

Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Xây dựng Ricons

Báo cáo tài chính hợp nhất

Ngày 30 tháng 9 năm 2020

1. M. S. A.

Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Xây dựng Ricons

MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	1 - 2
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	3 - 4
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	5 - 6
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	7 - 32

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT
vào ngày 30 tháng 9 năm 2020

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 9 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		4.620.916.044.211	5.100.056.699.247
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	4	580.609.916.187	468.580.632.583
111	1. Tiền		247.324.791.237	146.080.632.583
112	2. Các khoản tương đương tiền		333.285.124.950	322.500.000.000
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn		614.900.000.000	408.600.000.000
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	5	614.900.000.000	408.600.000.000
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		2.805.511.852.731	3.882.113.555.172
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6	2.526.178.639.421	3.625.836.522.029
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	7	206.791.308.359	212.440.379.452
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn		-	7.000.000.000
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	8	87.545.543.162	48.297.939.537
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	6	(15.003.638.211)	(11.461.285.846)
140	IV. Hàng tồn kho	9	382.179.585.873	247.947.909.809
141	1. Hàng tồn kho		382.179.585.873	247.947.909.809
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		237.714.689.420	92.814.601.683
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn		155.150.894	-
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		237.559.538.526	92.814.601.683
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		753.112.933.716	679.835.926.598
210	I. Khoản phải thu dài hạn		476.900.000	797.782.400
216	1. Phải thu dài hạn khác		476.900.000	797.782.400
220	II. Tài sản cố định		63.359.016.797	66.073.310.785
221	1. Tài sản cố định hữu hình	11	59.155.872.346	63.030.666.032
222	Nguyên giá		143.037.162.277	127.961.851.633
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(83.881.289.931)	(64.931.185.601)
227	2. Tài sản cố định vô hình	12	4.203.144.451	3.042.644.753
228	Nguyên giá		7.544.267.109	5.157.992.509
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(3.341.122.658)	(2.115.347.756)
230	III. Bất động sản đầu tư	13	316.371.312.673	214.115.807.617
231	1. Nguyên giá		344.460.373.919	237.463.001.795
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(28.089.061.246)	(23.347.194.178)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn	14	13.905.613.736	40.792.628.892
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		13.905.613.736	40.792.628.892
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn		257.650.386.017	260.713.100.272
252	1. Đầu tư vào công ty liên kết	15.1	30.350.386.017	200.713.100.272
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	15.2	60.000.000.000	60.000.000.000
255	3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	5	167.300.000.000	-
260	VI. Tài sản dài hạn khác		101.349.704.493	97.343.296.632
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	10	100.640.209.889	97.177.005.349
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	31.3	709.494.604	166.291.283
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		5.374.028.977.927	5.779.892.625.845

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2020

VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 9 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		3.158.896.161.910	3.634.124.246.659
310	I. Nợ ngắn hạn		3.158.896.161.910	3.634.110.730.659
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	16	1.361.558.854.269	1.635.521.698.759
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	17	587.564.656.586	182.584.145.752
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	18	30.772.300.984	34.877.965.621
315	4. Chi phí phải trả ngắn hạn	19	969.985.845.215	1.665.426.013.063
318	5. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	20	6.555.614.162	11.722.596.324
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	21	70.475.835.448	10.595.290.704
321	7. Dự phòng phải trả ngắn hạn	22	34.210.024.020	13.148.655.884
322	8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	23	97.773.031.226	80.234.364.552
330	II. Nợ dài hạn		-	13.516.000
337	1. Phải trả dài hạn khác		-	13.516.000
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		2.215.132.816.017	2.145.768.379.186
410	I. Vốn chủ sở hữu	24.1	2.215.132.816.017	2.145.768.379.186
411	1. Vốn cổ phần		317.200.000.000	317.200.000.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		317.200.000.000	317.200.000.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		806.560.760.000	806.560.760.000
415	3. Cổ phiếu quỹ		(1.817.000.000)	(742.000.000)
418	4. Quỹ đầu tư phát triển		689.632.594.480	510.151.594.480
421	5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		387.624.504.629	501.806.821.258
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		241.012.021.258	142.844.270.608
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay		146.612.483.371	358.962.550.650
429	6. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		15.931.956.908	10.791.203.448
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		5.374.028.977.927	5.779.892.625.845

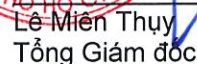


Nguyễn Minh Tùng
Người lập



Phan Thị Ngọc Thúy
Kế toán trưởng




Lê Miên Thụy
Tổng Giám đốc

Ngày 29 tháng 10 năm 2020

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT
cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2020

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý 3 Năm 2020	Quý 3 Năm 2019	Cho kỳ kế toán 9 tháng kết thúc ngày 30/9/2020	Cho kỳ kế toán 9 tháng kết thúc ngày 30/9/2019
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	25	1.978.113.625.944	2.613.155.373.897	4.723.064.864.360	5.186.359.704.300
02	2. Các khoản giảm trừ		(102.600.000)	-	(102.600.000)	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	25	1.978.011.025.944	2.613.155.373.897	4.722.962.264.360	5.186.359.704.300
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	27	(1.882.742.975.146)	(2.451.071.318.888)	(4.457.021.291.452)	(4.856.048.706.880)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		95.268.050.798	162.084.055.009	265.940.972.908	330.310.997.420
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	26	12.862.695.635	11.060.204.567	32.895.129.986	31.507.512.756
22	7. Chi phí tài chính	28	(327.494.422)	(1.108.645.270)	(1.322.317.761)	(1.964.433.597)
23	- Trong đó: Chi phí lãi vay		-	(1.007.227.397)	-	(1.843.780.780)
24	8. Phần lãi/(lỗ) từ công ty liên kết		-	-	(3.062.714.255)	-
25	9. Chi phí bán hàng	29	(4.642.682.490)	(5.491.503.276)	(13.959.010.348)	(13.988.053.957)
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	29	(35.199.047.705)	(41.294.225.472)	(94.702.061.970)	(100.373.483.472)
30	11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		67.961.521.816	125.249.885.558	185.789.998.560	245.492.539.150
31	12. Thu nhập khác	30	58.356.164	5.321.741.504	1.698.158.089	15.729.014.448
32	13. Chi phí khác	30	(685.599.303)	(1.310.781.899)	(3.289.071.815)	(3.156.900.844)
40	14. Lợi nhuận khác	30	(627.243.139)	4.010.959.605	(1.590.913.726)	12.572.113.604
50	15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		67.334.278.677	129.260.845.163	184.199.084.834	258.064.652.754
51	16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	31.1	(12.984.011.759)	(26.464.281.032)	(37.860.111.182)	(53.094.060.056)
52	17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	31.3	144.689.771	371.321.700	543.203.321	419.850.509
60	18. Lợi nhuận sau thuế TNDN		54.494.956.689	103.167.885.831	146.882.176.973	205.390.443.207

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT (tiếp theo)
cho năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2020

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý 3 Năm 2020	Quý 3 Năm 2019	Cho kỳ kế toán 9 tháng kết thúc ngày 30/9/2020	Cho kỳ kế toán 9 tháng kết thúc ngày 30/9/2019
61	19. Lợi nhuận sau thuế công ty mẹ		54.311.187.751	103.035.911.625	146.612.483.371	205.081.477.510
62	20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát		183.768.938	131.974.206	269.693.602	308.965.697
70	21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	24.4	1.629	3.196	4.397	6.362
71	22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	24.4	1.629	3.196	4.397	6.362



Nguyễn Minh Tùng
Người lập

Ngày 29 tháng 10 năm 2020



Phan Thị Ngọc Thúy
Kế toán trưởng



Đà Miên Thụy
Tổng Giám đốc

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT
cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2020

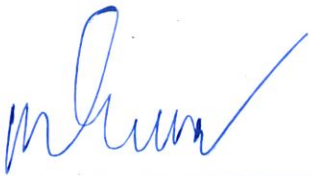
VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán 9 tháng kết thúc ngày 30/9/2020	Cho kỳ kế toán 9 tháng kết thúc ngày 30/9/2019
01	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		184.199.084.834	258.064.652.754
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao và hao mòn	11, 12, 13	24.917.746.300	20.956.912.100
03	Dự phòng (hoàn nhập dự phòng)		24.603.720.501	6.689.111.558
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(29.172.562.331)	(31.441.233.320)
06	Chi phí lãi vay		-	1.843.780.780
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		204.547.989.304	256.113.223.872
09	Giảm các khoản phải thu		925.155.501.101	1.024.777.371.464
10	(Tăng) hàng tồn kho		(134.231.676.064)	(236.435.676.687)
11	(Giảm) các khoản phải trả		(569.109.326.520)	(819.976.594.797)
12	(Tăng) giảm chi phí trả trước		(3.618.355.434)	30.477.812.933
14	Tiền lãi vay đã trả		-	(1.843.780.780)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	18	(40.658.850.613)	(82.679.948.052)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(409.333.326)	(26.729.666.649)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ (sử dụng vào) hoạt động kinh doanh		381.675.948.448	143.702.741.304
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm tài sản		(97.571.942.212)	(28.226.383.334)
23	Tiền gửi có kỳ hạn tại ngân hàng		(538.400.000.000)	(386.200.000.000)
24	Tiền thu tiền gửi ngân hàng		339.100.000.000	657.000.000.000
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		-	(168.000.000.000)
27	Thu lãi tiền gửi		28.715.071.118	45.846.310.303
30	Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào) từ hoạt động đầu tư		(268.156.871.094)	120.419.926.969
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
31	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu		-	60.967.000.000
32	Tiền chi mua cổ phiếu quỹ		(1.075.000.000)	(742.000.000)
33	Tiền thu từ đi vay		-	167.315.252.400
34	Tiền trả nợ gốc vay		-	(167.315.252.400)
36	Cổ tức đã trả cho chủ sở hữu	24.2	(414.793.750)	(76.950.000)
40	Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào) từ hoạt động tài chính		(1.489.793.750)	60.148.050.000

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (tiếp theo)
cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2020

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán 9 tháng kết thúc ngày 30/9/2020	Cho kỳ kế toán 9 tháng kết thúc ngày 30/9/2019
50	Lưu chuyển tiền và tương đương tiền thuần trong kỳ		112.029.283.604	324.270.718.273
60	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ		468.580.632.583	134.527.086.324
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	4	580.609.916.187	458.797.804.597



Nguyễn Minh Tùng
Người lập



Phan Thị Ngọc Thúy
Kế toán trưởng



Lê Miên Thụy
Tổng Giám đốc

Ngày 29 tháng 10 năm 2020

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2020

1. THÔNG TIN CÔNG TY

Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Xây dựng Ricons ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh ("Giấy CNĐKKD") số 4103002810 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp vào ngày 27 tháng 10 năm 2004 sau đó điều chỉnh thành Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp ("Giấy CNĐKDN") số 0303527596 vào ngày 9 tháng 6 năm 2011, và các Giấy CNĐKKD, các Giấy CNĐKDN điều chỉnh sau đó.

Hoạt động chính trong 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 Tầng 01, Số 53-55 Bà Huyện Thanh Quan, Phường 06, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam và văn phòng đại diện đặt tại LKC30, Dự án Khu nhà ở thấp tầng A1TT1, Phường Xuân Tảo, Quận Bắc Từ Liêm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam. Công ty có một (1) chi nhánh tại Đường số N3, Khu Công Nghiệp Nhơn Trạch 6, Xã Long Thọ, Huyện Nhơn Trạch, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam.

Số lượng nhân viên của Công ty vào ngày 30 tháng 9 năm 2020 là 968 người (ngày 31 tháng 12 năm 2019: 993 người).

Cơ cấu tổ chức

Công ty có ba công ty con trực tiếp là Công ty Cổ phần Đầu tư Riland ("Riland"), Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Khu Công nghiệp Quihub ("Quihub") và Công ty Cổ phần Sunny Industry ("Sunny").

- (i) Riland là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy CNĐKDN số 0315066903 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp vào ngày 23 tháng 5 năm 2018 và các Giấy CNĐKDN điều chỉnh sau đó.

Riland có trụ sở đăng ký tại Tầng 01, Số 53-55 Bà Huyện Thanh Quan, Phường 06, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của Riland là kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê.

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2020, Công ty nắm giữ 98% vốn cổ phần và 98% quyền biểu quyết tại Riland.

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

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 30 tháng 9 năm 2020, Công ty nắm giữ 97% vốn cổ phần và 97% quyền biểu quyết tại Quihub.

- (iii) Sunny là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy CNĐKDN số 4101572579 do Sở KH&ĐT Tỉnh Bình Định cấp vào ngày 25 tháng 08 năm 2020.

Sunny có trụ sở đăng ký tại Lô B2.08, 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 Sunny là kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê.

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2020, Công ty nắm giữ 99% vốn cổ phần và 99% quyền biểu quyết tại Sunny.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2020

Công ty có một công ty con gián tiếp là Công ty Cổ phần Kỹ thuật Công nghệ Rihitech ("Rihitech").

- (i) Rihitech là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy CNĐKDN số 0315929500 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp vào ngày 27 tháng 9 năm 2019 và các Giấy CNĐKDN điều chỉnh sau đó.

Rihitech có trụ sở đăng ký tại Tầng 01, Số 53-55 Bà Huyện Thanh Quan, Phường 06, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của Rihitech là bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng.

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2020, Công ty nắm giữ 73,50% vốn cổ phần và 75% quyền biểu quyết tại Rihitech.

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 Chuẩn mực và chế độ kế toán áp dụng

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

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

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

2.2 Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

2.3 Kỳ kế toán năm

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

2.4 Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

2.5 Cơ sở hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm báo cáo tài chính của Công ty và công ty con cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2020.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2020

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

2.5 Cơ sở hợp nhất (tiếp theo)

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

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

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

3.2 Các khoản phải thu

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

Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị của các khoản phải thu mà Nhóm Công ty dự kiến không có khả năng thu hồi tại ngày kết thúc 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 hợp nhất.

3.3 Hàng tồn kho

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

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

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

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

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2020

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

3.4 Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

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

3.5 Tài sản vô hình

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

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

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

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

3.6 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:

Nhà cửa, kiến trúc	10 - 25 năm
Máy móc, thiết bị	3 - 10 năm
Phương tiện vận tải	3 - 8 năm
Thiết bị văn phòng	3 - 5 năm
Phần mềm máy tính	3 năm
Tài sản khác	4 năm

3.7 Bất động sản đầu tư

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

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2020

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

3.7 *Bất động sản đầu tư (tiếp theo)*

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

3.8 *Thuê tài sản*

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

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

Trong trường hợp Nhóm Công ty là bên đi thuê

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

Trong trường hợp Nhóm Công ty là bên cho thuê

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

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

3.9 *Chi phí trả trước*

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

3.10 *Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn*

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

3.11 *Dự phòng các khoản đầu tư*

Dự phòng giảm giá trị các khoản chứng khoán kinh doanh và các khoản đầu tư góp vốn. Dự phòng cho việc giảm giá trị của các khoản đầu tư được lập khi có bằng chứng chắc chắn cho thấy có sự suy giảm giá trị của các khoản đầu tư này vào ngày kết thúc kỳ kế toán. Tăng hoặc giảm số dư dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

3.12 *Các khoản phải trả và trích trước*

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2020

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

3.13 Các khoản dự phòng

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

Dự phòng bảo hành công trình được trích lập từ 0,3% đến 1% giá trị công trình dựa trên đặc điểm của từng công trình và kinh nghiệm thực tế.

3.14 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

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

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

Tại ngày kết thúc 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 hợp nhất theo nguyên tắc sau:

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

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

3.15 Lãi trên cổ phiếu

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

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

3.16 Phân chia lợi nhuận

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

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

Quỹ đầu tư phát triển

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

Quỹ khen thưởng, phúc lợi

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2020

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

3.17 Ghi nhận doanh thu

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

Hợp đồng xây dựng

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

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

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

3.18 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

Tài sản thuế thu nhập và thuế thu nhập phải nộp cho kỳ 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 hợp nhất ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh liên quan đến một khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu, trong trường hợp này, thuế thu nhập hiện hành cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2020

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

3.18 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 hợp nhất.

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

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

3.19 Các bên liên quan

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

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	VND	
	30/9/2020	31/12/2019
Tiền mặt	478.711.197	673.782.070
Tiền gửi ngân hàng	246.846.080.040	145.406.850.513
Các khoản tương đương tiền (*)	333.285.124.950	322.500.000.000
TỔNG CỘNG	580.609.916.187	468.580.632.583

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2020

5. ĐẦU TƯ NĂM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN

5.1 Đầu tư năm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn

	30/9/2020	31/12/2019
Ngắn hạn		
Tiền gửi Ngân hàng có kỳ hạn (*)	614.900.000.000	408.600.000.000
TỔNG CỘNG	614.900.000.000	408.600.000.000

(*) Bao gồm các khoản tiền gửi ngắn hạn có kỳ hạn trên ba (3) tháng và dưới một (1) năm và hưởng tiền lãi theo lãi suất tiền gửi áp dụng.

5.2 Đầu tư năm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn

Đầu tư năm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn thể hiện khoản đầu tư vào cổ phiếu ưu đãi hoàn lại ("CPU'DHL") do Công ty Cổ phần Quản lý và Phát triển Gia Khánh phát hành. Chi tiết như sau:

Bên phát hành	Ngày 30 tháng 9 năm 2020		Thời gian mua lại CPU'DHL	Giá mua lại
	Số lượng cổ phần	Giá trị VND		
Công ty Cổ phần Quản lý và Phát triển Gia Khánh	16.730.000	167.300.000.000	Không muộn hơn tháng 8 năm 2024	Tổng mệnh giá của các cổ phần ưu đãi trong một đợt mua lại

Các điều khoản và điều kiện quan trọng liên quan đến CPU'DHL được phát hành bởi công ty phát hành trên như sau:

- Các cổ đông nắm giữ cổ phần ưu đãi hoàn lại không có quyền biểu quyết;
- Vào bất kỳ thời điểm nào, với điều kiện là các khoản nợ ngân hàng của công ty phát hành đã được hoàn trả và thanh toán trước đầy đủ, mỗi cổ đông nắm giữ CPU'DHL sẽ có quyền, theo lựa chọn của mình, yêu cầu công ty phát hành phải mua lại một phần hoặc toàn bộ các CPU'DHL của cổ đông ưu đãi đó vào ngày mua lại theo quyền chọn bán theo giá mua lại;
- Công ty phát hành có thể mua lại tất cả, hoặc một phần trong số các CPU'DHL đang lưu hành, theo lựa chọn của mình, mà không cần phải có chấp thuận của các cổ đông nắm giữ CPU'DHL vào ngày mua lại được đề cập trong Điều khoản đối với CPU'DHL đã phát hành;
- Cho đến khi bất kỳ CPU'DHL nào vẫn còn đang lưu hành, nếu không có chấp thuận của cổ đông nắm giữ ít nhất 80% các CPU'DHL đang lưu hành, Công ty phát hành sẽ (i) không công bố, thanh toán hoặc trích ra để thanh toán bất kỳ cổ tức nào trên các cổ phần phổ thông của Công ty phát hành, (ii) không mua lại bất kỳ cổ phần phổ thông nào; và (iii) không phát hành bất kỳ cổ phần mới nào;
- Đối với bất kỳ thanh toán cổ tức nào khi Công ty phát hành công bố và thanh toán cổ tức cho cổ đông phổ thông của Công ty phát hành, các cổ đông nắm giữ CPU'DHL cũng sẽ được quyền nhận và công ty phát hành sẽ thanh toán cổ tức hàng năm như được tính toán vào từng thời điểm ("cổ tức thả nổi"); và
- Trong trường hợp thanh lý hoặc giải thể Công ty phát hành hoặc phân phối bất kỳ sản phẩm nào của Công ty phát hành cho mục đích ngừng hoạt động, mỗi cổ đông nắm giữ CPU'DHL sẽ được quyền ưu tiên hàng đầu nhận số tiền bằng mệnh giá của CPU'DHL đó, cùng với toàn bộ cổ tức đã được công bố và chưa được thanh toán tính đến ngày phân phối, trước khi bất kỳ khoản tiền nào được thanh toán hoặc bất kỳ tài sản nào của Công ty phát hành được phân phối cho những người nắm giữ thứ tự cổ phần đang lưu hành của Công ty phát hành ngoài các CPU'DHL, phụ thuộc vào thứ tự ưu tiên theo quy định pháp luật. Các cổ đông nắm giữ CPU'DHL sẽ không được quyền nhận phân chia trong bất kỳ khoản phân phối nào khác đối với bất động sản hoặc tài sản của Công ty phát hành.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2020

6. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

		VND
	30/9/2020	31/12/2019
Các bên liên quan	-	748.885.967.095
Công ty Cổ phần An Gia Phú Thịnh	402.036.794.238	279.892.640.623
Công ty TNHH Regina Miracle International Hưng Yên	281.297.249.972	389.137.491.000
Các khách hàng khác	1.842.844.595.211	2.207.920.423.311
TỔNG CỘNG	2.526.178.639.421	3.625.836.522.029
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(15.003.638.211)	(11.461.285.846)
GIÁ TRỊ THUẦN	2.511.175.001.210	3.614.375.236.183

7. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

		VND
	30/9/2020	31/12/2019
Công ty Cổ phần City Garden	75.068.400.000	-
Tổng Công ty Đầu tư PT Nhà và Đô Thị	71.315.252.400	71.315.252.400
Các nhà cung cấp khác	60.407.655.959	141.125.127.052
TỔNG CỘNG	206.791.308.359	212.440.379.452

8. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

		VND
	30/9/2020	31/12/2019
Phải thu lãi tiền gửi	11.538.973.137	8.018.767.669
Tạm ứng tiền cho CBNV & các đội thi công	8.367.792.649	6.902.358.367
Ký quỹ ngắn hạn	67.440.155.081	33.215.902.781
Các khoản khác	198.622.295	160.910.720
TỔNG CỘNG	87.545.543.162	48.297.939.537

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2020

9. HÀNG TỒN KHO

		VND
	30/9/2020	31/12/2019
Chi phí xây dựng công trình dở dang (*)	380.856.625.502	247.675.727.190
Vật liệu xây dựng	1.322.960.371	272.182.619
TỔNG CỘNG	382.179.585.873	247.947.909.809

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

		VND
	30/9/2020	31/12/2019
Công trình Nhà ở cao tầng CT6 Khu đô thị mới Dương Nội	46.545.380.187	-
Công trình Nhà ở Chung cư cao tầng (Simco)	71.190.184.567	60.817.644.410
Các công trình khác	263.121.060.748	186.858.082.780
TỔNG CỘNG	380.856.625.502	247.675.727.190

10. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN

		VND
	30/9/2020	31/12/2019
Công cụ, dụng cụ dùng cho công trường	30.298.895.033	47.340.865.762
Phí thuê đất và phí sử dụng hạ tầng	63.048.581.668	42.177.313.706
Phí bảo trì tòa nhà	4.856.111.140	3.700.578.154
Khác	2.436.622.048	3.958.247.727
TỔNG CỘNG	100.640.209.889	97.177.005.349

Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Xây dựng Ricons

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2020

11. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị quản lý	Khác	Tổng cộng
VND						
Nguyên giá:						
Vào ngày 31/12/2019	-	109.093.814.820	7.160.479.891	11.578.591.013	128.965.909	127.961.851.633
Mua mới trong kỳ	4.980.543.644	469.630.000	9.309.400.000	315.737.000	-	15.075.310.644
Thanh lý trong kỳ	-	-	-	-	-	-
Vào ngày 30/9/2020	4.980.543.644	109.563.444.820	16.469.879.891	11.894.328.013	128.965.909	143.037.162.277
Trong đó:						
Đã khấu hao hết		7.251.934.206	1.637.788.965	4.095.057.188	128.965.909	13.113.746.268
Giá trị khấu hao lũy kế:						
Vào ngày 31/12/2019	-	(54.965.221.157)	(3.830.245.255)	(6.006.753.280)	(128.965.909)	(64.931.185.601)
Khấu hao trong kỳ	(6.640.725)	(16.122.163.795)	(1.207.525.252)	(1.613.774.558)	-	(18.950.104.330)
Thanh lý trong kỳ	-	-	-	-	-	-
Vào ngày 30/9/2020	(6.640.725)	(71.087.384.952)	(5.037.770.507)	(7.620.527.838)	(128.965.909)	(83.881.289.931)
Giá trị còn lại:						
Vào ngày 31/12/2019	-	54.128.593.663	3.330.234.636	5.571.837.733	-	63.030.666.032
Vào ngày 30/9/2020	4.973.902.919	38.476.059.868	11.432.109.384	4.273.800.175	-	59.155.872.346

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2020

12. TÀI SẢN VÔ HÌNH

VND
Phẩm mềm máy tính

Nguyên giá:

Vào ngày 31/12/2019	5.157.992.509
Mua mới trong kỳ	2.386.274.600
Vào ngày 30/9/2020	7.544.267.109
Trong đó:	
Đã hao mòn hết	1.110.424.169

Giá trị hao mòn lũy kế:

Vào ngày 31/12/2019	(2.115.347.756)
Hao mòn trong kỳ	(1.225.774.902)
Vào ngày 30/9/2020	(3.341.122.658)

Giá trị còn lại:

Vào ngày 31/12/2019	3.042.644.753
Vào ngày 30/9/2020	4.203.144.451

13. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

VND
Tòa nhà và
quyền sử dụng đất

Nguyên giá:

Vào ngày 31/12/2019	237.463.001.795
Mua mới trong kỳ	106.997.372.124
Vào ngày 30/9/2020	344.460.373.919

Giá trị khấu hao lũy kế:

Vào ngày 31/12/2019	(23.347.194.178)
Khấu hao trong kỳ	(4.741.867.068)
Vào ngày 30/9/2020	(28.089.061.246)

Giá trị còn lại:

Vào ngày 31/12/2019	214.115.807.617
Vào ngày 30/9/2020	316.371.312.673

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

VND

	Cho kỳ kế toán 9 tháng kết thúc ngày 30/9/2020	Cho kỳ kế toán 9 tháng kết thúc ngày 30/9/2019
Thu nhập cho thuê bất động sản đầu tư	18.090.053.334	11.736.116.905
Chi phí hoạt động kinh doanh trực tiếp của các bất động sản đầu tư tạo thu nhập cho thuê	(12.324.993.085)	(7.879.778.982)

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức tại ngày 30 tháng 9 năm 2020. 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2020

14. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

Đây là chi phí xây dựng nhà máy gia công cơ khí tại Khu Công nghiệp Nhơn Trạch 6, Xã Long Thọ, Huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai.

15. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

15.1 Đầu tư vào công ty liên kết

Tên công ty	30/9/2020		31/12/2019	
	Tỷ lệ sở hữu	Giá trị (VND)	Tỷ lệ sở hữu	Giá trị (VND)
	%		%	
Công ty Cổ phần Quản lý & Phát Triển Gia Khánh ("Gia Khánh")	35	30.350.386.017	48	200.713.100.272

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

VND
Công ty Cổ phần
Quản lý & Phát Triển
Gia Khánh

Giá trị đầu tư:

Vào ngày 31/12/2019	168.000.000.000
Tăng (giảm) trong kỳ	(167.300.000.000)
Vào ngày 30/9/2020	<u>700.000.000</u>

Phần lũy kế lợi nhuận sau khi mua công ty liên kết

Vào ngày 31/12/2019	32.713.100.272
Phần lãi (lỗ) từ công ty liên kết	<u>(3.062.714.255)</u>
Vào ngày 30/9/2020	<u>29.650.386.017</u>

Giá trị còn lại:

Vào ngày 31/12/2019	<u>200.713.100.272</u>
Vào ngày 30/9/2020	<u>30.350.386.017</u>

(*) Gia Khánh là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy CNĐKDN số 0314812027 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp vào ngày 02 tháng 01 năm 2018 và các Giấy CNĐKDN điều chỉnh. Hoạt động chính được đăng ký của Gia Khánh là Hoạt động tư vấn quản lý. Tại ngày 30 tháng 9 năm 2020, Nhóm Công ty nắm giữ 35% quyền biểu quyết tại Gia Khánh.

Theo Biên bản họp Đại hội đồng Cổ đông số 05/2020/BBH-GK-PL ngày 21 tháng 3 năm 2020, các Cổ đông đã thông qua việc sửa đổi nội dung điều khoản đối với cổ phần ưu đãi hoàn lại theo Thỏa thuận cổ đông ngày 17 tháng 6 năm 2019. Theo điều khoản sửa đổi, Gia Khánh cam kết mua lại tất cả cổ phần ưu đãi hoàn lại đang lưu hành của cổ đông đang nắm giữ cổ phiếu ưu đãi hoàn lại, không trễ hơn tháng 8 năm 2024. Theo đó, Nhóm Công ty đã phân loại khoản đầu tư vào cổ phần ưu đãi hoàn lại này từ đầu tư vào công ty liên kết sang khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn với số tiền là 167.300.000.000 VND (Thuyết minh số 5.2).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2020

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

15.2 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	30/9/2020	31/12/2019
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Toàn cầu	60.000.000.000	60.000.000.000
TỔNG CỘNG	60.000.000.000	60.000.000.000

16. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	30/9/2020	31/12/2019
		VND
Phải trả cho các bên khác	1.361.558.854.269	1.611.323.026.726
Các bên liên quan	-	24.198.672.033
TỔNG CỘNG	1.361.558.854.269	1.635.521.698.759

17. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	30/9/2020	31/12/2019
		VND
Công ty TNHH Một Thành Viên Khu Bắc Thủ Thiêm	145.422.117.205	-
Công ty Cổ phần Gamuda Land (HCMC)	110.407.672.300	-
Khác	331.734.867.081	182.584.145.752
TỔNG CỘNG	587.564.656.586	182.584.145.752

18. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Số đầu kỳ	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	Số cuối kỳ
				VND
Thuế giá trị gia tăng	1.481.156.408	543.411.268.527	(544.001.687.598)	890.737.337
Thuế thu nhập doanh nghiệp	30.569.910.218	38.681.550.510	(40.658.850.613)	28.592.610.115
Thuế thu nhập cá nhân	2.826.898.995	18.650.435.154	(20.188.380.617)	1.288.953.532
Thuế nhập khẩu	-	13.513.500	(13.513.500)	-
Khác	-	17.164.305	(17.164.305)	-
TỔNG CỘNG	34.877.965.621	600.773.931.996	(604.879.596.633)	30.772.300.984

19. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	30/9/2020	31/12/2019
		VND
Chi phí các công trình xây dựng	969.985.845.215	1.665.426.013.063
TỔNG CỘNG	969.985.845.215	1.665.426.013.063

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2020

20. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN NGẮN HẠN

	VND	
	30/9/2020	31/12/2019
Doanh thu chưa thực hiện từ xây dựng các công trình	5.772.727.272	10.342.521.756
Doanh thu chưa thực hiện từ cho thuê văn phòng	782.886.890	1.380.074.568
TỔNG CỘNG	6.555.614.162	11.722.596.324

21. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

	VND	
	30/9/2020	31/12/2019
Phải trả các đội thi công & CBNV	3.858.150.950	5.334.710.225
Nhận tiền đặt cọc	2.258.798.729	3.744.420.329
Cổ tức phải trả	64.284.140.000	1.333.133.750
Khác	74.745.769	183.026.400
TỔNG CỘNG	70.475.835.448	10.595.290.704

22. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	VND	
	30/9/2020	31/12/2019
Dự phòng bảo hành các công trình xây dựng	34.210.024.020	13.148.655.884

23. QUỸ KHEN THƯỞNG, PHÚC LỢI

	VND	
	30/9/2020	31/12/2019
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	97.773.031.226	80.234.364.552
TỔNG CỘNG	97.773.031.226	80.234.364.552

Tình hình tăng giảm quỹ khen thưởng, phúc lợi

	VND	
	Cho kỳ kế toán 9 tháng kết thúc ngày 30/9/2020	Cho kỳ kế toán 9 tháng kết thúc ngày 30/9/2019
Số đầu kỳ	80.234.364.552	64.955.364.506
Trích lập (Thuyết minh số 24.1)	17.948.000.000	43.110.000.000
Sử dụng quỹ	(409.333.326)	(26.729.666.649)
Số cuối kỳ	97.773.031.226	81.335.697.857

Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Xây dựng Ricons

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2020

24. VỐN CHỦ SỞ HỮU

24.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích của cổ đồng không kiểm soát	VND
Năm 2019							
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2018	305.000.000.000	757.793.760.000	-	337.708.594.480	516.811.770.608	8.218.016.625	1.925.532.141.713
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	-	205.081.477.510	308.965.697	205.390.443.207
Phát hành mới cổ phiếu	12.200.000.000	48.767.000.000	-	-	-	-	60.967.000.000
Mua cổ phiếu quỹ	-	-	(742.000.000)	-	-	-	(742.000.000)
Trích lập quỹ đầu tư phát triển	-	-	-	172.443.000.000	(172.443.000.000)	-	-
Trích lập quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	-	(43.110.000.000)	-	(43.110.000.000)
Vào ngày 30 tháng 9 năm 2019	317.200.000.000	806.560.760.000	(742.000.000)	510.151.594.480	506.340.248.118	8.526.982.322	2.148.037.584.920
Năm 2020							
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019	317.200.000.000	806.560.760.000	(742.000.000)	510.151.594.480	501.806.821.258	10.791.203.448	2.145.768.379.186
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	-	146.612.483.371	269.693.602	146.882.176.973
Hợp nhất công ty con	-	-	-	-	-	4.871.059.858	4.871.059.858
Mua cổ phiếu quỹ (*)	-	-	(1.075.000.000)	-	-	-	(1.075.000.000)
Cổ tức công bố (**)	-	-	-	-	(63.365.800.000)	-	(63.365.800.000)
Trích lập quỹ đầu tư phát triển (**)	-	-	-	179.481.000.000	(179.481.000.000)	-	-
Trích lập quỹ khen thưởng phúc lợi (**)	-	-	-	-	(17.948.000.000)	-	(17.948.000.000)
Vào ngày 30 tháng 9 năm 2020	317.200.000.000	806.560.760.000	(1.817.000.000)	689.632.594.480	387.624.504.629	15.931.956.908	2.215.132.816.017

(*) Theo Nghị Quyết Hội đồng Quản trị Công ty số 006/NQ-HĐQT-2020 ngày 25 tháng 6 năm 2020, Nhóm Công ty đã quyết định thu hồi số lượng cổ phiếu đã phát hành ưu đãi cho cán bộ nhân viên theo chương trình lựa chọn cho người lao động ("ESOP") với số lượng là 21.500 cổ phiếu do các Cán bộ nhân viên đã nghỉ việc tại Nhóm Công ty thể hiện trong quy chế ESOP.

(**) Theo Nghị quyết Đại hội Đồng Cổ đông thường niên lần thứ 13 năm 2020, Công ty đã trích Quỹ đầu tư phát triển, Quỹ khen thưởng phúc lợi và chia cổ tức từ nguồn lợi nhuận sau thuế chưa phân phối với số tiền lần lượt là 179.481.000.000 đồng Việt Nam, 17.948.000.000 đồng Việt Nam và 63.365.800.000 đồng Việt Nam.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2020

24. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

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

	VND	
	Cho kỳ kế toán 9 tháng kết thúc ngày 30/9/2020	Cho kỳ kế toán 9 tháng kết thúc ngày 30/9/2019
Vốn cổ phần đã góp		
Số đầu kỳ	317.200.000.000	305.000.000.000
Tăng vốn	-	12.200.000.000
Số cuối kỳ	317.200.000.000	317.200.000.000
Cổ tức		
Cổ tức công bố	63.365.800.000	-
Cổ tức đã trả bằng tiền	(414.793.750)	(76.950.000)

24.3 Cổ phiếu

	Số lượng cổ phần	
	30/9/2020	31/12/2019
Số lượng cổ phiếu được phép phát hành	31.720.000	31.720.000
Số lượng cổ phiếu đã được phát hành và góp vốn đầy đủ	31.720.000	31.720.000
Cổ phiếu phổ thông	31.720.000	31.720.000
Số lượng cổ phiếu quỹ	(58.600)	(37.100)
Cổ phiếu phổ thông	(58.600)	(37.100)
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	31.661.400	31.682.900
Cổ phiếu phổ thông	31.661.400	31.682.900

24.4 Lãi trên cổ phiếu

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

	VND	
	Cho kỳ kế toán 9 tháng kết thúc ngày 30/9/2020	Cho kỳ kế toán 9 tháng kết thúc ngày 30/9/2019
Lợi nhuận sau thuế TNDN của công ty mẹ	146.612.483.371	205.081.477.510
Trừ: Quỹ khen thưởng phúc lợi	(7.330.624.169)	(10.254.073.876)
Lợi nhuận thuần phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	139.281.859.202	194.827.403.634
Số lượng cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân (cổ phiếu)	31.675.603	30.625.201
Lãi cơ bản và lãi suy giảm trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)	4.397	6.362

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2020

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

			VND	
	Quý 3 năm 2020	Quý 3 năm 2019	Cho kỳ kế toán 9 tháng kết thúc ngày 30/9/2020	Cho kỳ kế toán 9 tháng kết thúc ngày 30/9/2019
Doanh thu:	1.978.113.625.944	2.613.155.373.897	4.723.064.864.360	5.186.359.704.300
<i>Trong đó:</i>				
Doanh thu hợp đồng xây dựng	1.911.927.043.863	2.399.190.337.513	4.311.547.389.049	4.648.983.080.638
Doanh thu hoạt động bán vật liệu xây dựng	58.131.260.263	197.040.531.766	377.434.225.025	504.030.533.417
Doanh thu từ hoạt động bất động sản	5.681.840.709	14.336.308.847	25.561.602.714	26.579.264.740
Doanh thu dịch vụ quản lý vận hành tòa nhà	1.504.519.038	1.395.094.658	3.985.041.617	3.911.075.086
Doanh thu cho thuê máy móc và thiết bị xây dựng	868.962.071	1.193.101.113	3.974.754.129	2.855.750.419
Doanh thu khác	-	-	561.851.826	-
Các khoản giảm trừ:	(102.600.000)	-	(102.600.000)	-
Hàng bán bị trả lại	(102.600.000)	-	(102.600.000)	-
TỔNG CỘNG	1.978.011.025.944	2.613.155.373.897	4.722.962.264.360	5.186.359.704.300

26. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

			VND	
	Quý 3 năm 2020	Quý 3 năm 2019	Cho kỳ kế toán 9 tháng kết thúc ngày 30/9/2020	Cho kỳ kế toán 9 tháng kết thúc ngày 30/9/2019
Lãi tiền gửi ngân hàng	12.768.851.870	11.060.204.567	31.985.139.600	31.441.233.320
Cổ tức được chia	136.438.356	-	250.136.986	-
Khác	(42.594.591)	-	659.853.400	66.279.436
TỔNG CỘNG	12.862.695.635	11.060.204.567	32.895.129.986	31.507.512.756

27. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

			VND	
	Quý 3 năm 2020	Quý 3 năm 2019	Cho kỳ kế toán 9 tháng kết thúc ngày 30/9/2020	Cho kỳ kế toán 9 tháng kết thúc ngày 30/9/2019
Giá vốn hoạt động xây dựng	1.832.094.895.329	2.253.311.095.175	4.092.618.954.106	4.355.296.083.921
Giá vốn hoạt động bán vật liệu xây dựng	44.500.763.380	185.459.241.413	341.149.901.161	479.017.026.434
Giá vốn hoạt động bất động sản đầu tư	4.738.632.453	10.682.560.416	19.205.903.586	16.768.621.045
Giá vốn dịch vụ quản lý vận hành tòa nhà	1.044.849.988	988.135.391	2.936.319.347	3.232.839.816
Giá vốn hoạt động cho thuê máy móc và thiết bị xây dựng	363.833.996	630.286.493	1.110.213.252	1.734.135.664
TỔNG CỘNG	1.882.742.975.146	2.451.071.318.888	4.457.021.291.452	4.856.048.706.880

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2020

28. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Quý 3 năm 2020	Quý 3 năm 2019	Cho kỳ kế toán 9 tháng kết thúc ngày 30/9/2020	VND Cho kỳ kế toán 9 tháng kết thúc ngày 30/9/2019
Chi phí lãi vay	-	1.007.227.397	-	1.843.780.780
Chi phí khác	327.494.422	101.417.873	1.322.317.761	120.652.817
TỔNG CỘNG	327.494.422	1.108.645.270	1.322.317.761	1.964.433.597

29. CHI PHÍ BÁN HÀNG VÀ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Quý 3 năm 2020	Quý 3 năm 2019	Cho kỳ kế toán 9 tháng kết thúc ngày 30/9/2020	VND Cho kỳ kế toán 9 tháng kết thúc ngày 30/9/2019
Chi phí bán hàng	4.642.682.490	5.491.503.276	13.959.010.348	13.988.053.957
Chi phí vận chuyển	2.978.741.828	3.615.615.548	8.920.640.047	8.525.642.578
Chi phí nhân viên	1.099.182.273	1.049.137.483	2.741.319.273	2.971.518.553
Chi phí khác	564.758.389	826.750.245	2.297.051.028	2.490.892.826
Chi phí quản lý DN	35.199.047.705	41.294.225.472	94.702.061.970	100.373.483.472
Chi phí nhân viên	26.052.135.487	24.426.897.925	67.723.542.667	65.117.582.352
Chi phí nguyên vật liệu, công cụ	1.696.648.460	2.725.111.679	4.078.673.052	3.946.577.949
Chi phí dịch vụ thuê ngoài	2.640.731.996	3.711.130.371	7.295.589.160	7.912.938.884
Chi phí khấu hao và hao mòn	1.467.114.536	856.803.253	3.739.898.598	2.312.410.763
Dự phòng phải thu khó đòi	-	6.985.355.147	3.542.352.365	6.985.355.147
Chi phí khác	3.342.417.226	2.588.927.097	8.322.006.128	14.098.618.377
TỔNG CỘNG	39.841.730.195	46.785.728.748	108.661.072.318	114.361.537.429

30. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

	Quý 3 năm 2020	Quý 3 năm 2019	Cho kỳ kế toán 9 tháng kết thúc ngày 30/9/2020	VND Cho kỳ kế toán 9 tháng kết thúc ngày 30/9/2019
Thu nhập khác	58.356.164	5.321.741.504	1.698.158.089	15.729.014.448
Hoàn nhập chi phí công trình phải trả lớn hơn chi phí thực tế phát sinh	-	192.468.335	146.906.765	9.327.599.817
Hoàn nhập chi phí dự phòng bảo hành công trình	-	460.036.076	723.787.516	536.112.249
Thanh lý tài sản	-	272.753.724	-	272.753.724
Khác	58.356.164	4.396.483.369	827.463.808	5.592.548.658
Chi phí khác	(685.599.303)	(1.310.781.899)	(3.289.071.815)	(3.156.900.844)
Khác	(685.599.303)	(1.310.781.899)	(3.289.071.815)	(3.156.900.844)
LỢI NHUẬN KHÁC	(627.243.139)	4.010.959.605	(1.590.913.726)	12.572.113.604

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2020

31. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

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

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

31.1 Chi phí thuế TNDN

	Quý 3 năm 2020	Quý 3 năm 2019	Cho kỳ kế toán 9 tháng kết thúc ngày 30/9/2020	VND Cho kỳ kế toán 9 tháng kết thúc ngày 30/9/2019
Chi phí thuế TNDN hiện hành	12.984.011.759	26.464.281.032	37.860.111.182	53.094.060.056
Chi phí thuế TNDN kỳ này	13.779.885.672	26.435.548.032	38.573.984.733	52.681.979.330
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu/(thừa) năm trước	(795.873.913)	28.733.000	(713.873.551)	412.080.726
Chi phí (thu nhập) thuế TNDN hoãn lại	(144.689.771)	(371.321.700)	(543.203.321)	(419.850.509)
TỔNG CỘNG	12.839.321.988	26.092.959.332	37.316.907.861	52.674.209.547

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 3 năm 2020	Quý 3 năm 2019	Cho kỳ kế toán 9 tháng kết thúc ngày 30/9/2020	VND Cho kỳ kế toán 9 tháng kết thúc ngày 30/9/2019
Lợi nhuận kế toán trước thuế	67.334.278.677	129.260.845.163	184.199.084.834	258.064.652.754
Thuế TNDN theo thuế suất áp dụng cho Công ty	13.460.041.386	25.852.169.033	36.833.002.618	51.612.930.551
Các khoản điều chỉnh tăng:				
Chi phí không được trừ thuế	202.442.186	212.057.299	635.263.340	649.198.270
(Lãi) lỗ từ công ty liên kết	-	-	612.542.851	-
Cổ tức được chia	(27.287.671)	-	(50.027.397)	-
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu/(thừa) các năm trước	(795.873.913)	28.733.000	(713.873.551)	412.080.726
Chi phí thuế TNDN	12.839.321.988	26.092.959.332	37.316.907.861	52.674.209.547

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2020

31. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

31.2 Thuế TNDN hiện hành

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

31.3 Thuế TNDN hoãn lại

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

	Bảng cân đối kế toán hợp nhất		Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	
	30/9/2020	31/12/2019	Cho kỳ kế toán 9 tháng kết thúc ngày 30/9/2020	Cho kỳ kế toán 9 tháng kết thúc ngày 30/9/2019
Tài sản thuế hoãn lại				
Lợi nhuận chưa thực hiện	709.494.604	166.291.283	543.203.321	419.850.509
Thuế hoãn lại phải trả	-	-	-	-
Tài sản thuế hoãn lại thuần	709.494.604	166.291.283		
(Chi phí) Thu nhập thuế hoãn lại			543.203.321	419.850.509

32. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Trong kỳ không phát sinh nghiệp vụ giao dịch với các bên liên quan.

33. CAM KẾT THUÊ HOẠT ĐỘNG

Nhóm Công ty hiện đang thuê văn phòng, thuê kho theo hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày kết thúc 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	
	30/9/2020	31/12/2019
Đến 1 năm	219.366.983	4.757.891.857
Từ 1 đến 5 năm	245.640.840	3.680.174.342
Trên 5 năm	1.433.177.834	1.470.569.829
TỔNG CỘNG	1.898.185.657	9.908.636.028

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2020

33. CAM KẾT THUÊ HOẠT ĐỘNG (tiếp theo)

Ngoài ra, nhóm Công ty hiện đang cho thuê Tòa nhà Rihome Saigon Pavillon và Botanic Tower theo các hợp đồng cho thuê hoạt động. Vào ngày kết thúc 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	
	30/9/2020	31/12/2019
Đến 1 năm	7.345.997.844	8.108.282.132
Từ 1 đến 5 năm	12.256.900.827	14.730.862.373
TỔNG CỘNG	19.602.898.671	22.839.144.505

34. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN

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

Bộ phận cung cấp dịch vụ xây dựng

Bộ phận kinh doanh vật liệu xây dựng

Bộ phận hoạt động bất động sản đầu tư

Bộ phận quản lý, vận hành tòa nhà

Bộ phận hoạt động môi giới

Bộ phận cho thuê máy móc và thiết bị

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

Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Xây dựng Ricons

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2020

34. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

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

	Dịch vụ xây dựng	Kinh doanh vật liệu xây dựng	Hoạt động bất động sản đầu tư	Dịch vụ quản lý vận hành tòa nhà	Cho thuê máy móc và thiết bị	VND
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2019						
Doanh thu						
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	4.648.983.080.638	504.030.533.417	26.579.264.740	3.911.075.086	2.855.750.419	5.186.359.704.300
Kết quả						
Lợi nhuận thuần trước thuế của bộ phận	293.686.996.717	25.013.506.983	9.810.643.695	678.235.270	1.121.614.755	330.310.997.420
Chi phí không phân bổ thuần						(72.246.344.666)
Lợi nhuận thuần trước thuế						258.064.652.754
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp						(52.674.209.547)
Lợi nhuận thuần sau thuế						205.390.443.207
Tài sản và công nợ						
Tài sản bộ phận	3.213.569.780.258	131.536.352.634	343.433.385.269	4.622.841.854	81.520.232.631	3.774.682.592.646
Tài sản không phân bổ						905.942.467.004
Tổng tài sản						4.680.625.059.650
Công nợ bộ phận	2.146.166.223.256	264.544.231.116	1.270.530.605	44.110.000	1.159.710.159	2.413.184.805.136
Công nợ không phân bổ						119.402.669.594
Tổng công nợ						2.532.587.474.730

Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Xây dựng Ricons

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2020

34. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

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

	Dịch vụ xây dựng	Kinh doanh vật liệu xây dựng	Hoạt động bất động sản đầu tư	Dịch vụ quản lý vận hành tòa nhà	Cho thuê máy móc và thiết bị	VND
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2020						
Doanh thu						
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	4.311.547.389.049	377.331.625.025	25.561.602.714	3.985.041.617	4.536.605.955	4.722.962.264.360
Kết quả						
Lợi nhuận thuần trước thuế của bộ phận	218.928.434.943	36.181.723.864	6.355.699.128	1.048.722.270	3.426.392.703	265.940.972.908 (81.741.888.074)
Chi phí không phân bổ thuần						184.199.084.834
Lợi nhuận thuần trước thuế						(37.316.907.861)
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp						146.882.176.973
Lợi nhuận thuần sau thuế						
Tài sản và công nợ						
Tài sản bộ phận	3.220.041.319.193	235.081.347.978	488.928.367.236	5.170.495.041	77.916.072.333	4.027.137.601.781
Tài sản không phân bổ						1.346.891.376.146
Tổng tài sản						5.374.028.977.927
Công nợ bộ phận	2.770.884.845.634	179.621.212.013	7.439.136.853	-	1.929.799.752	2.959.874.994.252
Công nợ không phân bổ						199.021.167.658
Tổng công nợ						3.158.896.161.910

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2020

35. GIẢI TRÌNH CÁC BIẾN ĐỘNG KINH DOANH QUÝ 3 NĂM 2020

	Quý 3 năm 2020	Quý 3 năm 2019	Chênh lệch	% Lợi nhuận
Lợi nhuận sau thuế TNDN công ty mẹ	54.311.187.751	103.035.911.625	(48.724.723.874)	- 47,29%

Nguyên nhân : Chỉ tiêu lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Công ty mẹ Quý 3 năm 2020 giảm 47,29% so với Quý 3 năm 2019 chủ yếu là do ảnh hưởng của chỉ tiêu sau:

	Quý 3 năm 2020	Quý 3 năm 2019	Chênh lệch	% Chênh lệch
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	1.978.011.025.944	2.613.155.373.897	(635.144.347.953)	-24,31%
Giá vốn bán hàng và dịch vụ cung cấp	1.882.742.975.146	2.451.071.318.888	(568.328.343.742)	-23,19%
Thu nhập khác	58.356.164	5.321.741.504	(5.263.385.340)	-98,90%
Chi phí khác	685.599.303	1.310.781.899	(625.182.596)	-47,70%

36. 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 hợp nhất của Nhóm Công ty.



Nguyễn Minh Tùng
Người lập



Phan Thị Ngọc Thúy
Kế toán trưởng



Lê Miên Thụy
Tổng Giám đốc

Ngày 29 tháng 10 năm 2020