

Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Ricons

Báo cáo tài chính riêng

Ngày 30 tháng 9 năm 2023



Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Ricons

MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Bảng cân đối kế toán riêng	1 - 2
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	3
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng	4 - 5
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng	6 - 31

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG
vào ngày 30 tháng 9 năm 2023

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 9 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		5.679.709.447.564	7.045.575.133.455
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	4	93.185.776.049	734.999.607.520
111	1. Tiền		50.685.776.049	54.999.607.520
112	2. Các khoản tương đương tiền		42.500.000.000	680.000.000.000
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn		687.125.800.000	413.862.543.861
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	5.1	687.125.800.000	413.862.543.861
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		3.848.988.034.381	4.536.548.988.862
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6	3.469.103.764.590	4.101.114.252.621
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	7	93.146.567.780	141.265.487.708
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	8	50.500.000.000	50.500.000.000
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	9	273.302.242.390	263.354.727.362
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	6	(37.064.540.379)	(19.685.478.829)
140	IV. Hàng tồn kho	10	626.213.585.233	920.173.436.472
141	1. Hàng tồn kho		626.213.585.233	920.173.436.472
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		424.196.251.901	439.990.556.740
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn		87.883.770	-
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ	18	424.108.368.131	439.902.329.972
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	18	-	88.226.768
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		1.105.486.106.688	980.407.804.650
210	I. Khoản phải thu dài hạn		451.570.120	650.570.120
216	1. Phải thu dài hạn khác		451.570.120	650.570.120
220	II. Tài sản cố định		66.806.339.152	81.769.659.859
221	1. Tài sản cố định hữu hình	12	65.143.017.397	79.408.352.864
222	Nguyên giá		213.927.839.900	210.999.099.900
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(148.784.822.503)	(131.590.747.036)
227	2. Tài sản cố định vô hình	13	1.663.321.755	2.361.306.995
228	Nguyên giá		10.732.372.109	10.125.997.109
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(9.069.050.354)	(7.764.690.114)
230	III. Bất động sản đầu tư	14	238.167.102.189	150.938.375.108
231	1. Nguyên giá		276.317.108.259	184.567.976.749
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(38.150.006.070)	(33.629.601.641)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn		82.712.540.828	3.659.250.390
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	15	82.712.540.828	3.659.250.390
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn		582.800.000.000	582.800.000.000
251	1. Đầu tư vào công ty con	5.2	382.800.000.000	382.800.000.000
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	5.2	60.000.000.000	60.000.000.000
255	3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	5.1	140.000.000.000	140.000.000.000
260	VI. Tài sản dài hạn khác		134.548.554.399	160.589.949.173
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	11	134.548.554.399	160.589.949.173
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		6.785.195.554.252	8.025.982.938.105

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2023

VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 9 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		4.413.212.148.401	5.651.167.060.398
310	I. Nợ ngắn hạn		4.412.954.228.401	5.650.909.140.398
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	16	2.657.201.953.638	3.447.550.671.775
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	17	147.055.408.472	311.340.609.233
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	18	1.988.235.194	3.881.913.117
315	4. Chi phí phải trả ngắn hạn	19	865.056.554.011	754.771.843.546
318	5. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	20	702.952.727	715.166.186
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	21	263.698.093.801	233.127.355.882
320	7. Vay ngắn hạn	22	325.659.627.911	753.810.451.744
321	8. Dự phòng phải trả ngắn hạn	23	44.760.820.643	43.225.652.298
322	9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	24	106.830.582.004	102.485.476.617
330	II. Nợ dài hạn		257.920.000	257.920.000
337	1. Phải trả dài hạn khác		257.920.000	257.920.000
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		2.371.983.405.851	2.374.815.877.707
410	I. Vốn chủ sở hữu	25.1	2.371.983.405.851	2.374.815.877.707
411	1. Vốn cổ phần		396.499.270.000	396.499.270.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		396.499.270.000	396.499.270.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		806.560.760.000	806.560.760.000
415	3. Cổ phiếu quỹ		-	-
418	4. Quỹ đầu tư phát triển		731.811.600.797	722.743.594.480
421	5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		437.111.775.054	449.012.253.227
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		415.585.280.252	278.715.031.889
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này/năm nay		21.526.494.802	170.297.221.338
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		6.785.195.554.252	8.025.982.938.105

Nguyễn Thị Phương
Người lập

Nguyễn Minh Tùng
Kế toán trưởng



Trần Quang Quân
Tổng Giám đốc

Ngày 28 tháng 10 năm 2023

BẢNG KẾT QUẢ KINH DOANH RIÊNG
cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2023

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý 3 Năm 2023	Quý 3 Năm 2022	Cho kỳ kế toán 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2023	Cho kỳ kế toán 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2022
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	26.1	1.544.561.423.469	3.502.710.599.367	5.408.990.677.072	8.068.494.114.147
10	2. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	26.1	1.544.561.423.469	3.502.710.599.367	5.408.990.677.072	8.068.494.114.147
11	3. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	27	(1.516.831.823.326)	(3.434.119.137.434)	(5.319.822.422.601)	(7.904.616.700.390)
20	4. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		27.729.600.143	68.591.461.933	89.168.254.471	163.877.413.757
21	5. Doanh thu hoạt động tài chính	26.2	19.263.803.358	25.351.915.446	79.369.265.136	128.819.164.701
22	6. Chi phí tài chính <i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	28	(5.041.081.663) (5.041.081.663)	(4.837.919.539) (4.837.919.539)	(30.764.446.563) (30.764.446.563)	(11.807.753.601) (11.772.823.470)
26	7. Chi phí quản lý doanh nghiệp	29	(34.726.849.907)	(43.510.565.910)	(118.284.047.541)	(119.172.401.490)
30	8. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		7.225.471.931	45.594.891.930	19.489.025.503	161.716.423.367
31	9. Thu nhập khác	30	525.608.123	2.704.644.861	8.148.380.499	18.278.433.305
32	10. Chi phí khác	30	(345.003.718)	(2.826.758.263)	(3.397.867.762)	(3.591.555.309)
40	11. Lợi nhuận/(lỗ) khác	30	180.604.405	(122.113.402)	4.750.512.737	14.686.877.996
50	12. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		7.406.076.336	45.472.778.528	24.239.538.240	176.403.301.363
51	13. Chi phí thuế TNDN hiện hành	31.1	(656.842.555)	(10.734.786.583)	(2.713.043.438)	(20.408.175.523)
52	14. Chi phí thuế TNDN hoãn lại		-	-	-	-
60	15. Lợi nhuận sau thuế TNDN		6.749.233.781	34.737.991.945	21.526.494.802	155.995.125.840

Nguyễn Thị Phương
Người lập

Nguyễn Minh Tùng
Kế toán trưởng

Trần Quang Quân
Tổng Giám đốc

Ngày 28 tháng 10 năm 2023

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG
cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2023

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2023	Cho kỳ kế toán 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2022
01	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		24.239.538.240	176.403.301.363
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao và hao mòn	12, 13, 14	23.876.469.791	21.462.410.020
03	Các khoản dự phòng		18.914.229.895	(4.060.037.823)
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(81.311.309.730)	(120.343.573.355)
06	Chi phí lãi vay	28	30.764.446.563	11.772.823.470
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		16.483.374.759	85.234.923.675
09	Giảm các khoản phải thu		515.876.133.056	428.645.909.602
10	Giảm/(tăng) hàng tồn kho		293.959.851.239	(460.656.906.390)
11	Giảm các khoản phải trả		(835.976.393.328)	639.817.103.355
12	Giảm/(tăng) chi phí trả trước		25.953.511.004	(40.672.793.489)
14	Tiền lãi vay đã trả		(31.426.736.758)	(11.565.694.639)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	18	(6.100.477.140)	(8.717.135.944)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(188.897.771)	(1.970.851.546)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		(21.419.634.939)	630.114.554.624
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm tài sản		(3.913.204.545)	(49.707.352.856)
22	Tiền thu từ thanh lý tài sản		17.406.148.458	89.828.538.803
23	Tiền chi cho vay và mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(831.500.000.000)	(1.111.035.602.922)
24	Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác		558.236.743.861	330.000.020.472
27	Thu lãi tiền gửi và cổ tức		67.526.939.527	99.098.688.959
30	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư		(192.243.372.699)	(641.815.707.544)
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
33	Tiền thu từ đi vay		960.781.866.862	859.815.164.333
34	Tiền chi trả nợ gốc vay		(1.388.932.690.695)	(551.151.449.537)
36	Cổ tức đã trả cho chủ sở hữu	25.2	-	(523.616.250)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		(428.150.823.833)	308.140.098.546

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG (tiếp theo)
cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2023

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2023	Cho kỳ kế toán 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2022
50	Lưu chuyển tiền và tương đương tiền thuần trong kỳ		(641.813.831.471)	296.438.945.626
60	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	4	734.999.607.520	232.654.030.479
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	4	93.185.776.049	529.092.976.105

Nguyễn Thị Phương
Người lập

Nguyễn Minh Tùng
Kế toán trưởng



Trần Quang Quân
Tổng Giám đốc

Ngày 28 tháng 10 năm 2023

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 30 tháng 9 năm 2023 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

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 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 96 Phan Đăng Lưu, Phường 5, Quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam và văn phòng đại diện đặt tại LKC30, Dự án Khu nhà ở thấp tầng A1TT1, Phường Xuân Tảo, Quận Bắc Từ Liêm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam. Công ty có một (1) chi nhánh tại Đường N3, Khu Công Nghiệp Nhơn Trạch 6, Xã Long Thọ, Huyện Nhơn Trạch, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam.

Số lượng nhân viên của Công ty vào ngày 30 tháng 9 năm 2023 là 840 người (ngày 31 tháng 12 năm 2022: 1.007 người).

Cơ cấu tổ chức

Công ty có ba công ty con là Công ty Cổ phần Đầu tư Riland (“Riland”); Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Khu Công nghiệp Quihub (“Quihub”) và Công ty TNHH Ricons E&C (“Ricons E&C”).

Riland là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy CNĐKDN số 0315066903 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp vào ngày 23 tháng 5 năm 2018 và các Giấy CNĐKDN điều chỉnh sau đó. Riland có trụ sở đăng ký tại Tầng 1, Số 53-55 Bà Huyện Thanh Quan, Phường Võ Thị Sáu, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của Riland là kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê, kinh doanh VLXD. Tại ngày 30 tháng 9 năm 2023, Công ty nắm giữ 98% vốn chủ sở hữu tại Riland và 98% quyền biểu quyết tại Riland.

Quihub là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy CNĐKDN số 4101553128 do Sở KH&ĐT Tỉnh Bình Định cấp vào ngày 4 tháng 11 năm 2019. Quihub có trụ sở đăng ký tại Lô B2.05 + B2.06 + B2.07, Khu Công nghiệp Nhơn Hội (Khu A), Khu Kinh tế Nhơn Hội, Xã Nhơn Hội, Thành phố Quy Nhơn, Tỉnh Bình Định Việt Nam. Hoạt động chính của Quihub là kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê. Tại ngày 30 tháng 9 năm 2023, Công ty nắm giữ 97% vốn cổ phần và 97% quyền biểu quyết tại Quihub.

Ricons E&C là một công ty TNHH được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy CNĐKDN số 0316636874 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp vào ngày 14 tháng 12 năm 2020. Ricons E&C có trụ sở đăng ký tại Tầng 01, Số 53-55 Bà Huyện Thanh Quan, Phường Võ Thị Sáu, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của Ricons E&C là xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng. Tại ngày 30 tháng 9 năm 2023, Công ty nắm giữ 100% vốn góp và 100% quyền biểu quyết tại Ricons E&C.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 30 tháng 9 năm 2023 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 Mục đích lập báo cáo tài chính riêng

Công ty có công ty con như được trình bày tại Thuyết minh số 1. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC - Hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại các văn bản này, Công ty cũng đã lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2023 (“báo cáo tài chính hợp nhất”) để ngày 28 tháng 10 năm 2023.

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

2.2 Chuẩn mực và chế độ kế toán áp dụng

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

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

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

2.3 Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

2.4 Kỳ kế toán năm

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

2.5 Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 30 tháng 9 năm 2023 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

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

3.2 Các khoản phải thu

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

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

3.3 Hàng tồn kho

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

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

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

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

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

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

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

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

3.4 Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

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

3.5 Tài sản cố định vô hình

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 30 tháng 9 năm 2023 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

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

3.6 Khấu hao và hao mòn

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

Nhà cửa, vật kiến trúc	6 - 50 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, Công ty không trích khấu hao mà xác định tổn thất do giảm giá trị.

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

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

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

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

3.8 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 30 tháng 9 năm 2023 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

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

3.9 Thuê tài sản (tiếp theo)

Trong trường hợp Công ty là bên đi thuê

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

Trong trường hợp Công ty là bên cho thuê

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

Thu nhập từ tiền cho thuê được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng 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 riêng và được phân bổ trong khoảng thời gian trả trước của chi phí tương ứng với các lợi ích kinh tế được tạo ra từ các chi phí này.

3.11 Các khoản đầu tư

(a) Đầu tư vào công ty con

Công ty con là những doanh nghiệp mà Công ty có quyền chi phối các chính sách tài chính và hoạt động của doanh nghiệp nhằm thu được lợi ích kinh tế từ các hoạt động của doanh nghiệp đó, thường đi kèm là việc nắm giữ hơn một nửa quyền biểu quyết. Sự tồn tại và tính hữu hiệu của quyền biểu quyết tiềm tàng đang được thực thi hoặc được chuyển đổi sẽ được xem xét khi đánh giá liệu Công ty có quyền kiểm soát doanh nghiệp hay không.

Đầu tư vào công ty con được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, bao gồm giá mua hoặc giá trị góp vốn cộng các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đầu tư. Sau đó, Ban Tổng Giám đốc thực hiện việc rà soát đối với tất cả các khoản đầu tư để ghi nhận dự phòng vào kỳ kế toán.

(b) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác là các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác nhưng không có quyền kiểm soát hoặc đồng kiểm soát, không có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư. Các khoản đầu tư này được ghi nhận ban đầu theo giá gốc. Sau đó, Ban Tổng Giám đốc thực hiện việc rà soát đối với tất cả các khoản đầu tư để ghi nhận dự phòng vào cuối kỳ kế toán.

(c) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn là các khoản đầu tư mà Công ty có ý định và có khả năng giữ đến ngày đáo hạn.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn và trái phiếu. Các khoản đầu tư này ban đầu được ghi nhận theo giá gốc. Sau đó, Ban Tổng Giám đốc thực hiện việc rà soát đối với tất cả các khoản đầu tư để ghi nhận dự phòng vào cuối kỳ kế toán.

Dự phòng giảm giá đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được lập trên cơ sở có bằng chứng chắc chắn cho thấy một phần hoặc toàn bộ khoản đầu tư có thể không thu hồi được. Chênh lệch giữa khoản dự phòng lập ở cuối kỳ kế toán này và khoản dự phòng đã lập ở cuối kỳ kế toán trước được ghi nhận tăng hoặc giảm chi phí tài chính trong kỳ. Khoản dự phòng được hoàn nhập không vượt quá giá trị ghi sổ ban đầu.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được phân loại ngắn hạn và dài hạn trên bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ căn cứ theo kỳ hạn còn lại của các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn tại ngày của bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ đến ngày đáo hạn.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 30 tháng 9 năm 2023 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

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

3.12 Dự phòng các khoản đầu tư

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

3.13 Cho vay

Cho vay là các khoản cho vay với mục đích thu lãi hàng kỳ theo khế ước giữa các bên nhưng không được giao dịch mua, bán trên thị trường như chứng khoán.

Cho vay được ghi nhận ban đầu theo giá gốc. Sau đó, Ban Tổng Giám đốc thực hiện việc rà soát đối với tất cả các khoản còn chưa thu để ghi nhận dự phòng các khoản cho vay khó đòi vào cuối kỳ kế toán. Dự phòng các khoản cho vay khó đòi được lập cho từng khoản cho vay căn cứ vào thời gian quá hạn trả nợ gốc theo cam kết nợ ban đầu (không tính đến việc gia hạn nợ giữa các bên), hoặc căn cứ vào mức tổn thất dự kiến có thể xảy ra. Chênh lệch giữa khoản dự phòng lập ở cuối kỳ kế toán này và khoản dự phòng đã lập ở cuối kỳ kế toán trước được ghi nhận tăng hoặc giảm chi phí tài chính trong kỳ. Khoản dự phòng được hoàn nhập không vượt quá giá trị ghi sổ ban đầu.

Cho vay được phân loại ngắn hạn và dài hạn trên bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ căn cứ theo kỳ hạn còn lại của các khoản cho vay tại ngày của bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ đến ngày tới hạn thu hồi.

3.14 Nợ phải trả

Các khoản nợ phải trả được phân loại dựa vào tính chất bao gồm:

- ▶ Phải trả người bán gồm các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa và dịch vụ; và
- ▶ Phải trả khác gồm các khoản phải trả không có tính thương mại và không liên quan đến giao dịch mua hàng hóa và dịch vụ.

Các khoản nợ phải trả được phân loại ngắn hạn và dài hạn trên bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ căn cứ theo kỳ hạn còn lại của các khoản phải trả tại ngày của bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ tới ngày đến hạn thanh toán.

3.15 Các khoản phải trả và trích trước

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

3.16 Các khoản dự phòng

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

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

3.17 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 30 tháng 9 năm 2023 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

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

3.17 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ (tiếp theo)

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

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

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

3.18 Lãi trên cổ phiếu

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

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

3.19 Phân chia lợi nhuận

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

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

Quỹ đầu tư phát triển

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

Quỹ khen thưởng, phúc lợi

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

3.20 Ghi nhận doanh thu

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

Hợp đồng xây dựng

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 30 tháng 9 năm 2023 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

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

3.20 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)

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

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

Doanh thu bán hàng hóa

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

Tiền cho thuê

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

Tiền lãi

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

3.21 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

Tài sản thuế thu nhập và thuế thu nhập phải nộp cho kỳ kế toán 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.

Thuế thu nhập hiện hành được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng ngoài 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 kỳ kế toán giữa cơ sở tính thuế thu nhập của các tài sản và nợ phải trả và giá trị ghi sổ của chúng cho mục đích lập báo cáo tài chính riêng.

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 30 tháng 9 năm 2023 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

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

3.21 Thuế (tiếp theo)

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

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

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

3.22 Các bên liên quan

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

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	30/9/2023	31/12/2022
		VND
Tiền mặt	323.852.030	405.436.220
Tiền gửi ngân hàng	50.361.924.019	54.594.171.300
Các khoản tương đương tiền (*)	42.500.000.000	680.000.000.000
TỔNG CỘNG	93.185.776.049	734.999.607.520

(*) Các khoản tương đương tiền thể hiện các khoản tiền gửi, trái phiếu có thời hạn gốc không quá ba (3) tháng và hưởng lãi suất có thể áp dụng.

5. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

5.1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	30/9/2023	31/12/2022
		VND
Ngắn hạn	687.125.800.000	413.862.543.861
Tiền gửi Ngân hàng có kỳ hạn (*)	600.000.000.000	220.000.000.000
Trái phiếu (**)	87.125.800.000	193.862.543.861
Dài hạn	140.000.000.000	140.000.000.000
Trái phiếu (***)	140.000.000.000	140.000.000.000
TỔNG CỘNG	827.125.800.000	553.862.543.861

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

(**) Bao gồm trái phiếu có kỳ hạn trên ba (3) tháng và không quá một (1) năm, hưởng lãi suất theo quy định.

(***) Bao gồm trái phiếu có kỳ hạn trên một (1) năm và hưởng lãi suất theo từng hợp đồng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2023 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

5. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

5.2 Đầu tư tài chính dài hạn

	30/9/2023	31/12/2022
Đầu tư vào công ty con	<u>382.800.000.000</u>	<u>382.800.000.000</u>

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

Tên công ty	Hoạt động chính	30/9/2023		31/12/2022	
		%	Giá trị VND	%	Giá trị VND
		sở hữu		sở hữu	
Công ty Cổ phần Đầu tư Riland ("Riland") (i)	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất, và VLXD	98%	<u>294.000.000.000</u>	98%	<u>294.000.000.000</u>
Công ty TNHH Ricons E&C ("Ricons E&C") (ii)	Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng	100%	<u>50.000.000.000</u>	100%	<u>50.000.000.000</u>
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Khu Công nghiệp Quihub ("Quihub") (iii)	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất	97%	<u>38.800.000.000</u>	97%	<u>38.800.000.000</u>

- (i) Riland là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy CNĐKDN số 0315066903 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp vào ngày 23 tháng 5 năm 2018 và các Giấy CNĐKDN điều chỉnh sau đó. Hoạt động chính của Riland là kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê, kinh doanh VLXD. Tại ngày 30 tháng 9 năm 2023, Công ty nắm giữ 98% vốn chủ sở hữu tại Riland và 98% quyền biểu quyết tại Riland.
- (ii) Ricons E&C là một công ty TNHH được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy CNĐKDN số 0316636874 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp vào ngày 14 tháng 12 năm 2020. Hoạt động chính của Ricons E&C là xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng. Tại ngày 30 tháng 9 năm 2023, Công ty nắm giữ 100% vốn góp và 100% quyền biểu quyết tại Ricons E&C.
- (iii) Quihub là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy CNĐKDN số 4101553128 do Sở KH&ĐT Tỉnh Bình Định cấp vào ngày 4 tháng 11 năm 2019. Hoạt động chính của Quihub là kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê. Tại ngày 30 tháng 9 năm 2023, Công ty nắm giữ 97% vốn cổ phần và 97% quyền biểu quyết tại Quihub.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2023 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

5. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

5.2 Đầu tư tài chính dài hạn (tiếp theo)

Chi tiết khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác được trình bày như sau:

Tên công ty	Hoạt động chính	30/9/2023		31/12/2022	
		% sở hữu	Giá trị VND	% sở hữu	Giá trị VND
Công Ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Toàn Cầu (iv)	Kinh doanh bất động sản	7,5%	60.000.000.000	7,5%	60.000.000.000

(iv) Công Ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Toàn Cầu ("Toàn Cầu") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy CNĐKDN số 0101647121 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp vào ngày 27 tháng 4 năm 2005. Hoạt động chính của Toàn Cầu là kinh doanh bất động sản.

6. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	VND	
	30/9/2023	31/12/2022
Phải thu từ các bên khác	3.456.565.888.769	4.098.915.873.912
<i>Công ty Cổ phần Đầu tư Và Kinh doanh Bất Động Sản Phương Nam 3A-1</i>	621.428.085.727	-
<i>Công ty TNHH Western City</i>	358.613.999.670	410.089.125.432
<i>Công ty Cổ phần Gamuda Land (HCMC)</i>	308.327.974.739	971.758.423.498
<i>Công ty Cổ phần Xây dựng Coteccons</i>	322.547.874.131	322.519.576.488
<i>Các khách hàng khác</i>	1.845.647.954.502	2.394.548.748.494
Các bên liên quan (Thuyết minh số 32)	12.537.875.821	2.198.378.709
TỔNG CỘNG	3.469.103.764.590	4.101.114.252.621
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(37.064.540.379)	(19.685.478.829)
GIÁ TRỊ THUẦN	3.432.039.224.211	4.081.428.773.792

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

	VND	
	Cho kỳ kế toán 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2023	Cho kỳ kế toán 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2022
Số đầu kỳ	(19.685.478.829)	(19.685.478.829)
Dự phòng trích lập trong kỳ	(17.379.061.550)	-
Số cuối kỳ	(37.064.540.379)	(19.685.478.829)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2023 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

7. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	VND	
	30/9/2023	31/12/2022
Công ty Cổ Phần Bất động sản Tiến Phước	27.414.793.454	27.414.793.454
Công ty TNHH Thép xây dựng và lưới thép QH Plus	-	27.950.437.625
Công ty Cổ phần Eurowindow	-	16.916.306.485
Các nhà cung cấp khác	65.731.774.326	68.983.950.144
TỔNG CỘNG	<u>93.146.567.780</u>	<u>141.265.487.708</u>

8. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN

	VND	
	30/9/2023	31/12/2022
Công ty Cổ Phần Ri Thảo Điền (Thuyết minh số 32)	50.500.000.000	50.500.000.000
TỔNG CỘNG	<u>50.500.000.000</u>	<u>50.500.000.000</u>

Đây là khoản cho vay tín chấp ngắn hạn nhằm bổ sung vốn kinh doanh với lãi suất 6,2%/năm và đáo hạn vào ngày 25 tháng 11 năm 2023.

9. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

	VND	
	30/9/2023	31/12/2022
Hợp đồng hợp tác kinh doanh (*)	230.000.000.000	230.000.000.000
Tiền lãi phải thu	19.746.601.550	10.246.092.379
Ký quỹ ngắn hạn	9.533.664.970	10.274.390.970
Tạm ứng tiền cho CBNV	7.072.780.913	8.983.190.913
Phải thu lãi cho vay (Thuyết minh số 32)	5.932.243.570	2.589.889.041
Các khoản khác	1.016.951.387	1.261.164.059
TỔNG CỘNG	<u>273.302.242.390</u>	<u>263.354.727.362</u>

(*) Đây là khoản tiền góp vốn hợp tác kinh doanh với Công ty Cổ phần City Garden theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 0710/HĐBCC-2021 ngày 07 tháng 10 năm 2021, nhằm hợp tác phát triển các dự án bất động sản.

10. HÀNG TỒN KHO

	VND	
	30/9/2023	31/12/2022
Chi phí xây dựng công trình dở dang (*)	626.213.585.233	920.173.436.472
TỔNG CỘNG	<u>626.213.585.233</u>	<u>920.173.436.472</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2023 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

10. HÀNG TỒN KHO (tiếp theo)

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

	30/9/2023	31/12/2022
Công trình Nam Cường Villas GĐ 2	106.256.478.978	25.500.538.508
Công trình SLP Xuyên Á	82.978.999.746	112.846.195.812
Công trình Khu đô thị mới Kim Chung – Di Trạch	63.350.125.541	73.037.192.137
Các công trình khác	373.627.980.968	708.789.510.015
TỔNG CỘNG	<u>626.213.585.233</u>	<u>920.173.436.472</u>

11. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN

	30/9/2023	31/12/2022
Công cụ, dụng cụ dùng cho công trường	55.496.217.446	75.555.637.099
Phí thuê văn phòng	40.772.803.346	45.477.357.578
Phí sử dụng hạ tầng	37.700.947.881	38.596.221.046
Phí bảo trì tòa nhà	459.431.194	693.825.504
Khác	119.154.532	266.907.946
TỔNG CỘNG	<u>134.548.554.399</u>	<u>160.589.949.173</u>

Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Ricons

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2023 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

12. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị quân lý	Khác	Tổng cộng
Nguyên giá:						VND
Vào ngày 31/12/2022	18.886.157.380	159.851.509.584	16.959.879.891	15.172.587.136	128.965.909	210.999.099.900
Mua mới trong kỳ	-	2.268.000.000	-	660.740.000	-	2.928.740.000
Vào ngày 30/9/2023	18.886.157.380	162.119.509.584	16.959.879.891	15.833.327.136	128.965.909	213.927.839.900
Trong đó:						
Đã khấu hao hết	-	90.258.906.566	4.273.342.164	8.073.285.013	128.965.909	102.734.499.652
Giá trị khấu hao lũy kế:						
Vào ngày 31/12/2022	(3.216.752.697)	(106.687.566.449)	(10.500.041.321)	(11.057.420.660)	(128.965.909)	(131.590.747.036)
Khấu hao trong kỳ	(1.333.071.900)	(12.722.067.435)	(1.585.817.226)	(1.553.118.906)	-	(17.194.075.467)
Vào ngày 30/9/2023	(4.549.824.597)	(119.409.633.884)	(12.085.858.547)	(12.610.539.566)	(128.965.909)	(148.784.822.503)
Giá trị còn lại:						
Vào ngày 31/12/2022	15.669.404.683	53.163.943.135	6.459.838.570	4.115.166.476	-	79.408.352.864
Vào ngày 30/9/2023	14.336.332.783	42.709.875.700	4.874.021.344	3.222.787.570	-	65.143.017.397

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2023 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

13. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

	<i>VND</i> <i>Phần mềm máy tính</i>
Nguyên giá:	
Vào ngày 31/12/2022	10.125.997.109
Mua mới	256.375.000
Chuyển từ xây dựng cơ bản dở dang	350.000.000
Vào ngày 30/9/2023	10.732.372.109
<i>Trong đó:</i>	
<i>Đã hao mòn hết</i>	6.787.467.109
Giá trị hao mòn lũy kế:	
Vào ngày 31/12/2022	(7.764.690.114)
Hao mòn trong kỳ	(1.304.360.240)
Vào ngày 30/9/2023	(9.069.050.354)
Giá trị còn lại:	
Vào ngày 31/12/2022	2.361.306.995
Vào ngày 30/9/2023	1.663.321.755

14. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	<i>VND</i> <i>Tòa nhà và quyền sử dụng đất</i>
Nguyên giá:	
Vào ngày 31/12/2022	184.567.976.749
Mua mới	105.496.840.230
Bán trong kỳ	(15.151.899.110)
Chuyển từ xây dựng cơ bản dở dang	1.404.190.390
Vào ngày 30/9/2023	276.317.108.259
Giá trị khấu hao lũy kế:	
Vào ngày 31/12/2022	(33.629.601.641)
Khấu hao trong kỳ	(5.378.034.084)
Bán trong kỳ	857.629.655
Vào ngày 30/9/2023	(38.150.006.070)
Giá trị còn lại:	
Vào ngày 31/12/2022	150.938.375.108
Vào ngày 30/9/2023	238.167.102.189

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 30 tháng 9 năm 2023 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

14. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ (tiếp theo)

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

	<i>Cho kỳ kế toán 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2023</i>	<i>Cho kỳ kế toán 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2022</i>
Thu nhập cho thuê bất động sản đầu tư	11.204.675.848	8.173.833.761
Chi phí hoạt động kinh doanh trực tiếp của các bất động sản đầu tư tạo thu nhập cho thuê	(9.982.039.533)	(8.908.988.702)

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 2023. Tuy nhiên, dựa trên tình hình cho thuê thực tế, Ban Tổng Giám đốc tin tưởng rằng giá trị hợp lý của tài sản đầu tư lớn hơn giá trị còn lại tại ngày này.

15. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	VND	
	30/9/2023	31/12/2022
Chi phí xây dựng dở dang	<u>82.712.540.828</u>	<u>3.659.250.390</u>
TỔNG CỘNG	<u>82.712.540.828</u>	<u>3.659.250.390</u>

16. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	VND	
	30/9/2023	31/12/2022
Phải trả cho các bên khác	2.657.201.953.638	3.444.279.503.788
Các bên liên quan (<i>Thuyết minh số 32</i>)	-	3.271.167.987
TỔNG CỘNG	<u>2.657.201.953.638</u>	<u>3.447.550.671.775</u>

17. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	VND	
	30/9/2023	31/12/2022
Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long	90.586.786.035	210.042.765.359
Công ty TNHH Precision Technology Component Fulian	45.020.982.346	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Phương Nam 3A-1	-	64.049.763.731
Khác	<u>11.447.640.091</u>	<u>37.248.080.143</u>
TỔNG CỘNG	<u>147.055.408.472</u>	<u>311.340.609.233</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2023 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

18. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

VND

	Số đầu kỳ	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	Phân loại lại trong kỳ	Số cuối kỳ
a) Phải thu					
Thuế GTGT được khấu trừ	439.902.329.972	461.137.617.625	(476.931.579.466)	-	424.108.368.131
Thuế thu nhập cá nhân nộp thừa	88.226.768	-	-	(88.226.768)	-
TỔNG CỘNG	<u>439.990.556.740</u>	<u>461.137.617.625</u>	<u>(476.931.579.466)</u>	<u>(88.226.768)</u>	<u>424.108.368.131</u>
b) Phải nộp					
Thuế GTGT	-	483.642.680.401	(483.642.680.401)	-	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	3.881.913.117	2.713.043.438	(6.100.477.140)	-	494.479.415
Thuế thu nhập cá nhân	-	15.619.425.185	(14.037.442.638)	(88.226.768)	1.493.755.779
Thuế GTGT hàng nhập khẩu	-	1.645.945.072	(1.645.945.072)	-	-
Thuế nhập khẩu	-	9.786.000	(9.786.000)	-	-
Khác	-	5.000.000	(5.000.000)	-	-
TỔNG CỘNG	<u>3.881.913.117</u>	<u>503.635.880.096</u>	<u>(505.441.331.251)</u>	<u>(88.226.768)</u>	<u>1.988.235.194</u>

19. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

VND

	30/9/2023	31/12/2022
Chi phí phải trả các công trình xây dựng	864.736.353.035	753.789.352.375
Chi phí lãi vay	320.200.976	982.491.171
TỔNG CỘNG	<u>865.056.554.011</u>	<u>754.771.843.546</u>

20. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN NGẮN HẠN

VND

	30/9/2023	31/12/2022
Cho thuê bất động sản đầu tư	702.952.727	715.166.186
TỔNG CỘNG	<u>702.952.727</u>	<u>715.166.186</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2023 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

21. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

	VND	
	30/9/2023	31/12/2022
Phải trả theo phương thức tín dụng chứng từ	239.651.363.247	227.677.657.704
Cổ tức phải trả	20.795.387.250	970.423.750
Kinh phí công đoàn	1.701.947.600	1.003.751.200
Phải trả các đội thi công, CBNV	1.426.152.879	3.287.599.951
Khác	123.242.825	187.923.277
TỔNG CỘNG	<u>263.698.093.801</u>	<u>233.127.355.882</u>

22. VAY NGẮN HẠN

	VND			
	Số đầu kỳ	Đi vay	Trả nợ gốc vay	Số cuối kỳ
Vay ngân hàng	<u>753.810.451.744</u>	<u>960.781.866.862</u>	<u>1.388.932.690.695</u>	<u>325.659.627.911</u>

Bao gồm các khoản vay tại ngân hàng thương mại có thời hạn trả nợ gốc không quá một (1) năm và chịu lãi suất theo quy định.

23. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	VND	
	30/9/2023	31/12/2022
Dự phòng bảo hành các công trình xây dựng	<u>44.760.820.643</u>	<u>43.225.652.298</u>
TỔNG CỘNG	<u>44.760.820.643</u>	<u>43.225.652.298</u>

24. QUỸ KHEN THƯỞNG, PHÚC LỢI

	VND	
	30/9/2023	31/12/2022
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	<u>106.830.582.004</u>	<u>102.485.476.617</u>
TỔNG CỘNG	<u>106.830.582.004</u>	<u>102.485.476.617</u>

Tình hình tăng giảm quỹ khen thưởng, phúc lợi

	VND	
	Cho kỳ kế toán 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2023	Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022
Số đầu kỳ/năm	102.485.476.617	101.453.328.163
Trích lập (Thuyết minh số 25.1)	4.534.003.158	4.008.000.000
Sử dụng quỹ trong kỳ	<u>(188.897.771)</u>	<u>(2.975.851.546)</u>
Số cuối kỳ/năm	<u>106.830.582.004</u>	<u>102.485.476.617</u>

Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Ricons

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 30 tháng 9 năm 2023 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

25. VỐN CHỦ SỞ HỮU

25.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022					
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021	317.200.000.000	806.560.760.000	714.727.594.480	385.898.301.889	2.224.386.656.369
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	170.297.221.338	170.297.221.338
Cổ tức bằng cổ phiếu	79.299.270.000	-	-	(79.299.270.000)	-
Cổ tức bằng tiền	-	-	-	(15.860.000.000)	(15.860.000.000)
Trích lập Quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	(4.008.000.000)	(4.008.000.000)
Trích lập Quỹ đầu tư phát triển	-	-	8.016.000.000	(8.016.000.000)	-
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022	396.499.270.000	806.560.760.000	722.743.594.480	449.012.253.227	2.374.815.877.707
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2023					
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022	396.499.270.000	806.560.760.000	722.743.594.480	449.012.253.227	2.374.815.877.707
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	21.526.494.802	21.526.494.802
Cổ tức bằng tiền (*)	-	-	-	(19.824.963.500)	(19.824.963.500)
Trích lập Quỹ khen thưởng phúc lợi (*)	-	-	-	(4.534.003.158)	(4.534.003.158)
Trích lập Quỹ đầu tư phát triển (*)	-	-	9.068.006.317	(9.068.006.317)	-
Vào ngày 30 tháng 9 năm 2023	396.499.270.000	806.560.760.000	731.811.600.797	437.111.775.054	2.371.983.405.851

(*) Theo Nghị quyết Đại hội Đồng Cổ đông thường niên, Công ty đã trích Quỹ đầu tư phát triển, Quỹ khen thưởng phúc lợi và chia cổ tức từ nguồn lợi nhuận sau thuế chưa phân phối với số tiền lần lượt là 9.068.006.317 VND, 4.534.003.158 VND và 19.824.963.500 VND.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2023 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

25. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

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

	Cho kỳ kế toán 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2023	VND Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022
Vốn cổ phần đã góp		
Số đầu kỳ và cuối kỳ	396.499.270.000	396.499.270.000
Cổ tức		
Số đầu kỳ/năm	970.423.750	1.360.921.250
Cổ tức đã công bố	19.824.963.500	15.860.000.000
Cổ tức đã trả bằng tiền	-	(16.250.497.500)
Số đầu kỳ/năm	20.795.387.250	970.423.750

25.3 Cổ phiếu

	Số lượng cổ phần	
	30/9/2023	31/12/2022
Số lượng cổ phiếu được phép phát hành	39.649.927	39.649.927
Số lượng cổ phiếu đã được phát hành và góp vốn đầy đủ	39.649.927	39.649.927
Cổ phiếu phổ thông	39.649.927	39.649.927
Số lượng cổ phiếu quỹ	-	-
Cổ phiếu phổ thông	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	39.649.927	39.649.927
Cổ phiếu phổ thông	39.649.927	39.649.927

26. DOANH THU

26.1 Doanh thu về bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Quý 3 năm 2023	Quý 3 năm 2022	Cho kỳ kế toán 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2023	VND Cho kỳ kế toán 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2022
Doanh thu:	1.544.561.423.469	3.502.710.599.367	5.408.990.677.072	8.068.494.114.147
<i>Trong đó:</i>				
Doanh thu hợp đồng xây dựng	1.537.664.314.728	3.488.213.369.231	5.373.412.913.833	7.941.102.272.759
Doanh thu từ hoạt động bất động sản	4.421.252.132	11.376.575.457	27.440.989.897	122.517.769.177
Doanh thu cho thuê máy móc và thiết bị xây dựng	2.475.856.609	3.120.654.679	8.136.773.342	4.874.072.211
Doanh thu khác	-	-	-	-
Doanh thu thuần	1.544.561.423.469	3.502.710.599.367	5.408.990.677.072	8.068.494.114.147

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2023 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

26. DOANH THU (tiếp theo)

26.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	VND			
	Quý 3 năm 2023	Quý 3 năm 2022	Cho kỳ kế toán 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2023	Cho kỳ kế toán 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2022
Cổ tức được chia	-	-	23.975.000.000	83.820.000.000
Lãi tiền gửi ngân hàng, lãi trái phiếu	18.474.619.797	11.546.920.971	53.052.448.698	19.549.905.246
Lãi cho vay	789.183.561	572.794.520	2.341.816.438	1.925.321.918
Doanh thu hoạt động tài chính khác	-	13.232.199.955	-	23.523.937.537
TỔNG CỘNG	19.263.803.358	25.351.915.446	79.369.265.136	128.819.164.701

27. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	VND			
	Quý 3 năm 2023	Quý 3 năm 2022	Cho kỳ kế toán 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2023	Cho kỳ kế toán 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2022
Giá vốn hoạt động xây dựng	1.510.665.557.355	3.423.445.564.995	5.287.832.701.161	7.791.069.795.211
Giá vốn hoạt động bất động sản đầu tư	3.601.988.831	9.346.736.770	24.869.837.552	111.522.414.879
Giá vốn hoạt động cho thuê máy móc và thiết bị xây dựng	2.564.277.140	1.326.835.669	7.119.883.888	2.024.490.300
TỔNG CỘNG	1.516.831.823.326	3.434.119.137.434	5.319.822.422.601	7.904.616.700.390

28. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	VND			
	Quý 3 năm 2023	Quý 3 năm 2022	Cho kỳ kế toán 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2023	Cho kỳ kế toán 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2022
Lãi vay	5.041.081.663	4.837.919.539	30.764.446.563	11.772.823.470
Chi phí khác	-	-	-	34.930.131
TỔNG CỘNG	5.041.081.663	4.837.919.539	30.764.446.563	11.807.753.601

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2023 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

29. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	VND			
	Quý 3 năm 2023	Quý 3 năm 2022	Cho kỳ kế toán 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2023	Cho kỳ kế toán 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2022
Chi phí nhân viên	21.766.035.592	30.937.504.449	63.098.785.693	83.899.384.488
Chi phí nguyên vật liệu, công cụ	1.425.474.802	2.383.250.158	4.081.026.488	6.901.909.314
Chi phí dịch vụ mua ngoài	6.744.270.836	5.672.170.694	20.438.655.802	12.866.397.762
Chi phí khấu hao và hao mòn	1.450.251.740	1.505.596.809	4.418.273.081	4.342.403.849
Dự phòng phải thu khó đòi	82.500.000	-	17.379.061.550	-
Chi phí khác	3.258.316.937	3.012.043.800	8.868.244.927	11.162.306.077
TỔNG CỘNG	<u>34.726.849.907</u>	<u>43.510.565.910</u>	<u>118.284.047.541</u>	<u>119.172.401.490</u>

30. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

	VND			
	Quý 3 năm 2023	Quý 3 năm 2022	Cho kỳ kế toán 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2023	Cho kỳ kế toán 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2022
Thu nhập khác	525.608.123	2.704.644.861	8.148.380.499	18.278.433.305
Hoàn nhập chi phí công trình phải trả lớn hơn chi phí thực tế phát sinh	-	-	-	8.420.686.788
Hoàn nhập chi phí dự phòng bảo hành công trình	-	-	6.160.491.832	5.768.198.269
Khác	525.608.123	2.704.644.861	1.987.888.667	4.089.548.248
Chi phí khác	(345.003.718)	(2.826.758.263)	(3.397.867.762)	(3.591.555.309)
Khác	(345.003.718)	(2.826.758.263)	(3.397.867.762)	(3.591.555.309)
LỢI NHUẬN/(LỖ) KHÁC	<u>180.604.405</u>	<u>(122.113.402)</u>	<u>4.750.512.737</u>	<u>14.686.877.996</u>

31. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2023 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

31. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

31.1 Chi phí thuế TNDN

VND

	Quý 3 năm 2023	Quý 3 năm 2022	Cho kỳ kế toán 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2023	Cho kỳ kế toán 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2022
Chi phí thuế TNDN kỳ này	1.591.947.173	9.842.264.502	656.842.555	19.515.653.442
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu kỳ trước	(935.104.618)	892.522.081	2.056.200.883	892.522.081
TỔNG CỘNG	656.842.555	10.734.786.583	2.713.043.438	20.408.175.523

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 2023	Quý 3 năm 2022	Cho kỳ kế toán 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2023	Cho kỳ kế toán 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2022
Lợi nhuận kế toán trước thuế	7.406.076.336	45.472.778.528	24.239.538.240	176.403.301.363
Thuế TNDN theo thuế suất áp dụng cho Công ty	1.481.215.268	9.094.555.706	4.847.907.648	35.280.660.273
<i>Các khoản điều chỉnh tăng (giảm)</i>				
Chi phí không được trừ thuế	110.731.905	747.708.796	603.934.907	998.993.169
Cổ tức được chia	-	-	(4.795.000.000)	(16.764.000.000)
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu kỳ trước	-	892.522.081	2.056.200.883	892.522.081
Lỗi tính thuế từ kỳ trước chuyển sang	(935.104.618)	-	-	-
Chi phí thuế TNDN	656.842.555	10.734.786.583	2.713.043.438	20.408.175.523

31.2 Thuế TNDN hiện hành

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2023 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

32. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Những giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan trong kỳ kế toán bao gồm:

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	VND	
			Cho kỳ kế toán 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2023	Cho kỳ kế toán 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2022
Công ty Cổ phần đầu tư Riland ("Riland")	Công ty con	Cổ tức	7.350.000.000	-
		Cho thuê BĐS đầu tư	6.691.746.608	4.556.563.692
		Mua dịch vụ môi giới bán căn hộ	242.193.564	2.211.375.302
		Mua dịch vụ vận hành tòa nhà	-	127.016.640
Công ty TNHH Ricons E&C ("Ricons E&C")	Công ty con	Cung cấp dịch vụ xây dựng	14.812.868.928	-
		Cổ tức	11.000.000.000	-
		Cho thuê thiết bị thi công	3.265.920	1.948.313.057
		Dịch vụ khác	1.000.538.091	-
		Cho vay	-	35.000.000.000
		Thu hồi khoản vay	-	35.000.000.000
		Lãi cho vay	-	225.616.439
Công ty Cổ phần Ri Thảo Điền ("Ri Thảo Dien")	Công ty con gián tiếp	Lãi cho vay	2.341.816.438	1.699.705.479
Công Ty TNHH Rihaway ("Rihaway")	Công ty con gián tiếp	Mua dịch vụ xây dựng	-	11.276.384.795
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Khu Công Nghiệp Quihub ("Quihub")	Công ty con gián tiếp	Mua dịch vụ xây dựng	9.350.000.000	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2023 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

32. 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:

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>30/9/2023</i>	<i>31/12/2022</i>
<i>Phải thu ngắn hạn của khách hàng (Thuyết minh số 6)</i>				
Riland	Công ty con	Cho thuê BĐS đầu tư	-	1.967.266.784
Ricons E&C	Công ty con	Cung cấp dịch vụ xây dựng	12.537.875.821	-
		Cho thuê thiết bị	-	231.111.925
			12.537.875.821	231.111.925
<i>Phải thu về cho vay ngắn hạn (Thuyết minh số 8)</i>				
Ri Thao Dien	Công ty con gián tiếp	Cho vay	50.500.000.000	50.500.000.000
<i>Phải thu ngắn hạn khác (Thuyết minh số 9)</i>				
Ricons E&C	Công ty con	Dịch vụ khác	1.000.538.091	-
Ri Thao Dien	Công ty con gián tiếp	Lãi cho vay	4.931.705.479	2.589.889.041

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2023 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

33. GIẢI TRÌNH CÁC BIẾN ĐỘNG KINH DOANH QUÝ 3 NĂM 2023

	Quý 3 năm 2023	Quý 3 năm 2022	Chênh lệch	% Chênh lệch
Lợi nhuận sau thuế TNDN	6.749.233.781	34.737.991.945	(27.988.758.164)	-80,57%

Nguyên nhân: Chỉ tiêu lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp Quý 3 năm 2023 giảm 80,57% so với Quý 3 năm 2022 chủ yếu là do ảnh hưởng của chỉ tiêu sau:

	Quý 3 năm 2023	Quý 3 năm 2022	Chênh lệch	% Chênh lệch
Doanh thu thuần về cung cấp dịch vụ	1.544.561.423.469	3.502.710.599.367	(1.958.149.175.898)	-55,90%
Giá vốn bán hàng và dịch vụ cung cấp	1.516.831.823.326	3.434.119.137.434	(1.917.287.314.108)	-55,83%
Doanh thu hoạt động tài chính	19.263.803.358	25.351.915.446	(6.088.112.088)	-24,01%
Chi phí quản lý doanh nghiệp	34.726.849.907	43.510.565.910	(8.783.716.003)	-20,19%

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

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

Nguyễn Thị Phương
Người lập

Nguyễn Minh Tùng
Kế toán trưởng



Trần Quang Quân
Tổng Giám đốc

Ngày 28 tháng 10 năm 2023