

Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Ricons

Báo cáo tài chính hợp nhất

Ngày 30 tháng 9 năm 2025



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 - 31



BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT
vào ngày 30 tháng 9 năm 2025

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 9 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		5.606.354.251.633	5.882.611.881.303
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	4	1.131.659.779.932	713.340.625.432
111	1. Tiền		431.659.779.932	197.340.625.432
112	2. Các khoản tương đương tiền		700.000.000.000	516.000.000.000
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn		1.602.309.500.000	1.002.475.800.000
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	5.1	1.602.309.500.000	1.002.475.800.000
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		1.970.849.037.286	3.453.819.978.387
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6	1.911.076.497.229	3.217.307.803.540
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	7	487.528.942.565	539.534.087.393
136	3. Phải thu ngắn hạn khác	8	49.573.766.338	38.089.990.786
137	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	9	(477.330.168.846)	(341.111.903.332)
140	IV. Hàng tồn kho	10	549.882.585.931	432.391.000.588
141	1. Hàng tồn kho		549.882.585.931	432.391.000.588
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		351.653.348.484	280.584.476.896
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn		182.408.567	-
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ	20.a	351.470.324.601	280.481.677.100
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu nhà nước	20.a	615.316	102.799.796
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		855.156.217.904	952.072.160.828
210	I. Khoản phải thu dài hạn		1.146.889.934	(139.101.529.880)
216	1. Phải thu dài hạn khác		1.146.889.934	898.470.120
219	2. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	12	-	(140.000.000.000)
220	II. Tài sản cố định		174.610.255.635	176.153.854.121
221	1. Tài sản cố định hữu hình	13	71.651.183.198	72.997.188.635
222	Nguyên giá		258.453.484.629	242.932.495.947
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(186.802.301.431)	(169.935.307.312)
227	2. Tài sản cố định vô hình	14	102.959.072.437	103.156.665.486
228	Nguyên giá		115.798.679.609	114.683.742.109
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(12.839.607.172)	(11.527.076.623)
230	III. Bất động sản đầu tư	15	409.082.116.005	416.486.774.334
231	1. Nguyên giá		464.741.137.197	465.345.759.786
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(55.659.021.192)	(48.858.985.452)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn	16	73.910.284.672	100.372.014.883
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		73.910.284.672	100.372.014.883
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn		60.000.000.000	245.000.000.000
253	1. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	17	60.000.000.000	60.000.000.000
255	2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	5.2	-	185.000.000.000
260	VI. Tài sản dài hạn khác		136.406.671.658	153.161.047.370
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	11	101.724.771.658	117.568.071.430
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	34.3	34.681.900.000	35.592.975.940
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		6.461.510.469.537	6.834.684.042.131

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2025

VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 9 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		3.726.506.842.861	4.241.285.363.670
310	I. Nợ ngắn hạn		3.723.264.624.211	4.237.957.173.020
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	18	1.596.968.171.169	2.066.224.891.074
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	19	699.096.660.090	320.462.080.163
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	20.b	21.447.489.615	24.214.678.353
315	4. Chi phí phải trả ngắn hạn	21	942.055.739.236	1.407.771.497.856
318	5. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	22	1.926.667.503	1.419.486.962
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	23	42.648.380.601	2.005.616.562
320	7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	24	230.242.311.279	249.061.539.560
321	8. Dự phòng phải trả ngắn hạn	25	79.051.577.205	57.372.864.612
322	9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	26	109.827.627.513	109.424.517.878
330	II. Nợ dài hạn		3.242.218.650	3.328.190.650
337	1. Phải trả dài hạn khác		3.242.218.650	3.328.190.650
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		2.735.003.626.676	2.593.398.678.461
410	I. Vốn chủ sở hữu	27.1	2.735.003.626.676	2.593.398.678.461
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
418	3. Quỹ đầu tư phát triển		755.592.981.300	739.713.472.530
421	4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		769.761.658.674	642.900.991.133
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		579.431.800.978	484.105.903.434
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này/năm nay		190.329.857.696	158.795.087.699
429	5. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		6.588.956.702	7.724.184.798
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		6.461.510.469.537	6.834.684.042.131

Nguyễn Thị Phương
Người lập

Nguyễn Minh Tùng
Kế toán trưởng



Trần Quang Quân
Tổng Giám đốc

Ngày 30 tháng 10 năm 2025

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT
cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2025

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý 3 Năm 2025	Quý 3 Năm 2024	Cho kỳ kế toán 9 tháng kết thúc ngày 30/9/2025	Cho kỳ kế toán 9 tháng kết thúc ngày 30/9/2024
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	28	2.021.768.681.447	2.032.585.351.583	5.072.412.745.943	5.655.234.096.072
02	2. Các khoản giảm trừ		-	-	-	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	28	2.021.768.681.447	2.032.585.351.583	5.072.412.745.943	5.655.234.096.072
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	30	(1.902.502.389.676)	(1.906.478.328.003)	(4.790.509.297.074)	(5.374.558.384.437)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		119.266.291.771	126.107.023.580	281.903.448.869	280.675.711.635
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	29	28.791.760.416	35.404.693.241	104.483.615.666	163.146.335.855
22	7. Chi phí tài chính	31	(2.572.259.516)	(7.125.304.088)	(12.029.444.135)	(20.216.464.126)
23	- Trong đó: Chi phí lãi vay		(2.572.259.516)	(7.125.304.088)	(5.896.582.890)	(20.216.464.126)
24	8. Phần lãi/(lỗ) từ công ty liên kết		-	-	-	-
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	32	(42.624.699.146)	(50.526.763.542)	(141.895.620.181)	(258.370.245.237)
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		102.861.093.525	103.859.649.191	232.462.000.219	165.235.338.127
31	11. Thu nhập khác	33	293.671.941	231.954.244	8.761.550.003	6.927.809.088
32	12. Chi phí khác	33	(835.076.648)	(1.859.925.318)	(2.368.590.444)	(15.690.832.606)
40	13. Lợi nhuận khác	33	(541.404.707)	(1.627.971.074)	6.392.959.559	(8.763.023.518)
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		102.319.688.818	102.231.678.117	238.854.959.778	156.472.314.609
51	15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	34.1	(20.355.514.549)	(24.643.260.935)	(48.056.964.251)	(66.167.730.583)
52	16. Thu nhập (chi phí) thuế TNDN hoãn lại	34.3	-	-	(372.000.000)	28.000.000.000
60	17. Lợi nhuận sau thuế TNDN		81.964.174.269	77.588.417.182	190.425.995.527	118.304.584.026
61	18. Lợi nhuận sau thuế công ty mẹ		81.937.271.544	77.562.305.881	190.329.857.696	118.280.377.448

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 2025

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý 3 Năm 2025	Quý 3 Năm 2024	Cho kỳ kế toán 9 tháng kết thúc ngày 30/9/2025	Cho kỳ kế toán 9 tháng kết thúc ngày 30/9/2024
62	19. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát		26.902.725	26.111.301	96.137.831	24.206.578
70	20. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	27.4	1.963	1.907	4.560	2.834
71	21. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	27.4	1.963	1.907	4.560	2.834

Nguyễn Thị Phương
Người lập

Nguyễn Minh Tùng
Kế toán trưởng



Trần Quang Quân
Tổng Giám đốc

Ngày 30 tháng 10 năm 2025

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT
cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2025

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán 9 tháng kết thúc ngày 30/9/2025	Cho kỳ kế toán 9 tháng kết thúc ngày 30/9/2024
01	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		238.854.959.778	156.472.314.609
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao và hao mòn	13, 14, 15	27.122.739.437	22.143.335.276
03	Dự phòng (hoàn nhập dự phòng)		25.009.703.406	155.694.963.701
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(81.239.913.050)	(91.827.577.252)
06	Chi phí lãi vay		5.896.582.890	20.216.464.126
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		215.644.072.461	262.699.500.460
09	Giảm các khoản phải thu		1.246.469.968.405	741.673.682.569
10	Tăng/(giảm) hàng tồn kho		(117.491.585.343)	387.052.204.161
11	Giảm các khoản phải trả		(552.530.967.179)	(715.359.886.077)
12	Giảm chi phí trả trước		15.660.891.205	22.657.446.485
14	Tiền lãi vay đã trả		(5.955.118.272)	(20.517.461.505)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	20.b	(43.957.928.936)	(50.088.612.800)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(7.536.644.750)	(1.483.999.992)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		750.302.687.591	626.632.873.301
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm tài sản		(25.923.369.512)	(10.862.207.836)
22	Tiền thu từ thanh lý tài sản		70.285.335.589	150.313.020.802
23	Tiền chi cho vay và mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(1.800.650.000.000)	(1.207.550.000.000)
24	Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác		1.385.816.300.000	913.430.000.000
26	Tiền thu hồi đầu tư vốn vào đơn vị khác		-	-
27	Thu lãi tiền gửi và cổ tức		58.538.795.040	30.516.181.050
30	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư		(311.932.938.883)	(124.153.005.984)
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
32	Tiền chi trả vốn góp cho chủ sở hữu	27.1	(1.231.365.927)	(4.223.557.622)
33	Tiền thu từ đi vay		285.603.034.350	1.307.602.563.132
34	Tiền trả nợ gốc vay		(304.422.262.631)	(1.519.519.723.248)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		(20.050.594.208)	(216.140.717.738)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (tiếp theo)
cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2025

VND

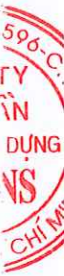
Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán 9 tháng kết thúc ngày 30/9/2025	Cho kỳ kế toán 9 tháng kết thúc ngày 30/9/2024
50	Lưu chuyển tiền và tương đương tiền thuần trong kỳ		418.319.154.500	286.339.149.579
60	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ		713.340.625.432	689.099.499.660
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	4	1.131.659.779.932	975.438.649.239

Nguyễn Thị Phương
Người lập

Nguyễn Minh Tùng
Kế toán trưởng



Trần Quang Quân
Tổng Giám đốc



Ngày 30 tháng 10 năm 2025

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2025 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 Đức Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam và văn phòng đại diện đặt tại LKC30, Khu nhà ở thấp tầng A1TT1, Phường Xuân Đỉnh, TP Hà Nội, Việt Nam. Công ty có một (1) chi nhánh tại Đường số N3, Khu Công nghiệp Nhơn Trạch 6, Xã Phước An, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam.

Số lượng nhân viên của Công ty vào ngày 30 tháng 9 năm 2025 là 935 người (ngày 31 tháng 12 năm 2024: 849 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, 53-55 Bà Huyện Thanh Quan, Phường Xuân Hòa, 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 2025, 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, KCN Nhơn Hội (Khu A), Khu Kinh tế Nhơn Hội, Phường Quy Nhơn Đông, tỉnh Gia Lai, 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.

Công ty nắm giữ 97% vốn cổ phần và 97% quyền biểu quyết tại Quihub. Trong Quý 1 năm 2025, Công ty đã hoàn thành việc chuyển nhượng 100% vốn góp của Công ty 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, 53-55 Bà Huyện Thanh Quan, Phường Xuân Hòa, 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 2025, 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 2025 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN CÔNG TY (tiếp theo)

Công ty có một công ty con gián tiếp là Công ty cổ phần Ri Thảo Điền ("RiThaodien").

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, 53-55 Bà Huyện Thanh Quan, Phường Xuân Hòa, 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 2025, 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.

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 2025.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2025 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

2.5 Cơ sở hợp nhất (tiếp theo)

Báo cáo tài chính của công ty mẹ và công ty con sử dụng để hợp nhất được lập cho cùng một 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.

3.3 Hàng tồn kho

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

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

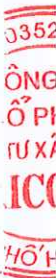
Nhóm Công ty áp dụng phương pháp kê khai thường xuyên để hạch toán hàng tồn kho với giá trị được xác định như sau:

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

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

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

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2025 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

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

3.4 Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

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

3.5 Tài sản vô hình

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

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

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

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

3.6 Khấu hao và hao mòn

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

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

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2025 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 (tiếp theo)

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

3.8 Thuê tài sản

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

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

Trong trường hợp Nhóm Công ty là bên đi thuê

Các khoản tiền thuê theo hợp đồng thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất trong kỳ 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.

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.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2025 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 *Nợ phải trả (tiếp theo)*

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.

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2025 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 Phân chia lợi nhuận (tiếp theo)

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.

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.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2025 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 (tiếp theo)

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 2025 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	VND	
	30/9/2025	31/12/2024
Tiền mặt	398.652.698	363.016.808
Tiền gửi ngân hàng	431.261.127.234	196.977.608.624
Các khoản tương đương tiền (*)	700.000.000.000	516.000.000.000
TỔNG CỘNG	<u>1.131.659.779.932</u>	<u>713.340.625.432</u>

(*) 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

	VND	
	30/9/2025	31/12/2024
Ngắn hạn		
Tiền gửi Ngân hàng có kỳ hạn (*)	1.388.900.000.000	965.350.000.000
Trái phiếu (**)	213.409.500.000	37.125.800.000
TỔNG CỘNG	<u>1.602.309.500.000</u>	<u>1.002.475.800.000</u>
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	<u>(173.409.500.000)</u>	<u>(35.269.500.000)</u>
GIÁ TRỊ THUẦN	<u>1.428.900.000.000</u>	<u>967.206.300.000</u>

(*) 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

	VND	
	30/9/2025	31/12/2024
Dài hạn		
Trái phiếu (*)	-	185.000.000.000
TỔNG CỘNG	-	<u>185.000.000.000</u>
Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	<u>-</u>	<u>(140.000.000.000)</u>
GIÁ TRỊ THUẦN	<u>-</u>	<u>45.000.000.000</u>

(*) Bao gồm trái phiếu có kỳ hạn trên một (1) năm và hưởng lãi suất theo từng hợp đồng. Tại ngày 30/9/2025, toàn bộ trái phiếu dài hạn này đã được Công ty phân loại lại thành trái phiếu ngắn hạn.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2025 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

6. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	VND	
	30/9/2025	31/12/2024
TCT Cảng hàng không Việt Nam - CTCP	272.694.798.515	3.351.688.743
Công ty Cổ Phần TCT Hợp tác Kinh tế Việt Lào	264.613.682.014	659.920.332.078
Công ty Cổ phần Xây dựng Coteccons	158.662.239.595	322.547.874.131
Các khách hàng khác	1.215.105.777.105	2.231.487.908.588
TỔNG CỘNG	1.911.076.497.229	3.217.307.803.540
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(303.920.668.846)	(305.842.403.332)
GIÁ TRỊ THUẦN	1.607.155.828.383	2.911.465.400.208

7. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	VND	
	30/9/2025	31/12/2024
Công ty Cổ phần Novareal	143.097.108.242	150.277.528.643
Công ty TNHH Delta - Valley Bình Thuận	109.517.655.043	109.517.655.043
Trả trước các bên khác	234.914.179.280	279.738.903.707
TỔNG CỘNG	487.528.942.565	539.534.087.393

8. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

	VND	
	30/9/2025	31/12/2024
Lãi tiền gửi	25.424.389.044	19.343.509.181
Ký quỹ ngắn hạn	13.717.996.565	10.564.431.115
Tạm ứng tiền cho CBNV	9.880.504.642	7.325.752.367
Các khoản khác	550.876.087	856.298.123
TỔNG CỘNG	49.573.766.338	38.089.990.786

9. DỰ PHÒNG PHẢI THU NGẮN HẠN KHÓ ĐÒI

Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi được lập cho các khoản phải thu ngắn hạn của khách hàng đã quá hạn và Công ty nhận định là khó có khả năng thu hồi.

Biến động về dự phòng phải thu ngắn hạn trong kỳ kế toán như sau:

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán 9 tháng kết thúc ngày 30/9/2025</i>	<i>Cho kỳ kế toán 9 tháng kết thúc ngày 30/9/2024</i>
Số dư đầu kỳ	(341.111.903.332)	(250.488.551.000)
Trích lập dự phòng	(92.522.571.076)	(12.812.343.089)
Tăng do phân loại lại từ dài hạn sang ngắn hạn	(140.000.000.000)	-
Hoàn nhập dự phòng	96.304.305.562	2.494.034.355
Số dư cuối kỳ	(477.330.168.846)	(260.806.859.734)



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2025 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

10. HÀNG TỒN KHO

	VND	
	30/9/2025	31/12/2024
Chi phí xây dựng công trình dở dang (*)	549.882.585.931	432.391.000.588
TỔNG CỘNG	<u>549.882.585.931</u>	<u>432.391.000.588</u>

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

	VND	
	30/9/2025	31/12/2024
Công trình KĐT mới Tây Mỗ, Đại Mỗ - Tòa D1, D2	122.820.676.355	47.389.398.629
Công trình cao tầng HH1 – Golden Palace A	64.054.830.529	14.580.398.051
Công trình cao tầng HH3 – Imperia Signature Cổ Loa	56.242.749.726	-
Các công trình khác	306.764.329.321	370.421.203.908
TỔNG CỘNG	<u>549.882.585.931</u>	<u>432.391.000.588</u>

11. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN

	VND	
	30/9/2025	31/12/2024
Phí thuê văn phòng	42.886.265.773	36.974.363.010
Phí thuê đất và phí sử dụng hạ tầng	35.313.552.773	56.106.522.604
Công cụ, dụng cụ dùng cho công trường	23.426.967.076	24.050.504.166
Các khoản khác	97.986.036	436.681.650
TỔNG CỘNG	<u>101.724.771.658</u>	<u>117.568.071.430</u>

12. DỰ PHÒNG PHẢI THU DÀI HẠN KHÓ ĐÒI

Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi được lập cho các khoản phải thu dài hạn của khách hàng đã quá hạn và Công ty nhận định là khó có khả năng thu hồi.

Biến động về dự phòng phải thu dài hạn trong kỳ kế toán như sau:

	Cho kỳ kế toán 9 tháng kết thúc ngày 30/9/2025	Cho kỳ kế toán 9 tháng kết thúc ngày 30/9/2024
Số dư đầu kỳ	(140.000.000.000)	-
Trích lập dự phòng	-	(140.000.000.000)
Giảm do phân loại lại từ dài hạn sang ngắn hạn	140.000.000.000	-
Số dư cuối kỳ	<u>-</u>	<u>(140.000.000.000)</u>

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 2025 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

13. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị quân lý	Khác	VND
Nguyên giá:						
Vào ngày 31/12/2024	26.640.737.380	177.913.087.534	14.787.970.801	23.461.734.323	128.965.909	242.932.495.947
Mua mới trong kỳ	-	15.380.263.500	-	140.725.182	-	15.520.988.682
Vào ngày 30/9/2025	26.640.737.380	193.293.351.034	14.787.970.801	23.602.459.505	128.965.909	258.453.484.629
Trong đó:						
Đã khấu hao hết	-	105.728.717.547	7.160.479.891	15.006.559.358	128.965.909	128.024.722.705
Giá trị khấu hao lũy kế:						
Vào ngày 31/12/2024	(7.951.474.613)	(134.502.640.453)	(10.572.310.462)	(16.779.915.875)	(128.965.909)	(169.935.307.312)
Khấu hao trong kỳ	(1.565.709.300)	(11.627.207.585)	(1.004.172.744)	(2.669.904.490)	-	(16.866.994.119)
Vào ngày 30/9/2025	(9.517.183.913)	(146.129.848.038)	(11.576.483.206)	(19.449.820.365)	(128.965.909)	(186.802.301.431)
Giá trị còn lại:						
Vào ngày 31/12/2024	18.689.262.767	43.410.447.081	4.215.660.339	6.681.818.448	-	72.997.188.635
Vào ngày 30/9/2025	17.123.553.467	47.163.502.996	3.211.487.595	4.152.639.140	-	71.651.183.198

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2025 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

14. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

	VND
	<i>Phần mềm máy tính/ Quyền sử dụng đất</i>
Nguyên giá:	
Vào ngày 31/12/2024	114.683.742.109
Mua mới	550.000.000
Chuyển từ xây dựng cơ bản dở dang	564.937.500
Vào ngày 30/9/2025	<u>115.798.679.609</u>
<i>Trong đó:</i>	
<i>Đã hao mòn hết</i>	10.243.617.109
Giá trị hao mòn lũy kế:	
Vào ngày 31/12/2024	(11.527.076.623)
Hao mòn trong kỳ	(1.312.530.549)
Vào ngày 30/9/2025	<u>(12.839.607.172)</u>
Giá trị còn lại:	
Vào ngày 31/12/2024	<u>103.156.665.486</u>
Vào ngày 30/9/2025	<u>102.959.072.437</u>

15. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	VND
	<i>Tòa nhà và quyền sử dụng đất</i>
Nguyên giá:	
Vào ngày 31/12/2024	465.345.759.786
Chuyển từ xây dựng cơ bản dở dang	55.203.653.882
Bán trong kỳ	(55.808.276.471)
Vào ngày 30/9/2025	<u>464.741.137.197</u>
Giá trị khấu hao lũy kế:	
Vào ngày 31/12/2024	(48.858.985.452)
Khấu hao trong kỳ	(8.943.214.769)
Bán trong kỳ	2.143.179.029
Vào ngày 30/9/2025	<u>(55.659.021.192)</u>
Giá trị còn lại:	
Vào ngày 31/12/2024	<u>416.486.774.334</u>
Vào ngày 30/9/2025	<u>409.082.116.005</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2025 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

15. 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:

	VND	
	Cho kỳ kế toán 9 tháng kết thúc ngày 30/9/2025	Cho kỳ kế toán 9 tháng kết thúc ngày 30/9/2024
Thu nhập cho thuê bất động sản đầu tư	15.997.312.421	16.687.726.420
Chi phí hoạt động kinh doanh trực tiếp của các bất động sản đầu tư tạo thu nhập cho thuê	(13.399.921.371)	(11.207.723.861)

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 2025. 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.

16. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỒI DANG

	VND	
	30/9/2025	31/12/2024
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	73.910.284.672	100.372.014.883
TỔNG CỘNG	73.910.284.672	100.372.014.883

17. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	VND	
	30/9/2025	31/12/2024
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Toàn cầu	60.000.000.000	60.000.000.000
TỔNG CỘNG	60.000.000.000	60.000.000.000

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.

18. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	VND	
	30/9/2025	31/12/2024
Phải trả cho các bên khác	1.596.968.171.169	2.066.224.891.074
TỔNG CỘNG	1.596.968.171.169	2.066.224.891.074

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2025 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

19. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	VND	
	30/9/2025	31/12/2024
Công ty Cổ phần Tập đoàn MIK Group Việt Nam	196.536.875.809	34.400.955.218
Công ty TNHH MTV Đầu tư và Phát triển DB	142.129.822.175	-
Công ty Cổ phần Phát triển Đất Việt	101.273.576.811	-
Công ty Cổ phần Southgate	88.586.683.443	-
Khác	170.569.701.852	286.061.124.945
TỔNG CỘNG	<u>699.096.660.090</u>	<u>320.462.080.163</u>

20. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI THU/PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	VND				
	Số đầu kỳ	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	Điều chỉnh trong kỳ	Số cuối kỳ
a) Phải thu					
Thuế GTGT được khấu trừ	280.481.677.100	441.945.524.919	(367.560.419.809)	(3.396.457.609)	351.470.324.601
Thuế thu nhập cá nhân nộp thừa	-	-	-	615.316	615.316
Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp thừa	102.799.796	-	-	(102.799.796)	-
TỔNG CỘNG	<u>280.584.476.896</u>	<u>441.945.524.919</u>	<u>(367.560.419.809)</u>	<u>(3.498.642.089)</u>	<u>351.470.939.917</u>
b) Phải nộp					
Thuế GTGT	-	391.839.909.817	(391.678.382.264)	-	161.527.553
Thuế thu nhập doanh nghiệp	16.154.580.165	48.056.964.251	(43.957.928.936)	-	20.253.615.480
Thuế thu nhập cá nhân	8.060.098.188	30.592.332.383	(37.620.083.989)	-	1.032.346.582
Khác	-	17.461.760	(17.461.760)	-	-
TỔNG CỘNG	<u>24.214.678.353</u>	<u>470.506.668.211</u>	<u>(473.273.856.949)</u>	<u>-</u>	<u>21.447.489.615</u>

21. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	VND	
	30/9/2025	31/12/2024
Chi phí các công trình xây dựng	941.902.681.080	1.407.559.904.318
Chi phí lãi vay	153.058.156	211.593.538
TỔNG CỘNG	<u>942.055.739.236</u>	<u>1.407.771.497.856</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2025 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

22. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN NGẮN HẠN

	VND	
	30/9/2025	31/12/2024
Doanh thu chưa thực hiện	1.926.667.503	1.419.486.962
TỔNG CỘNG	<u>1.926.667.503</u>	<u>1.419.486.962</u>

23. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

	VND	
	30/9/2025	31/12/2024
Cổ tức phải trả	40.670.997.150	1.021.070.150
Khác	1.977.383.451	984.546.412
TỔNG CỘNG	<u>42.648.380.601</u>	<u>2.005.616.562</u>

24. VAY NGẮN HẠN

	VND			
	Số đầu kỳ	Đi vay	Trả nợ gốc vay	Số cuối kỳ
Vay ngân hàng	<u>249.061.539.560</u>	<u>285.603.034.350</u>	<u>(304.422.262.631)</u>	<u>230.242.311.279</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.

25. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	VND	
	30/9/2025	31/12/2024
Dự phòng bảo hành các công trình xây dựng	79.051.577.205	57.372.864.612
TỔNG CỘNG	<u>79.051.577.205</u>	<u>57.372.864.612</u>

26. QUỸ KHEN THƯỞNG, PHÚC LỢI

Biến động về quỹ khen thưởng, phúc lợi trong kỳ kế toán/năm tài chính như sau:

	VND	
	Cho kỳ kế toán 9 tháng kết thúc ngày 30/9/2025	Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024
Số dư đầu kỳ/năm	109.424.517.878	106.995.582.004
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi (Thuyết minh 27.1)	7.939.754.385	3.950.935.866
Sử dụng quỹ trong kỳ/năm	<u>(7.536.644.750)</u>	<u>(1.521.999.992)</u>
Số dư cuối kỳ/năm	<u>109.827.627.513</u>	<u>109.424.517.878</u>

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 2025 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

27. VỐN CHỦ SỞ HỮU

27.1 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	Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	VND
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024						
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023	396.499.270.000	806.560.760.000	731.811.600.797	515.783.674.533	11.789.077.477	2.462.444.382.807
Tiền nhận góp vốn	-	-	-	-	120.000.000	120.000.000
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	158.795.087.699	38.664.943	158.833.752.642
Cổ tức bằng tiền	-	-	-	(19.824.963.500)	-	(19.824.963.500)
Trích lập quỹ đầu tư phát triển	-	-	7.901.871.733	(7.901.871.733)	-	-
Trích lập quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	(3.950.935.866)	-	(3.950.935.866)
Trả vốn góp cho cổ đông không kiểm soát	-	-	-	-	(4.223.557.622)	(4.223.557.622)
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024	396.499.270.000	806.560.760.000	739.713.472.530	642.900.991.133	7.724.184.798	2.593.398.678.461
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2025						
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024	396.499.270.000	806.560.760.000	739.713.472.530	642.900.991.133	7.724.184.798	2.593.398.678.461
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	190.329.857.696	96.137.831	190.425.995.527
Cổ tức bằng tiền	-	-	-	(39.649.927.000)	-	(39.649.927.000)
Trích lập quỹ đầu tư phát triển (*)	-	-	15.879.508.770	(15.879.508.770)	-	-
Trích lập quỹ khen thưởng phúc lợi (*)	-	-	-	(7.939.754.385)	-	(7.939.754.385)
Trả vốn góp cho cổ đông không kiểm soát	-	-	-	-	(1.231.365.927)	(1.231.365.927)
Vào ngày 30 tháng 9 năm 2025	396.499.270.000	806.560.760.000	755.592.981.300	769.761.658.674	6.588.956.702	2.735.003.626.676

(*) 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 15.879.508.770 VND, 7.939.754.385 VND, 39.649.927.000 VND.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2025 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

27. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

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

	VND	
	Cho kỳ kế toán 9 tháng kết thúc ngày 30/9/2025	Cho kỳ kế toán 9 tháng kết thúc ngày 30/9/2024
Vốn cổ phần đã góp		
Số đầu kỳ và cuối kỳ	396.499.270.000	396.499.270.000
Cổ tức		
Số đầu kỳ	1.021.070.150	1.001.090.700
Cổ tức đã công bố	39.649.927.000	19.824.963.500
Số cuối kỳ	40.670.997.150	20.826.054.200

27.3 Cổ phiếu

	Số lượng cổ phần	
	30/9/2025	31/12/2024
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

27.4 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 30/9/2025	Cho kỳ kế toán 9 tháng kết thúc ngày 30/9/2024
Lợi nhuận sau thuế TNDN của công ty mẹ	190.329.857.696	118.280.377.448
Trừ: Quỹ khen thưởng phúc lợi	(9.516.492.885)	(5.914.000.000)
Lợi nhuận thuần phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	180.813.364.811	112.366.377.448
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>)	4.560	2.834

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 2025 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

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

	Quý 3 năm 2025	Quý 3 năm 2024	VND	
			Cho kỳ kế toán 9 tháng kết thúc ngày 30/9/2025	Cho kỳ kế toán 9 tháng kết thúc ngày 30/9/2024
Doanh thu:	2.021.768.681.447	2.032.585.351.583	5.072.412.745.943	5.655.234.096.072
<i>Trong đó:</i>				
Doanh thu hợp đồng xây dựng	2.003.768.781.905	1.964.738.845.261	4.976.965.633.581	5.481.675.320.892
Doanh thu từ hoạt động bất động sản	15.471.533.228	65.561.719.775	87.521.512.526	168.033.713.617
Doanh thu cho thuê máy móc và thiết bị xây dựng	1.444.501.315	984.601.093	4.750.452.564	2.255.402.928
Doanh thu dịch vụ quản lý vận hành tòa nhà	1.083.864.999	1.300.185.454	3.175.147.272	3.269.658.635
Doanh thu thuần	2.021.768.681.447	2.032.585.351.583	5.072.412.745.943	5.655.234.096.072

29. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Quý 3 năm 2025	Quý 3 năm 2024	VND	
			Cho kỳ kế toán 9 tháng kết thúc ngày 30/9/2025	Cho kỳ kế toán 9 tháng kết thúc ngày 30/9/2024
Lãi tiền gửi ngân hàng, lãi trái phiếu	24.579.716.322	12.940.078.213	62.744.674.903	32.516.223.409
Lãi chậm thanh toán	2.337.044.094	22.464.615.028	39.863.940.763	130.630.112.446
Cổ tức được chia	1.875.000.000	-	1.875.000.000	-
TỔNG CỘNG	28.791.760.416	35.404.693.241	104.483.615.666	163.146.335.855

30. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	Quý 3 năm 2025	Quý 3 năm 2024	VND	
			Cho kỳ kế toán 9 tháng kết thúc ngày 30/9/2025	Cho kỳ kế toán 9 tháng kết thúc ngày 30/9/2024
Giá vốn hoạt động xây dựng	1.887.556.531.464	1.865.584.384.059	4.716.387.475.507	5.264.733.331.856
Giá vốn hoạt động bất động sản đầu tư	13.500.834.134	39.131.933.896	69.307.831.625	104.308.540.487
Giá vốn dịch vụ quản lý vận hành tòa nhà	1.198.444.765	1.221.489.874	3.778.671.504	3.691.351.816
Giá vốn hoạt động cho thuê máy móc và thiết bị xây dựng	246.579.313	540.520.174	1.035.318.438	1.825.160.278
TỔNG CỘNG	1.902.502.389.676	1.906.478.328.003	4.790.509.297.074	5.374.558.384.437

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2025 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

31. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Quý 3 năm 2025	Quý 3 năm 2024	VND	
			Cho kỳ kế toán 9 tháng kết thúc ngày 30/9/2025	Cho kỳ kế toán 9 tháng kết thúc ngày 30/9/2024
Chi phí lãi vay	2.572.259.516	7.125.304.088	5.896.582.890	20.216.464.126
Chi phí khác	-	-	6.132.861.245	-
TỔNG CỘNG	2.572.259.516	7.125.304.088	12.029.444.135	20.216.464.126

32. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Quý 3 năm 2025	Quý 3 năm 2024	VND	
			Cho kỳ kế toán 9 tháng kết thúc ngày 30/9/2025	Cho kỳ kế toán 9 tháng kết thúc ngày 30/9/2024
Chi phí nhân viên	26.012.148.051	23.119.105.786	74.655.069.507	66.103.539.109
Chi phí nguyên vật liệu, công cụ	2.471.406.654	2.601.523.612	7.082.042.910	6.990.339.419
Chi phí dịch vụ thuê ngoài	12.247.628.720	7.410.010.652	51.686.087.313	19.938.791.550
Chi phí khấu hao và hao mòn	1.161.799.952	1.582.531.593	3.895.892.860	4.844.263.522
Dự phòng phải thu khó đòi	(1.355.453.380)	12.812.343.089	(3.781.734.486)	150.318.308.734
Chi phí khác	2.087.169.149	3.001.248.810	8.358.262.077	10.175.002.903
TỔNG CỘNG	42.624.699.146	50.526.763.542	141.895.620.181	258.370.245.237

33. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

	Quý 3 năm 2025	Quý 3 năm 2024	VND	
			Cho kỳ kế toán 9 tháng kết thúc ngày 30/9/2025	Cho kỳ kế toán 9 tháng kết thúc ngày 30/9/2024
Thu nhập khác	293.671.941	231.954.244	8.761.550.003	6.927.809.088
Hoàn nhập chi phí dự phòng bảo hành công trình	-	-	3.960.562.108	3.739.923.971
Khác	293.671.941	231.954.244	4.800.987.895	3.187.885.117
Chi phí khác	(835.076.648)	(1.859.925.318)	(2.368.590.444)	(15.690.832.606)
Khác	(835.076.648)	(1.859.925.318)	(2.368.590.444)	(15.690.832.606)
LỢI NHUẬN KHÁC	(541.404.707)	(1.627.971.074)	6.392.959.559	(8.763.023.518)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2025 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

34. 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.

34.1 Chi phí thuế TNDN

			VND	
	Quý 3 năm 2025	Quý 3 năm 2024	Cho kỳ kế toán 9 tháng kết thúc ngày 30/9/2025	Cho kỳ kế toán 9 tháng kết thúc ngày 30/9/2024
Chi phí thuế TNDN hiện hành	20.355.514.549	24.643.260.935	48.056.964.251	66.167.730.583
Chi phí thuế TNDN kỳ này	20.354.626.698	21.489.881.598	48.042.577.020	62.846.276.765
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu kỳ trước	887.851	3.153.379.337	14.387.231	3.321.453.818
Chi phí (thu nhập) thuế TNDN hoãn lại	-	-	372.000.000	(28.000.000.000)
TỔNG CỘNG	20.355.514.549	24.643.260.935	48.428.964.251	38.167.730.583

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 2025	Quý 3 năm 2024	Cho kỳ kế toán 9 tháng kết thúc ngày 30/9/2025	Cho kỳ kế toán 9 tháng kết thúc ngày 30/9/2024
Lợi nhuận kế toán trước thuế	102.319.688.818	102.231.678.117	238.854.959.778	156.472.314.609
Thuế TNDN theo thuế suất áp dụng cho Công ty	20.463.937.764	20.446.335.623	47.770.991.956	31.294.405.013
Các khoản điều chỉnh:				
Chi phí không được trừ thuế	283.668.395	1.028.057.592	854.604.361	3.942.690.743
Cổ tức được chia	(375.000.000)	-	(375.000.000)	-
Hoàn nhập dự phòng phải thu khó đòi	-	-	372.000.000	-
Lỗi tính thuế mà không ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại	(88.121)	15.488.383	281.705.998	75.046.434
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu các năm trước	887.851	3.153.379.337	14.387.231	3.321.453.818
Chuyển lỗ	(11.891.340)	-	(57.930.030)	(465.865.425)
Ảnh hưởng của bút toán hợp nhất không làm phát sinh chênh lệch tạm thời	-	-	(228.427.751)	-
Khác	(6.000.000)	-	(203.367.514)	-
Chi phí thuế TNDN	20.355.514.549	24.643.260.935	48.428.964.251	38.167.730.583

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2025 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

34.2 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.

34.3 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 kế toán như sau:

	<i>Bảng cân đối kế toán hợp nhất</i>		<i>Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất</i>	
	<i>30/9/2025</i>	<i>31/12/2024</i>	<i>Cho kỳ kế toán 9 tháng kết thúc ngày 30/9/2025</i>	<i>Cho kỳ kế toán 9 tháng kết thúc ngày 30/9/2024</i>
Tài sản thuế hoãn lại	34.681.900.000	35.592.975.940	-	28.000.000.000
Lợi nhuận từ xây dựng cơ bản dở dang nội bộ	-	539.075.940	-	-
Dự phòng phải thu khó đòi	34.681.900.000	35.053.900.000	-	28.000.000.000
Thuế hoãn lại phải trả	-	-	(372.000.000)	-
Hoàn nhập dự phòng phải thu khó đòi	-	-	(372.000.000)	-
Tài sản thuế hoãn lại thuần	34.681.900.000	35.592.975.940		
(Chi phí) Thu nhập thuế hoãn lại			(372.000.000)	28.000.000.000

35. 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 2025 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

35. 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	Hoạt động bất Động sản đầu tư	Hoạt động bất Động sản đầu tư vận hành tòa nhà	Cho thuê máy móc và thiết bị	Tổng cộng
					VND
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2024					
Doanh thu					
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	5.481.675.320.892	168.033.713.617	3.269.658.635	2.255.402.928	5.655.234.096.072
Kết quả					
Lợi nhuận thuần trước thuế của bộ phận	216.941.989.036	63.725.173.130	(421.693.181)	430.242.650	280.675.711.635 (124.203.397.026)
Chi phí không phân bổ thuần					156.472.314.609
Lợi nhuận thuần trước thuế					(38.167.730.583)
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp					118.304.584.026
Lợi nhuận thuần sau thuế					
Tài sản và công nợ					
Tài sản bộ phận	4.122.255.668.666	505.212.159.047	2.214.276.666	37.446.256.517	4.667.128.360.896
Tài sản không phân bổ					2.415.823.059.100
Tổng tài sản					7.082.951.419.996
Công nợ bộ phận	4.325.303.532.613	50.044.503.805	81.203.925	449.381.187	4.375.878.621.530
Công nợ không phân bổ					154.323.288.621
Tổng công nợ					4.530.201.910.151

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 2025 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

35. 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	Hoạt động bất Động sản đầu tư	Dịch vụ quản lý vận hành tòa nhà	Cho thuê máy móc và thiết bị	VND
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2025					
Doanh thu					
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	4.976.965.633.581	87.521.512.526	3.175.147.272	4.750.452.564	5.072.412.745.943
Kết quả					
Lợi nhuận thuần trước thuế của bộ phần	260.578.158.074	18.213.680.901	(603.524.232)	3.715.134.126	281.903.448.869 (43.048.489.091)
Chi phí không phân bổ thuần					238.854.959.778
Lợi nhuận thuần trước thuế					(48.428.964.251)
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp					190.425.995.527
Lợi nhuận thuần sau thuế					
Tài sản và công nợ					
Tài sản bộ phận	2.644.387.646.902	784.242.069.317	1.962.163.616	36.127.975.010	3.466.719.854.845
Tài sản không phân bổ					2.994.790.614.692
Tổng tài sản					6.461.510.469.537
Công nợ bộ phận	3.533.895.852.083	18.522.056.787	93.384.462	72.051.800	3.552.583.345.132
Công nợ không phân bổ					173.923.497.729
Tổng công nợ					3.726.506.842.861

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2025 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.

Nguyễn Thị Phương
Người lập

Nguyễn Minh Tùng
Kế toán trưởng



Trần Quang Quân
Tổng Giám đốc

Ngày 30 tháng 10 năm 2025

