



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

(trước đây là Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Ricons)

Báo cáo tài chính hợp nhất

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Xây dựng Ricons  
(trước đây là Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Ricons)

**MỤC LỤC**

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	2
Báo cáo kiểm toán độc lập	3 - 4
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	5 - 6
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	7
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	8 - 9
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	10 - 43

# Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Xây dựng Ricons

(trước đây là Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Ricons)

## THÔNG TIN CHUNG

### CÔNG TY

Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Xây dựng Ricons ("Công ty"), trước đây là Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Ricons, 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 ngày 27 tháng 10 năm 2004 sau đó điều chỉnh thành Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp ("Giấy CNĐKDN") số 0303527596 ngày 9 tháng 6 năm 2011, và các Giấy CNĐKKD và các Giấy CNĐKDN điều chỉnh sau đó.

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

Công ty có trụ sở chính đăng ký tại Tầng 1, Số 53 - 55, Đường Bà Huyện Thanh Quan, Phường 6, Quận 3, 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.

### HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Các thành viên Hội đồng Quản trị của Công ty trong năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Trần Quang Quân	Chủ tịch	
Ông Nguyễn Sỹ Công	Thành viên	
Ông Trần Kim Long	Thành viên	
Ông Lê Miên Thụy	Thành viên	
Ông Nguyễn Trung Tín	Thành viên	
Ông Nguyễn Bá Dương	Thành viên	từ nhiệm ngày 22 tháng 6 năm 2020

### BAN KIỂM SOÁT

Các thành viên Ban kiểm soát của Công ty trong năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Bà Hà Tiểu Anh	Trưởng Ban
Ông Nguyễn Ngọc Tùng	Thành viên
Ông Nguyễn Thanh Tùng	Thành viên

### BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Các thành viên của Ban Tổng Giám đốc của Công ty trong năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Lê Miên Thụy	Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Thành Tâm	Phó Tổng Giám đốc
Ông Hồ Văn Thảo	Phó Tổng Giám đốc

### NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và vào ngày lập báo cáo này là Ông Trần Quang Quân.

Ông Lê Miên Thụy được Ông Trần Quang Quân ủy quyền để ký báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020 theo Giấy Ủy quyền số 001/UQ-2020 ngày 1 tháng 1 năm 2020.

### KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam là công ty kiểm toán cho Công ty.

# Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Xây dựng Ricons

(trước đây là Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Ricons)

## BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Xây dựng Ricons ("Công ty"), trước đây là Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Ricons, trân trọng trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con ("Nhóm Công ty") cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020.

### TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo báo cáo tài chính hợp nhất cho từng năm tài chính phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Nhóm Công ty trong năm. Trong quá trình lập báo cáo tài chính hợp nhất này, Ban Tổng Giám đốc cần phải:


- ▶ lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- ▶ thực hiện các đánh giá và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- ▶ nêu rõ các chuẩn mực kế toán áp dụng cho Nhóm Công ty có được tuân thủ hay không và tất cả những sai lệch trọng yếu so với những chuẩn mực này đã được trình bày và giải thích trong báo cáo tài chính hợp nhất; và
- ▶ lập báo cáo tài chính hợp nhất trên cơ sở nguyên tắc hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Nhóm Công ty sẽ tiếp tục hoạt động.

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo việc các sổ sách kế toán thích hợp được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty, với mức độ chính xác hợp lý, tại bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng các sổ sách kế toán tuân thủ với chế độ kế toán đã được áp dụng. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm về việc quản lý các tài sản của Nhóm Công ty và do đó phải thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và những vi phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc cam kết đã tuân thủ những yêu cầu nêu trên trong việc lập báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo.

### CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2020, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc: 



Lê Miên Thụy  
Ban Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 29 tháng 3 năm 2021



Building a better  
working world

Ernst & Young Vietnam Limited  
20th Floor, Bilexco Financial Tower  
2 Hai Trieu Street, District 1  
Ho Chi Minh City, S.R. of Vietnam

Tel: +84 28 3824 5252  
Fax: +84 28 3824 5250  
ey.com

Số tham chiếu: 61014942/22004898-HN

## **BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP**

**Kính gửi: Quý Cổ đông của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Xây dựng Ricons**

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Xây dựng Ricons ("Công ty"), trước đây là Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Ricons, và các công ty con (sau đây được gọi chung là "Nhóm Công ty"), được lập ngày 29 tháng 3 năm 2021 và được trình bày từ trang 5 đến trang 43, bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất vào ngày 31 tháng 12 năm 2020, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất đi kèm.

### ***Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc***

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

### ***Trách nhiệm của Kiểm toán viên***

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về báo cáo tài chính hợp nhất dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên báo cáo tài chính hợp nhất. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong báo cáo tài chính hợp nhất do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Nhóm Công ty liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Nhóm Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Tổng Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể báo cáo tài chính hợp nhất.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp để làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.

### *Ý kiến của Kiểm toán viên*

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2020, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

### **Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam**



Nguyễn Quốc Hoàng  
Phó Tổng Giám đốc  
Giấy CNDKHN kiểm toán  
Số: 2787-2016-004-1



A blue ink signature of Phạm Xuân Tuân.

Phạm Xuân Tuân  
Kiểm toán viên  
Giấy CNDKHN kiểm toán  
Số: 4639-2018-004-1

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 29 tháng 3 năm 2021

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>100</b>	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>5.227.023.524.782</b>	<b>5.100.056.699.247</b>
<b>110</b>	<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>4</b>	<b>600.277.940.918</b>	<b>468.580.632.583</b>
111	1. Tiền		234.227.940.918	146.080.632.583
112	2. Các khoản tương đương tiền		366.050.000.000	322.500.000.000
<b>120</b>	<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>		<b>540.900.000.000</b>	<b>408.600.000.000</b>
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	5.1	540.900.000.000	408.600.000.000
<b>130</b>	<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>3.604.763.190.082</b>	<b>3.882.113.555.172</b>
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6	3.247.156.829.673	3.625.836.522.029
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	7	274.880.950.071	212.440.379.452
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	30	-	7.000.000.000
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	8	97.729.048.549	48.297.939.537
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	6	(15.003.638.211)	(11.461.285.846)
<b>140</b>	<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>9</b>	<b>217.517.132.589</b>	<b>247.947.909.809</b>
141	1. Hàng tồn kho		217.517.132.589	247.947.909.809
<b>150</b>	<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>263.565.261.193</b>	<b>92.814.601.683</b>
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn		60.770.009	-
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ	18	263.504.491.184	92.814.601.683
<b>200</b>	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>755.080.028.075</b>	<b>679.835.926.598</b>
<b>210</b>	<b>I. Khoản phải thu dài hạn</b>		<b>543.900.000</b>	<b>797.782.400</b>
216	1. Phải thu dài hạn khác		543.900.000	797.782.400
<b>220</b>	<b>II. Tài sản cố định</b>		<b>79.136.550.954</b>	<b>66.073.310.785</b>
221	1. Tài sản cố định hữu hình	10	75.105.928.441	63.030.666.032
222	Nguyên giá		166.440.434.762	127.961.851.633
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(91.334.506.321)	(64.931.185.601)
227	2. Tài sản cố định vô hình	11	4.030.622.513	3.042.644.753
228	Nguyên giá		7.896.267.109	5.157.992.509
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(3.865.644.596)	(2.115.347.756)
<b>230</b>	<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>12</b>	<b>293.245.779.927</b>	<b>214.115.807.617</b>
231	1. Nguyên giá		318.403.974.161	237.463.001.795
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(25.158.194.234)	(23.347.194.178)
<b>240</b>	<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>13</b>	<b>13.905.613.736</b>	<b>40.792.628.892</b>
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		13.905.613.736	40.792.628.892
<b>250</b>	<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>		<b>255.794.815.708</b>	<b>260.713.100.272</b>
252	1. Đầu tư vào các công ty liên kết	15.1	28.394.815.708	200.713.100.272
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	167.400.000.000	-
<b>260</b>	<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>		<b>112.453.367.750</b>	<b>97.343.296.632</b>
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	14	112.225.554.337	97.177.005.349
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	29.3	227.813.413	166.291.283
<b>270</b>	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>5.982.103.552.857</b>	<b>5.779.892.625.845</b>

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020

VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>300</b>	<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>3.662.417.900.439</b>	<b>3.634.124.246.659</b>
<b>310</b>	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>3.662.417.900.439</b>	<b>3.634.110.730.659</b>
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	16	1.893.433.378.229	1.635.521.698.759
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	17	260.480.913.260	182.584.145.752
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	18	29.294.845.438	34.877.965.621
315	4. Chi phí phải trả ngắn hạn	19	1.327.562.673.449	1.665.426.013.063
318	5. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	20	6.590.052.928	11.722.596.324
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	21	9.778.932.538	10.595.290.704
321	7. Dự phòng phải trả ngắn hạn	22	37.524.073.371	13.148.655.884
322	8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	23	97.753.031.226	80.234.364.552
<b>330</b>	<b>II. Nợ dài hạn</b>		-	<b>13.516.000</b>
337	1. Phải trả dài hạn khác		-	13.516.000
<b>400</b>	<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>2.319.685.652.418</b>	<b>2.145.768.379.186</b>
<b>410</b>	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>24.1</b>	<b>2.319.685.652.418</b>	<b>2.145.768.379.186</b>
411	1. Vốn cổ phần		317.200.000.000	317.200.000.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		317.200.000.000	317.200.000.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		806.560.760.000	806.560.760.000
415	3. Cổ phiếu quỹ		(1.817.000.000)	(742.000.000)
418	4. Quỹ đầu tư phát triển		689.632.594.480	510.151.594.480
421	5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		492.004.185.018	501.806.821.258
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		241.055.021.258	142.844.270.608
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay		250.949.163.760	358.962.550.650
429	6. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		16.105.112.920	10.791.203.448
<b>440</b>	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>5.982.103.552.857</b>	<b>5.779.892.625.845</b>

  
Nguyễn Minh Tùng  
Người lập

  
Phan Thị Ngọc Thúy  
Kế toán trưởng

  
Lê Miên Thụy  
Tổng Giám đốc




Ngày 29 tháng 3 năm 2021




BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
10	1. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	25.1	7.955.140.929.089	8.752.373.008.440
11	2. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	26	(7.520.636.148.714)	(8.231.376.840.469)
20	3. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		434.504.780.375	520.996.167.971
21	4. Doanh thu hoạt động tài chính	25.2	44.220.147.451	43.279.378.667
22	5. Chi phí tài chính		(1.410.668.580)	(1.977.224.560)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		-	(1.843.780.780)
24	6. Phần (lỗ) lãi từ công ty liên kết	15.1	(7.318.284.564)	32.713.100.272
25	7. Chi phí bán hàng	27	(17.643.406.780)	(19.365.659.609)
26	8. Chi phí quản lý doanh nghiệp	27	(137.566.020.563)	(142.863.118.910)
30	9. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		314.786.547.339	432.782.643.831
31	10. Thu nhập khác	28	4.622.462.321	15.872.442.363
32	11. Chi phí khác	28	(3.380.983.588)	(4.815.119.730)
40	12. Lợi nhuận khác	28	1.241.478.733	11.057.322.633
50	13. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		316.028.026.072	443.839.966.464
51	14. Chi phí thuế TNDN hiện hành	29.1	(64.797.534.828)	(83.670.520.274)
52	15. Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	29.1	61.522.130	166.291.283
60	16. Lợi nhuận sau thuế TNDN		251.292.013.374	360.335.737.473
61	17. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ		250.949.163.760	358.962.550.650
62	18. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát		342.849.614	1.373.186.823
70	19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	24.4	7.527	11.039
71	20. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	24.4	7.527	11.039



Nguyễn Minh Tùng  
Người lập



Phan Thị Ngọc Thúy  
Kế toán trưởng



Lê Miên Thụy  
Tổng Giám đốc

Ngày 29 tháng 3 năm 2021

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT**  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
01	<b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>		<b>316.028.026.072</b>	<b>443.839.966.464</b>
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao và hao mòn	10, 11, 12	33.458.471.811	28.222.161.543
03	Dự phòng		27.917.769.852	11.577.131.008
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(35.425.851.132)	(75.926.199.503)
06	Chi phí lãi vay		-	1.843.780.780
08	<b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>		<b>341.978.416.603</b>	<b>409.556.840.292</b>
09	Giảm (tăng) các khoản phải thu		95.026.588.914	(48.529.709.511)
10	Giảm (tăng) hàng tồn kho		30.430.777.220	(89.349.007.903)
11	(Giảm) tăng các khoản phải trả		(3.740.225.873)	275.658.137.183
12	(Tăng) giảm chi phí trả trước		(15.109.318.997)	38.270.748.554
14	Tiền lãi vay đã trả		-	(1.843.780.780)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	18	(69.251.460.728)	(108.649.164.230)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	23	(429.333.326)	(27.830.999.954)
20	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>		<b>378.905.443.813</b>	<b>447.283.063.651</b>
	<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
21	Tiền chi để xây dựng và mua sắm tài sản cố định		(98.766.542.212)	(36.180.327.805)
22	Tiền thu từ thanh lý tài sản cố định		(342.192.727)	-
23	Tiền chi gửi kỳ hạn tại ngân hàng		(895.200.000.000)	(545.600.000.000)
24	Tiền thu gửi kỳ hạn tại ngân hàng		769.900.000.000	737.000.000.000
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(2.400.000.000)	(228.000.000.000)
27	Tiền thu lãi tiền gửi và cổ tức được chia		44.433.618.211	56.743.404.163
30	<b>Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư</b>		<b>(182.375.116.728)</b>	<b>(16.036.923.642)</b>
	<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
31	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu	24.1	-	60.967.000.000
32	Tiền chi mua cổ phiếu quỹ	24.1	(1.075.000.000)	(742.000.000)
33	Tiền thu từ đi vay		-	167.315.252.400
34	Tiền chi trả nợ gốc vay		-	(167.315.252.400)
36	Cổ tức đã trả	24.2	(63.758.018.750)	(157.417.593.750)
40	<b>Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động tài chính</b>		<b>(64.833.018.750)</b>	<b>(97.192.593.750)</b>

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (tiếp theo)  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
50	Lưu chuyển tiền và tương đương tiền thuần trong năm		131.697.308.335	334.053.546.259
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		468.580.632.583	134.527.086.324
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	4	600.277.940.918	468.580.632.583



Nguyễn Minh Tùng  
Người lập



Phan Thị Ngọc Thúy  
Kế toán trưởng



Lê Miên Thụy  
Tổng Giám đốc

Ngày 29 tháng 3 năm 2021

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

## **1. THÔNG TIN CÔNG TY**

Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Xây dựng Ricons ("Công ty"), trước đây là Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Ricons, 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 ngày 27 tháng 10 năm 2004 sau đó điều chỉnh thành Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp ("Giấy CNĐKDN") số 0303527596 ngày 9 tháng 6 năm 2011, và các Giấy CNĐKKD và các Giấy CNĐKDN điều chỉnh sau đó.

Hoạt động chính trong năm hiện tại của Công ty và các công ty con ("Nhóm 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 Tầng 1, Số 53 - 55, Đường Bà Huyện Thanh Quan, Phường 6, Quận 3, 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.

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường của Công ty là 12 tháng.

Số lượng nhân viên của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 là 1.028 người (ngày 31 tháng 12 năm 2019: 993 người).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN CÔNG TY (tiếp theo)

**Cơ cấu tổ chức**

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2020, Công ty có bốn (4) công ty con trực tiếp ba (3) công ty con gián tiếp và hai (2) công ty liên kết. Chi tiết như sau:

*Công ty con*

Tên công ty con	Trụ sở	Lĩnh vực kinh doanh	Tình trạng hoạt động	Tỷ lệ sở hữu (%)	
				Số cuối năm	Số đầu năm
(1) Công ty Cổ phần Đầu tư Riland	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất và vật liệu xây dựng	Đang hoạt động	98,00	98,00
(2) Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Khu Công nghiệp Quihub	Tỉnh Bình Định	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất	Đang hoạt động	97,00	97,00
(3) Công ty Cổ phần Sunny Industry	Tỉnh Bình Định	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất	Đang hoạt động	99,00	-
(4) Công ty TNHH Ricons E&C	Thành phố Hồ Chí Minh	Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng	Trước hoạt động	100,00	-
(5) Công ty Cổ phần Kỹ thuật Công nghệ Rihitech	Thành phố Hồ Chí Minh	Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt trong xây dựng	Đang hoạt động	73,50	-
(6) Công ty TNHH Riheway	Thành phố Hồ Chí Minh	Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng	Đang hoạt động	98,00	-
(7) Công ty Cổ phần Ri Thảo Điền	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất	Đang hoạt động	97,80	-

*Công ty liên kết*

Tên công ty liên kết	Trụ sở	Lĩnh vực kinh doanh	Tình trạng hoạt động	Tỷ lệ sở hữu (%)	
				Số cuối năm	Số đầu năm
(1) Công ty Cổ phần Quản lý và Phát triển Gia Khánh	Thành phố Hồ Chí Minh	Hoạt động tư vấn quản lý	Đang hoạt động	30,00	48,00
(2) Công ty Cổ phần Rinam	Thành phố Hồ Chí Minh	Hoạt động tư vấn quản lý	Đang hoạt động	48,00	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

## 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 hợp nhất 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 các công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020.

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

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

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

Lợi ích của các cổ đông không kiểm soát là phần lợi ích trong lãi, hoặc lỗ, và trong tài sản thuần của các 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

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

#### 3.2 *Các khoản phải thu*

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

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

#### 3.3 *Hàng tồn kho*

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

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

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

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

#### *Dự phòng giảm giá hàng tồn kho*

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

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

#### 3.4 *Tài sản cố định hữu hình*

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

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

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

Khi tài sản cố định hữu hình được bán hay thanh lý, các khoản lãi hoặc lỗ phát sinh do thanh lý tài sản (là phần chênh lệch giữa 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

#### 3.5 Tài sản cố định vô hình

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

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

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

Khi tài sản vô cố định hình được bán hay thanh lý, các khoản lãi hoặc lỗ phát sinh do thanh lý tài sản (là phần chênh lệch giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của tài sản) được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh 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 và vật kiến trúc	25 - 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	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 năm thanh lý.

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

#### 3.8 Thuê tài sản

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

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

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

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

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

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

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

#### 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 Các khoản đầu tư

*Đầu tư vào công ty liên kết*

Các khoản đầu tư vào công ty liên kết được hạch toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Công ty liên kết là công ty mà trong đó Nhóm Công ty có ảnh hưởng đáng kể nhưng không phải là công ty con hay công ty liên doanh của Nhóm Công ty. Thông thường, Nhóm Công ty được coi là có ảnh hưởng đáng kể nếu sở hữu trên 20% quyền bỏ phiếu ở đơn vị nhận đầu tư.

Theo phương pháp vốn chủ sở hữu, khoản đầu tư được ghi nhận ban đầu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất theo giá gốc, sau đó được điều chỉnh theo những thay đổi của phần sở hữu của Công ty trong giá trị tài sản thuần của công ty liên kết sau khi mua. Lợi thế thương mại phát sinh từ việc đầu tư vào công ty liên kết được phản ánh trong giá trị còn lại của khoản đầu tư. Nhóm Công ty không phân bổ lợi thế thương mại này mà hàng năm thực hiện đánh giá xem lợi thế thương mại có bị suy giảm giá trị hay không. Báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất phản ánh phần sở hữu của Nhóm Công ty trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh của công ty liên kết sau khi mua.

Phần sở hữu của nhà đầu tư trong lợi nhuận/(lỗ) của công ty liên kết sau khi mua được phản ánh trên báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất và phần sở hữu của nhà đầu tư trong thay đổi sau khi mua của các quỹ của công ty liên kết được ghi nhận vào các quỹ. Thay đổi lũy kế sau khi mua được điều chỉnh vào giá trị còn lại của khoản đầu tư vào công ty liên kết. Cổ tức nhận được/Lợi nhuận được chia từ công ty liên kết được trừ vào khoản đầu tư vào công ty liên kết.

Báo cáo tài chính của công ty liên kết được lập cùng năm với báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty và sử dụng các chính sách kế toán nhất quán với Nhóm Công ty. Các điều chỉnh hợp nhất thích hợp đã được ghi nhận để bảo đảm các chính sách kế toán được áp dụng nhất quán với Nhóm Công ty trong trường hợp cần thiết.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

#### 3.10 Các khoản đầu tư (tiếp theo)

*Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác*

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác được ghi nhận theo giá gốc.

*Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn*

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

*Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư*

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 dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

#### 3.11 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.

#### 3.12 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 ước tính một cách đáng tin cậy.

Dự phòng bảo hành công trình được trích lập từ 0,5% đến 1% giá trị công trình dựa trên đặc điểm của từng công trình và kinh nghiệm thực tế.

#### 3.13 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

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

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

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

- ▶ Các khoản mục tiền tệ được phân loại là tài sản được đánh giá lại 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 đánh giá lại 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 phát sinh 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 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

#### 3.14 *Lãi trên cổ phiếu*

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

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

#### 3.15 *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 Đồng 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.

#### 3.16 *Cổ phiếu quỹ*

Các công cụ vốn chủ sở hữu được Nhóm Công ty mua lại (cổ phiếu quỹ) được ghi nhận theo nguyên giá và trừ vào vốn chủ sở hữu. Nhóm Công ty không ghi nhận các khoản lãi (lỗ) khi mua, bán, tái phát hành hoặc hủy các công cụ vốn chủ sở hữu của mình.

#### 3.17 *Ghi nhận doanh thu*

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

##### *Hợp đồng xây dựng*

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

#### 3.17 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)

##### *Hợp đồng xây dựng (tiếp theo)*

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

##### *Doanh thu bán hàng hóa*

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

##### *Doanh thu cung cấp dịch vụ*

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

##### *Tiền cho thuê*

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

##### *Tiền lãi*

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

#### 3.18 Thuế

##### *Thuế thu nhập hiện hành*

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

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

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

##### *Thuế hoãn lại*

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

#### 3.18 Thuế

##### *Thuế hoãn lại*

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

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

Thuế hoãn lại được ghi nhận vào 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 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.

#### 3.19 Các bên liên quan

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

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

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	412.701.597	673.782.070
Tiền gửi ngân hàng	233.815.239.321	145.406.850.513
Các khoản tương đương tiền (*)	366.050.000.000	322.500.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>600.277.940.918</u></b>	<b><u>468.580.632.583</u></b>

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

### 5. ĐẦU TƯ NĂM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN

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

Đầu tư năm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn thể hiện các khoản tiền gửi ngắn hạn tại ngân hàng thương mại có kỳ hạn gốc trên ba (3) tháng và không quá một (1) năm, và hưởng lãi suất tiền gửi áp dụng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính 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**

Đầu tư năm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn thể hiện khoản đầu tư vào cổ phiếu ưu đãi hoàn lại ("CPU'DHL") do Công ty Cổ phần Quản lý và Phát triển Gia Khánh phát hành. Chi tiết như sau:

Bên phát hành	Số cuối năm		Thời gian mua lại CPU'DHL	Giá mua lại
	Số lượng cổ phần	Giá trị VND		
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 CPU'DHL 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 CPU'DHL sẽ có quyền, theo lựa chọn của mình, yêu cầu công ty phát hành phải mua lại một phần hoặc toàn bộ các CPU'DHL của cổ đông ưu đãi đó vào ngày mua lại theo quyền chọn bán theo giá mua lại;
- Công ty phát hành có thể mua lại tất cả, hoặc một phần trong số các CPU'DHL đang lưu hành, theo lựa chọn của mình, mà không cần phải có chấp thuận của các cổ đông nắm giữ CPU'DHL vào ngày mua lại được đề cập trong Điều khoản đối với CPU'DHL đã phát hành;
- Cho đến khi bất kỳ CPU'DHL nào vẫn còn đang lưu hành, nếu không có chấp thuận của cổ đông nắm giữ ít nhất 80% các CPU'DHL 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 CPU'DHL 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 CPU'DHL sẽ được quyền ưu tiên hàng đầu nhận số tiền bằng mệnh giá của CPU'DHL đó, cùng với toàn bộ cổ tức đã được công bố và chưa được thanh toán tính đến ngày phân phối, trước khi bất kỳ khoản tiền nào 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 CPU'DHL, phụ thuộc vào thứ tự ưu tiên theo quy định pháp luật. Các cổ đông nắm giữ CPU'DHL 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty Cổ phần Tập đoàn Nam Cường Hà Nội - Chi nhánh Hà Tây	325.276.398.131	-
Công ty TNHH Regina Miracle International Hưng Yên	341.513.639.567	389.137.491.000
Các bên liên quan ( <i>Thuyết minh số 30</i> )	-	748.885.967.095
Các khách hàng khác	<u>2.580.366.791.975</u>	<u>2.487.813.063.934</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>3.247.156.829.673</b>	<b>3.625.836.522.029</b>
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	<u>(15.003.638.211)</u>	<u>(11.461.285.846)</u>
<b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>	<b><u>3.232.153.191.462</u></b>	<b><u>3.614.375.236.183</u></b>

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	(11.461.285.846)	(2.110.184.213)
Cộng: Dự phòng trích lập trong năm	<u>(3.542.352.365)</u>	<u>(9.351.101.633)</u>
Số cuối năm	<u>(15.003.638.211)</u>	<u>(11.461.285.846)</u>

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

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ông Phạm Quang Thanh và Bà Hoàng Hồng Hạnh	95.000.000.000	-
Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Công ty Cổ phần Phát triển Đô Thị Quốc Tế Việt Nam	71.315.252.400	71.315.252.400
Các nhà cung cấp khác	56.084.544.292	-
	<u>52.481.153.379</u>	<u>141.125.127.052</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>274.880.950.071</u></b>	<b><u>212.440.379.452</u></b>

**8. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Đặt cọc	80.619.068.581	33.215.902.781
Tạm ứng tiền cho cán bộ nhân viên	9.138.363.019	6.902.358.367
Phải thu lãi tiền gửi	6.673.350.959	8.018.767.669
Khác	1.298.265.990	160.910.720
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>97.729.048.549</u></b>	<b><u>48.297.939.537</u></b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

9. HÀNG TỒN KHO

	<i>Số cuối năm</i>	<i>VND</i> <i>Số đầu năm</i>
Chi phí xây dựng công trình dở dang (*)	216.689.521.268	247.675.727.190
Vật liệu xây dựng	827.611.321	272.182.619
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>217.517.132.589</u></b>	<b><u>247.947.909.809</u></b>

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

	<i>Số cuối năm</i>	<i>VND</i> <i>Số đầu năm</i>
Công trình Nhà ở Chung cư cao tầng (Simco)	67.583.536.312	60.818.735.202
Công trình Apec Mandala Phú Yên	25.590.151.449	9.704.944.515
Các công trình khác	123.515.833.507	177.152.047.473
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>216.689.521.268</u></b>	<b><u>247.675.727.190</u></b>



**Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Xây dựng Ricons**  
(trước đây là Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Ricons)

B09-DN/HIN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**10. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH**

	Nhà cửa và vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị quản lý	Khác	Tổng cộng
<b>Nguyên giá</b>						VND
Số đầu năm	-	109.093.814.820	7.160.479.891	11.578.591.013	128.965.909	127.961.851.633
Mua mới trong năm	4.980.543.644	632.630.000	9.799.400.000	505.337.000	-	15.917.910.644
Phân loại từ bất động sản đầu tư	26.056.399.758	-	-	-	-	26.056.399.758
Thanh lý	-	(3.495.727.273)	-	-	-	(3.495.727.273)
Số cuối năm	31.036.943.402	106.230.717.547	16.959.879.891	12.083.928.013	128.965.909	166.440.434.762
<b>Trong đó:</b>						
Đã khấu hao hết	-	9.021.935.445	1.637.788.965	4.549.323.911	128.965.909	15.338.014.230
<b>Giá trị khấu hao lũy kế</b>						
Số đầu năm	-	(54.965.221.157)	(3.830.245.255)	(6.006.753.280)	(128.965.909)	(64.931.185.601)
Khấu hao trong năm	(186.731.745)	(21.344.104.775)	(1.841.774.562)	(2.095.570.754)	-	(25.468.181.836)
Phân loại từ bất động sản đầu tư	(4.428.993.079)	-	-	-	-	(4.428.993.079)
Thanh lý	-	3.493.854.195	-	-	-	3.493.854.195
Số cuối năm	(4.615.724.824)	(72.815.471.737)	(5.672.019.817)	(8.102.324.034)	(128.965.909)	(91.334.506.321)
<b>Giá trị còn lại</b>						
Số đầu năm	-	54.128.593.663	3.330.234.636	5.571.837.733	-	63.030.666.032
Số cuối năm	26.421.218.578	33.415.245.810	11.287.860.074	3.981.603.979	-	75.105.928.441

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**11. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH**

	VND
	<i>Phần mềm máy tính</i>
<b>Nguyên giá</b>	
Số đầu năm	5.157.992.509
Mua mới trong năm	<u>2.738.274.600</u>
Số cuối năm	<u>7.896.267.109</u>
<i>Trong đó:</i>	
<i>Đã hao mòn hết</i>	1.445.680.769
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>	
Số đầu năm	(2.115.347.756)
Hao mòn trong năm	<u>(1.750.296.840)</u>
Số cuối năm	<u>(3.865.644.596)</u>
<b>Giá trị còn lại</b>	
Số đầu năm	<u>3.042.644.753</u>
Số cuối năm	<u>4.030.622.513</u>

**12. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ**

	VND
	<i>Tòa nhà và quyền sử dụng đất</i>
<b>Nguyên giá</b>	
Số đầu năm	237.463.001.795
Mua mới trong năm	106.997.372.124
Phân loại sang tài sản cố định hữu hình	<u>(26.056.399.758)</u>
Số cuối năm	<u>318.403.974.161</u>
<b>Giá trị khấu hao lũy kế</b>	
Số đầu năm	(23.347.194.178)
Khấu hao trong năm	(6.239.993.135)
Phân loại sang tài sản cố định hữu hình	<u>4.428.993.079</u>
Số cuối năm	<u>(25.158.194.234)</u>
<b>Giá trị còn lại</b>	
Số đầu năm	<u>214.115.807.617</u>
Số cuối năm	<u>293.245.779.927</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**12. 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	
	Năm nay	Năm trước
Thu nhập cho thuê bất động sản đầu tư	23.427.536.620	15.548.970.566
Chi phí hoạt động kinh doanh trực tiếp của các bất động sản đầu tư tạo thu nhập cho thuê	(16.202.818.785)	(10.854.113.409)

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức tại ngày 31 tháng 12 năm 2020. 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.

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

Đây là chi phí xây dựng nhà máy gia công cơ khí giai đoạn 2 tại Khu Công nghiệp Nhơn Trạch 6, Xã Long Thọ, Huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai.

**14. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phí sử dụng hạ tầng	40.983.616.154	42.177.313.706
Công cụ, dụng cụ dùng cho công trường	29.881.959.049	47.340.865.762
Chi phí thuê đất	21.656.609.099	-
Phí bảo trì tòa nhà	3.418.746.192	3.700.578.154
Khác	16.284.623.843	3.958.247.727
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>112.225.554.337</u></b>	<b><u>97.177.005.349</u></b>

**Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Xây dựng Ricons**  
(trước đây là Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Ricons)

B09-DN/HIN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**15. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN**

**15.1 Đầu tư vào công ty liên kết**

Tên công ty	Lĩnh vực kinh doanh	Tình trạng	Số cuối năm		Số đầu năm	
			% sở hữu	Giá gốc đầu tư (VND)	% sở hữu	Giá gốc đầu tư (VND)
Công ty Cổ phần Quản lý & Phát triển Gia Khánh	Dịch vụ quản lý và tư vấn quản lý bất động sản	Đang hoạt động	30%	26.014.616.586	48%	200.713.100.272
Công ty Cổ phần RiNam	Dịch vụ quản lý và tư vấn quản lý bất động sản	Đang hoạt động	48%	2.380.199.122	-	-
<b>TỔNG CỘNG</b>				<b>28.394.815.708</b>		<b>200.713.100.272</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

Chi tiết khoản đầu tư vào công ty liên kết vào ngày kết thúc năm tài chính được trình bày như sau:

	VND		
	<i>Công ty Cổ phần Quản lý &amp; Phát triển Gia Khánh</i>	<i>Công ty Cổ phần Rinam</i>	<i>Tổng cộng</i>
<b>Giá trị đầu tư:</b>			
Số đầu năm	168.000.000.000	-	168.000.000.000
Tăng trong năm	-	2.400.000.000	2.400.000.000
Giảm trong năm (*)	(167.400.000.000)	-	(167.400.000.000)
Số cuối năm	<u>600.000.000</u>	<u>2.400.000.000</u>	<u>3.000.000.000</u>
<b>Phần lủy kế lãi (lỗ) sau khi mua công ty liên kết:</b>			
Số đầu năm	32.713.100.272	-	32.713.100.272
Phần lỗ từ công ty liên kết	(7.298.483.686)	(19.800.878)	(7.318.284.564)
Số cuối năm	<u>25.414.616.586</u>	<u>(19.800.878)</u>	<u>25.394.815.708</u>
<b>Giá trị còn lại:</b>			
Số đầu năm	<u>200.713.100.272</u>	-	<u>200.713.100.272</u>
Số cuối năm	<u><u>26.014.616.586</u></u>	<u><u>2.380.199.122</u></u>	<u><u>28.394.815.708</u></u>

(\*) Công ty Cổ phần Quản lý và Phát triển Gia Khánh ("Gia Khánh") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp ("GCNĐKDN") số 0314812027 do Sở Kế hoạch và Đầu tư ("SKHĐT") Thành phố Hồ Chí Minh cấp vào ngày 2 tháng 1 năm 2018 và các Giấy CNĐKDN điều chỉnh. Hoạt động chính trong năm hiện tại của Gia Khánh là cung cấp dịch vụ quản lý và tư vấn quản lý bất động sản.

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 Hợp đồng Chuyển nhượng Cổ phần số 01/2020/HDCNCP/RL-AG ngày 30 tháng 12 năm 2020, Nhóm Công ty đồng ý chuyển nhượng 10.000 cổ phần phổ thông với giá trị là 100.000.000 VND cho Tập đoàn Bất động sản An Gia ("An Gia"). Cũng theo hợp đồng Chuyển nhượng Cổ phần số 02/2020/HDCNCP/AG-RL ngày 30 tháng 12 năm 2020, An Gia đồng ý chuyển nhượng 10.000 cổ phần ưu đãi hoàn lại với giá trị là 100.000.000 VND cho Nhóm Công ty.

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).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

(\*\*) RiNam là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy CNĐKDN số 0316599076 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp vào ngày 19 tháng 11 năm 2020. Hoạt động chính được đăng ký của RiNam là hoạt động tư vấn quản lý. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, Nhóm Công ty nắm giữ 48% quyền biểu quyết tại RiNam.

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

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

Tên công ty	Hoạt động chính	Số cuối năm		Số đầu năm	
		% sở hữu	Giá trị VND	% sở hữu	Giá trị VND
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Toàn Cầu (*)	Kinh doanh bất động sản	7,5%	<u>60.000.000.000</u>	7,5%	<u>60.000.000.000</u>

(\*) 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 Hà Nội 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	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Các nhà cung cấp khác	1.893.433.378.229	1.611.323.026.726
Các bên liên quan (Thuyết minh số 30)	-	24.198.672.033
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>1.893.433.378.229</u></b>	<b><u>1.635.521.698.759</u></b>

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

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty Cổ phần Gamuda Land	112.607.672.300	-
Công ty TNHH Western City	57.816.851.201	2.724.988.516
Công ty Cổ phần Tập đoàn MIK Group Việt Nam	39.088.005.494	-
Các khách hàng khác	50.968.384.265	179.859.157.236
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>260.480.913.260</u></b>	<b><u>182.584.145.752</u></b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**18. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP, PHẢI THU NHÀ NƯỚC**

	VND			
	Số đầu năm	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Số cuối năm
<b>Phải nộp</b>				
Thuế thu nhập doanh nghiệp	30.569.910.218	65.618.974.156	(69.251.460.728)	26.937.423.646
Thuế thu nhập cá nhân	2.826.898.995	25.011.670.922	(25.681.988.880)	2.156.581.037
Thuế GTGT	1.481.156.408	882.606.187.397	(883.886.503.050)	200.840.755
Khác	-	48.403.971	(48.403.971)	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>34.877.965.621</u></b>	<b><u>973.285.236.446</u></b>	<b><u>(978.868.356.629)</u></b>	<b><u>29.294.845.438</u></b>
<b>Phải thu</b>				
Thuế GTGT	<u>92.814.601.683</u>	<u>848.715.943.951</u>	<u>(678.026.054.450)</u>	<u>263.504.491.184</u>

**19. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí phải trả các công trình xây dựng	<u>1.327.562.673.449</u>	<u>1.665.426.013.063</u>

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

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Doanh thu chưa thực hiện từ xây dựng các công trình	5.772.727.272	10.342.521.756
Doanh thu chưa thực hiện từ hoạt động cho thuê	817.325.656	1.380.074.568
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>6.590.052.928</u></b>	<b><u>11.722.596.324</u></b>

**21. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải trả các đội thi công và cán bộ nhân viên	5.912.081.172	5.334.710.225
Nhận tiền đặt cọc	2.859.199.429	3.744.420.329
Cổ tức phải trả	897.915.000	1.333.133.750
Khác	109.736.937	183.026.400
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>9.778.932.538</u></b>	<b><u>10.595.290.704</u></b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**22. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ NGẮN HẠN**

	<i>Số cuối năm</i>	<i>VND</i> <i>Số đầu năm</i>
Dự phòng chi phí bảo hành các công trình	<u>37.524.073.371</u>	<u>13.148.655.884</u>

**23. QUỸ KHEN THƯỞNG, PHÚC LỢI**

	<i>Năm nay</i>	<i>VND</i> <i>Năm trước</i>
Số đầu năm	80.234.364.552	64.955.364.506
Trích lập từ lợi nhuận chưa phân phối (Thuyết minh số 24.1)	17.948.000.000	43.110.000.000
Sử dụng quỹ	<u>(429.333.326)</u>	<u>(27.830.999.954)</u>
Số cuối năm	<u>97.753.031.226</u>	<u>80.234.364.552</u>



**Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Xây dựng Ricons**  
(trước đây là Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Ricons)

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**24. VỐN CHỦ SỞ HỮU**

**24.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu**

	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	Tổng cộng
<b>Năm trước:</b>							VND
Số đầu năm	305.000.000.000	757.793.760.000	-	337.708.594.480	516.811.770.608	8.218.016.625	1.925.532.141.713
Phát hành mới cổ phiếu	12.200.000.000	48.767.000.000	-	-	-	-	60.967.000.000
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	358.962.550.650	1.373.186.823	360.335.737.473
Hợp nhất công ty con	-	-	-	-	-	1.200.000.000	1.200.000.000
Mua cổ phiếu quỹ	-	-	(742.000.000)	-	-	-	(742.000.000)
Cổ tức công bố	-	-	-	-	(158.414.500.000)	-	(158.414.500.000)
Quỹ đầu tư phát triển	-	-	-	172.443.000.000	(172.443.000.000)	-	-
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	(43.110.000.000)	-	(43.110.000.000)
Số cuối năm	317.200.000.000	806.560.760.000	(742.000.000)	510.151.594.480	501.806.821.258	10.791.203.448	2.145.768.379.186
<b>Năm nay:</b>							
Số đầu năm	317.200.000.000	806.560.760.000	(742.000.000)	510.151.594.480	501.806.821.258	10.791.203.448	2.145.768.379.186
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	250.949.163.760	342.849.614	251.292.013.374
Mua mới công ty con	-	-	-	-	-	4.971.059.858	4.971.059.858
Mua cổ phiếu quỹ (*)	-	-	(1.075.000.000)	-	-	-	(1.075.000.000)
Cổ tức công bố (**)	-	-	-	-	(63.322.800.000)	-	(63.322.800.000)
Quỹ đầu tư phát triển (**)	-	-	-	179.481.000.000	(179.481.000.000)	-	-
Trích lập quỹ khen thưởng phúc lợi (***)	-	-	-	-	(17.948.000.000)	-	(17.948.000.000)
Số cuối năm	317.200.000.000	806.560.760.000	(1.817.000.000)	689.632.594.480	492.004.185.018	16.105.112.920	2.319.685.652.418

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**24. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)**

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

(\*) Theo Nghị Quyết Hội đồng Quản trị Công ty số 006/NQ-HĐQT-2020 ngày 25 tháng 6 năm 2020, Nhóm Công ty đã quyết định thu hồi số lượng cổ phiếu đã phát hành ưu đãi cho cán bộ nhân viên theo chương trình lựa chọn cho người lao động ("ESOP") với số lượng là 21.500 cổ phiếu do các Cán bộ nhân viên đã nghỉ việc tại Nhóm Công ty thể hiện trong quy chế ESOP.

(\*\*) Theo Nghị quyết Đại hội Đồng Cổ đông thường niên lần thứ 13 số 02/NQ-ĐHĐCĐ/RICONS-2020 ngày 6 tháng 6 năm 2020, Cổ đông của Nhóm Công ty đã thông qua mức cổ tức năm 2019 bằng 20% mệnh giá, tương đương 63.322.800.000 VND; và tiến hành trích lập các Quỹ đầu tư phát triển, Quỹ khen thưởng, phúc lợi từ nguồn lợi nhuận sau thuế chưa phân phối với số tiền lần lượt là 179.481.000.000 VND và 17.948.000.000 VND.

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

	Năm nay	VND Năm trước
<b>Vốn cổ phần đã góp</b>		
Số đầu năm	317.200.000.000	305.000.000.000
Tăng vốn trong năm	-	12.200.000.000
Số cuối năm	<u>317.200.000.000</u>	<u>317.200.000.000</u>
<b>Cổ tức</b>		
Cổ tức công bố	63.322.800.000	158.414.500.000
Cổ tức năm nay đã trả bằng tiền	(63.129.475.000)	(157.329.956.250)
Cổ tức năm trước đã trả bằng tiền	(628.543.750)	(87.637.500)

Mệnh giá mỗi cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND. Các cổ đông nắm giữ cổ phiếu phổ thông của Nhóm Công ty được quyền hưởng cổ tức do Nhóm Công ty công bố. Mỗi cổ phiếu phổ thông thể hiện một quyền biểu quyết, không hạn chế.

**24.3 Cổ phiếu**

	<u>Số lượng cổ phần</u>	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Số lượng cổ phiếu được phép phát hành	31.720.000	31.720.000
Số lượng cổ phiếu đã được phát hành và góp vốn đầy đủ	31.720.000	31.720.000
Cổ phiếu phổ thông	31.720.000	31.720.000
Số lượng cổ phiếu quỹ	(58.600)	(37.100)
Cổ phiếu phổ thông	(58.600)	(37.100)
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	31.661.400	31.682.900
Cổ phiếu phổ thông	31.661.400	31.682.900

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**24. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)**

**24.4 Lãi trên cổ phiếu**

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Lợi nhuận sau thuế TNDN của công ty mẹ	250.949.163.760	358.962.550.650
Trừ: Quỹ khen thưởng phúc lợi (*)	<u>(12.547.458.188)</u>	<u>(17.948.127.533)</u>
Lợi nhuận thuần phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	238.401.705.572	341.014.423.117
Số lượng cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân (cổ phiếu)	31.672.033	30.891.799
Lãi cơ bản và lãi suy giảm trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)	7.527	11.039

(\*) Lợi nhuận dùng để tính lãi trên cổ phiếu cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019 được điều chỉnh giảm cho khoản thực trích quỹ khen thưởng, phúc lợi từ lợi nhuận của năm 2019 được phê duyệt trong Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên ngày 6 tháng 6 năm 2020.

Lợi nhuận dùng để tính lãi trên cổ phiếu cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020 được điều chỉnh giảm cho khoản dự tính trích quỹ khen thưởng, phúc lợi từ lợi nhuận của năm 2020 theo kế hoạch được phê duyệt trong Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông ngày 6 tháng 6 năm 2020.

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

**25. DOANH THU**

**25.1 Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ**

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Doanh thu hoạt động xây dựng (*)	7.511.467.358.312	7.953.777.530.711
Doanh thu hoạt động bán vật liệu xây dựng	402.275.521.521	750.864.682.177
Doanh thu từ hoạt động bất động sản	30.932.219.231	36.784.033.689
Doanh thu cho thuê máy móc và thiết bị xây dựng	5.388.615.152	5.569.015.196
Doanh thu dịch vụ quản lý vận hành tòa nhà	5.077.214.873	5.377.746.667
<b>DOANH THU THUẦN</b>	<b><u>7.955.140.929.089</u></b>	<b><u>8.752.373.008.440</u></b>
Trong đó:		
Doanh thu đối với các bên khác	7.955.140.929.089	6.959.909.108.685
Doanh thu đối với các bên liên quan (Thuyết minh số 30)	-	1.792.463.899.755

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

25. DOANH THU (tiếp theo)

25.1 *Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ* (tiếp theo)

(\*) Doanh thu từ các hợp đồng xây dựng được ghi nhận trong năm như sau:

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Doanh thu được ghi nhận trong năm của các hợp đồng xây dựng đang thực hiện	7.120.137.314.531	7.774.550.030.369
Doanh thu được ghi nhận trong năm của các hợp đồng xây dựng đã hoàn thành	391.330.043.781	179.227.500.342
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>7.511.467.358.312</u></b>	<b><u>7.953.777.530.711</u></b>
Tổng doanh thu lũy kế của các hợp đồng xây dựng đang thực hiện đến ngày cuối năm	16.757.836.460.842	17.622.973.022.420

25.2 *Doanh thu hoạt động tài chính*

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Lãi tiền gửi ngân hàng	42.838.064.515	43.213.099.231
Lãi chênh lệch tỷ giá	1.131.945.950	66.279.436
Cổ tức được chia	250.136.986	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>44.220.147.451</u></b>	<b><u>43.279.378.667</u></b>

26. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Giá vốn hoạt động xây dựng	7.138.903.322.167	7.491.597.042.894
Giá vốn hoạt động bán vật liệu xây dựng	352.947.086.684	711.095.444.905
Chi phí hoạt động bất động sản	23.379.114.952	22.308.653.130
Chi phí dịch vụ quản lý vận hành tòa nhà	4.223.992.432	4.273.497.525
Giá vốn hoạt động cho thuê máy móc và thiết bị xây dựng	1.182.632.479	2.102.202.015
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>7.520.636.148.714</u></b>	<b><u>8.231.376.840.469</u></b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
<b>Chi phí bán hàng</b>	<b>17.643.406.780</b>	<b>19.365.659.609</b>
Chi phí vận chuyển	10.926.105.743	11.786.666.075
Chi phí nhân viên	3.543.654.439	4.084.828.775
Chi phí khác	3.173.646.598	3.494.164.759
<b>Chi phí quản lý doanh nghiệp</b>	<b>137.566.020.563</b>	<b>142.863.118.910</b>
Chi phí nhân viên	100.300.112.615	93.336.414.779
Chi phí dịch vụ mua ngoài	11.373.002.207	10.299.793.999
Chi phí nguyên vật liệu, công cụ	5.678.136.712	5.808.250.294
Chi phí khấu hao và hao mòn	5.433.591.653	3.315.950.894
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	3.542.352.365	9.351.101.633
Chi phí khác	11.238.825.011	20.751.607.311
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>155.209.427.343</b>	<b>162.228.778.519</b>

**28. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC**

	VND	
	Năm nay	Năm trước
<b>Thu nhập khác</b>	<b>4.622.462.321</b>	<b>15.872.442.363</b>
Hoàn nhập chi phí công trình phải trả lớn hơn chi phí thực tế phát sinh	2.154.687.255	536.112.249
Hoàn nhập chi phí dự phòng bảo hành công trình	1.228.443.709	9.341.677.732
Lãi từ thanh lý tài sản cố định	342.192.727	272.753.724
Khác	897.138.630	5.721.898.658
<b>Chi phí khác</b>	<b>(3.380.983.588)</b>	<b>(4.815.119.730)</b>
Khác	(3.380.983.588)	(4.815.119.730)
<b>LỢI NHUẬN KHÁC</b>	<b>1.241.478.733</b>	<b>11.057.322.633</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

## 29. 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 có thể sẽ bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

### 29.1 Chi phí thuế TNDN

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Thuế TNDN năm nay	65.511.408.379	83.251.889.548
Điều chỉnh chi phí thuế TNDN trích (thừa) thiếu trong những năm trước	<u>(713.873.551)</u>	<u>418.630.726</u>
Chi phí thuế TNDN hiện hành	64.797.534.828	83.670.520.274
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	<u>(61.522.130)</u>	<u>(166.291.283)</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>64.736.012.698</u></b>	<b><u>83.504.228.991</u></b>

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
<b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b><u>316.028.026.072</u></b>	<b><u>443.839.966.464</u></b>
Thuế TNDN theo thuế suất áp dụng cho Nhóm Công ty	63.207.633.796	88.767.993.293
<i>Các khoản điều chỉnh:</i>		
Chi phí không được trừ thuế	828.622.937	860.225.026
Lỗ (lãi) từ công ty liên kết	1.463.656.913	(6.542.620.054)
Điều chỉnh thuế TNDN trích (thừa) thiếu trong những năm trước	<u>(713.873.551)</u>	<u>418.630.726</u>
Cổ tức được chia	<u>(50.027.397)</u>	<u>-</u>
<b>Chi phí thuế TNDN</b>	<b><u>64.736.012.698</u></b>	<b><u>83.504.228.991</u></b>

### 29.2 Thuế TNDN hiện hành

Thuế TNDN hiện hành phải trả được xác định dựa trên thu nhập chịu thuế của năm hiện tại. Thu nhập chịu thuế của 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 năm tài chính.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

**29.3 Thuế thu nhập hoãn lại**

Nhóm Công ty đã ghi nhận một số tài sản thuế TNDN hoãn lại với các biến động trong năm nay và năm trước như sau:

	<i>Bảng cân đối kế toán hợp nhất</i>		<i>Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
	VND			
Lợi nhuận chưa thực hiện	227.813.413	166.291.283	61.522.130	166.291.283
<b>Tài sản thuế thu nhập hoãn lại</b>	<b>227.813.413</b>	<b>166.291.283</b>		
<b>Thu nhập thuế thu nhập hoãn lại tính vào báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất</b>			<b>61.522.130</b>	<b>166.291.283</b>

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

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

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	VND	
			<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Công ty Cổ phần Rinam	Công ty liên kết	Góp vốn	2.400.000.000	-
Công ty Cổ phần Xây dựng Coteccons ("Coteccons")	Cổ đông có ảnh hưởng đáng kể đến ngày 31 tháng 12 năm 2019	Bán vật liệu và cung cấp dịch vụ xây dựng Mua liên quan đến cung cấp vật tư, thiết bị xây dựng Cổ tức	- 1.509.300.346.132	- 197.095.521.550 - 22.680.000.000
Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Unicons ("Unicons")	Công ty con của cổ đông có ảnh hưởng đáng kể đến ngày 31 tháng 12 năm 2019	Bán vật liệu và cung cấp dịch vụ xây dựng Mua liên quan đến cung cấp vật tư, thiết bị xây dựng	- 283.163.553.623	- 987.727.497

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

Vào ngày kết thúc năm tài chính, các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan như sau:

			VND	
<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
<b><i>Phải thu ngắn hạn của khách hàng</i></b>				
Coteccons	Cổ đông có ảnh hưởng đáng kể đến ngày 31 tháng 12 năm 2019	Bán vật liệu và cung cấp dịch vụ xây dựng	-	687.031.094.026
Unicons	Công ty con của cổ đông có ảnh hưởng đáng kể đến ngày 31 tháng 12 năm 2019	Bán vật liệu và cung cấp dịch vụ xây dựng	-	61.854.873.069
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>-</b>	<b><u>748.885.967.095</u></b>
<b><i>Phải trả người bán ngắn hạn</i></b>				
Coteccons	Cổ đông có ảnh hưởng đáng kể đến ngày 31 tháng 12 năm 2019	Mua liên quan đến cung cấp vật tư và thiết bị xây dựng	-	24.187.287.286
Unicons	Công ty con của cổ đông có ảnh hưởng đáng kể đến ngày 31 tháng 12 năm 2019	Mua liên quan đến cung cấp vật tư và thiết bị xây dựng	-	11.384.747
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>-</b>	<b><u>24.198.672.033</u></b>
<b><i>Phải thu về cho vay ngắn hạn</i></b>				
Công ty Cổ phần Quản lý & Phát Triển Gia Khánh	Công ty liên kết	Cho vay	-	<u>7.000.000.000</u>



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

*Các giao dịch với các bên liên quan khác*

Thu nhập của các thành viên của Hội đồng Quản trị, Ban kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc như sau:

	VND	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Hội đồng Quản trị	3.420.000.000	3.790.000.000
Ban Kiểm soát	960.000.000	990.000.000
Ban Tổng Giám đốc	<u>9.440.875.202</u>	<u>17.654.878.155</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>13.820.875.202</u></b>	<b><u>22.434.878.155</u></b>

**31. CAM KẾT THUÊ HOẠT ĐỘNG**

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

	VND	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Đến 1 năm	104.788.168	4.757.891.857
Từ 1 đến 5 năm	245.640.840	3.680.174.342
Trên 5 năm	<u>1.420.622.858</u>	<u>1.470.569.829</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>1.771.051.866</u></b>	<b><u>9.908.636.028</u></b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**31. CAM KẾT THUÊ HOẠT ĐỘNG (tiếp theo)**

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

	VND	
	Số đầu năm	Số cuối năm
Đến 1 năm	7.572.838.755	8.108.282.132
Từ 1 đến 5 năm	<u>11.937.719.373</u>	<u>14.730.862.373</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>19.510.558.128</u></b>	<b><u>22.839.144.505</u></b>

**32. 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; và

Bộ phận khác

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 Tập đoàn Đầu tư Xây dựng Ricons**  
(trước đây là Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Ricons)

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**32. 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:

Năm nay	Dịch vụ xây dựng	Kinh doanh vật liệu xây dựng	Hoạt động bất động sản đầu tư	Hoạt động khác	VND
Doanh thu					
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	7.511.467.358.312	402.275.521.521	30.932.219.231	10.465.830.025	7.955.140.929.089
Kết quả					
Lợi nhuận thuần trước thuế của bộ phận	372.564.036.145	49.328.434.837	7.553.104.279	5.059.205.114	434.504.780.375
Chi phí không phân bổ thuần					(118.476.754.303)
Lợi nhuận thuần trước thuế doanh nghiệp					316.028.026.072
Lợi nhuận thuần sau thuế					(64.736.012.698)
Tài sản và công nợ					251.292.013.374
Tài sản bộ phận	4.042.285.892.997	111.645.083.150	427.685.923.575	81.899.212.714	4.663.516.112.436
Tài sản không phân bổ					1.318.587.440.421
Tổng tài sản					5.982.103.552.857
Công nợ bộ phận	3.441.695.617.933	73.093.153.049	9.301.498.223	1.500.822.032	3.525.591.091.237
Công nợ không phân bổ					136.826.809.202
Tổng công nợ					3.662.417.900.439

**Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Xây dựng Ricons**  
(trước đây là Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Ricons)

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

	Dịch vụ xây dựng	Kinh doanh vật liệu xây dựng	Hoạt động bất động sản đầu tư	Hoạt động khác	VND
<b>Năm trước</b>					
Doanh thu	7.953.777.530.711	750.864.682.177	36.784.033.689	10.946.761.863	8.752.373.008.440
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ					
Kết quả	462.180.487.817	39.769.237.272	14.475.380.559	4.571.062.323	520.996.167.971
Lợi nhuận thuần trước thuế của bộ phận					(77.156.201.507)
Chi phí không phân bổ thuần					443.839.966.464
Lợi nhuận thuần trước thuế					(83.504.228.991)
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp					360.335.737.473
Lợi nhuận thuần sau thuế					
Tài sản và công nợ	3.963.165.916.663	358.265.298.621	368.415.992.549	90.695.752.707	4.780.542.960.540
Tài sản bộ phận					999.349.665.305
Tài sản không phân bổ					5.779.892.625.845
Tổng tài sản					3.508.416.625.782
Công nợ bộ phận	3.156.933.666.710	346.023.611.364	4.301.846.866	1.157.500.842	125.707.620.877
Công nợ không phân bổ					3.634.124.246.659
Tổng công nợ					

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**33. SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỶ KẾ TOÁN**

Theo Nghị Quyết Đại hội đồng Cổ đông số 01/NQ-ĐHĐCĐ/RICONS-2021 ngày 3 tháng 3 năm 2021, Cổ đông của Nhóm Công ty đã thông qua phương án bán 58.600 cổ phiếu quỹ theo chương trình lựa chọn Người lao động trong Công ty. Thời gian dự kiến giao dịch là sau khi được Ủy ban Chứng khoán Nhà nước chấp thuận.


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



Nguyễn Minh Tùng  
Người lập



Phan Thị Ngọc Thúy  
Kế toán trưởng



Lê Miên Thụy  
Tổng Giám đốc

Ngày 29 tháng 3 năm 2021