3.9 *Thuê tài sản*

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

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

Trong trường hợp Công ty là bên đi thuê

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

Trong trường hợp Công ty là bên cho thuê

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

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

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

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

3.10 Chi phí trả trước

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

3.11 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 phân 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 năm và giảm trừ trực tiếp giá trị đầu tư.

3.12 Dự phòng các khoản đầu tư

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

3.13 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.

3.14 Các khoản dự phòng

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

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

3.15 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

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

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

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

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

3.15 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ (tiếp theo)

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

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

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

3.16 Lãi trên cổ phiếu

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

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

3.17 Phân chia lợi nhuận

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

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

Quỹ đầu tư phát triển

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

Quỹ khen thưởng, phúc lợi

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

3.18 Ghi nhận doanh thu

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

Hợp đồng xây dựng

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

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

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

3.18 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)

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

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

Doanh thu bán hàng hóa

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

Tiền cho thuê

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

Tiền lãi

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

3.19 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

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

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

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

Thuế hoãn lại

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

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

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

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

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

3.19 Thuế (tiếp theo)

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

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

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

3.20 Các bên liên quan

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

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	VND	
	31/12/2019	31/12/2018
Tiền mặt	673.782.070	221.501.846
Tiền gửi ngân hàng	100.948.883.704	20.586.388.381
Các khoản tương đương tiền (*)	305.000.000.000	105.000.000.000
TỔNG CỘNG	406.622.665.774	125.807.890.227

(*) Các khoản tương đương tiền thể hiện các khoản tiền gửi tại ngân hàng thương mại có thời hạn gốc không quá ba tháng và hưởng lãi suất tiền gửi có thể 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 2019

5. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

5.1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	31/12/2019	VND 31/12/2018
Ngắn hạn		
Tiền gửi Ngân hàng có kỳ hạn (*)	240.000.000.000	400.000.000.000
TỔNG CỘNG	240.000.000.000	400.000.000.000

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

5.2. Đầu tư tài chính dài hạn

	31/12/2019	VND 31/12/2018
Đầu tư vào công ty con	430.800.000.000	200.000.000.000

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

Tên công ty	Hoạt động chính	31/12/2019		31/12/2018	
		% sở hữu	Giá trị VND	% sở hữu	Giá trị VND
Công ty Cổ phần Đầu tư Riland ("Riland")	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất, KD VLXD	98	392.000.000.000	98	200.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Khu Công nghiệp Quihub ("Quihub").	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất	97	38.800.000.000	-	-

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 và các Giấy CNĐKDN điều chỉnh sau đó. 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, kinh doanh VLXD. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, Công ty nắm giữ 98% vốn chủ sở hữu tại Riland và 98% quyền biểu quyết tại Riland.

Quihub là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy CNĐKDN số 4101553128 do Sở KH&ĐT Tỉnh Bình Định cấp vào ngày 4 tháng 11 năm 2019. Hoạt động chính của Quihub là kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, Công ty nắm giữ 97% vốn cổ phần và 97% quyền biểu quyết tại Quihub.

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	31/12/2019	VND 31/12/2018
Công Ty Cổ phần Đầu tư Bất Động Sản Toàn cầu	60.000.000.000	-
TỔNG CỘNG	60.000.000.000	-

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

6. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

		VND
	31/12/2019	31/12/2018
Phải thu từ các bên khác	2.822.787.637.735	1.737.795.891.815
<i>Công Ty Cổ Phần Tập Đoàn Ecopark</i>	456.737.862.406	113.559.139.921
<i>Công Ty TNHH Regina Miracle International Hưng Yên</i>	389.137.491.000	-
<i>Các Công ty khác</i>	1.976.912.284.329	1.624.236.751.894
Các bên liên quan (<i>Thuyết minh số 28</i>)	597.980.062.599	2.048.832.795.422
TỔNG CỘNG	3.420.767.700.334	3.786.628.687.237
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(11.461.285.846)	(2.110.184.213)
GIÁ TRỊ THUẦN	3.409.306.414.488	3.784.518.503.024

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

	31/12/2019	31/12/2018
Số đầu năm	(2.110.184.213)	(663.698.526)
Cộng : Dự phòng trích lập trong năm	(9.351.101.633)	(1.446.485.687)
Trừ : Hoàn nhập dự phòng trong năm	-	-
Số cuối năm	(11.461.285.846)	(2.110.184.213)

7. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

		VND
	31/12/2019	31/12/2018
Các bên khác	140.376.390.767	121.544.919.423
<i>Công ty TNHH Bất động sản Tây Hồ View</i>	77.095.298.674	64.625.655.150
<i>Các nhà cung cấp khác</i>	63.281.092.093	56.919.264.273
Các bên liên quan (<i>Thuyết minh số 28</i>)	-	16.005.154.858
TỔNG CỘNG	140.376.390.767	137.550.074.281

8. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

		VND
	31/12/2019	31/12/2018
Phải thu lãi tiền gửi	5.581.424.655	17.889.726.026
Tạm ứng tiền cho các đội thi công & CBNV	6.889.998.121	7.384.525.788
Ký quỹ ngắn hạn	33.210.902.781	1.069.300.000
Các khoản khác	160.910.720	178.098.000
TỔNG CỘNG	45.843.236.277	26.521.649.814

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

9. HÀNG TỒN KHO

		VND
	31/12/2019	31/12/2018
Chi phí xây dựng công trình dở dang (*)	248.507.183.605	158.598.901.906
TỔNG CỘNG	<u>248.507.183.605</u>	<u>158.598.901.906</u>

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

		VND
	31/12/2019	31/12/2018
Công trình Nhà ở chung cư cao tầng để bán (SIMCO)	60.818.735.202	-
Công trình Khu ĐTM Dương Nội (Nhà ở thấp tầng)	42.167.817.426	-
Công trình Khu phức hợp thương mại, văn phòng VietCapital Center	35.897.856.844	13.839.845.559
Công trình Nhà xưởng BW Industrial	31.064.342.463	-
Các công trình khác	78.558.431.670	144.759.056.347
TỔNG CỘNG	<u>248.507.183.605</u>	<u>158.598.901.906</u>

10. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN

		VND
	31/12/2019	31/12/2018
Công cụ, dụng cụ dùng cho công trường	47.198.511.880	86.355.712.791
Phí sử dụng hạ tầng	42.177.313.706	44.166.809.626
Phí bảo trì tòa nhà Rihome Saigon Pavillon	3.700.578.154	3.700.578.154
Phí cải tạo văn phòng	370.097.632	808.120.308
Khác	3.588.150.095	416.533.024
TỔNG CỘNG	<u>97.034.651.467</u>	<u>135.447.753.903</u>

Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Ricons

B09-DN

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

11. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị quân lý	Khác	VND Tổng cộng
Nguyên giá:					
Vào ngày 31/12/2018	105.990.677.006	6.994.740.164	7.230.167.740	128.965.909	120.344.550.819
Mua mới trong năm	5.523.330.990	1.217.672.727	4.317.423.273	-	11.058.426.990
Thanh lý, nhượng bán	(2.420.193.176)	(1.051.933.000)	-	-	(3.472.126.176)
Vào ngày 31/12/2019	109.093.814.820	7.160.479.891	11.547.591.013	128.965.909	127.930.851.633
Trong đó:					
Đã khấu hao hết	4.044.813.137	1.637.788.965	2.126.980.058	128.965.909	7.938.548.069
Giá trị khấu hao lũy kế:					
Vào ngày 31/12/2018	(35.502.070.551)	(3.919.333.929)	(4.263.679.145)	(128.965.909)	(43.814.049.534)
Khấu hao trong năm	(21.604.461.142)	(962.844.326)	(1.736.435.247)	-	(24.303.740.715)
Thanh lý, nhượng bán	2.141.310.536	1.051.933.000	-	-	3.193.243.536
Vào ngày 31/12/2019	(54.965.221.157)	(3.830.245.255)	(6.000.114.392)	(128.965.909)	(64.924.546.713)
Giá trị còn lại:					
Vào ngày 31/12/2018	70.488.606.455	3.075.406.235	2.966.488.595	-	76.530.501.285
Vào ngày 31/12/2019	54.128.593.663	3.330.234.636	5.547.476.621	-	63.006.304.920

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

12. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

VND
Phần mềm máy tính

Nguyên giá:

Vào ngày 31/12/2018	2.826.943.269
Mua mới trong năm	2.111.529.240

Vào ngày 31/12/2019	4.938.472.509
---------------------	---------------

Trong đó:

Đã hao mòn hết	447.340.400
----------------	-------------

Giá trị hao mòn lũy kế:

Vào ngày 31/12/2018	(966.654.811)
Hao mòn trong năm	(1.060.343.952)

Vào ngày 31/12/2019	(2.026.998.763)
---------------------	-----------------

Giá trị còn lại:

Vào ngày 31/12/2018	1.860.288.458
---------------------	---------------

Vào ngày 31/12/2019	2.911.473.746
---------------------	---------------

13. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

VND
Chung cư và
quyền sử dụng đất

Nguyên giá:

Vào ngày 31/12/2018	227.246.781.755
Mua mới trong năm	10.216.220.040

Vào ngày 31/12/2019	237.463.001.795
---------------------	-----------------

Giá trị khấu hao lũy kế:

Vào ngày 31/12/2018	(20.567.874.256)
Khấu hao trong năm	(2.779.319.922)

Vào ngày 31/12/2019	(23.347.194.178)
---------------------	------------------

Giá trị còn lại:

Vào ngày 31/12/2018	206.678.907.499
---------------------	-----------------

Vào ngày 31/12/2019	214.115.807.617
---------------------	-----------------

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

VND
31/12/2019 31/12/2018

Thu nhập cho thuê bất động sản đầu tư	14.973.344.135	15.542.209.021
Chi phí hoạt động kinh doanh trực tiếp của các bất động sản đầu tư tạo thu nhập cho thuê	(7.112.215.143)	(9.509.702.115)

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

13. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ (tiếp theo)

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức tại ngày 31 tháng 12 năm 2019. Tuy nhiên, dựa trên tình hình cho thuê thực tế, Ban Tổng Giám đốc tin tưởng rằng giá trị hợp lý của tài sản đầu tư lớn hơn giá trị còn lại tại ngày này.

14. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

		VND
	31/12/2019	31/12/2018
Phải trả cho các bên khác	1.264.995.216.612	1.601.088.920.268
Các bên liên quan (<i>Thuyết minh số 28</i>)	172.183.820.469	771.362.473
TỔNG CỘNG	1.437.179.037.081	1.601.860.282.741

15. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

		VND
	31/12/2019	31/12/2018
Công Ty Cổ Phần Vina Đại Phước	86.256.488.473	-
Chi Nhánh Hà Tây - Công Ty Cổ Phần Tập	50.499.690.660	-
Đoàn Nam Cường Hà Nội	45.629.342.504	514.174.095
Khác		
TỔNG CỘNG	182.385.521.637	514.174.095

16. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

				VND
	Số đầu năm	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Số cuối năm
Thuế giá trị gia tăng	95.891.889.836	749.798.857.049	(845.690.746.885)	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	54.911.079.442	76.719.502.048	(103.614.094.683)	28.016.486.807
Thuế thu nhập cá nhân	6.436.480.164	38.066.134.124	(41.802.973.206)	2.699.641.082
Thuế nhập khẩu	-	295.258.176	(295.258.176)	-
Khác	-	44.460.590	(44.460.590)	-
TỔNG CỘNG	157.239.449.442	864.924.211.987	(991.447.533.540)	30.716.127.889

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

17. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

		VND
	31/12/2019	31/12/2018
Chi phí các công trình xây dựng	1.665.356.013.063	1.503.589.680.292
Khác	-	-
TỔNG CỘNG	<u>1.665.356.013.063</u>	<u>1.503.589.680.292</u>

18. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

		VND
	31/12/2019	31/12/2018
Phải trả các đội thi công & CBNV	5.334.710.225	21.429.553.420
Nhận tiền đặt cọc	305.515.200	1.448.699.000
Cổ tức phải trả	1.333.133.750	336.227.500
Khác	-	157.128.470
TỔNG CỘNG	<u>6.973.359.175</u>	<u>23.371.608.390</u>

19. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ

		VND
	31/12/2019	31/12/2018
Ngắn hạn	13.148.655.884	10.922.626.509
Dự phòng bảo hành các công trình xây dựng	13.148.655.884	10.922.626.509
TỔNG CỘNG	<u>13.148.655.884</u>	<u>10.922.626.509</u>

20. QUỸ KHEN THƯỞNG, PHÚC LỢI

	31/12/2019	31/12/2018
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	80.234.364.552	64.955.364.506
TỔNG CỘNG	<u>80.234.364.552</u>	<u>64.955.364.506</u>

Tình hình tăng giảm quỹ khen thưởng, phúc lợi

		VND
	31/12/2019	31/12/2018
Số đầu năm	64.955.364.506	30.550.142.274
Tăng quỹ trong năm	43.110.000.000	36.525.000.000
Sử dụng quỹ trong năm	(27.830.999.954)	(2.119.777.768)
Số cuối năm	<u>80.234.364.552</u>	<u>64.955.364.506</u>

Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Ricons

B09-DN

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

21. VỐN CHỦ SỞ HỮU

21.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

	VND	
	Vốn cổ phần	Tổng cộng
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018		
Số đầu năm	162.750.000.000	766.747.010.443
Phát hành mới cổ phiếu	142.250.000.000	852.911.760.000
Lợi nhuận thuần trong năm	-	420.425.540.002
Cổ tức công bố	-	(91.500.000.000)
Thường Ban điều hành	-	(5.428.000.000)
Trích lập Quỹ khen thưởng phúc lợi	-	(36.525.000.000)
Trích lập Quỹ đầu tư phát triển	-	(146.103.000.000)
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2018	305.000.000.000	1.906.631.310.445
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019		
Số đầu năm	305.000.000.000	1.906.631.310.445
Phát hành mới cổ phiếu (*)	12.200.000.000	60.967.000.000
Lợi nhuận thuần trong năm	-	300.483.729.432
Cổ tức công bố	-	(158.414.500.000)
Mua cổ phiếu quỹ (**)	-	(742.000.000)
Trích lập Quỹ khen thưởng phúc lợi	-	(43.110.000.000)
Trích lập Quỹ đầu tư phát triển	-	(172.443.000.000)
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019	317.200.000.000	2.065.815.539.877

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

21. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

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

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

Việc phát hành trên đã được Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh thông qua Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp điều chỉnh lần thứ 23 cấp ngày 18 tháng 9 năm 2019.

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

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

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

21.3 Cổ phiếu

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

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

22. DOANH THU

22.1 Doanh thu về bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Quý 4 năm 2019	Quý 4 năm 2018	Năm 2019	VND Năm 2018
Doanh thu:	3.314.203.186.328	3.979.335.282.773	8.143.788.852.914	9.313.846.924.562
<i>Trong đó:</i>				
Doanh thu hợp đồng xây dựng	3.304.794.450.073	3.660.716.477.200	7.953.777.530.711	8.320.489.039.744
Doanh thu hoạt động bán vật liệu xây dựng	-	312.844.729.680	156.437.352.279	966.244.422.343
Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư	6.695.471.478	4.080.994.470	28.004.954.728	20.300.103.941
Doanh thu dịch vụ quản lý vận hành tòa nhà	-	1.463.481.959	-	6.039.214.221
Doanh thu cho thuê máy móc và thiết bị xây dựng	2.713.264.777	229.599.464	5.569.015.196	774.144.313
Trừ:	-	(84.965.399)	-	(8.326.040.750)
Hàng bán bị trả lại	-	-	-	(7.999.800.000)
Giảm giá hàng bán	-	(2.280.000)	-	(67.928.189)
Chiết khấu thương mại	-	(82.685.399)	-	(258.312.561)
TỔNG CỘNG	3.314.203.186.328	3.979.250.317.374	8.143.788.852.914	9.305.520.883.812

22.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	Quý 4 năm 2019	Quý 4 năm 2018	Năm 2019	VND Năm 2018
Lãi tiền gửi ngân hàng	9.109.527.739	9.132.857.870	29.932.258.352	43.431.673.368
Lãi chênh lệch tỷ giá	-	53.002.780	66.279.436	181.915.194
TỔNG CỘNG	9.109.527.739	9.185.860.650	29.998.537.788	43.613.588.562

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

23. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

				VND
	Quý 4 năm 2019	Quý 4 năm 2018	Năm 2019	Năm 2018
Giá vốn hoạt động xây dựng	3.136.300.958.973	3.373.946.807.219	7.491.597.042.894	7.768.591.195.664
Giá vốn hoạt động bán vật liệu xây dựng	-	300.569.736.741	151.518.782.259	922.035.215.122
Chi phí hoạt động bất động sản đầu tư	4.339.274.693	3.458.687.032	17.499.904.004	12.172.731.218
Chi phí dịch vụ quản lý vận hành tòa nhà	-	1.666.412.313	-	6.650.594.466
Giá vốn hoạt động cho thuê máy móc và thiết bị xây dựng	368.066.351	136.657.478	2.102.202.015	406.708.893
TỔNG CỘNG	3.141.008.300.017	3.679.778.300.783	7.662.717.931.172	8.709.856.445.363

24. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

				VND
	Quý 4 năm 2019	Quý 4 năm 2018	Năm 2019	Năm 2018
Lỗ chênh lệch tỷ giá	-	260.225	11.038.829	48.856.291
Chi phí khác	-	136.087	4.268.707	1.539.988
TỔNG CỘNG	-	396.312	15.307.536	50.396.279

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

25. CHI PHÍ BÁN HÀNG VÀ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

VND

	Quý 4 năm 2019	Quý 4 năm 2018	Năm 2019	Năm 2018
Chi phí bán hàng	-	5.349.551.509	3.626.234.738	16.029.866.552
Chi phí vận chuyển	-	3.086.345.272	1.824.225.567	8.920.540.076
Chi phí nhân viên	-	1.488.605.933	1.105.661.903	4.880.285.911
Chi phí khấu hao và hao mòn	-	74.521.041	188.918.441	347.003.504
Chi phí khác	-	700.079.263	507.428.827	1.882.037.061
Chi phí quản lý doanh nghiệp	41.762.322.823	34.927.855.802	141.282.008.409	113.326.487.289
Chi phí nhân viên	27.719.716.927	24.336.762.462	92.203.345.787	75.231.054.041
Chi phí nguyên vật liệu, công cụ	494.379.753	444.916.352	2.131.253.358	2.045.557.210
Chi phí dịch vụ thuê ngoài	3.034.372.273	5.111.927.656	9.592.485.307	9.630.214.948
Chi phí khấu hao và hao mòn	984.651.507	671.861.838	3.243.832.828	2.182.541.489
Dự phòng phải thu khó đòi	2.365.746.486	1.446.485.687	9.351.101.633	1.446.485.687
Chi phí khác	7.163.455.877	2.915.901.807	24.759.989.496	22.790.633.914
TỔNG CỘNG	41.762.322.823	40.277.407.311	144.908.243.147	129.356.353.841

26. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

VND

	Quý 4 năm 2019	Quý 4 năm 2018	Năm 2019	Năm 2018
Thu nhập khác	143.427.915	5.508.608.383	15.872.542.363	23.577.660.117
Thu về nhượng bán, thanh lý TSCĐ	-	-	272.753.724	-
Hoàn nhập chi phí công trình phải trả lớn hơn chi phí thực tế phát sinh	14.077.915	179.994.423	9.341.677.732	9.303.551.317
Hoàn nhập chi phí dự phòng bảo hành công trình	-	5.321.322.930	536.112.249	13.221.946.674
Khác	129.350.000	7.291.030	5.721.998.658	1.052.162.126
Chi phí khác	(1.658.218.886)	(1.926.877.588)	(4.815.219.730)	(2.275.920.239)
Khác	(1.658.218.886)	(1.926.877.588)	(4.815.219.730)	(2.275.920.239)
LỢI NHUẬN KHÁC	(1.514.790.971)	3.581.730.795	11.057.322.633	21.301.739.878

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

27. 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.

27.1 Chi phí thuế TNDN

	Quý 4 năm 2019	Quý 4 năm 2018	Năm 2019	VND Năm 2018
Chi phí thuế TNDN hiện hành	28.016.486.807	54.911.079.442	76.300.871.322	107.396.896.680
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu kỳ trước	6.550.000	3.269.756.687	418.630.726	3.350.580.087
Chi phí (thu nhập) thuế TNDN hoãn lại	-	-	-	-
TỔNG CỘNG	28.023.036.807	58.180.836.129	76.719.502.048	110.747.476.767

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 2019	Quý 4 năm 2018	Năm 2019	VND Năm 2018
Lợi nhuận kế toán trước thuế	139.027.300.256	271.961.804.413	377.203.231.480	531.173.016.769
Thuế TNDN theo thuế suất áp dụng cho Công ty	27.805.460.051	54.392.360.883	75.440.646.296	106.234.603.354
Các khoản điều chỉnh tăng				
Chi phí không được trừ thuế	211.026.756	518.718.559	860.225.026	1.162.293.326
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu các năm trước	6.550.000	3.269.756.687	418.630.726	3.350.580.087
Chi phí thuế TNDN	28.023.036.807	58.180.836.129	76.719.502.048	110.747.476.767

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

27.2 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 năm tài chính.

28. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

			VND	
Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Năm 2019	Năm 2018
Công ty Cổ phần Xây dựng Coteccons ("Coteccons")	Bên liên quan	Bán vật liệu và cung cấp dịch vụ xây dựng	1.280.628.860.771	3.627.568.589.519
		Mua liên quan đến cung cấp vật tư, thiết bị xây dựng, dịch vụ VP	196.599.868.550	74.353.227.291
		Cổ tức	22.680.000.000	13.608.000.000
Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Unicons ("Unicons")	Bên liên quan	Bán vật liệu và cung cấp dịch vụ xây dựng	52.283.320.707	406.855.295.193
		Mua liên quan đến cung cấp vật tư, thiết bị xây dựng	987.727.497	877.624.212
Riland	Công ty con	Cho thuê BĐS đầu tư	10.518.757.065	-
		Mua liên quan đến cung cấp vật tư	585.385.620.608	-
		Góp vốn	192.000.000.000	200.000.000.000
Quihub	Công ty con	Góp vốn	38.800.000.000	-

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

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

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

			VND	
<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	Năm 2019	Năm 2018
<i>Phải thu ngắn hạn của khách hàng</i>				
Coteccons	Bên liên quan	Bán vật liệu và cung cấp dịch vụ xây dựng	593.792.393.704	1.948.103.714.038
Unicons	Bên liên quan	Bán vật liệu và cung cấp dịch vụ xây dựng	330.791.303	100.729.081.384
Riland	Công ty con	Cho thuê BĐS đầu tư	3.856.877.592	-
			597.980.062.599	2.048.832.795.422
<i>Phải trả người bán ngắn hạn</i>				
Coteccons	Bên liên quan	Mua liên quan đến cung cấp vật tư, thiết bị xây dựng	24.187.287.286	-
Unicons	Bên liên quan	Mua liên quan đến cung cấp vật tư, thiết bị xây dựng	11.384.747	771.362.473
Riland	Công ty con	Mua liên quan đến cung cấp vật tư	147.985.148.436	-
			172.183.820.469	771.362.473
<i>Trả trước cho người bán ngắn hạn</i>				
Coteccons	Bên liên quan	Mua liên quan đến cung cấp vật tư, thiết bị xây dựng	-	16.005.154.858
			-	16.005.154.858

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

29. CAM KẾT THUÊ HOẠT ĐỘNG

Công ty hiện đang thuê văn phòng và thuê kho Nhơn Trạch 6 theo hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày kết thúc năm tài chính các khoản tiền thuê tối thiểu phải trả trong tương lai theo hợp đồng thuê hoạt động được trình bày như sau:

	VND	
	31/12/2019	31/12/2018
Đến 1 năm	4.757.891.857	4.127.509.053
Từ 1 đến 5 năm	3.680.174.342	7.771.224.450
Trên 5 năm	1.470.569.829	1.584.383.563
TỔNG CỘNG	9.908.636.028	13.483.117.066

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

	VND	
	31/12/2019	31/12/2018
Đến 1 năm	15.427.510.362	9.395.985.720
Từ 1 đến 5 năm	66.723.982.316	7.651.254.790
Trên 5 năm	-	-
TỔNG CỘNG	82.151.492.678	17.047.240.510

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

	Quý 4 năm 2019	Quý 4 năm 2018	Chênh lệch	% Lợi nhuận giảm
Lợi nhuận sau thuế TNDN	111.004.263.449	213.780.968.284	(102.776.704.835)	-48,08%

Nguyên nhân : Chỉ tiêu lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp Quý 4 năm 2019 giảm 48,08% so với Quý 4 năm 2018 chủ yếu là do ảnh hưởng của chỉ tiêu sau :

	Quý 4 năm 2019	Quý 4 năm 2018	Chênh lệch	% chênh lệch
Doanh thu thuần về cung cấp dịch vụ tăng	3.314.203.186.328	3.979.250.317.374	(665.047.131.046)	-16,71%
Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	3.141.008.300.017	3.679.778.300.783	(538.770.000.766)	-14,64%
Chi phí quản lý doanh nghiệp	41.762.322.823	34.927.855.802	6.834.467.021	19,57%
Thu nhập khác	143.427.915	5.508.608.383	(5.365.180.468)	-97,40%

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

31. PHÂN LOẠI LẠI SỐ LIỆU TƯƠNG ỨNG

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

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

32. SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KẾ TOÁN

Không có sự kiện trọng yếu nào phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính yêu cầu phải được điều chỉnh hay trình bày trong báo cáo tài chính.



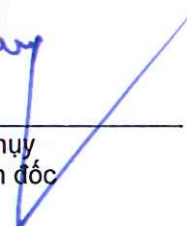
Nguyễn Văn Hoàng
Người lập



Phan Thị Ngọc Thúy
Kế toán trưởng



Lê Miên Thụy
Tổng Giám đốc




Ngày 18 tháng 01 năm 2020