



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG RICONs



**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**  
**HỢP NHẤT**

Quý 3 / 2018

Tháng 10/2018

# Công ty Cổ phần 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 - 33

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

Báo cáo tài chính hợp nhất

Ngày 30 tháng 9 năm 2018

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT  
vào ngày 30 tháng 9 năm 2018


VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 9 năm 2018	Ngày 31 tháng 12 năm 2017
100	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>3.170.922.183.691</b>	<b>2.305.596.365.817</b>
110	<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	4	<b>239.776.164.744</b>	<b>135.592.775.142</b>
111	1. Tiền		76.276.164.744	65.592.775.142
112	2. Các khoản tương đương tiền		163.500.000.000	70.000.000.000
120	<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>		<b>657.000.000.000</b>	<b>10.000.000.000</b>
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	5	657.000.000.000	10.000.000.000
130	<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>1.910.031.032.426</b>	<b>1.960.150.049.683</b>
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6	1.717.082.782.074	1.913.055.636.533
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	7	152.692.548.154	34.919.725.899
136	3. Phải thu ngắn hạn khác	8	40.919.400.724	12.838.385.777
137	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	6	(663.698.526)	(663.698.526)
140	<b>IV. Hàng tồn kho</b>	9	<b>344.725.776.508</b>	<b>199.616.963.392</b>
141	1. Hàng tồn kho		344.725.776.508	199.616.963.392
150	<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>19.389.210.013</b>	<b>236.577.600</b>
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn		85.893.392	236.577.600
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ	16	19.303.316.621	-
200	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>397.357.006.344</b>	<b>310.109.717.477</b>
210	<b>I. Khoản phải thu dài hạn</b>		<b>1.221.082.400</b>	<b>1.934.282.400</b>
216	1. Phải thu dài hạn khác		1.221.082.400	1.934.282.400
220	<b>II. Tài sản cố định</b>		<b>73.235.565.787</b>	<b>56.338.007.277</b>
221	1. Tài sản cố định hữu hình	11	71.625.847.313	55.278.239.881
222	Nguyên giá		109.933.443.537	80.239.077.623
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(38.307.596.224)	(24.960.837.742)
227	2. Tài sản cố định vô hình	12	1.609.718.474	1.059.767.396
228	Nguyên giá		2.383.460.769	1.445.680.769
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(773.742.295)	(385.913.373)
230	<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	13	<b>207.352.727.728</b>	<b>209.374.188.415</b>
231	1. Nguyên giá		227.246.781.755	227.246.781.755
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(19.894.054.027)	(17.872.593.340)
240	<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>		<b>240.100.091</b>	<b>-</b>
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		240.100.091	-
260	<b>V. Tài sản dài hạn khác</b>		<b>115.307.530.338</b>	<b>42.463.239.385</b>
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	10	115.307.530.338	42.463.239.385
270	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>3.568.279.190.035</b>	<b>2.615.706.083.294</b>

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 9 năm 2018

VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 9 năm 2018	Ngày 31 tháng 12 năm 2017
<b>300</b>	<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>1.859.077.915.536</b>	<b>1.848.959.072.851</b>
<b>310</b>	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>1.855.343.597.610</b>	<b>1.843.540.445.273</b>
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	14	1.287.480.435.205	978.976.829.607
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	15	79.494.153.325	60.519.310.066
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	16	25.183.297.976	91.525.612.580
315	4. Chi phí phải trả ngắn hạn	17	355.677.844.535	589.594.632.230
319	5. Phải trả ngắn hạn khác	18	30.640.039.292	71.378.093.134
321	6. Dự phòng phải trả ngắn hạn	19	11.745.907.217	20.995.825.382
322	7. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		65.121.920.060	30.550.142.274
<b>330</b>	<b>II. Nợ dài hạn</b>		<b>3.734.317.926</b>	<b>5.418.627.578</b>
336	1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn		1.155.056.113	1.059.639.245
337	2. Phải trả dài hạn khác		2.579.261.813	4.358.988.333
<b>400</b>	<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>1.709.201.274.499</b>	<b>766.747.010.443</b>
<b>410</b>	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>20.1</b>	<b>1.709.201.274.499</b>	<b>766.747.010.443</b>
411	1. Vốn cổ phần		305.000.000.000	162.750.000.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		305.000.000.000	162.750.000.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		757.793.760.000	47.132.000.000
418	3. Quỹ đầu tư phát triển		337.708.594.480	191.605.594.480
421	4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		300.531.901.372	365.259.415.963
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước		85.703.415.963	78.116.625.938
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này		214.828.485.409	287.142.790.025
429	5. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		8.167.018.647	-
<b>440</b>	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>3.568.279.190.035</b>	<b>2.615.706.083.294</b>



Phạm Tuấn Khanh  
Người lập

Phan Thị Ngọc Thúy  
Kế toán trưởng



Lê Miên Thủy  
Tổng Giám đốc

Ngày 17 tháng 10 năm 2018

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT  
cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2018

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý 3 Năm 2018	Quý 3 Năm 2017	Cho kỳ kế toán 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2018	Cho kỳ kế toán 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2017
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	21.1	2.296.016.193.565	1.848.347.306.728	5.334.511.641.789	3.840.919.702.406
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	21.1	(65.648.189)	(691.164.540)	(8.241.075.351)	(691.164.540)
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	21.1	2.295.950.545.376	1.847.656.142.188	5.326.270.566.438	3.840.228.537.866
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	22	(2.173.827.341.385)	(1.733.662.135.713)	(5.030.078.144.580)	(3.602.054.958.674)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		122.123.203.991	113.994.006.475	296.192.421.858	238.173.579.192
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	21.2	13.483.204.309	1.222.392.923	44.972.091.579	4.820.813.093
22	7. Chi phí tài chính	23	(2.517.066)	(3.223.008)	(146.242.407)	(28.948.657)
25	8. Chi phí bán hàng	24	(4.859.813.351)	(6.315.809.549)	(10.680.315.043)	(13.813.098.760)
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	24	(26.745.314.001)	(20.137.810.853)	(78.408.087.291)	(55.809.091.045)
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		103.998.763.882	88.759.555.988	251.929.868.696	173.343.253.823
31	11. Thu nhập khác	25	6.808.759.783	236.109.152	18.069.051.734	9.990.803.017
32	12. Chi phí khác	25	(283.224.035)	(108.713.238)	(349.042.651)	(149.155.164)
40	13. Lợi nhuận khác	25	6.525.535.748	127.395.914	17.720.009.083	9.841.647.853
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		110.524.299.630	88.886.951.902	269.649.877.779	183.184.901.676
51	15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	26.1	(22.400.991.729)	(18.115.012.765)	(54.654.373.723)	(37.348.596.082)
52	16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại		-	-	-	(32.100.231)
60	17. Lợi nhuận sau thuế TNDN		88.123.307.901	70.771.939.137	214.995.504.056	145.804.205.363
61	18. Lợi nhuận sau thuế công ty mẹ		88.082.893.500	70.771.939.137	214.828.485.409	145.804.205.363
62	19. Lợi nhuận sau thuế cổ đông không kiểm soát		40.414.401	-	167.018.647	-

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT  
cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2018


Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý 3 Năm 2018	Quý 3 Năm 2017	Cho kỳ kế toán 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2018	Cho kỳ kế toán 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2017
70	21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	20.4	2.997	4.493	7.310	7.624
71	22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	20.4	2.997	4.493	7.310	7.624



Phạm Tuấn Khanh  
Người lập  
Ngày 17 tháng 10 năm 2018



Phan Thị Ngọc Thúy  
Kế toán trưởng

Lê Miên Thụy  
Tổng Giám đốc

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (tiếp theo)  
cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2018

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2018	Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2017
	<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
01	<b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>		<b>269.649.877.779</b>	<b>183.184.901.676</b>
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao và hao mòn	11, 12, 13	16.293.502.637	10.392.753.723
03	Hoàn nhập dự phòng		(9.249.918.165)	(6.304.768.127)
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(44.843.179.165)	(4.654.010.240)
08	<b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>		<b>231.850.283.086</b>	<b>182.618.877.032</b>
09	Giảm các khoản phải thu		43.887.152.690	203.366.617.902
10	Tăng hàng tồn kho		(145.108.813.116)	(399.895.426.358)
11	(Giảm) tăng các khoản phải trả		431.085.298	(91.120.332.690)
12	(Tăng) giảm chi phí trả trước		(72.453.506.654)	18.403.017.223
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	16	(67.915.263.457)	(37.373.741.515)
16	Tiền thu khác cho hoạt động kinh doanh		-	8.759.339
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(1.953.222.214)	(14.645.555.553)
20	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ (sử dụng vào) hoạt động kinh doanh</b>		<b>(11.262.284.367)</b>	<b>(138.637.784.620)</b>
	<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
21	Tiền chi để mua sắm tài sản		(31.649.800.642)	(29.684.180.664)
23	Tiền gửi có kỳ hạn tại ngân hàng		-	-
24	Tiền thu tiền gửi ngân hàng		(647.000.000.000)	60.000.000.000
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		-	-
27	Thu lãi tiền gửi		32.484.927.111	6.133.990.627
30	<b>Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào) từ hoạt động đầu tư</b>		<b>(646.164.873.531)</b>	<b>36.449.809.963</b>
	<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
31	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu	20.1	852.911.760.000	10.412.000.000
36	Cổ tức đã trả cho chủ sở hữu	20.2	(91.301.212.500)	(85.000.000)
40	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ (sử dụng vào) hoạt động tài chính</b>		<b>761.610.547.500</b>	<b>10.326.500.000</b>



BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (tiếp theo)  
cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2018

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2018	Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2017
50	Lưu chuyển tiền và tương đương tiền thuần trong kỳ		104.183.389.602	(91.861.474.657)
60	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ		135.592.775.142	169.739.476.066
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	4	239.776.164.744	77.878.001.409



Phạm Tuấn Khanh  
Người lập



Phan Thị Ngọc Thúy  
Kế toán trưởng



Lê Miên Thụy  
Tổng Giám đốc

Ngày 17 tháng 10 năm 2018

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2018

## 1. THÔNG TIN CÔNG TY

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

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

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

Số lượng nhân viên của Công ty vào ngày 30 tháng 9 năm 2018 là 985 người (ngày 31 tháng 12 năm 2017 : 729 người).

### *Cơ cấu tổ chức*

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

Riland có trụ sở đăng ký tại Số 236/6, Đường Điện Biên Phủ, Phường 17, Quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của Riland là kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê.

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2018, Công ty nắm giữ 98% vốn chủ sở hữu tại Riland.

## 2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

### 2.1 *Chuẩn mực và chế độ kế toán áp dụng*

Báo cáo tài chính của Công ty được trình bày bằng đồng Việt Nam ("VND") phù hợp với Chế độ kế toán Doanh nghiệp Việt Nam, Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 27 – Báo cáo tài chính và các Chuẩn mực kế toán Việt Nam khác do Bộ Tài chính ban hành theo:

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2018

**2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)**

**2.1 Chuẩn mực và chế độ kế toán áp dụng (tiếp theo)**

Thông lệ kế toán được chấp nhận rộng rãi ở các nước và lãnh thổ khác ngoài Việt Nam.

**2.2 Hình thức sổ kế toán áp dụng**

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

**2.3 Kỳ kế toán năm**

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

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

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

**3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU**

**3.1 Tiền và các khoản tương đương tiền**

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

**3.2 Các khoản phải thu**

Các khoản phải thu được trình bày trên báo cáo tài chính 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 năm. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

**3.3 Hàng tồn kho**

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

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

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

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

Chi phí xây dựng công trình - chi phí nguyên vật liệu và lao động trực tiếp cộng chi phí dở dang  
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 năm.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

vào ngày và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2018

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

**3. 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 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.

**3.5 Tài sản cố định vô hình**

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

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

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

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

**3.6 Khấu hao và hao mòn**

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

Nhà cửa, vật kiến trúc	6 - 42 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2018

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

**3.7 Bất động sản đầu tư (tiếp theo)**

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

Chung cư 25 - 50 năm

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

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

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

**3.8 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang**

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

**3.9 Thuê tài sản**

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

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

*Trong trường hợp 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 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. Chi phí trực tiếp ban đầu để thương thảo thỏa thuận cho thuê hoạt động được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh khi phát sinh.

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

**3.10 Chi phí trả trước**

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2018

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

**3.11 Các khoản đầu tư**

*Đầu tư vào công ty con*

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

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

*Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn*

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

**3.12 Dự phòng các khoản đầu tư**

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

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

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

**3.14 Trợ cấp thôi việc phải trả**

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

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

**3.15 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.

**3.16 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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2018

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

**3.16 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ (tiếp theo)**

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

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

**3.17 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.

**3.18 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.

Công ty trích lập các quỹ dự phòng sau từ lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp của nhóm 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.

**3.19 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:

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2018

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

**3.19 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)**

*Hợp đồng xây dựng*

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

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

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

*Doanh thu bán hàng hóa*

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

*Doanh thu cung cấp dịch vụ*

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

*Tiền cho thuê*

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

*Tiền lãi*

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

**3.20 Thuế**

*Thuế thu nhập hiện hành*

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

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

Nhóm 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 nhóm 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 kỳ kế toán năm giữa cơ sở tính thuế thu nhập của các tài sản và nợ phải trả và giá trị ghi sổ của chúng cho mục đích lập báo cáo tài chính.

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2018

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

**3.20 Thuế (tiếp theo)**

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

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

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

Nhóm Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế hoãn lại và thuế hoãn lại phải nộp khi nhóm 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.

**3.21 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 nhóm công ty hoặc các cá nhân, bao gồm các thành viên gia đình thân cận của các cá nhân được coi là liên quan.

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

	VND	
	Ngày 30 tháng 9 năm 2018	Ngày 31 tháng 12 năm 2017
Tiền mặt	350.729.993	222.315.570
Tiền gửi ngân hàng	75.925.434.751	65.370.459.572
Các khoản tương đương tiền (*)	163.500.000.000	70.000.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>239.776.164.744</b>	<b>135.592.775.142</b>

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2018

5. ĐẦU TƯ NĂM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN

	VND	
	Ngày 30 tháng 9 năm 2018	Ngày 31 tháng 12 năm 2017
Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn	<u>657.000.000.000</u>	<u>10.000.000.000</u>

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

6. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	VND	
	Ngày 30 tháng 9 năm 2018	Ngày 31 tháng 12 năm 2017
Phải thu từ các bên khác	709.505.259.312	756.353.009.708
Các bên liên quan ( <i>Thuyết minh số 27</i> )	<u>1.007.577.522.762</u>	<u>1.156.702.626.825</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.717.082.782.074</b>	<b>1.913.055.636.533</b>
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	<u>(663.698.526)</u>	<u>(663.698.526)</u>
<b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>	<b>1.716.419.083.548</b>	<b>1.912.391.938.007</b>

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

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2018</i>	<i>Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2017</i>
Số đầu kỳ	(663.698.526)	(3.663.698.526)
Trừ: Hoàn nhập dự phòng trong kỳ	<u>-</u>	<u>-</u>
Số cuối kỳ	<u>(663.698.526)</u>	<u>(3.663.698.526)</u>

7. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	VND	
	Ngày 30 tháng 9 năm 2018	Ngày 31 tháng 12 năm 2017
Các bên khác	150.316.297.435	34.919.725.899
<i>Công ty TNHH Bất động sản Tây Hồ View</i>	71.088.220.665	-
<i>Khác</i>	77.604.327.489	34.919.725.899
Bên liên quan ( <i>Thuyết minh số 27</i> )	<u>4.000.000.000</u>	<u>-</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>152.692.548.154</b>	<b>34.919.725.899</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2018

**8. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC**

	VND	
	Ngày 30 tháng 9 năm 2018	Ngày 31 tháng 12 năm 2017
Tạm ứng tiền cho các đội thi công	19.400.601.048	11.669.462.635
Phải thu lãi tiền gửi	12.928.471.232	570.219.178
Đặt cọc	2.820.725.134	-
Các khoản khác	5.769.603.310	598.703.964
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>40.919.400.724</b>	<b>12.838.385.777</b>

**9. HÀNG TỒN KHO**

	VND	
	Ngày 30 tháng 9 năm 2018	Ngày 31 tháng 12 năm 2017
Chi phí xây dựng công trình dở dang (*)	344.633.857.419	199.616.963.392
Vật liệu xây dựng	91.919.089	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>344.725.776.508</b>	<b>199.616.963.392</b>

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

	VND	
	Ngày 30 tháng 9 năm 2018	Ngày 31 tháng 12 năm 2017
Công trình Pega Suite	38.826.043.698	28.263.362.008
Công trình Royal Residence	47.403.482.178	19.772.851.131
Công trình Nhà máy Vinfast	100.703.939.749	2.443.137.692
Các công trình khác	157.700.391.794	149.137.612.561
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>344.633.857.419</b>	<b>199.616.963.392</b>

**10. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN**

	VND	
	Ngày 30 tháng 9 năm 2018	Ngày 31 tháng 12 năm 2017
Công cụ, dụng cụ dùng cho công trường	79.566.499.558	35.768.549.865
Phí sử dụng hạ tầng	30.419.392.758	-
Phí bảo trì tòa nhà Rihome Saigon Pavillon	3.700.578.154	3.700.578.154
Phí cải tạo văn phòng	940.708.503	2.281.064.642
Khác	680.351.365	713.046.724
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>115.307.530.338</b>	<b>42.463.239.385</b>

Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Ricons

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2018

11. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị quản lý	Khác	VND
					Tổng cộng
<b>Nguyên giá:</b>					
Ngày 31 tháng 12 năm 2017	68.782.770.986	5.815.275.164	5.512.065.564	128.965.909	80.239.077.623
Mua mới trong kỳ	27.738.742.375	1.179.465.000	1.313.613.085	-	30.231.820.460
Thanh lý	(537.454.546)	-	-	-	(537.454.546)
Ngày 30 tháng 9 năm 2018	95.984.058.815	6.994.740.164	6.825.678.649	128.965.909	109.933.443.537
<b>Trong đó:</b>					
Đã khấu hao hết	4.570.142.676	1.733.661.420	1.444.183.578	128.965.909	7.876.953.583
<b>Giá trị khấu hao lũy kế:</b>					
Ngày 31 tháng 12 năm 2017	18.811.241.404	3.175.723.331	2.844.907.098	128.965.909	24.960.837.742
Khấu hao trong kỳ	12.245.632.504	524.398.984	1.024.059.512	-	13.794.091.000
Thanh lý	(447.332.518)	-	-	-	(447.332.518)
Ngày 30 tháng 9 năm 2018	30.609.541.390	3.700.122.315	3.868.966.610	128.965.909	38.307.596.224
<b>Giá trị còn lại:</b>					
Ngày 31 tháng 12 năm 2017	49.971.529.582	2.639.551.833	2.667.158.466	-	55.278.239.881
Ngày 30 tháng 9 năm 2018	65.374.517.425	3.294.617.189	2.956.712.039	-	71.625.847.313

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2018

**12. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH**

VND  
Phẩm mềm máy tính

**Nguyên giá:**

Ngày 31 tháng 12 năm 2017	1.445.680.769
Mua mới trong kỳ	937.780.000

Ngày 30 tháng 9 năm 2018	2.383.460.769
--------------------------	---------------

*Trong đó:*

<i>Đã hao mòn hết</i>	180.060.400
-----------------------	-------------

**Giá trị hao mòn lũy kế:**

Ngày 31 tháng 12 năm 2017	385.913.373
Hao mòn trong kỳ	387.828.922

Ngày 30 tháng 9 năm 2018	773.742.295
--------------------------	-------------

**Giá trị còn lại:**

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

Ngày 30 tháng 9 năm 2018	1.609.718.474
--------------------------	---------------

**13. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ**

VND  
Chung cư và  
quyền sử dụng đất

**Nguyên giá:**

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và ngày 30 tháng 9 năm 2018	227.246.781.755
--	-----------------

**Giá trị khấu hao lũy kế:**

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2017	17.872.593.340
Khấu hao trong kỳ	2.021.460.687

Vào ngày 30 tháng 9 năm 2018	19.894.054.027
------------------------------	----------------

**Giá trị còn lại:**

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

Vào ngày 30 tháng 9 năm 2018	207.352.727.728
------------------------------	-----------------

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2018

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

*Thuyết minh bổ sung:*

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

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2018</i>	<i>Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2017</i>
Thu nhập cho thuê bất động sản đầu tư	11.589.924.733	10.754.326.055
Chi phí hoạt động kinh doanh trực tiếp của các bất động sản đầu tư tạo thu nhập cho thuê trong kỳ	(6.786.713.821)	(5.207.364.783)

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức tại ngày 30 tháng 9 năm 2018. Tuy nhiên, dựa trên tình hình cho thuê thực tế, Tổng Giám đốc tin tưởng rằng giá trị hợp lý của tài sản đầu tư lớn hơn giá trị còn lại tại ngày này.

**14. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

	VND	
	<i>Ngày 30 tháng 9 năm 2018</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2017</i>
Phải trả cho các bên khác	1.285.785.405.924	971.011.208.277
Các bên liên quan ( <i>Thuyết minh số 27</i> )	1.695.029.281	7.965.621.330
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>1.287.480.435.205</u></b>	<b><u>978.976.829.607</u></b>

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

	VND	
	<i>Ngày 30 tháng 9 năm 2018</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2017</i>
Công ty TNHH Brotex (Việt Nam)	42.449.846.360	-
Công ty TNHH SX & KD Vinfast	21.952.903.514	-
Công ty CP Đầu tư & PT Đô thị Việt Hưng	10.584.622.919	-
Khác	4.506.780.532	60.519.310.066
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>79.494.153.325</u></b>	<b><u>60.519.310.066</u></b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2018

**16. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI THU, PHẢI NỢ NHÀ NƯỚC**

	VND			
	Ngày 31 tháng 12 năm 2017	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	Ngày 30 tháng 9 năm 2018
<b>Phải thu</b>				
Thuế giá trị gia tăng	-	496.969.803.099	(477.666.486.478)	19.303.316.621
<b>Phải nộp</b>				
Thuế thu nhập doanh nghiệp	35.581.058.063	54.654.373.723	(67.915.263.457)	22.320.168.329
Thuế thu nhập cá nhân	3.499.963.128	22.623.759.710	(25.467.946.519)	655.776.319
Thuế giá trị gia tăng	52.444.591.389	511.138.037.399	(561.375.275.460)	2.207.353.328
Khác	-	11.661.300	(11.661.300)	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>91.525.612.580</b>	<b>588.427.832.132</b>	<b>(654.770.146.736)</b>	<b>25.183.297.976</b>

**17. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN**

	VND	
	Ngày 30 tháng 9 năm 2018	Ngày 31 tháng 12 năm 2017
Chi phí các công trình xây dựng	355.677.844.535	589.528.632.230
Khác	-	66.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>355.677.844.535</b>	<b>589.594.632.230</b>

**18. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC**

	VND	
	Ngày 30 tháng 9 năm 2018	Ngày 31 tháng 12 năm 2017
Phải trả các đội thi công	21.996.341.802	42.631.512.093
Thưởng cho Ban Điều hành	5.428.000.000	-
Nhận tiền đặt cọc	1.486.638.420	1.950.000.000
Cổ tức phải trả	336.227.500	137.440.000
Tiền trả trước của cổ đông để mua cổ phiếu	-	26.586.250.000
Khác	1.392.831.570	72.891.041
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>30.640.039.292</b>	<b>71.378.093.134</b>

**19. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ NGẮN HẠN**

	VND	
	Ngày 30 tháng 9 năm 2018	Ngày 31 tháng 12 năm 2017
Dự phòng bảo hành các công trình xây dựng	11.745.907.217	20.995.825.382

Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Ricons

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2018

20. VỐN CHỦ SỞ HỮU

20.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

VND

	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
<b>Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2017</b>					
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2016	105.000.000.000	41.970.000.000	114.614.183.287	241.350.889.929	502.935.073.216
Phát hành cổ phiếu/ chia cổ tức bằng cổ phiếu	57.750.000.000	5.162.000.000	-	145.836.305.594 (52.500.000.000)	62.912.000.000 145.836.305.594
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	(52.500.000.000)	(52.500.000.000)
Cổ tức công bố	-	-	-	(76.991.411.193)	(76.991.411.193)
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	-	76.991.411.193	-	(19.247.852.798)
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	(19.247.852.798)
Chi thường cho Ban Điều hành	-	-	-	(14.495.000.000)	(14.495.000.000)
Vào ngày 30 tháng 9 năm 2017	162.750.000.000	47.132.000.000	191.605.594.480	223.952.931.532	625.440.526.012
<b>Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2018</b>					
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2017	162.750.000.000	47.132.000.000	191.605.594.480	365.259.415.963	766.747.010.443
Phát hành mới cổ phiếu (*)	142.250.000.000	710.661.760.000	-	-	852.911.760.000
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	214.828.485.409	214.828.485.409
Cổ tức công bố	-	-	-	(91.500.000.000)	(91.500.000.000)
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	-	146.103.000.000	-	(146.103.000.000)
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	(36.525.000.000)	(36.525.000.000)
Chi thường cho Ban Điều hành	-	-	-	(5.428.000.000)	(5.428.000.000)
Vào ngày 30 tháng 9 năm 2018	305.000.000.000	757.793.760.000	337.708.594.480	300.531.901.372	1.709.201.274.499



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2018

**20. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)**

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

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

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

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

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2018</i>	<i>Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2017</i>
<b>Vốn cổ phần đã góp</b>		
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2017	162.750.000.000	105.000.000.000
Tăng vốn trong kỳ	<u>142.250.000.000</u>	<u>57.750.000.000</u>
Vào ngày 30 tháng 9 năm 2018	<u>305.000.000.000</u>	<u>162.750.000.000</u>
<b>Cổ tức</b>		
Cổ tức công bố	91.500.000.000	52.500.000.000
Cổ tức đã trả bằng tiền/cổ phiếu	91.301.212.500	52.500.000.000

**20.3 Cổ phiếu**

	<i>Số lượng cổ phần</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 9 năm 2018</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2017</i>
Số lượng cổ phiếu được phép phát hành	30.500.000	16.275.000
Số lượng cổ phiếu đã được phát hành và góp vốn đầy đủ	30.500.000	16.275.000
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	<i>30.500.000</i>	<i>16.275.000</i>
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	30.500.000	16.275.000
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	<i>30.500.000</i>	<i>16.275.000</i>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2018

**20. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)**

**20.4 Lãi cơ bản trên cổ phiếu**

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

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2018</i>	<i>Cho kỳ kế toán 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2017</i>
Lợi nhuận sau thuế TNDN	214.828.485.409	145.804.205.363
Trừ: Quỹ khen thưởng, phúc lợi (*)	-	(25.719.696.928)
Lợi nhuận thuần phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	214.828.485.409	120.084.508.435
Số lượng cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân (cổ phiếu) (**)	29.390.293	15.750.000
Lãi cơ bản và lãi suy giảm trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)	7.310	7.624

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

(\*) Lợi nhuận dùng để tính lãi trên cổ phiếu cho báo cáo 09 tháng 2017 này đã được điều chỉnh lại so với số liệu đã trình bày trong báo cáo tài chính năm 2017 để phản ánh khoản thực trích quỹ khen thưởng, phúc lợi từ lợi nhuận của năm 2017.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2018

**21. DOANH THU**

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

	Quý 3 năm 2018	Quý 3 năm 2017	VND	
			Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2018	Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2017
<b>Doanh thu:</b>	<b>2.296.016.193.565</b>	<b>1.848.347.306.728</b>	<b>5.334.511.641.789</b>	<b>3.840.919.702.406</b>
<i>Trong đó:</i>				
<i>Doanh thu hợp đồng xây dựng (*)</i>	<i>2.027.280.807.973</i>	<i>1.588.979.141.654</i>	<i>4.659.772.562.544</i>	<i>3.172.667.478.219</i>
<i>Doanh thu hoạt động bán vật liệu xây dựng</i>	<i>261.219.288.096</i>	<i>254.346.824.898</i>	<i>653.399.692.663</i>	<i>653.734.480.857</i>
<i>Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư</i>	<i>5.798.979.674</i>	<i>3.693.036.359</i>	<i>16.219.109.471</i>	<i>10.754.326.055</i>
<i>Doanh thu dịch vụ quản lý vận hành tòa nhà</i>	<i>1.458.007.835</i>	<i>1.194.448.287</i>	<i>4.575.732.262</i>	<i>3.551.819.435</i>
<i>Doanh thu cho thuê máy móc và thiết bị xây dựng</i>	<i>259.109.987</i>	<i>133.855.530</i>	<i>544.544.849</i>	<i>211.597.840</i>
<b>Trừ:</b>	<b>65.648.189</b>	<b>691.164.540</b>	<b>8.241.075.351</b>	<b>691.164.540</b>
Hàng bán bị trả lại		691.164.540	7.999.800.000	691.164.540
Chiết khấu thương mại			175.627.162	-
Giảm giá hàng bán	65.648.189		65.648.189	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>2.295.950.545.376</u></b>	<b><u>1.847.656.142.188</u></b>	<b><u>5.326.270.566.438</u></b>	<b><u>3.840.228.537.866</u></b>

**21.2 Doanh thu hoạt động tài chính**

	Quý 3 năm 2018	Quý 3 năm 2017	VND	
			Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2018	Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2017
Lãi tiền gửi ngân hàng	13.445.039.176	1.055.590.070	44.843.179.165	4.654.010.240
Lãi chênh lệch tỷ giá	38.165.133	166.802.853	128.912.414	166.802.853
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>13.483.204.309</u></b>	<b><u>1.222.392.923</u></b>	<b><u>44.972.091.579</u></b>	<b><u>4.820.813.093</u></b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2018

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

	Quý 3 năm 2018	Quý 3 năm 2017	VND	
			Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2018	Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2017
Giá vốn hoạt động xây dựng	1.918.482.548.782	1.489.843.688.792	4.394.644.388.445	2.973.894.818.516
Giá vốn hoạt động bán vật liệu xây dựng	250.667.618.281	240.363.152.491	621.465.478.381	618.519.369.991
Chi phí hoạt động bất động sản đầu tư	2.895.586.587	1.894.700.323	8.714.044.186	5.207.364.783
Chi phí dịch vụ quản lý vận hành tòa nhà	1.635.241.000	1.496.556.406	4.984.182.153	4.328.296.425
Giá vốn hoạt động cho thuê máy móc và thiết bị xây dựng	146.346.735	64.037.701	270.051.415	105.108.959
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>2.173.827.341.385</u></b>	<b><u>1.733.662.135.713</u></b>	<b><u>5.030.078.144.580</u></b>	<b><u>3.602.054.958.674</u></b>

**23. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	Quý 3 năm 2018	Quý 3 năm 2017	VND	
			Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2018	Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2017
Lỗ chênh lệch tỷ giá	2.517.066	3.056.300	144.838.506	3.241.444
Chi phí khác		166.708	1.403.901	25.707.213
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>2.517.066</u></b>	<b><u>3.223.008</u></b>	<b><u>146.242.407</u></b>	<b><u>28.948.657</u></b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2018

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

	VND			
	<i>Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2018</i>		<i>Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2017</i>	
	<i>Quý 3 năm 2018</i>	<i>Quý 3 năm 2017</i>	<i>Quý 3 năm 2018</i>	<i>Quý 3 năm 2017</i>
<b>Chi phí bán hàng</b>	<b>4.859.813.351</b>	<b>6.315.809.549</b>	<b>10.680.315.043</b>	<b>13.813.098.760</b>
Chi phí vận chuyển	3.272.382.877	4.178.873.496	5.832.994.804	8.884.268.696
Chi phí nhân viên	1.122.665.978	1.011.824.000	3.391.679.978	2.893.319.184
Chi phí khấu hao và hao mòn	70.223.834	71.468.843	272.482.463	224.468.843
Chi phí khác	394.540.662	1.053.643.210	1.183.157.798	1.811.042.037
<b>Chi phí quản lý doanh nghiệp</b>	<b>26.745.314.001</b>	<b>20.137.810.853</b>	<b>78.408.087.291</b>	<b>55.809.091.045</b>
Chi phí nhân viên	18.587.642.951	13.027.799.609	50.894.291.579	35.244.318.536
Chi phí nguyên vật liệu, công cụ	1.551.796.715	1.225.137.365	5.811.070.558	1.227.070.248
Chi phí dịch vụ thuê ngoài	2.339.980.160	2.389.628.490	7.066.362.002	6.355.640.537
Chi phí khấu hao và hao mòn	566.337.313	371.772.053	1.511.533.910	984.406.177
Chi phí khác	3.699.556.862	3.123.473.336	13.124.829.242	11.997.655.547
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>31.605.127.352</b>	<b>26.453.620.402</b>	<b>89.088.402.334</b>	<b>69.622.189.805</b>

**25. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC**

	VND			
	<i>Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2018</i>		<i>Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2017</i>	
	<i>Quý 3 năm 2018</i>	<i>Quý 3 năm 2017</i>	<i>Quý 3 năm 2018</i>	<i>Quý 3 năm 2017</i>
<b>Thu nhập khác</b>	<b>6.808.759.783</b>	<b>236.109.152</b>	<b>18.069.051.734</b>	<b>9.990.803.017</b>
Hoàn nhập chi phí công trình phải trả lớn hơn chi phí thực tế phát sinh	2.945.446.932	9.099.048	9.123.556.894	7.385.747.956
Hoàn nhập chi phí dự phòng bảo hành công trình	3.054.014.013	155.987.791	7.900.623.744	2.099.880.902
Khác	809.298.838	71.022.313	1.044.871.096	505.174.159
<b>Chi phí khác</b>	<b>(283.224.035)</b>	<b>(108.713.238)</b>	<b>(349.042.651)</b>	<b>(149.155.164)</b>
Khác	(283.224.035)	(108.713.238)	(349.042.651)	(149.155.164)
<b>LỢI NHUẬN KHÁC</b>	<b>6.525.535.748</b>	<b>127.395.914</b>	<b>17.720.009.083</b>	<b>9.841.647.853</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2018

**26. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP**

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

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

**26.1 Chi phí thuế TNDN**

	VND			
			<i>Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30</i>	<i>Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30</i>
	<i>Quý 3 năm 2018</i>	<i>Quý 3 năm 2017</i>	<i>tháng 9 năm 2018</i>	<i>tháng 9 năm 2017</i>
Chi phí thuế TNDN hiện hành	22.400.991.729	18.115.012.765	54.654.373.723	37.348.596.082
Chi phí thuế TNDN hoãn lại			-	32.100.231
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>22.400.991.729</u></b>	<b><u>18.115.012.765</u></b>	<b><u>54.654.373.723</u></b>	<b><u>37.380.696.313</u></b>

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

	VND			
			<i>Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30</i>	<i>Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30</i>
	<i>Quý 3 năm 2018</i>	<i>Quý 3 năm 2017</i>	<i>tháng 9 năm 2018</i>	<i>tháng 9 năm 2017</i>
<b>Lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b><u>110.524.299.630</u></b>	<b><u>88.886.951.902</u></b>	<b><u>269.649.877.779</u></b>	<b><u>183.184.901.676</u></b>
Thuế TNDN theo thuế suất áp dụng cho Công ty	22.185.683.326	17.799.331.402	54.010.798.956	36.658.921.357
<i>Các khoản điều chỉnh tăng</i>				
Chi phí không được trừ thuế	215.308.403	315.681.363	643.574.767	721.774.956
<b>Chi phí thuế TNDN</b>	<b><u>22.400.991.729</u></b>	<b><u>18.115.012.765</u></b>	<b><u>54.654.373.723</u></b>	<b><u>37.380.696.313</u></b>

**26.2 Thuế TNDN hiện hành**

Thuế TNDN hiện hành phải trả được xác định dựa trên thu nhập chịu thuế của năm hiện tại. Thu nhập chịu thuế của Công ty khác với thu nhập được báo cáo trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh 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 Công ty được tính theo thuế suất đã ban hành đến ngày kết thúc kỳ kế toán.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2018

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

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	VND	
			Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2018	Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2017
Công ty Cổ phần Xây dựng Coteccons ("Coteccons")	Bên liên quan	Bán vật liệu và cung cấp dịch vụ xây dựng	1.971.386.508.360	2.036.758.338.549
		Cổ tức	13.608.000.000	10.080.000.000
		Mua liên quan đến cung cấp vật tư, thiết bị xây dựng	6.499.901.889	43.350.895.851
Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Unicons ("Unicons")	Bên liên quan	Bán vật liệu và cung cấp dịch vụ xây dựng	303.906.471.199	231.969.063.460
		Mua liên quan đến cung cấp vật tư, thiết bị xây dựng	176.385.600	183.010.620

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	VND	
			Ngày 30 tháng 9 năm 2018	Ngày 31 tháng 12 năm 2017
<b>Phải thu ngắn hạn của khách hàng</b>				
Coteccons	Bên liên quan	Bán vật liệu và cung cấp dịch vụ xây dựng	892.859.175.291	1.104.259.586.728
Unicons	Bên liên quan	Bán vật liệu và cung cấp dịch vụ xây dựng	114.718.347.471	52.443.040.097
			<b>1.007.577.522.762</b>	<b>1.156.702.626.825</b>
<b>Phải trả người bán ngắn hạn</b>				
Coteccons	Bên liên quan	Mua liên quan đến cung cấp vật tư, thiết bị xây dựng	1.623.749.281	7.849.737.914
Unicons	Bên liên quan	Mua liên quan đến cung cấp vật tư, thiết bị xây dựng	71.280.000	115.883.416
			<b>1.695.029.281</b>	<b>7.965.621.330</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2018

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

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

		VND		
Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Ngày 30 tháng 9 năm 2018	Ngày 31 tháng 12 năm 2017
<b>Trả trước cho người bán ngắn hạn</b>				
Coteccons	Bên liên quan	Mua liên quan đến cung cấp vật tư, thiết bị xây dựng	4.000.000.000	-
<b>Đầu tư vào công ty con</b>				
Riland	Công ty con	Góp vốn	200.000.000.000	-

**28. CAM KẾT THUÊ HOẠT ĐỘNG**

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

	VND	
	Ngày 30 tháng 9 năm 2018	Ngày 31 tháng 12 năm 2017
Đến 1 năm	355.083.194	2.033.881.841
Từ 1 đến 5 năm	245.640.840	-
Trên 5 năm	1.532.935.309	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>2.133.659.343</b>	<b>2.033.881.841</b>

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

	VND	
	Ngày 30 tháng 9 năm 2018	Ngày 31 tháng 12 năm 2017
Đến 1 năm	12.565.731.420	2.540.118.909
Từ 1 đến 5 năm	10.436.722.158	14.320.537.375
Trên 5 năm	-	807.445.652
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>23.002.453.578</b>	<b>17.668.101.936</b>



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2018

**29. CAM KẾT GÓP VỐN**

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2018, Công ty có khoản cam kết góp vốn như sau:

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

**30. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN**

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

*Bộ phận cung cấp dịch vụ xây dựng*

*Bộ phận kinh doanh vật liệu xây dựng*

*Bộ phận hoạt động bất động sản đầu tư*

*Bộ phận quản lý, vận hành tòa nhà*

*Bộ phận cho thuê máy móc và thiết bị*

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

Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Ricons

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2018

30. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

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

	Dịch vụ xây dựng	Kinh doanh vật liệu xây dựng	Hoạt động bất động sản đầu tư vận hành tòa nhà	Dịch vụ quản lý hành chính	Cho thuê máy móc và thiết bị	Tổng cộng
VND						
<b>Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2018</b>						
<b>Doanh thu</b>						
<i>Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ</i>	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
<b>Kết quả</b>						
<i>Lợi nhuận thuần trước thuế của bộ phận</i>	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)
<i>Chi phí không thuần trước thuế</i>						259.211.212.356
<i>Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp</i>						(52.566.640.638)
<i>Lợi nhuận thuần sau thuế</i>						206.644.571.718
<b>Tài sản và công nợ</b>						
<i>Tài sản bộ phận</i>	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
<i>Tài sản không phân bổ</i>						1.012.152.213.655
<i>Tổng tài sản</i>						3.568.279.190.035
<i>Công nợ bộ phận</i>	1.586.838.856.324	167.054.304.637	450.243.521	-	-	1.754.343.404.482
<i>Công nợ không phân bổ</i>						120.440.077.310
<i>Tổng công nợ</i>						1.874.783.481.792

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

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2018

**30. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)**

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

VND

	Dịch vụ xây dựng	Kinh doanh vật liệu xây dựng	Hoạt động bất động sản đầu tư vận hành tòa nhà	Dịch vụ quản lý	Cho thuê máy móc và thiết bị	Tổng cộng
<b>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2017</b>						
<b>Doanh thu</b>						
<i>Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ</i>	3.172.667.478.219	653.043.316.317	10.754.326.055	3.551.819.435	211.597.840	3.840.228.537.866
<b>Kết quả</b>						
<i>Lợi nhuận thuần trước thuế của bộ phận</i>	198.772.659.703	34.523.946.326	5.546.961.272	(776.476.990)	106.488.881	238.173.579.192 (54.988.677.516)
<i>Chi phí không phân bổ thuần</i>						183.184.901.676
<i>Lợi nhuận thuần trước thuế</i>						(37.380.696.313)
<i>Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp</i>						145.804.205.363
<i>Lợi nhuận thuần sau thuế</i>						
<b>Tài sản và công nợ</b>						
<i>Tài sản bộ phận</i>	1.269.025.927.136	129.108.102.483	251.540.781.643	3.700.578.154	253.862.081	1.653.629.251.497
<i>Tài sản không phân bổ</i>						205.818.476.828
<i>Tổng tài sản</i>						1.859.447.728.325
<i>Công nợ bộ phận</i>	1.022.016.160.525	125.197.142.764	136.468.683	-	-	1.147.349.771.972
<i>Công nợ không phân bổ</i>						86.689.530.572
<i>Tổng công nợ</i>						1.234.039.302.544

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2018

**31. GIẢI TRÌNH CÁC BIẾN ĐỘNG KINH DOANH QUÝ 3 NĂM 2018**

	Quý 3 năm 2018	Quý 3 năm 2017	Chênh lệch	% Lợi nhuận tăng
Lợi nhuận sau thuế TNDN	88.123.307.901	70.771.939.137	17.351.368.764	24,52%

**Nguyên nhân :** Chỉ tiêu lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp Quý 3 năm 2018 tăng 24,52% so với Quý 3 năm 2017 chủ yếu là do ảnh hưởng của chỉ tiêu sau :

	Quý 3 năm 2018	Quý 3 năm 2017	Chênh lệch	% Lợi nhuận tăng
Doanh thu thuần về cung cấp dịch vụ tăng	2.295.950.545.376	1.847.656.142.188	448.294.403.188	24,26%
Doanh thu hoạt động tài chính tăng	13.483.204.309	1.222.392.923	12.260.811.386	1.003,02%

**32. 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.



Phạm Tuấn Khanh  
Người lập



Phan Thị Ngọc Thúy  
Kế toán trưởng



Lê Miên Thủy  
Tổng Giám đốc

Ngày 17 tháng 10 năm 2018