

# Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Ricons

Báo cáo tài chính hợp nhất

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 hợp nhất	1 - 2
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	3 - 4
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	5 - 6
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	7 - 33

---

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

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 9 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
<b>100</b>	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>5.806.894.979.246</b>	<b>7.280.171.312.752</b>
<b>110</b>	<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>4</b>	<b>181.445.120.940</b>	<b>808.413.931.101</b>
111	1. Tiền		68.445.120.940	67.913.931.101
112	2. Các khoản tương đương tiền		113.000.000.000	740.500.000.000
<b>120</b>	<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>		<b>727.575.800.000</b>	<b>458.002.543.861</b>
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	5.1	727.575.800.000	458.002.543.861
<b>130</b>	<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>3.833.856.592.394</b>	<b>4.646.502.828.091</b>
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6	3.505.054.874.980	4.259.907.014.945
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	7	94.894.178.393	142.854.598.777
136	3. Phải thu ngắn hạn khác	8	270.972.079.400	263.426.693.198
137	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	6	(37.064.540.379)	(19.685.478.829)
<b>140</b>	<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>9</b>	<b>623.649.179.476</b>	<b>922.608.539.501</b>
141	1. Hàng tồn kho		623.649.179.476	922.608.539.501
<b>150</b>	<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>440.368.286.436</b>	<b>444.643.470.198</b>
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn		87.883.770	15.872.464
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ	18.a	440.186.466.446	444.537.423.882
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu nhà nước	18.a	93.936.220	90.173.852
<b>200</b>	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>1.183.883.589.467</b>	<b>913.694.086.048</b>
<b>210</b>	<b>I. Khoản phải thu dài hạn</b>		<b>451.570.120</b>	<b>650.570.120</b>
216	1. Phải thu dài hạn khác		451.570.120	650.570.120
<b>220</b>	<b>II. Tài sản cố định</b>		<b>174.268.784.636</b>	<b>189.632.060.547</b>
221	1. Tài sản cố định hữu hình	11	72.105.462.881	86.610.447.987
222	Nguyên giá		221.713.419.900	218.868.826.900
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(149.607.957.019)	(132.258.378.913)
227	2. Tài sản cố định vô hình	12	102.163.321.755	103.021.612.560
228	Nguyên giá		111.451.892.109	111.163.517.109
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(9.288.570.354)	(8.141.904.549)
<b>230</b>	<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>13</b>	<b>238.167.102.189</b>	<b>150.938.375.108</b>
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)
<b>240</b>	<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>14</b>	<b>169.511.975.024</b>	<b>13.107.125.828</b>
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		169.511.975.024	13.107.125.828
<b>250</b>	<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>		<b>443.384.767.136</b>	<b>375.628.169.833</b>
252	1. Đầu tư vào công ty liên kết	15.1	75.984.767.136	8.228.169.833
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	15.2	60.000.000.000	60.000.000.000
255	3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	5.2	307.400.000.000	307.400.000.000
<b>260</b>	<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>		<b>158.099.390.362</b>	<b>183.737.784.612</b>
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	10	155.271.616.971	181.833.681.041
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	32.3	2.827.773.391	1.904.103.571
<b>270</b>	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>6.990.778.568.713</b>	<b>8.193.865.398.800</b>

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (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
<b>300</b>	<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>4.533.937.745.424</b>	<b>5.785.622.810.269</b>
<b>310</b>	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>4.533.679.825.424</b>	<b>5.785.364.890.269</b>
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	16	2.698.236.998.612	3.496.503.156.108
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	17	147.161.066.773	311.427.795.473
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	18.b	4.256.596.973	5.005.852.693
315	4. Chi phí phải trả ngắn hạn	19	892.543.327.939	825.875.803.663
318	5. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	20	46.796.439.983	10.235.684.040
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	21	267.259.364.586	236.590.017.633
320	7. Vay và nợ thuê tài chính 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	107.005.582.004	102.690.476.617
<b>330</b>	<b>II. Nợ dài hạn</b>		<b>257.920.000</b>	<b>257.920.000</b>
337	1. Phải trả dài hạn khác		257.920.000	257.920.000
<b>400</b>	<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>2.456.840.823.289</b>	<b>2.408.242.588.531</b>
<b>410</b>	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	25.1	<b>2.456.840.823.289</b>	<b>2.408.242.588.531</b>
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		510.101.679.629	470.191.930.175
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		436.764.957.200	379.511.867.001
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này/năm nay		73.336.722.429	90.680.063.174
429	6. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		11.867.512.863	12.247.033.876
<b>440</b>	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>6.990.778.568.713</b>	<b>8.193.865.398.800</b>

Lê Thanh Tuấn  
Người lập

Nguyễn Minh Tùng  
Kế toán trưởng



Trần Quang Quân  
Tổng Giám đốc

Ngày 28 tháng 10 năm 2023

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT**  
cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2023

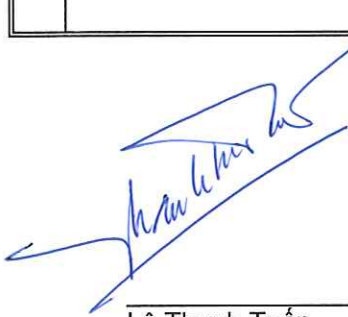
VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý 3 Năm 2023	Quý 3 Năm 2022	Cho kỳ kế toán 9 tháng kết thúc ngày 30/9/2023	Cho kỳ kế toán 9 tháng kết thúc ngày 30/9/2022
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	26	1.483.672.683.002	3.591.472.951.562	5.304.711.411.944	8.356.235.211.719
02	2. Các khoản giảm trừ		-	-	-	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	26	1.483.672.683.002	3.591.472.951.562	5.304.711.411.944	8.356.235.211.719
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	28	(1.458.084.918.905)	(3.521.429.311.716)	(5.213.869.026.386)	(8.183.162.280.936)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		25.587.764.097	70.043.639.846	90.842.385.558	173.072.930.783
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	27	19.386.701.712	26.397.145.965	63.345.521.662	49.057.247.766
22	7. Chi phí tài chính	29	(5.041.081.663)	(4.837.919.539)	(30.764.446.563)	(11.807.753.601)
23	- Trong đó: Chi phí lãi vay		(5.041.081.663)	(4.837.919.539)	(30.764.446.563)	(11.772.823.470)
24	8. Phần lãi/(lỗ) từ công ty liên kết		-	(4.050.437.804)	67.756.597.303	(1.187.705.035)
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	30	(35.075.570.217)	(44.010.953.494)	(119.326.908.042)	(120.519.906.964)
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		4.857.813.929	43.541.474.974	71.853.149.918	88.614.812.949
31	11. Thu nhập khác	31	1.091.304.123	2.704.644.861	8.805.746.081	18.324.258.686
32	12. Chi phí khác	31	(369.163.941)	(2.826.758.263)	(3.606.670.057)	(3.591.560.709)
40	13. Lợi nhuận/(lỗ) khác	31	722.140.182	(122.113.402)	5.199.076.024	14.732.697.977
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		5.579.954.111	43.419.361.572	77.052.225.942	103.347.510.926
51	15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	32.1	(1.209.732.525)	(11.281.417.606)	(4.868.694.346)	(22.790.107.359)
52	16. Thu nhập (chi phí) thuế TNDN hoãn lại	32.3	836.928.971	-	923.669.820	-
60	17. Lợi nhuận sau thuế TNDN		5.207.150.557	32.137.943.966	73.107.201.416	80.557.403.567
61	18. Lợi nhuận sau thuế công ty mẹ		5.136.231.555	32.123.370.950	73.336.722.429	80.451.297.383

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
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 30/9/2023	Cho kỳ kế toán 9 tháng kết thúc ngày 30/9/2022
62	19. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát		70.919.002	14.573.016	(229.521.013)	106.106.184
70	20. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	25.4	123	770	1.757	1.928
71	21. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	25.4	123	770	1.757	1.928



Lê Thanh Tuấn  
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 HỢP NHẤT  
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 30/9/2023	Cho kỳ kế toán 9 tháng kết thúc ngày 30/9/2022
<b>01</b>	<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b> <b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>		<b>77.052.225.942</b>	<b>103.347.510.926</b>
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao và hao mòn	11, 12, 13	24.133.619.429	21.772.278.618
03	Dự phòng (hoàn nhập dự phòng)		18.914.229.895	(4.060.037.823)
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(132.901.357.993)	(39.393.951.385)
06	Chi phí lãi vay		30.764.446.563	11.772.823.470
<b>08</b>	<b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>		<b>17.963.163.836</b>	<b>93.438.623.806</b>
09	Giảm các khoản phải thu		560.848.296.885	422.748.325.099
10	Giảm/(tăng) hàng tồn kho		298.959.360.025	(449.819.721.762)
11	(Giảm)/tăng các khoản phải trả		(850.259.306.983)	659.254.834.167
12	Giảm/(tăng) chi phí trả trước		26.490.052.764	(40.021.481.307)
14	Tiền lãi vay đã trả		(31.426.736.758)	(11.565.694.639)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	18.b	(7.870.359.189)	(13.518.587.362)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(218.897.771)	(2.007.851.546)
<b>20</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>		<b>14.485.572.809</b>	<b>658.508.446.456</b>
	<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
21	Tiền chi để mua sắm tài sản		(14.665.858.165)	(51.274.712.761)
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		(893.285.000.000)	(1.174.635.602.922)
24	Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác		623.711.743.861	440.835.020.472
26	Tiền thu hồi đầu tư vốn vào đơn vị khác		-	2.400.000.000
27	Thu lãi tiền gửi và cổ tức		53.679.406.709	20.925.168.763
<b>30</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư</b>		<b>(213.153.559.137)</b>	<b>(671.921.587.645)</b>
	<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
33	Tiền thu từ đi vay		960.781.866.862	859.815.164.333
34	Tiền trả nợ gốc vay		(1.388.932.690.695)	(551.151.449.537)
36	Cổ tức đã trả cho chủ sở hữu	25.2	(150.000.000)	(2.203.616.250)
<b>40</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>		<b>(428.300.823.833)</b>	<b>306.460.098.546</b>

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (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 30/9/2023	Cho kỳ kế toán 9 tháng kết thúc ngày 30/9/2022
50	Lưu chuyển tiền và tương đương tiền thuần trong kỳ		(626.968.810.161)	293.046.957.357
60	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ		808.413.931.101	300.138.642.877
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	4	181.445.120.940	593.185.600.234

  
Lê Thanh Tuấn  
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 HỢP NHẤT (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 số N3, Khu Công Nghiệp Nhơn Trạch 6, Xã Long Thọ, Huyện Nhơn Trạch, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam.

Số lượng nhân viên của Công ty vào ngày 30 tháng 9 năm 2023 là 864 người (ngày 31 tháng 12 năm 2022: 1.035 người).

**Cơ cấu tổ chức**

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

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

Riland có trụ sở đăng ký tại Tầng 01, Số 53-55 Bà Huyện Thanh Quan, Phường 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.

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2023, Công ty nắm giữ 98% vốn cổ phần và 98% quyền biểu quyết tại Riland.

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

Quihub có trụ sở đăng ký tại Lô B2.05 + B2.06 + B2.07, Khu Công nghiệp Nhơn Hội (Khu A), Khu Kinh tế Nhơn Hội, Xã Nhơn Hội, Thành phố Quy Nhơn, Tỉnh Bình Định Việt Nam. Hoạt động chính của Quihub là kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê.

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2023, Công ty nắm giữ 97% vốn cổ phần và 97% quyền biểu quyết tại Quihub.

- (iii) 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 cổ phần và 100% quyền biểu quyết tại Ricons E&C.

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

Công ty có ba công ty con gián tiếp là Công ty Cổ phần Kỹ thuật Công nghệ Rihitech ("Rihitech"), Công ty TNHH Riheway ("Riheway"), Công ty cổ phần RiThảo Điền ("RiThaodien").

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

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

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2023, Công ty nắm giữ 73,50% vốn cổ phần và 75% quyền biểu quyết tại Rihitech.

- (ii) Riheway là một công ty TNHH được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy CNĐKDN số 0316591334 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp vào ngày 17 tháng 11 năm 2020.

Riheway 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 Riheway là Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng.

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2023, Công ty nắm giữ 98% vốn cổ phần và 100% quyền biểu quyết tại Riheway.

- (iii) RiThaodien là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy CNĐKDN số 0316601328 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp vào ngày 20 tháng 11 năm 2020.

RiThaodien 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 RiThaodien 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 97,8% vốn cổ phần và 99,8% quyền biểu quyết tại RiThaodien.

**2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY**

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

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

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

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

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

**2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)**

**2.2 Hình thức sổ kế toán áp dụng**

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

**2.3 Kỳ kế toán năm**

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

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

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

**2.5 Cơ sở hợp nhất**

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm báo cáo tài chính của Công ty và công ty con cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2023.

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

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

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

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

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

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

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

**3.2 Các khoản phải thu**

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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)**

**3.3 Hàng tồn kho**

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

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

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

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

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

*Dự phòng giảm giá hàng tồn kho*

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

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

**3.4 Tài sản cố định hữu hình**

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

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

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

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

**3.5 Tài sản vô hình**

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

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

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

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

**3.6 Khấu hao và hao mòn**

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

Nhà cửa, kiến trúc	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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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)**

**3.7 Bất động sản đầu tư**

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

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

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

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

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

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

**3.8 Thuê tài sản**

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

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

*Trong trường hợp Nhóm Công ty là bên đi thuê*

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

*Trong trường hợp Nhóm Công ty là bên cho thuê*

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

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

**3.9 Chi phí trả trước**

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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)**

**3.10 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn**

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

**3.11 Dự phòng các khoản đầu tư**

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

**3.12 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.

**3.13 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 Các khoản dự phòng**

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

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

**3.15 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ**

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

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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)**

**3.16 Lãi trên cổ phiếu**

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

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

**3.17 Phân chia lợi nhuận**

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

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

*Quỹ đầu tư phát triển*

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

*Quỹ khen thưởng, phúc lợi*

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

**3.18 Ghi nhận doanh thu**

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

*Hợp đồng xây dựng*

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

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

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

*Doanh thu bán hàng hóa*

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

*Doanh thu cung cấp dịch vụ*

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

*Tiền cho thuê*

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

*Tiền lãi*

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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)**

**3.19 Thuế**

*Thuế thu nhập hiện hành*

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

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

*Thuế hoãn lại*

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

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

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

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

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

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

**3.20 Các bên liên quan**

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



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

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

	30/9/2023	31/12/2022
Tiền mặt	323.852.030	405.436.220
Tiền gửi ngân hàng	68.121.268.910	67.508.494.881
Các khoản tương đương tiền (*)	113.000.000.000	740.500.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>181.445.120.940</b>	<b>808.413.931.101</b>

(\*) 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. ĐẦU TƯ NĂM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN**

**5.1 Đầu tư năm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn**

	30/9/2023	31/12/2022
<b>Ngắn hạn</b>		
Tiền gửi Ngân hàng có kỳ hạn (*)	640.450.000.000	264.140.000.000
Trái phiếu (**)	87.125.800.000	193.862.543.861
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>727.575.800.000</b>	<b>458.002.543.861</b>

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

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

**5.2 Đầu tư năm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn**

	30/9/2023	31/12/2022
<b>Dài hạn</b>		
Cổ phiếu ưu đãi hoàn lại (**)	167.400.000.000	167.400.000.000
Trái phiếu (*)	140.000.000.000	140.000.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>307.400.000.000</b>	<b>307.400.000.000</b>

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

(\*\*) Khoản đầu tư vào cổ phiếu ưu đãi hoàn lại ("CPUĐHL") do Công ty Cổ phần Quản lý và Phát triển Gia Khánh phát hành. Chi tiết như sau:

	Số lượng cổ phần	Giá trị VND	Thời gian mua lại CPUĐHL	Giá mua lại
Công ty Cổ phần Quản lý và Phát triển Gia Khánh	16.740.000	167.400.000.000	Không muộn hơn tháng 8 năm 2024	Tổng mệnh giá của các cổ phần ưu đãi trong một đợt mua lại

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

- Các cổ đông nắm giữ cổ phần ưu đãi hoàn lại không có quyền biểu quyết;
- Vào bất kỳ thời điểm nào, với điều kiện là các khoản nợ ngân hàng của công ty phát hành đã được hoàn trả và thanh toán trước đầy đủ, mỗi cổ đông nắm giữ CPUĐHL sẽ có quyền, theo lựa chọn của mình, yêu cầu công ty phát hành phải mua lại một phần hoặc toàn bộ các CPUĐHL của cổ đông ưu đãi đó vào ngày mua lại theo quyền chọn bán theo giá mua lại;

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

**5. ĐẦU TƯ NĂM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN (tiếp theo)**

**5.2 Đầu tư năm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn (tiếp theo)**

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

**6. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG**

	VND	
	30/9/2023	31/12/2022
Phải thu từ các bên khác	<b>3.146.440.875.310</b>	<b>3.849.817.889.513</b>
<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 Cổ phần xây dựng Coteccons</i>	322.547.874.131	322.519.576.488
<i>Công ty Cổ phần Gamuda Land (HCMC)</i>	308.327.974.739	971.758.423.498
Các khách hàng khác	1.894.136.940.713	2.555.539.889.527
Các bên liên quan ( <i>Thuyết minh số 34</i> )	358.613.999.670	410.089.125.432
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>3.505.054.874.980</b>	<b>4.259.907.014.945</b>
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(37.064.540.379)	(19.685.478.829)
<b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>	<b>3.467.990.334.601</b>	<b>4.240.221.536.116</b>

**7. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

	VND	
	30/9/2023	31/12/2022
<i>Công ty Cổ phần Bất động sản Tiến Phước</i>	27.414.793.454	27.414.793.454
<i>Công ty TNHH Thép Xây dựng và Lưới thép QH Plus</i>	-	27.950.437.625
<i>Công ty Cổ phần Eurowindow</i>	-	16.916.306.485
Các nhà cung cấp khác	67.479.384.939	70.573.061.213
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>94.894.178.393</b>	<b>142.854.598.777</b>

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

**8. 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	20.750.544.974	11.084.430.021
Tạm ứng tiền cho CBNV	9.670.918.069	10.785.048.887
Ký quỹ ngắn hạn	9.533.664.970	10.294.390.970
Các khoản khác	1.016.951.387	1.262.823.320
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>270.972.079.400</u></b>	<b><u>263.426.693.198</u></b>

(\*) 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.

**9. HÀNG TỒN KHO**

	VND	
	30/9/2023	31/12/2022
Chi phí xây dựng công trình dở dang (*)	623.649.179.476	920.262.238.740
Hàng hóa	-	2.346.300.761
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>623.649.179.476</u></b>	<b><u>922.608.539.501</u></b>

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

	VND	
	30/9/2023	31/12/2022
Công trình Nam Cường Villas GĐ 2	106.256.478.978	25.500.538.508
Công trình SLP Park Xuyên Á	82.978.999.746	112.846.195.812
Công trình Imperia Smartcity tháp P5, 6, 7	19.971.164.413	136.618.390.397
Công trình TMDV và nhà ở Tân Túc	-	195.722.446.503
Các công trình khác	414.442.536.339	449.574.667.520
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>623.649.179.476</u></b>	<b><u>920.262.238.740</u></b>

**10. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN**

	VND	
	30/9/2023	31/12/2022
Phí thuê đất và phí sử dụng hạ tầng	58.148.304.683	59.373.373.929
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 bảo trì tòa nhà	459.431.194	693.825.504
Khác	394.860.302	733.486.931
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>155.271.616.971</u></b>	<b><u>181.833.681.041</u></b>

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

**11. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH**

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị quản lý	Khác	VND
<b>Nguyên giá:</b>						
Vào ngày 31/12/2022	26.640.737.380	159.935.656.584	16.959.879.891	15.203.587.136	128.965.909	218.868.826.900
Mua mới trong kỳ	-	2.268.000.000	-	660.740.000	-	2.928.740.000
Thanh lý	-	(84.147.000)	-	-	-	(84.147.000)
Vào ngày 30/9/2023	26.640.737.380	162.119.509.584	16.959.879.891	15.864.327.136	128.965.909	221.713.419.900
<b>Trong đó:</b>						
Đã khấu hao hết	-	90.258.906.566	4.273.342.164	8.104.285.013	128.965.909	102.765.499.652
<b>Giá trị khấu hao lũy kế:</b>						
Vào ngày 31/12/2022	(3.776.249.813)	(106.764.701.210)	(10.500.041.321)	(11.088.420.660)	(128.965.909)	(132.258.378.913)
Khấu hao trong kỳ	(1.565.709.300)	(12.729.079.674)	(1.585.817.226)	(1.553.118.906)	-	(17.433.725.106)
Thanh lý	-	84.147.000	-	-	-	84.147.000
Vào ngày 30/9/2023	(5.341.959.113)	(119.409.633.884)	(12.085.858.547)	(12.641.539.566)	(128.965.909)	(149.607.957.019)
<b>Giá trị còn lại:</b>						
Vào ngày 31/12/2022	22.864.487.567	53.170.955.374	6.459.838.570	4.115.166.476	-	86.610.447.987
Vào ngày 30/9/2023	21.298.778.267	42.709.875.700	4.874.021.344	3.222.787.570	-	72.105.462.881

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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 VÔ HÌNH**

	VND
	<i>Phầm mềm máy tính/ Quyền sử dụng đất</i>
<b>Nguyên giá:</b>	
Vào ngày 31/12/2022	111.163.517.109
Mua mới	256.375.000
Chuyển từ xây dựng cơ bản dở dang	350.000.000
Thanh lý	<u>(318.000.000)</u>
Vào ngày 30/9/2023	<u>111.451.892.109</u>
<i>Trong đó:</i>	
<i>Đã hao mòn hết</i>	7.386.267.109
<b>Giá trị hao mòn lũy kế:</b>	
Vào ngày 31/12/2022	(8.141.904.549)
Hao mòn trong kỳ	(1.321.860.239)
Thanh lý	175.194.434
Vào ngày 30/9/2023	<u>(9.288.570.354)</u>
<b>Giá trị còn lại:</b>	
Vào ngày 31/12/2022	<u>103.021.612.560</u>
Vào ngày 30/9/2023	<u>102.163.321.755</u>

**13. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ**

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

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 9 tháng kết thúc ngày 30/9/2023</i>	<i>Cho kỳ kế toán 9 tháng kết thúc ngày 30/9/2022</i>
Thu nhập cho thuê bất động sản đầu tư	15.588.213.129	11.533.615.206
Chi phí hoạt động kinh doanh trực tiếp của các bất động sản đầu tư tạo thu nhập cho thuê	(10.603.160.245)	(7.619.928.226)

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

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

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

**14. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG**

	VND	
	30/9/2023	31/12/2022
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	169.511.975.024	13.107.125.828
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>169.511.975.024</u></b>	<b><u>13.107.125.828</u></b>

**15. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN**

**15.1 Đầu tư vào công ty liên kết**

Tên công ty	30/9/2023		31/12/2022	
	Tỷ lệ sở hữu %	Giá trị (VND)	Tỷ lệ sở hữu %	Giá trị (VND)
Công ty Cổ phần Quản lý & Phát Triển Gia Khánh ("Gia Khánh") (*)	30	75.984.767.136	30	8.228.169.833

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

	VND
	Tổng cộng
<b>Giá trị đầu tư:</b>	
Vào ngày 31/12/2022	600.000.000
Tăng (giảm) trong kỳ	-
Vào ngày 30/9/2023	<u>600.000.000</u>
<b>Phần lũy kế lợi nhuận sau khi mua công ty liên kết</b>	
Vào ngày 31/12/2022	7.628.169.833
Phần lãi (lỗ) từ công ty liên kết	67.756.597.303
Vào ngày 30/9/2023	<u>75.384.767.136</u>
<b>Giá trị còn lại:</b>	
Vào ngày 31/12/2022	<u>8.228.169.833</u>
Vào ngày 30/9/2023	<u>75.984.767.136</u>

(\*) Gia Khánh là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy CNĐKDN số 0314812027 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp vào ngày 02 tháng 01 năm 2018 và các Giấy CNĐKDN điều chỉnh. Hoạt động chính được đăng ký của Gia Khánh là Hoạt động tư vấn quản lý. Tại ngày 30 tháng 9 năm 2023, Nhóm Công ty nắm giữ 30% quyền biểu quyết tại Gia Khánh.

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

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

**15.1 Đầu tư vào công ty liên kết (tiếp theo)**

Theo Biên bản họp Đại hội đồng Cổ đông số 05/2020/BBH-GK-PL ngày 21 tháng 3 năm 2020, các Cổ đông đã thông qua việc sửa đổi nội dung điều khoản đối với cổ phần ưu đãi hoàn lại theo Thỏa thuận cổ đông ngày 17 tháng 6 năm 2019. Theo điều khoản sửa đổi, Gia Khánh cam kết mua lại tất cả cổ phần ưu đãi hoàn lại đang lưu hành của cổ đông đang nắm giữ cổ phiếu ưu đãi hoàn lại, không trễ hơn tháng 8 năm 2024. Theo đó, Nhóm Công ty đã phân loại khoản đầu tư vào cổ phần ưu đãi hoàn lại này từ đầu tư vào công ty liên kết sang khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn với số tiền là 167.400.000.000 VND (Thuyết minh số 5.2).

**15.2 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác**

	VND	
	30/9/2023	31/12/2022
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Toàn cầu	60.000.000.000	60.000.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>60.000.000.000</b>	<b>60.000.000.000</b>

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.

**16. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

	VND	
	30/9/2023	31/12/2022
Các bên liên quan (Thuyết minh số 34)	866.643.540	-
Phải trả cho các bên khác	2.697.370.355.072	3.496.503.156.108
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>2.698.236.998.612</b>	<b>3.496.503.156.108</b>

**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	11.553.298.392	37.335.266.383
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>147.161.066.773</b>	<b>311.427.795.473</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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 THU/PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC**

	Số đầu kỳ	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	Phân loại lại trong kỳ	VND Số cuối kỳ
<b>a) Phải thu</b>					
Thuế GTGT được khấu trừ	444.537.423.882	473.429.172.143	(477.780.129.579)	-	440.186.466.446
Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp thừa	-	-	-	93.936.220	93.936.220
Thuế thu nhập cá nhân nộp thừa	90.173.852	-	-	(90.173.852)	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>444.627.597.734</b>	<b>473.429.172.143</b>	<b>(477.780.129.579)</b>	<b>3.762.368</b>	<b>440.280.402.666</b>
<b>b) Phải nộp</b>					
Thuế GTGT	251.706.135	487.548.759.198	(486.884.270.762)	-	916.194.571
Thuế thu nhập doanh nghiệp	4.731.763.538	4.868.694.346	(7.870.359.189)	93.936.220	1.824.034.915
Thuế thu nhập cá nhân	22.383.020	15.854.684.932	(14.270.526.613)	(90.173.852)	1.516.367.487
Thuế GTGT hàng nhập khẩu	-	1.645.945.072	(1.645.945.072)	-	-
Thuế nhập khẩu	-	9.786.000	(9.786.000)	-	-
Khác	-	47.160.223	(47.160.223)	-	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>5.005.852.693</b>	<b>509.975.029.771</b>	<b>(510.728.047.859)</b>	<b>3.762.368</b>	<b>4.256.596.973</b>

**19. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN**

	VND	
	30/9/2023	31/12/2022
Chi phí các công trình xây dựng	892.223.126.963	824.893.312.492
Chi phí lãi vay	320.200.976	982.491.171
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>892.543.327.939</b>	<b>825.875.803.663</b>

**20. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN NGẮN HẠN**

	VND	
	30/9/2023	31/12/2022
Doanh thu chưa thực hiện	46.796.439.983	10.235.684.040
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>46.796.439.983</b>	<b>10.235.684.040</b>



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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
Nhận tiền đặt cọc	3.481.037.330	3.354.995.379
Kinh phí công đoàn	1.701.947.600	1.003.751.200
Phải trả các đội thi công, CBNV	1.317.200.308	2.823.947.322
Khác	312.428.851	759.242.278
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>267.259.364.586</u></b>	<b><u>236.590.017.633</u></b>

**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>

**24. QUỸ KHEN THƯỞNG, PHÚC LỢI**

	VND	
	30/9/2023	31/12/2022
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	<u>107.005.582.004</u>	<u>102.690.476.617</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>107.005.582.004</u></b>	<b><u>102.690.476.617</u></b>

Tình hình tăng giảm quỹ khen thưởng, phúc lợi

	VND	
	Cho kỳ kế toán 9 tháng kết thúc ngày 30/9/2023	Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022
Số đầu kỳ/năm	102.690.476.617	101.453.328.163
Trích lập (Thuyết minh số 25.1)	4.534.003.158	4.258.000.000
Sử dụng quỹ	<u>(218.897.771)</u>	<u>(3.020.851.546)</u>
Số cuối kỳ/năm	<b><u>107.005.582.004</u></b>	<b><u>102.690.476.617</u></b>

## Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Ricons

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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 Tính 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	Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	Tổng cộng
<b>Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022</b>						VND
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021	317.200.000.000	806.560.760.000	714.727.594.480	486.940.137.001	13.726.978.901	2.339.155.470.382
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	90.680.063.174	205.054.975	90.885.118.149
Cổ tức của công ty con chia cho cổ đông không kiểm soát	-	-	-	-	(1.680.000.000)	(1.680.000.000)
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 đầu tư phát triển	-	-	8.016.000.000	(8.016.000.000)	-	-
Trích lập quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	(4.253.000.000)	(5.000.000)	(4.258.000.000)
<b>Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022</b>	<b>396.499.270.000</b>	<b>806.560.760.000</b>	<b>722.743.594.480</b>	<b>470.191.930.175</b>	<b>12.247.033.876</b>	<b>2.408.242.588.531</b>

#### 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	470.191.930.175	12.247.033.876	2.408.242.588.531
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	73.336.722.429	(229.521.013)	73.107.201.416
Cổ tức của công ty con chia cho cổ đông không kiểm soát	-	-	-	-	(150.000.000)	(150.000.000)
Chia cổ tức (*)	-	-	-	(19.824.963.500)	-	(19.824.963.500)
Trích lập quỹ đầu tư phát triển (*)	-	-	9.068.006.317	(9.068.006.317)	-	-
Trích lập quỹ khen thưởng phúc lợi (*)	-	-	-	(4.534.003.158)	-	(4.534.003.158)
<b>Vào ngày 30 tháng 9 năm 2023</b>	<b>396.499.270.000</b>	<b>806.560.760.000</b>	<b>731.811.600.797</b>	<b>510.101.679.629</b>	<b>11.867.512.863</b>	<b>2.456.840.823.289</b>

(\*) 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 HỢP NHẤT (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**

	VND	
	Cho kỳ kế toán 9 tháng kết thúc ngày 30/9/2023	Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022
<b>Vốn cổ phần đã góp</b>		
Số đầu kỳ và cuối kỳ	<u>396.499.270.000</u>	<u>396.499.270.000</u>
<b>Cổ tức</b>		
Số đầu kỳ/năm	970.423.750	1.360.921.250
Cổ tức đã công bố	19.974.963.500	17.540.000.000
Cổ tức đã trả bằng tiền	(150.000.000)	(17.930.497.500)
Số cuối kỳ/năm	<u>20.795.387.250</u>	<u>970.423.750</u>

**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
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	39.649.927	39.649.927
Số lượng cổ phiếu quỹ	-	-
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	39.649.927	39.649.927
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	39.649.927	39.649.927

**25.4 Lãi trên cổ phiếu**

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

	VND	
	Cho kỳ kế toán 9 tháng kết thúc ngày 30/9/2023	Cho kỳ kế toán 9 tháng kết thúc ngày 30/9/2022
Lợi nhuận sau thuế TNDN của công ty mẹ	73.336.722.429	80.451.297.383
Trừ: Quỹ khen thưởng phúc lợi	<u>(3.666.836.121)</u>	<u>(4.022.564.869)</u>
Lợi nhuận thuần phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	69.669.886.308	76.428.732.514
Số lượng cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân ( <i>cổ phiếu</i> )	39.649.927	39.649.927
Lãi cơ bản và lãi suy giảm trên cổ phiếu ( <i>VND/cổ phiếu</i> )	1.757	1.928

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

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

**26. DOANH THU VỀ BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ**

	VND			
	Quý 3 năm 2023	Quý 3 năm 2022	Cho kỳ kế toán 9 tháng kết thúc ngày 30/9/2023	Cho kỳ kế toán 9 tháng kết thúc ngày 30/9/2022
<b>Doanh thu:</b>	<b>1.483.672.683.002</b>	<b>3.591.472.951.562</b>	<b>5.304.711.411.944</b>	<b>8.356.235.211.719</b>
<i>Trong đó:</i>				
<i>Doanh thu hợp đồng xây dựng</i>	1.473.008.742.666	3.577.554.650.200	5.255.667.068.957	8.222.916.043.909
<i>Doanh thu hoạt động bán vật liệu xây dựng</i>	-	-	658.709.789	106.060.909
<i>Doanh thu từ hoạt động bất động sản</i>	7.225.066.545	11.772.489.467	37.361.272.047	128.088.925.924
<i>Doanh thu dịch vụ quản lý vận hành tòa nhà</i>	963.017.182	973.470.273	2.890.853.729	2.198.421.823
<i>Doanh thu cho thuê máy móc và thiết bị xây dựng</i>	2.475.856.609	1.172.341.622	8.133.507.422	2.925.759.154
<b>Doanh thu thuần</b>	<b>1.483.672.683.002</b>	<b>3.591.472.951.562</b>	<b>5.304.711.411.944</b>	<b>8.356.235.211.719</b>

**27. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH**

	VND			
	Quý 3 năm 2023	Quý 3 năm 2022	Cho kỳ kế toán 9 tháng kết thúc ngày 30/9/2023	Cho kỳ kế toán 9 tháng kết thúc ngày 30/9/2022
Lãi tiền gửi ngân hàng, lãi trái phiếu	19.386.701.712	13.164.946.010	57.720.521.662	24.006.267.239
Cổ tức được chia	-	-	5.625.000.000	1.527.042.990
Khác	-	13.232.199.955	-	23.523.937.537
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>19.386.701.712</b>	<b>26.397.145.965</b>	<b>63.345.521.662</b>	<b>49.057.247.766</b>

**28. 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 30/9/2023	Cho kỳ kế toán 9 tháng kết thúc ngày 30/9/2022
Giá vốn hoạt động xây dựng	1.450.194.630.151	3.508.994.248.246	5.174.701.939.467	8.064.428.935.005
Giá vốn hoạt động bán vật liệu xây dựng	-	-	2.394.609.072	204.263.032
Giá vốn hoạt động bất động sản đầu tư	4.132.387.807	9.853.306.567	26.175.282.471	112.930.676.647
Giá vốn dịch vụ quản lý vận hành tòa nhà	1.193.623.807	1.254.921.234	3.477.311.488	3.573.915.952
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
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.458.084.918.905</b>	<b>3.521.429.311.716</b>	<b>5.213.869.026.386</b>	<b>8.183.162.280.936</b>

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

**29. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

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

**30. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP**

			VND	
	Quý 3 năm 2023	Quý 3 năm 2022	Cho kỳ kế toán 9 tháng kết thúc ngày 30/9/2023	Cho kỳ kế toán 9 tháng kết thúc ngày 30/9/2022
Chi phí nhân viên	21.866.035.591	31.159.919.948	63.398.785.690	84.481.643.323
Chi phí nguyên vật liệu, công cụ	1.535.406.829	2.496.710.310	4.416.629.444	7.257.951.936
Chi phí dịch vụ thuê ngoài	6.773.038.320	5.751.876.827	20.516.250.041	13.025.274.379
Chi phí khấu hao và hao mòn	1.527.797.540	1.583.142.609	4.650.910.481	4.575.041.249
Dự phòng phải thu khó đòi	82.500.000	-	17.379.061.550	-
Chi phí khác	3.290.791.937	3.019.303.800	8.965.270.836	11.179.996.077
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>35.075.570.217</b>	<b>44.010.953.494</b>	<b>119.326.908.042</b>	<b>120.519.906.964</b>

**31. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC**

			VND	
	Quý 3 năm 2023	Quý 3 năm 2022	Cho kỳ kế toán 9 tháng kết thúc ngày 30/9/2023	Cho kỳ kế toán 9 tháng kết thúc ngày 30/9/2022
<b>Thu nhập khác</b>	<b>1.091.304.123</b>	<b>2.704.644.861</b>	<b>8.805.746.081</b>	<b>18.324.258.686</b>
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	1.091.304.123	2.704.644.861	2.645.254.249	4.135.373.629
<b>Chi phí khác</b>	<b>(369.163.941)</b>	<b>(2.826.758.263)</b>	<b>(3.606.670.057)</b>	<b>(3.591.560.709)</b>
Thanh lý tài sản cố định	-	-	(142.805.566)	-
Khác	(369.163.941)	(2.826.758.263)	(3.463.864.491)	(3.591.560.709)
<b>LỢI NHUẬN/(LỖ) KHÁC</b>	<b>722.140.182</b>	<b>(122.113.402)</b>	<b>5.199.076.024</b>	<b>14.732.697.977</b>

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

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

**32. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP**

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

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

**32.1 Chi phí thuế TNDN**

	Quý 3 năm 2023	Quý 3 năm 2022	Cho kỳ kế toán 9 tháng kết thúc ngày 30/9/2023	VND Cho kỳ kế toán 9 tháng kết thúc ngày 30/9/2022
<b>Chi phí thuế TNDN hiện hành</b>	<b>1.209.732.525</b>	<b>11.281.417.606</b>	<b>4.868.694.346</b>	<b>22.790.107.359</b>
Chi phí thuế TNDN kỳ này	1.185.780.725	10.388.895.525	2.788.541.663	21.897.585.278
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu kỳ trước	23.951.800	892.522.081	2.080.152.683	892.522.081
<b>Chi phí (thu nhập) thuế TNDN hoãn lại</b>	<b>(836.928.972)</b>	<b>-</b>	<b>(923.669.820)</b>	<b>-</b>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>372.803.553</b>	<b>11.281.417.606</b>	<b>3.945.024.526</b>	<b>22.790.107.359</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:

	Quý 3 năm 2023	Quý 3 năm 2022	Cho kỳ kế toán 9 tháng kết thúc ngày 30/9/2023	VND Cho kỳ kế toán 9 tháng kết thúc ngày 30/9/2022
<b>Lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b>5.579.954.111</b>	<b>43.419.361.572</b>	<b>77.052.225.942</b>	<b>103.347.510.926</b>
Thuế TNDN theo thuế suất áp dụng cho Công ty	1.115.990.822	8.683.872.315	15.410.445.189	20.669.502.185
<b>Các khoản điều chỉnh:</b>				
Chi phí không được trừ thuế	114.231.350	747.708.796	610.801.562	998.994.249
(Lãi) lỗ từ công ty liên kết	-	810.087.561	(13.551.319.461)	237.541.007
Cổ tức được chia	-	-	(1.125.000.000)	(305.408.598)
Lỗ tính thuế mà không ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại	(881.370.419)	176.826.534	519.944.553	403.985.173
Chuyển lỗ	-	(23.239.681)	-	(47.099.742)
Thuế được giảm	-	(6.360.000)	-	(59.928.996)
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu các năm trước	23.951.800	892.522.081	2.080.152.683	892.522.081
<b>Chi phí thuế TNDN</b>	<b>372.803.553</b>	<b>11.281.417.606</b>	<b>3.945.024.526</b>	<b>22.790.107.359</b>

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

**32. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)**

**32.2 Thuế TNDN hiện hành**

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

**32.3 Thuế TNDN hoãn lại**

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

	<i>Bảng cân đối kế toán hợp nhất</i>		<i>Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất</i>	
	<i>30/9/2023</i>	<i>31/12/2022</i>	<i>Cho kỳ kế toán 9 tháng kết thúc ngày 30/9/2023</i>	<i>Cho kỳ kế toán 9 tháng kết thúc ngày 30/9/2022</i>
Doanh thu chưa thực hiện	2.827.773.391	1.904.103.571	923.669.820	-
<b>Tài sản thuế hoãn lại thuần</b>	<b>2.827.773.391</b>	<b>1.904.103.571</b>		
<b>Thu nhập thuế hoãn lại</b>			<b>923.669.820</b>	<b>-</b>

VND

**33. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN**

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

Bộ phận cung cấp dịch vụ xây dựng

Bộ phận kinh doanh vật liệu xây dựng

Bộ phận hoạt động bất động sản đầu tư

Bộ phận quản lý, vận hành tòa nhà

Bộ phận hoạt động môi giới

Bộ phận cho thuê và thanh lý máy móc, thiết bị xây dựng

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

B09-DN/HN

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

### 33. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

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

	Dịch vụ xây dựng	Kinh doanh vật liệu xây dựng	Hoạt động bất động sản đầu tư	Dịch vụ quản lý vận hành tòa nhà	Cho thuê máy móc và thiết bị	VND
<b>Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2022</b>						
Doanh thu						
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	8.222.916.043.909	106.060.909	128.088.925.924	2.198.421.823	2.925.759.154	8.356.235.211.719
Kết quả						
Lợi nhuận thuần trước thuế của bộ phận	158.487.108.904	(98.202.123)	15.158.249.277	(1.375.494.129)	901.268.854	173.072.930.783
Chi phí không phân bổ thuần						(69.725.419.857)
Lợi nhuận thuần trước thuế						103.347.510.926
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp						(22.790.107.359)
Lợi nhuận thuần sau thuế						80.557.403.567
Tài sản và công nợ						
Tài sản bộ phận	4.715.735.384.454	2.468.422.020	195.798.840.703	1.742.752.931	62.208.064.753	4.977.953.464.861
Tài sản không phân bổ						2.299.906.532.251
Tổng tài sản						7.277.859.997.112
Công nợ bộ phận	4.267.960.640.926	498.396.773	4.269.811.305	-	12.807.565.386	4.285.536.414.390
Công nợ không phân bổ						594.408.708.773
Tổng công nợ						4.879.945.123.163



# Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Ricons

B09-DN/HN

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

## 33. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

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

	Dịch vụ xây dựng	Kinh doanh vật liệu xây dựng	Hoạt động bất động sản đầu tư	Dịch vụ quản lý vận hành tòa nhà	Cho thuê máy móc và thiết bị	VND
<b>Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2023</b>						
Doanh thu						
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	5.255.667.068.957	658.709.789	37.361.272.047	2.890.853.729	8.133.507.422	5.304.711.411.944
Kết quả						
Lợi nhuận thuần trước thuế của bộ phận	80.965.129.490	(1.735.899.283)	11.185.989.576	(586.457.759)	1.013.623.534	90.842.385.558 (13.790.159.616)
Chi phí không phân bổ thuần						77.052.225.942
Lợi nhuận thuần trước thuế						(3.945.024.526)
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp						73.107.201.416
Lợi nhuận thuần sau thuế						
Tài sản và công nợ						
Tài sản bộ phận	4.691.965.809.551	-	457.263.327.631	2.330.965.077	41.120.344.222	5.192.680.446.481
Tài sản không phân bổ						1.798.098.122.232
Tổng tài sản						6.990.778.568.713
Công nợ bộ phận	4.146.985.444.295	-	6.546.483.654	117.902.301	1.766.371.611	4.155.416.201.861
Công nợ không phân bổ						378.521.543.563
Tổng công nợ						4.533.937.745.424

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

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

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

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	VND	
		Cho kỳ kế toán 9 tháng kết thúc ngày 30/9/2023	Cho kỳ kế toán 9 tháng kết thúc ngày 30/9/2022
Công ty TNHH Western City	Cung cấp dịch vụ xây dựng	794.821.008.919	528.387.413.989

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán, các khoản công nợ với bên liên quan như sau:

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	VND	
		30/9/2023	31/12/2022

**Phải thu ngắn hạn của khách hàng (Thuyết minh số 6)**

Công ty TNHH Western City	Cung cấp dịch vụ xây dựng	358.613.999.670	410.089.125.432
---------------------------	---------------------------	-----------------	-----------------

**Phải trả người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 16)**

Công ty TNHH Western City	Mua tiện ích	866.643.540	-
---------------------------	--------------	-------------	---

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

	VND			% Lợi nhuận
	Quý 3 năm 2023	Quý 3 năm 2022	Chênh lệch	
Lợi nhuận sau thuế TNDN công ty mẹ	5.136.231.555	32.123.370.950	(26.987.139.395)	-84,01%

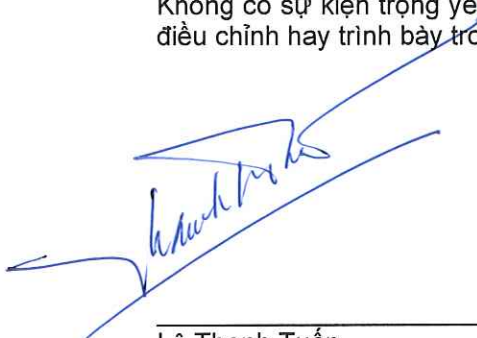
**Nguyên nhân** : Chỉ tiêu lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Công ty mẹ Quý 3 năm 2023 giảm 84,01% so với Quý 3 năm 2022 chủ yếu là do ảnh hưởng của chỉ tiêu sau:

	Quý 3 năm 2023	Quý 3 năm 2022	Chênh lệch	% Chênh lệch
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	1.483.672.683.002	3.591.472.951.562	(2.107.800.268.560)	-58,69%
Giá vốn bán hàng và dịch vụ cung cấp	1.458.084.918.905	3.521.429.311.716	(2.063.344.392.811)	-58,59%
Doanh thu hoạt động tài chính	19.386.701.712	26.397.145.965	(7.010.444.253)	-26,56%
Chi phí quản lý doanh nghiệp	35.075.570.217	44.010.953.494	(8.935.383.277)	-20,30%

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

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


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



Lê Thanh Tuấn  
Người lập



Nguyễn Minh Tùng  
Kế toán trưởng



Trần Quang Quân  
Tổng Giám đốc

Ngày 28 tháng 10 năm 2023

