

Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Ricons

Báo cáo tài chính hợp nhất

Ngày 30 tháng 09 năm 2019

1/2019

MỤC LỤC

	Trang
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 - 33

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT
vào ngày 30 tháng 09 năm 2019

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 09 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		4.086.172.317.275	4.852.376.262.179
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	4	458.797.804.597	134.527.086.324
111	1. Tiền		198.797.804.597	21.027.086.324
112	2. Các khoản tương đương tiền		260.000.000.000	113.500.000.000
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn		240.200.000.000	607.000.000.000
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	5	240.200.000.000	607.000.000.000
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		2.894.027.080.035	3.952.249.573.694
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6	2.580.624.982.466	3.786.628.687.237
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	7	184.183.425.264	137.550.074.281
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	32	96.000.000.000	-
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	8	42.314.211.665	30.180.996.389
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	6	(9.095.539.360)	(2.110.184.213)
140	IV. Hàng tồn kho	9	395.034.578.593	158.598.901.906
141	1. Hàng tồn kho		395.034.578.593	158.598.901.906
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		98.112.854.050	700.255
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn		87.883.770	-
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		98.024.970.280	700.255
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		594.452.742.375	439.577.579.935
210	I. Khoản phải thu dài hạn		857.782.400	1.043.582.400
216	1. Phải thu dài hạn khác		857.782.400	1.043.582.400
220	II. Tài sản cố định		67.772.668.342	78.559.078.816
221	1. Tài sản cố định hữu hình	11	65.657.497.618	76.530.501.285
222	Nguyên giá		124.395.895.633	120.344.550.819
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(58.738.398.015)	(43.814.049.534)
227	2. Tài sản cố định vô hình	12	2.115.170.724	2.028.577.531
228	Nguyên giá		3.897.646.509	3.011.463.269
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(1.782.475.785)	(982.885.738)
230	III. Bất động sản đầu tư	13	214.855.397.503	206.678.907.499
231	1. Nguyên giá		237.463.001.795	227.246.781.755
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(22.607.604.292)	(20.567.874.256)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn	14	37.664.986.421	17.848.257.317
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		37.664.986.421	17.848.257.317
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn		168.000.000.000	-
252	1. Đầu tư vào công ty liên kết	15	168.000.000.000	-
260	VI. Tài sản dài hạn khác		105.301.907.709	135.447.753.903
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	10	104.882.057.200	135.447.753.903
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	31.3	419.850.509	-
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		4.680.625.059.650	5.291.953.842.114

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 09 năm 2019

VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 09 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		2.532.587.474.730	3.366.421.700.401
310	I. Nợ ngắn hạn		2.532.573.958.730	3.364.074.393.133
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	16	1.249.990.259.260	1.601.869.508.741
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	17	184.526.090.506	514.174.095
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	18	28.223.052.654	157.876.924.174
315	4. Chi phí phải trả ngắn hạn	19	947.891.437.278	1.503.589.680.292
318	5. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	20	20.137.119.172	974.506.426
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	21	9.843.919.083	23.371.608.390
321	7. Dự phòng phải trả ngắn hạn	22	10.626.382.920	10.922.626.509
322	8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	23	81.335.697.857	64.955.364.506
330	II. Nợ dài hạn		13.516.000	2.347.307.268
336	1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn		-	-
337	2. Phải trả dài hạn khác		13.516.000	2.347.307.268
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		2.148.037.584.920	1.925.532.141.713
410	I. Vốn chủ sở hữu	24.1	2.148.037.584.920	1.925.532.141.713
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		506.340.248.118	516.811.770.608
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		301.258.770.608	85.703.415.963
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay		205.081.477.510	431.108.354.645
429	6. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		8.526.982.322	8.218.016.625
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		4.680.625.059.650	5.291.953.842.114



Phạm Tuấn Khanh
Người lập



Phan Thị Ngọc Thúy
Kế toán trưởng



Lê Miên Thụy
Tổng Giám đốc

Ngày 18 tháng 10 năm 2019

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT
cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2019

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý 3 Năm 2019	Quý 3 Năm 2018	Cho kỳ kế toán 9 tháng kết thúc ngày 30/09/2019	Cho kỳ kế toán 9 tháng kết thúc ngày 30/09/2018
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	25	2.613.155.373.897	2.296.016.193.565	5.186.359.704.300	5.334.511.641.789
02	2. Các khoản giảm trừ	25	-	(65.648.189)	-	(8.241.075.351)
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	25	2.613.155.373.897	2.295.950.545.376	5.186.359.704.300	5.326.270.566.438
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	27	(2.451.071.318.888)	(2.173.827.341.385)	(4.856.048.706.880)	(5.030.078.144.580)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		162.084.055.009	122.123.203.991	330.310.997.420	296.192.421.858
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	26	11.060.204.567	13.483.204.309	31.507.512.756	44.972.091.579
22	7. Chi phí tài chính	28	(1.108.645.270)	(2.517.066)	(1.964.433.597)	(146.242.407)
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		-	-	-	-
25	9. Chi phí bán hàng	29	(5.491.503.276)	(4.859.813.351)	(13.988.053.957)	(10.680.315.043)
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	29	(41.294.225.472)	(26.745.314.001)	(100.373.483.472)	(78.408.087.291)
30	11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		125.249.885.558	103.998.763.882	245.492.539.150	251.929.868.696
31	12. Thu nhập khác	30	5.321.741.504	6.808.759.783	15.729.014.448	18.069.051.734
32	13. Chi phí khác	30	(1.310.781.899)	(283.224.035)	(3.156.900.844)	(349.042.651)
40	14. Lợi nhuận khác	30	4.010.959.605	6.525.535.748	12.572.113.604	17.720.009.083
50	15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		129.260.845.163	110.524.299.630	258.064.652.754	269.649.877.779
51	16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	31.1	(26.464.281.032)	(22.400.991.729)	(53.094.060.056)	(54.654.373.723)
52	17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	31.3	371.321.700	-	419.850.509	-
60	18. Lợi nhuận sau thuế TNDN		103.167.885.831	88.123.307.901	205.390.443.207	214.995.504.056

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT (tiếp theo)
cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2019

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý 3 Năm 2019	Quý 3 Năm 2018	Cho kỳ kế toán 9 tháng kết thúc ngày 30/09/2019	Cho kỳ kế toán 9 tháng kết thúc ngày 30/09/2018
61	19. Lợi nhuận sau thuế công ty mẹ		103.035.911.625	88.082.893.500	205.081.477.510	214.828.485.409
62	20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát		131.974.206	40.414.401	308.965.697	167.018.647
70	21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	24.4	3.196	2.697	6.362	6.579
71	22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	24.4	3.196	2.697	6.362	6.579



Phạm Tuấn Khanh
Người lập



Phan Thị Ngọc Thúy
Kế toán trưởng



Lê Miên Thủy
Tổng Giám đốc

Ngày 18 tháng 10 năm 2019

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT
cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2019

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán 9 tháng kết thúc ngày 30/09/2019	Cho kỳ kế toán 9 tháng kết thúc ngày 30/09/2018
01	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		258.064.652.754	269.649.877.779
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao và hao mòn	11, 12, 13	20.956.912.100	16.293.502.637
03	Hoàn nhập dự phòng		6.689.111.558	(9.249.918.165)
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(31.441.233.320)	(44.843.179.165)
06	Chi phí lãi vay		1.843.780.780	-
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		256.113.223.872	231.850.283.086
09	Tăng các khoản phải thu		1.024.777.371.464	43.887.152.690
10	Giảm (tăng) hàng tồn kho		(236.435.676.687)	(145.108.813.116)
11	Tăng các khoản phải trả		(819.976.594.797)	431.085.298
12	(Tăng) giảm chi phí trả trước		30.477.812.933	(72.453.506.654)
14	Tiền lãi vay đã trả		(1.843.780.780)	-
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	18	(82.679.948.052)	(67.915.263.457)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(26.729.666.649)	(1.953.222.214)
20	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động kinh doanh		143.702.741.304	(11.262.284.367)
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm tài sản		(28.226.383.334)	(31.649.800.642)
23	Tiền gửi có kỳ hạn tại ngân hàng		(386.200.000.000)	-
24	Tiền thu tiền gửi ngân hàng		657.000.000.000	(647.000.000.000)
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	15	(168.000.000.000)	-
27	Thu lãi tiền gửi		45.846.310.303	32.484.927.111
30	Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào) từ hoạt động đầu tư		120.419.926.969	(646.164.873.531)
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
31	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu	24.1	60.967.000.000	852.911.760.000
32	Tiền mua lại cổ phiếu Công ty đã phát hành	24.1	(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	(76.950.000)	(91.301.212.500)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		60.148.050.000	761.610.547.500

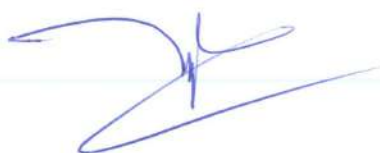
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (tiếp theo)
cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2019

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán 9 tháng kết thúc ngày 30/09/2019	Cho kỳ kế toán 9 tháng kết thúc ngày 30/09/2018
50	Lưu chuyển tiền và tương đương tiền thuần trong năm		324.270.718.273	104.183.389.602
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		134.527.086.324	135.592.775.142
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	4	458.797.804.597	239.776.164.744



Phạm Tuấn Khanh
Người lập



Phan Thị Ngọc Thúy
Kế toán trưởng



Lê Miên Thụy
Tổng Giám đốc

Ngày 18 tháng 10 năm 2019

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 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 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 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 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 09 năm 2019 là 976 người (ngày 31 tháng 12 năm 2018: 1.003 người).

Cơ cấu tổ chức

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

Riland có trụ sở đăng ký tại 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 09 năm 2019, Công ty nắm giữ 98% vốn cổ phần và 98% quyền biểu quyết tại Riland.

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2019

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

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 09 năm 2019.

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.

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 năm tài chính. 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 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.

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 năm tài chính.

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.

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:

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 HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 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, 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.

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 năm 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2019

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

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 năm và giảm trừ trực tiếp giá trị đầu tư.

3.11 *Dự phòng các khoản đầu tư*

Dự phòng được lập cho việc giảm giá trị của các khoản đầu tư vào ngày kết thúc 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 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.

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 0,5% 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 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 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 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 hợp nhất.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2019

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

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 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 Nhóm 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.

3.16 *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.

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 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2019

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

3.17 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)

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 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 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.

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 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 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.

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2019

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

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	
	30/09/2019	31/12/2018
Tiền mặt	337.155.286	221.501.846
Tiền gửi ngân hàng	198.460.649.311	20.805.584.478
Các khoản tương đương tiền (*)	260.000.000.000	113.500.000.000
TỔNG CỘNG	458.797.804.597	134.527.086.324

(*) 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.

5. ĐẦU TƯ NẮM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn thể hiện 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.

6. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	VND	
	30/09/2019	31/12/2018
Các bên liên quan (Thuyết minh số 32)	738.342.349.346	2.048.832.795.422
Công ty CP An Gia Phú Thịnh	341.034.336.077	143.974.838.225
Các khách hàng khác	1.501.248.297.043	1.593.821.053.590
TỔNG CỘNG	2.580.624.982.466	3.786.628.687.237
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(9.095.539.360)	(2.110.184.213)
GIÁ TRỊ THUẦN	2.571.529.443.106	3.784.518.503.024

7. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	VND	
	30/09/2019	31/12/2018
Tổng Công ty Đầu tư PT Nhà và Đô Thị	71.315.252.400	-
Công ty TNHH Bất động sản Tây Hồ View	57.051.515.430	64.625.655.150
Bên liên quan (Thuyết minh số 32)	-	16.005.154.858
Các nhà cung cấp khác	55.816.657.434	56.919.264.273
TỔNG CỘNG	184.183.425.264	137.550.074.281

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2019

8. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

		VND
	30/09/2019	31/12/2018
Phải thu lãi tiền gửi	7.143.995.618	21.549.072.601
Tạm ứng tiền cho CBNV & các đội thi công	7.303.148.767	7.384.525.788
Đặt cọc	27.653.980.000	1.069.300.000
Các khoản khác	213.087.280	178.098.000
TỔNG CỘNG	42.314.211.665	30.180.996.389

9. HÀNG TỒN KHO

		VND
	30/09/2019	31/12/2018
Chi phí xây dựng công trình dở dang (*)	393.700.578.570	158.598.901.906
Vật liệu xây dựng	1.334.000.023	-
TỔNG CỘNG	395.034.578.593	158.598.901.906

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

		VND
	30/09/2019	31/12/2018
Công trình Căn hộ cao cấp Aqua Bay Sky Residences – Tháp A	57.349.279.016	38.389.410.753
Công trình Regina Hưng Yên	57.411.219.936	304.821.967
Công trình Vietcapital Center	47.072.280.823	13.839.845.559
Công trình Aqua Bay - Tháp B	39.958.742.388	6.833.189.523
Các công trình khác	191.909.056.407	99.231.634.104
TỔNG CỘNG	393.700.578.570	158.598.901.906

10. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN

		VND
	30/09/2019	31/12/2018
Công cụ, dụng cụ dùng cho công trường	55.572.990.802	86.355.712.791
Phí sử dụng hạ tầng	42.475.738.094	44.166.809.626
Phí bảo trì tòa nhà Rihome Saigon Pavillon	3.700.578.154	3.700.578.154
Phí cải tạo kho	474.936.514	808.120.308
Khác	2.657.813.636	416.533.024
TỔNG CỘNG	104.882.057.200	135.447.753.903

Công ty Cổ phần 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 09 năm 2019

11. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị quản lý	Khác	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 kỳ	5.523.330.990	1.217.672.727	782.467.273	-	7.523.470.990
Thanh lý trong kỳ	(2.420.193.176)	(1.051.933.000)	-	-	(3.472.126.176)
Vào ngày 30/09/2019	109.093.814.820	7.160.479.891	8.012.635.013	128.965.909	124.395.895.633
Trong đó:					
Đã khấu hao hết	4.012.085.864	1.637.788.965	2.013.891.975	128.965.909	7.792.732.713
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 kỳ	(16.176.150.834)	(732.732.206)	(1.208.708.977)	-	(18.117.592.017)
Thanh lý	2.141.310.536	1.051.933.000	-	-	3.193.243.536
Vào ngày 30/09/2019	(49.536.910.849)	(3.600.133.135)	(5.472.388.122)	(128.965.909)	(58.738.398.015)
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 30/09/2019	59.556.903.971	3.560.346.756	2.540.246.891	-	65.657.497.618

VND

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2019

12. TÀI SẢN VÔ HÌNH

VND
Phần mềm máy tính

Nguyên giá:

Vào ngày 31/12/2018	3.011.463.269
Mua mới trong kỳ	886.183.240
Vào ngày 30/09/2019	3.897.646.509
Trong đó:	
Đã hao mòn hết	342.340.400

Giá trị hao mòn lũy kế:

Vào ngày 31/12/2018	(982.885.738)
Hao mòn trong kỳ	(799.590.047)
Vào ngày 30/09/2019	(1.782.475.785)

Giá trị còn lại:

Vào ngày 31/12/2018	2.028.577.531
Vào ngày 30/09/2019	2.115.170.724

13. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

VND
Tòa nhà và
quyền sử dụng đất

Nguyên giá:

Vào ngày 31/12/2018	227.246.781.755
Mua mới trong kỳ	10.216.220.040
Vào ngày 30/09/2019	237.463.001.795

Giá trị khấu hao lũy kế:

Vào ngày 31/12/2018	(20.567.874.256)
Khấu hao trong năm	(2.039.730.036)
Vào ngày 30/09/2019	(22.607.604.292)

Giá trị còn lại:

Vào ngày 31/12/2018	206.678.907.499
Vào ngày 30/09/2019	214.855.397.503

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

	Cho kỳ kế toán 9 tháng kết thúc ngày 30/09/2019	Cho kỳ kế toán 9 tháng kết thúc ngày 30/09/2018
Thu nhập cho thuê bất động sản đầu tư	11.736.116.905	11.589.924.733
Chi phí hoạt động kinh doanh trực tiếp của các bất động sản đầu tư tạo thu nhập cho thuê	(7.879.778.982)	(6.786.713.821)

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 09 năm 2019. Tuy nhiên, dựa trên tình hình cho thuê thực tế, Tổng Giám đốc tin tưởng rằng giá trị hợp lý của tài sản đầu tư lớn hơn giá trị còn lại tại ngày này.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2019

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. ĐẦU TƯ VÀO CÔNG TY LIÊN KẾT

	VND	
	30/09/2019	31/12/2018
Đầu tư vào công ty liên kết	168.000.000.000	-
Chi tiết khoản đầu tư của Nhóm Công ty vào công ty liên kết như sau:		
Tên công ty	30/09/2019	31/12/2018
	Tỷ lệ sở hữu	Tỷ lệ sở hữu
	%	%
	Giá trị (VND)	Giá trị (VND)
Công ty Cổ phần Quản lý & Phát Triển Gia Khánh ("Gia Khánh")	48 168.000.000.000	- -

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 09 năm 2019, Nhóm Công ty nắm giữ 48% vốn cổ phần và 35% quyền biểu quyết tại Gia Khánh.

16. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	VND	
	30/09/2019	31/12/2018
Phải trả cho các bên khác	1.226.927.338.114	1.601.098.146.268
Các bên liên quan (Thuyết minh số 31)	23.062.921.146	771.362.473
TỔNG CỘNG	1.249.990.259.260	1.601.869.508.741

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2019

17. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

		VND
	30/09/2019	31/12/2018
Công ty Cổ phần Bitexco	18.900.039.758	-
Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh phát triển đô thị Tây Hà Nội	57.862.274.350	-
Chi nhánh Hà Tây - Công ty Cổ phần tập đoàn Nam Cường Hà Nội	86.967.042.948	-
Khác	20.796.733.450	514.174.095
TỔNG CỘNG	184.526.090.506	514.174.095

18. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Số đầu năm	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	VND Số cuối kỳ
Thuế giá trị gia tăng	95.891.889.836	558.153.686.996	(652.786.869.646)	1.258.707.186
Thuế thu nhập doanh nghiệp	55.548.554.174	53.094.060.056	(82.679.948.052)	25.962.666.178
Thuế thu nhập cá nhân	6.436.480.164	26.780.895.105	(32.215.695.979)	1.001.679.290
Thuế nhập khẩu	-	295.258.176	(295.258.176)	-
Khác	-	14.986.966	(14.986.966)	-
TỔNG CỘNG	157.876.924.174	638.338.887.299	(767.992.758.819)	28.223.052.654

19. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

		VND
	30/09/2019	31/12/2018
Chi phí các công trình xây dựng	947.891.437.278	1.503.589.680.292
Khác	-	-
TỔNG CỘNG	947.891.437.278	1.503.589.680.292

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2019

20. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN NGẮN HẠN

	VND	
	Ngày 30 tháng 9 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
Doanh thu chưa thực hiện từ xây dựng các công trình	18.784.193.124	-
Doanh thu chưa thực hiện từ cho thuê văn phòng	1.352.926.048	974.506.426
TỔNG CỘNG	20.137.119.172	974.506.426

21. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

	VND	
	30/09/2019	31/12/2018
Phải trả các đội thi công & CBNV	5.364.777.915	21.429.553.420
Nhận tiền đặt cọc	4.058.935.080	1.448.699.000
Cổ tức phải trả	259.277.500	336.227.500
Khác	160.928.588	157.128.470
TỔNG CỘNG	9.843.919.083	23.371.608.390

22. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	VND	
	30/09/2019	31/12/2018
Dự phòng bảo hành các công trình xây dựng	10.626.382.920	10.922.626.509

23. QUỸ KHEN THƯỞNG, PHÚC LỢI

	VND	
	30/09/2019	31/12/2018
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	81.335.697.857	64.955.364.506
TỔNG CỘNG	81.335.697.857	64.955.364.506

Tình hình tăng giảm quỹ khen thưởng, phúc lợi

	VND	
	Cho kỳ kế toán 9 tháng kết thúc ngày 30/09/2019	Cho kỳ kế toán 9 tháng kết thúc ngày 30/09/2018
Số đầu kỳ	64.955.364.506	30.550.142.274
Trích lập (Thuyết minh số 24.1)	43.110.000.000	36.525.000.000
Sử dụng quỹ	(26.729.666.649)	(1.953.222.214)
Số cuối kỳ	81.335.697.857	65.121.920.060

Công ty Cổ phần 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 09 năm 2019

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	VNI
Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2018							
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2017	162.750.000.000	47.132.000.000	-	191.605.594.480	365.259.415.963	-	766.747.010.443
Phát hành mới cổ phiếu	142.250.000.000	710.661.760.000	-	-	-	-	852.911.760.000
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	-	214.828.485.409	167.018.647	214.995.504.056
Hợp nhất công ty con	-	-	-	-	-	8.000.000.000	8.000.000.000
Cổ tức công bố	-	-	-	-	(91.500.000.000)	-	(91.500.000.000)
Thường Ban điều hành	-	-	-	-	(5.428.000.000)	-	(5.428.000.000)
Trích lập các quỹ	-	-	-	146.103.000.000	(182.628.000.000)	-	(36.525.000.000)
Vào ngày 30 tháng 9 năm 2018	305.000.000.000	757.793.760.000	-	337.708.594.480	300.531.901.372	8.167.018.647	1.709.201.274.499
Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 09 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
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)
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	-	205.081.477.510	308.965.697	205.390.443.207
Cổ tức công bố	-	-	-	-	-	-	-
Trích lập các quỹ (***)	-	-	-	172.443.000.000	(215.553.000.000)	-	(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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2019

24. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

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

- (*) Trong kỳ, 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 09 năm 2019.
- (**) Theo Nghị quyết Hội đồng quản trị số 003/NQ-HĐQT-2019 ngày 22 tháng 4 năm 2019 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 với số lượng là 37.100 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 12 năm 2019, Nhóm Công ty cũng đã lập trích Quỹ đầu tư phát triển, Quỹ khen thưởng phúc lợi từ nguồn lợi nhuận sau thuế chưa phân phối với số tiền lần lượt là 172.443.000.000 đồng và 43.110.000.000 đồng.

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 30/09/2019	Cho kỳ kế toán 9 tháng kết thúc ngày 30/09/2018
Vốn cổ phần đã góp		
Số đầu kỳ	305.000.000.000	162.750.000.000
Tăng vốn	12.200.000.000	142.250.000.000
Số cuối kỳ	317.200.000.000	305.000.000.000
Cổ tức		
Cổ tức công bố	-	91.500.000.000
Cổ tức đã trả bằng tiền	(76.950.000)	90.923.231.250
Cổ tức đã trả bằng phát hành cổ phiếu	-	-

24.3 Cổ phiếu

	Số lượng cổ phần	
	30/09/2019	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 HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2019

24. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

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 30/09/2019	Cho kỳ kế toán 9 tháng kết thúc ngày 30/09/2018
Lợi nhuận sau thuế TNDN của công ty mẹ	205.081.477.510	214.828.485.409
Trừ: Quỹ khen thưởng phúc lợi (*)	(10.254.073.876)	(21.482.848.541)
Lợi nhuận thuần phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	194.827.403.634	193.345.636.868
Số lượng cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân (cổ phiếu)	30.625.201	29.390.293
Lãi cơ bản và lãi suy giảm trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)	6.362	6.579

(*) Lợi nhuận dùng để tính lãi trên cổ phiếu cho kỳ kế toán 09 tháng kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2018 được điều chỉnh giảm cho khoản thực trích quỹ khen thưởng, phúc lợi từ lợi nhuận của năm 2018 được phê duyệt trong Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên lần thứ 12 năm 2019 ngày 16 tháng 5 năm 2019.

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 09 năm 2019

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

			VND	
	Quý 3 năm 2019	Quý 3 năm 2018	Cho kỳ kế toán 9 tháng kết thúc ngày 30/09/2019	Cho kỳ kế toán 9 tháng kết thúc ngày 30/09/2018
Doanh thu:	2.613.155.373.897	2.296.016.193.565	5.186.359.704.300	5.334.511.641.789
<i>Trong đó:</i>				
Doanh thu hợp đồng xây dựng	2.399.190.337.513	2.027.280.807.973	4.648.983.080.638	4.659.772.562.544
Doanh thu hoạt động bán vật liệu xây dựng	197.040.531.766	261.219.288.096	504.030.533.417	653.399.692.663
Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư	14.336.308.847	5.798.979.674	26.579.264.740	16.219.109.471
Doanh thu dịch vụ quản lý vận hành tòa nhà	1.395.094.658	1.458.007.835	3.911.075.086	4.575.732.262
Doanh thu cho thuê máy móc và thiết bị xây dựng	1.193.101.113	259.109.987	2.855.750.419	544.544.849
Các khoản giảm trừ:	-	(65.648.189)	-	(8.241.075.351)
Hàng bán bị trả lại	-	-	-	(7.999.800.000)
Chiết khấu thương mại	-	-	-	(175.627.162)
Giảm giá hàng bán	-	(65.648.189)	-	(65.648.189)
TỔNG CỘNG	2.613.155.373.897	2.295.950.545.376	5.186.359.704.300	5.326.270.566.438

26. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

			VND	
	Quý 3 năm 2019	Quý 3 năm 2018	Cho kỳ kế toán 9 tháng kết thúc ngày 30/09/2019	Cho kỳ kế toán 9 tháng kết thúc ngày 30/09/2018
Lãi tiền gửi ngân hàng	11.060.204.567	13.445.039.176	31.441.233.320	44.843.179.165
Lãi chênh lệch tỷ giá	-	38.165.133	66.279.436	128.912.414
TỔNG CỘNG	11.060.204.567	13.483.204.309	31.507.512.756	44.972.091.579

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2019

27. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

			VND	
	Quý 3 năm 2019	Quý 3 năm 2018	Cho kỳ kế toán 9 tháng kết thúc ngày 30/09/2019	Cho kỳ kế toán 9 tháng kết thúc ngày 30/09/2018
Giá vốn hoạt động xây dựng	2.253.311.095.175	1.918.482.548.782	4.355.296.083.921	4.394.644.388.445
Giá vốn hoạt động bán vật liệu xây dựng	185.459.241.413	250.667.618.281	479.017.026.434	621.465.478.381
Chi phí hoạt động bất động sản đầu tư	10.682.560.416	2.895.586.587	16.768.621.045	8.714.044.186
Chi phí dịch vụ quản lý vận hành tòa nhà	988.135.391	1.635.241.000	3.232.839.816	4.984.182.153
Giá vốn hoạt động cho thuê máy móc và thiết bị xây dựng	630.286.493	146.346.735	1.734.135.664	270.051.415
TỔNG CỘNG	2.451.071.318.888	2.173.827.341.385	4.856.048.706.880	5.030.078.144.580

28. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

			VND	
	Quý 3 năm 2019	Quý 3 năm 2018	Cho kỳ kế toán 9 tháng kết thúc ngày 30/09/2019	Cho kỳ kế toán 9 tháng kết thúc ngày 30/09/2018
Chi phí lãi vay	1.007.227.397	-	1.843.780.780	-
Lỗ chênh lệch tỷ giá	194.292	2.517.066	11.038.829	144.838.506
Chi phí khác	101.223.581	-	109.613.988	1.403.901
TỔNG CỘNG	1.108.645.270	2.517.066	1.964.433.597	146.242.407

29. CHI PHÍ BÁN HÀNG VÀ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

			VND	
	Quý 3 năm 2019	Quý 3 năm 2018	Cho kỳ kế toán 9 tháng kết thúc ngày 30/09/2019	Cho kỳ kế toán 9 tháng kết thúc ngày 30/09/2018
Chi phí bán hàng	5.491.503.276	4.859.813.351	13.988.053.957	10.680.315.043
Chi phí vận chuyển	-	3.272.382.877	-	5.832.994.804
Chi phí nhân viên	1.049.137.483	1.122.665.978	2.971.518.553	3.391.679.978
Chi phí khấu hao và hao mòn	-	70.223.834	188.918.441	272.482.463
Chi phí khác	4.442.365.793	394.540.662	10.827.616.963	1.183.157.798
Chi phí quản lý DN	41.294.225.472	26.745.314.001	100.373.483.472	78.408.087.291
Chi phí nhân viên	24.426.897.925	18.587.642.951	65.117.582.352	50.894.291.579
Chi phí nguyên vật liệu, công cụ	2.725.111.679	1.551.796.715	3.946.577.949	5.811.070.558
Chi phí dịch vụ thuê ngoài	3.711.130.371	2.339.980.160	7.912.938.884	7.066.362.002
Chi phí khấu hao và hao mòn	856.803.253	566.337.313	2.312.410.763	1.511.533.910
Chi phí khác	9.574.282.244	3.699.556.862	21.083.973.524	13.124.829.242
TỔNG CỘNG	46.785.728.748	31.605.127.352	114.361.537.429	89.088.402.334

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2019

30. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

			VND	
	Quý 3 năm 2019	Quý 3 năm 2018	Cho kỳ kế toán 9 tháng kết thúc ngày 30/09/2019	Cho kỳ kế toán 9 tháng kết thúc ngày 30/09/2018
Thu nhập khác	5.321.741.504	6.808.759.783	15.729.014.448	18.069.051.734
Hoàn nhập chi phí công trình phải trả lớn hơn chi phí thực tế phát sinh	192.468.335	2.945.446.932	9.327.599.817	9.123.556.894
Hoàn nhập chi phí dự phòng bảo hành công trình	460.036.076	3.054.014.013	536.112.249	7.900.623.744
Khác	4.669.237.093	809.298.838	5.865.402.382	1.044.871.096
Chi phí khác	(1.310.781.899)	(283.224.035)	(3.156.900.844)	(349.042.651)
Khác	(1.310.781.899)	(283.224.035)	(3.156.900.844)	(349.042.651)
LỢI NHUẬN KHÁC	4.010.959.605	6.525.535.748	12.572.113.604	17.720.009.083

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

			VND	
	Quý 3 năm 2019	Quý 3 năm 2018	Cho kỳ kế toán 9 tháng kết thúc ngày 30/09/2019	Cho kỳ kế toán 9 tháng kết thúc ngày 30/09/2018
Chi phí thuế TNDN hiện hành	26.464.281.032	22.400.991.729	53.094.060.056	54.654.373.723
Chi phí thuế TNDN kỳ này	26.435.548.032	22.320.168.329	52.681.979.330	54.573.550.323
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu kỳ trước	28.733.000	80.823.400	412.080.726	80.823.400
Chi phí (thu nhập) thuế TNDN hoãn lại	(371.321.700)	-	(419.850.509)	-
TỔNG CỘNG	26.092.959.332	22.400.991.729	52.674.209.547	54.654.373.723

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2019

31. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

31.1 Chi phí thuế TNDN (tiếp theo)

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

			VND	
	Quý 3 năm 2019	Quý 3 năm 2018	Cho kỳ kế toán 9 tháng kết thúc ngày 30/09/2019	Cho kỳ kế toán 9 tháng kết thúc ngày 30/09/2018
Lợi nhuận kế toán trước thuế	129.260.845.163	110.524.299.630	258.064.652.754	269.649.877.779
Thuế TNDN theo thuế suất áp dụng cho Công ty	25.852.169.033	22.104.859.926	51.612.930.551	53.929.975.556
Các khoản điều chỉnh tăng:				
Chi phí không được trừ thuế	212.057.299	215.308.403	649.198.270	643.574.767
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu các năm trước	28.733.000	80.823.400	412.080.726	80.823.400
Chi phí thuế TNDN	26.092.959.332	22.400.991.729	52.674.209.547	54.654.373.723

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:

			VND	
	Bảng cân đối kế toán hợp nhất		Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	
	30/09/2019	31/12/2018	Cho kỳ kế toán 9 tháng kết thúc ngày 30/09/2019	Cho kỳ kế toán 9 tháng kết thúc ngày 30/09/2018
Tài sản thuế hoãn lại				
Lợi nhuận chưa thực hiện	419.850.509	-	419.850.509	-
Thuế hoãn lại phải trả	-	-	-	-
Tài sản thuế hoãn lại thuần	419.850.509	-		
(Chi phí) Thu nhập thuế hoãn lại			419.850.509	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2019

32. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	VND	
			Cho kỳ kế toán 9 tháng kết thúc ngày 30/09/2019	Cho kỳ kế toán 9 tháng kết thúc ngày 30/09/2018
Công ty Cổ phần Xây dựng Cotecons ("Cotecons")	Cổ đông lớn	Bán vật liệu và cung cấp dịch vụ xây dựng	1.016.512.846.977	1.971.386.508.360
		Mua liên quan đến cung cấp vật tư, thiết bị xây dựng, dịch vụ VP	193.747.701.705	6.499.901.889
		Cổ tức	-	13.608.000.000
Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Unicons ("Unicons")	Đồng sở hữu	Bán vật liệu và cung cấp dịch vụ xây dựng	189.013.883.811	303.906.471.199
		Mua liên quan đến cung cấp vật tư, thiết bị xây dựng	977.377.727	176.385.600

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

			VND	
Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	30/09/2019	31/12/2018
Phải thu ngắn hạn của khách hàng				
Coteccons	Cổ đông lớn	Bán vật liệu và cung cấp dịch vụ xây dựng	686.868.523.380	1.948.103.714.038
Unicons	Đồng sở hữu	Bán vật liệu và cung cấp dịch vụ xây dựng	51.473.825.966	100.729.081.384
			738.342.349.346	2.048.832.795.422

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2019

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

VND

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	30/09/2019	31/12/2018
---------------	-------------	--------------------	------------	------------

Phải trả người bán ngắn hạn

Unicons	Đồng sở hữu	Mua liên quan đến cung cấp vật tư, thiết bị xây dựng	15.928.563	771.362.473
Coteccons	Cổ đông lớn	Mua liên quan đến cung cấp vật tư, thiết bị xây dựng	23.046.992.583	-
			23.062.921.146	771.362.473

Trả trước cho người bán ngắn hạn

Coteccons	Cổ đông lớn	Mua liên quan đến cung cấp vật tư, thiết bị xây dựng	-	16.005.154.858
-----------	-------------	--	---	----------------

Phải thu về cho vay ngắn hạn

Công ty Cổ phần Quản lý & Phát Triển Gia Khánh	Công ty liên kết	Cho vay	96.000.000.000	-
			96.000.000.000	-

Chi tiết các khoản cho các bên liên quan vay như sau:

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Ngày 30 tháng 09 năm 2019	Lãi suất %/năm
Công ty Cổ phần Quản lý & Phát Triển Gia Khánh	Công ty liên kết	Cho vay ngắn hạn	96.000.000.000	15,00%
			96.000.000.000	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2019

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	
	30/09/2019	31/12/2018
Đến 1 năm	4.835.478.524	4.127.509.053
Từ 1 đến 5 năm	4.869.085.322	7.771.224.450
Trên 5 năm	1.483.124.805	1.584.383.563
TỔNG CỘNG	11.187.688.651	13.483.117.066

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	
	30/09/2019	31/12/2018
Đến 1 năm	10.457.623.920	9.395.985.720
Từ 1 đến 5 năm	16.362.929.636	7.651.254.790
Trên 5 năm	-	-
TỔNG CỘNG	26.820.553.556	17.047.240.510

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 Đầu tư Xây dựng Ricons

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2019

B09-DN/HN

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 09 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 Đầu tư Xây dựng Ricons

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2019

B09-DN/HN

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 sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2018						
Doanh thu						
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	4.659.772.562.544	645.158.617.312	16.219.109.471	4.575.732.262	544.544.849	5.326.270.566.438
Kết quả						
Lợi nhuận thuần trước thuế của bộ phận	265.128.174.099	23.693.138.931	7.505.065.285	(408.449.891)	274.493.434	296.192.421.858 (36.981.209.502)
Chi phí không phân bổ thuần						259.211.212.356
Lợi nhuận thuần trước thuế						(52.566.640.638)
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp						206.644.571.718
Lợi nhuận thuần sau thuế						
Tài sản và công nợ						
Tài sản bộ phận	1.977.861.594.158	252.928.341.301	320.816.990.719	3.700.578.154	819.472.048	2.556.126.976.380
Tài sản không phân bổ						1.012.152.213.655
Tổng tài sản						3.568.279.190.035
Công nợ bộ phận	1.586.838.856.324	167.054.304.637	450.243.521	-	-	1.754.343.404.482
Công nợ không phân bổ						120.440.077.310
Tổng công nợ						1.874.783.481.792

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2019

35. GIẢI TRÌNH CÁC BIẾN ĐỘNG KINH DOANH QUÝ 3 NĂM 2019

	Quý 3 năm 2019	Quý 3 năm 2018	Chênh lệch	% Lợi nhuận
Lợi nhuận sau thuế TNDN công ty mẹ	103.035.911.625	88.082.893.500	14.953.018.125	+16,98%

Nguyên nhân : Chỉ tiêu lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Công ty mẹ Quý 3 năm 2019 tăng 16,98% so với Quý 3 năm 2018 chủ yếu là do ảnh hưởng của chỉ tiêu sau:

	Quý 3 năm 2019	Quý 3 năm 2018	Chênh lệch	% Chênh lệch
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	2.613.155.373.897	2.295.950.545.376	317.204.828.521	+13,82%
Doanh thu hoạt động tài chính	11.060.204.567	13.483.204.309	(2.422.999.742)	-17,97%

36. 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:

	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)
			VND

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

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)	-

37. SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KÝ 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.


Phạm Tuấn Khanh
Người lập


Phan Thị Ngọc Thúy
Kế toán trưởng


Lê Miên Thụy
Tổng Giám đốc

Ngày 18 tháng 10 năm 2019