

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

Báo cáo tài chính riêng

Ngày 31 tháng 12 năm 2020



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

## MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Bảng cân đối kế toán riêng	1-2
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	3
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng	4 - 5
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng	6 - 29

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

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 31 tháng 12 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
<b>100</b>	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>4.859.854.612.070</b>	<b>4.583.470.027.894</b>
<b>110</b>	<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	4	<b>528.293.888.633</b>	<b>406.622.665.774</b>
111	1. Tiền		204.993.888.633	101.622.665.774
112	2. Các khoản tương đương tiền		323.300.000.000	305.000.000.000
<b>120</b>	<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>		<b>396.700.000.000</b>	<b>240.000.000.000</b>
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	5.1	396.700.000.000	240.000.000.000
<b>130</b>	<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>3.455.857.741.875</b>	<b>3.595.526.041.532</b>
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6	3.224.784.024.779	3.420.767.700.334
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	7	100.290.194.286	140.376.390.767
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	8	50.500.000.000	-
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	9	95.287.161.021	45.843.236.277
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>	10	<b>217.828.588.333</b>	<b>248.507.183.605</b>
141	1. Hàng tồn kho		217.828.588.333	248.507.183.605
<b>150</b>	<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>261.174.393.229</b>	<b>92.814.136.983</b>
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn		-	-
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		261.174.393.229	92.814.136.983
<b>200</b>	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>1.006.368.373.564</b>	<b>909.458.649.042</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>78.703.490.859</b>	<b>65.917.778.666</b>
221	1. Tài sản cố định hữu hình	12	75.028.790.414	63.006.304.920
222	Nguyên giá		166.325.287.762	127.930.851.633
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(91.296.497.348)	(64.924.546.713)
227	2. Tài sản cố định vô hình	13	3.674.700.445	2.911.473.746
228	Nguyên giá		7.358.747.109	4.938.472.509
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(3.684.046.664)	(2.026.998.763)
<b>230</b>	<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	14	<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>13.905.613.736</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>	5.2	<b>530.400.000.000</b>	<b>490.800.000.000</b>
251	1. Đầu tư vào công ty con		470.400.000.000	430.800.000.000
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		60.000.000.000	60.000.000.000
<b>260</b>	<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>		<b>89.569.589.042</b>	<b>97.034.651.467</b>
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	11	89.569.589.042	97.034.651.467
<b>270</b>	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>5.866.222.985.634</b>	<b>5.492.928.676.936</b>

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

VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Ngày 31 tháng 12 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
<b>300</b>	<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>3.658.305.312.426</b>	<b>3.427.113.137.059</b>
<b>310</b>	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>3.658.305.312.426</b>	<b>3.427.099.621.059</b>
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	15	1.894.221.241.554	1.437.179.037.081
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	16	260.121.389.808	182.385.521.637
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	17	27.242.444.164	30.716.127.889
315	4. Chi phí phải trả ngắn hạn	18	1.327.562.673.449	1.665.356.013.063
318	5. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn		6.520.462.682	11.106.541.778
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	19	7.359.996.172	6.973.359.175
321	7. Dự phòng phải trả ngắn hạn	20	37.524.073.371	13.148.655.884
322	8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	21	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>2.207.917.673.208</b>	<b>2.065.815.539.877</b>
<b>410</b>	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	22.1	<b>2.207.917.673.208</b>	<b>2.065.815.539.877</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		396.341.318.728	432.645.185.397
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		171.893.385.397	132.161.455.965
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay		224.447.933.331	300.483.729.432
<b>440</b>	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>5.866.222.985.634</b>	<b>5.492.928.676.936</b>

  
Huỳnh Nghĩa Hiệp  
Người lập

  
Phan Thị Ngọc Thúy  
Kế toán trưởng

  
Lê Miên Thụy  
Tổng Giám đốc

Ngày 29 tháng 01 năm 2021

BẢNG KẾT QUẢ KINH DOANH RIÊNG  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý 4 Năm 2020	Quý 4 Năm 2019	Năm 2020	Năm 2019
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	23.1	3.204.252.089.490	3.314.203.186.328	7.540.550.149.731	8.143.788.852.914
10	2. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	23.1	3.204.252.089.490	3.314.203.186.328	7.540.550.149.731	8.143.788.852.914
11	3. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	23	(3.049.578.118.585)	(3.141.008.300.017)	(7.159.174.582.032)	(7.662.717.931.172)
20	4. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		154.673.970.905	173.194.886.311	381.375.567.699	481.070.921.742
21	5. Doanh thu hoạt động tài chính	23.2	8.882.813.170	9.109.527.739	33.177.178.545	29.998.537.788
22	6. Chi phí tài chính	25	-	-	-	(15.307.536)
25	7. Chi phí bán hàng	26	-	-	-	(3.626.234.738)
26	8. Chi phí quản lý doanh nghiệp	27	(41.781.983.267)	(41.762.322.823)	(134.943.105.219)	(141.282.008.409)
30	9. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		121.774.800.808	140.542.091.227	279.609.641.025	366.145.908.847
31	10. Thu nhập khác	27	2.924.304.232	143.427.915	4.412.161.713	15.872.542.363
32	11. Chi phí khác	27	(91.911.773)	(1.658.218.886)	(3.380.983.588)	(4.815.219.730)
40	12. (Lỗ) lợi nhuận khác	27	2.832.392.459	(1.514.790.971)	1.031.178.125	11.057.322.633
50	13. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		124.607.193.267	139.027.300.256	280.640.819.150	377.203.231.480
51	14. Chi phí thuế TNDN hiện hành	28.1	(25.114.798.250)	(28.023.036.807)	(56.192.885.819)	(76.719.502.048)
52	15. Chi phí thuế TNDN hoãn lại		-	-	-	-
60	16. Lợi nhuận sau thuế TNDN		99.492.395.017	111.004.263.449	224.447.933.331	300.483.729.432



Huỳnh Nghĩa Hiệp  
Người lập  
Ngày 29 tháng 01 năm 2021



Phan Thị Ngọc Thúy  
Kế toán trưởng



Lê Miền Thụy  
Tổng Giám đốc

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG

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

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2020	Năm 2019
	<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
01	<b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>		<b>280.640.819.150</b>	<b>377.203.231.480</b>
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao và hao mòn	12, 13, 14	33.333.852.787	28.143.404.589
03	Các khoản dự phòng		27.917.769.852	11.577.131.008
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(32.045.232.595)	(29.932.258.352)
08	<b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>		<b>309.847.209.194</b>	<b>386.991.508.725</b>
09	Giảm các khoản phải thu		17.908.610.708	228.620.225.560
10	Giảm (Tăng) hàng tồn kho		30.678.595.272	(89.908.281.699)
11	Tăng các khoản phải trả		193.458.310.919	70.009.676.994
12	Giảm chi phí trả trước		7.465.062.425	38.413.102.436
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	17	(59.916.013.704)	(103.614.094.683)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(429.333.326)	(27.830.999.954)
20	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>		<b>499.012.441.488</b>	<b>502.681.137.379</b>
	<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
21	Tiền chi để mua sắm tài sản		(98.364.395.212)	(36.114.327.805)
23	Tiền chi cho vay và gửi ngân hàng		(692.200.000.000)	(340.000.000.000)
24	Tiền thu tiền gửi ngân hàng		485.000.000.000	500.000.000.000
25	Tiền chi góp vốn vào công ty khác		(39.600.000.000)	(290.800.000.000)
27	Thu lãi tiền gửi		32.656.195.333	42.240.559.723
30	<b>Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư</b>		<b>(312.508.199.879)</b>	<b>(124.673.768.082)</b>
	<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
31	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu		-	60.967.000.000
32	Tiền chi mua cổ phiếu quỹ		(1.075.000.000)	(742.000.000)
36	Cổ tức đã trả cho chủ sở hữu	22.2	(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>

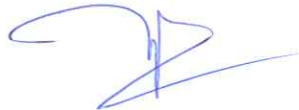
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG (tiếp theo)  
 Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

VND


Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2020	Năm 2019
50	Lưu chuyển tiền và tương đương tiền thuần trong kỳ		121.671.222.859	280.814.775.547
60	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ		406.622.665.774	125.807.890.227
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	4	528.293.888.633	406.622.665.774



Huỳnh Nghĩa Hiệp  
 Người lập



Phan Thị Ngọc Thúy  
 Kế toán trưởng

Lê Miên Thụy  
 Tổng Giám đốc

Ngày 29 tháng 01 năm 2021

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

**1. THÔNG TIN CÔNG TY**

Công ty Cổ phần Tập đoàn 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 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 Bà Huyện Thanh Quan, Phường 06, 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 N3, Khu Công Nghiệp Nhơn Trạch 6, Xã Long Thọ, Huyện Nhơn Trạch, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam.

Số lượng nhân viên của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 là 999 người (ngày 31 tháng 12 năm 2019: 959 người).

**Cơ cấu tổ chức**

Công ty có bốn công ty con là Công ty Cổ phần Đầu tư Riland ("Riland"); Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Khu Công nghiệp Quihub ("Quihub"); Công ty Cổ phần Sunny Industry ("Sunny") và Công ty TNHH Ricons E&C ("Ricons E&C")

Riland là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy CNĐKDN số 0315066903 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp vào ngày 23 tháng 5 năm 2018 và các Giấy CNĐKDN điều chỉnh sau đó. Riland có trụ sở đăng ký tại Tầng 1, Số 53-55 Bà Huyện Thanh Quan, Phường 6, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của Riland là kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê, kinh doanh VLXD. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, Công ty nắm giữ 98% vốn chủ sở hữu tại Riland và 98% quyền biểu quyết tại Riland.

Quihub là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy CNĐKDN số 4101553128 do Sở KH&ĐT Tỉnh Bình Định cấp vào ngày 4 tháng 11 năm 2019. Quihub có trụ sở đăng ký tại Lô B2.05 + B2.06 + B2.07, Khu Công nghiệp Nhơn Hội (Khu A), Khu Kinh tế Nhơn Hội, Xã Nhơn Hội, Thành phố Quy Nhơn, Tỉnh Bình Định Việt Nam. Hoạt động chính của Quihub là kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, Công ty nắm giữ 97% vốn cổ phần và 97% quyền biểu quyết tại Quihub.

Sunny là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy CNĐKDN số 4101572579 do Sở KH&ĐT Tỉnh Bình Định cấp vào ngày 25 tháng 08 năm 2020. Sunny có trụ sở đăng ký tại Lô B2.08, Khu Công nghiệp Nhơn Hội (Khu A), Khu Kinh tế Nhơn Hội, Xã Nhơn Hội, Thành phố Quy Nhơn, Tỉnh Bình Định Việt Nam. Hoạt động chính của Sunny là kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, Công ty nắm giữ 99% vốn cổ phần và 99% quyền biểu quyết tại Sunny.

Ricons E&C là một công ty TNHH được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy CNĐKDN số 0316636874 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp vào ngày 14 tháng 12 năm 2020. Ricons E&C có trụ sở đăng ký tại Tầng 01, Số 53-55 Bà Huyện Thanh Quan, Phường 06, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của Ricons E&C là xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, Công ty nắm giữ 100% vốn góp và 100% quyền biểu quyết tại Ricons E&C (*thuyết minh số 30*).



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

## 2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

### 2.1 Mục đích lập báo cáo tài chính riêng

Công ty có công ty con như được trình bày tại Thuyết minh số 1. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 155/2015/TT-BTC - Hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại các văn bản này, Công ty cũng đã lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020 ("báo cáo tài chính hợp nhất") để ngày 29 tháng 01 năm 2021.

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

### 2.2 Chuẩn mực và chế độ kế toán áp dụng

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

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

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

### 2.3 Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

### 2.4 Kỳ kế toán năm

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

### 2.5 Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

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

### 3.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

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

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

#### 3.2 Các khoản phải thu

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

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

#### 3.3 Hàng tồn kho

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

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

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

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

##### *Dự phòng giảm giá hàng tồn kho*

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

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

#### 3.4 Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

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

#### 3.5 Tài sản cố định vô hình

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

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

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

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

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

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

**3.6 Khấu hao và hao mòn**

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

Nhà cửa, vật kiến trúc	10 - 25 năm
Máy móc, thiết bị	3 - 10 năm
Phương tiện vận tải	3 - 8 năm
Thiết bị văn phòng	3 - 5 năm
Phần mềm máy tính	3 năm
Tài sản khác	4 năm

**3.7 Bất động sản đầu tư**

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

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

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

Tòa nhà	25 - 50 năm
Quyền sử dụng đất	không thời hạn

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

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

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

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

**3.9 Thuê tài sản**

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

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

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

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

**3.9 Thuê tài sản (tiếp theo)**

*Trong trường hợp Công ty là bên đi thuê*

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

*Trong trường hợp Công ty là bên cho thuê*

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

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

**3.10 Chi phí trả trước**

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

**3.11 Các khoản đầu tư**

*Đầu tư vào công ty con*

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

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

*Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn*

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

**3.12 Dự phòng các khoản đầu tư**

Dự phòng 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 năm 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 riêng.

**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 Công ty đã nhận được hóa đơn của nhà cung cấp hay chưa.

**3.14 Các khoản dự phòng**

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

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

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

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

#### 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 Công ty (VND) được hạch toán theo tỷ giá giao dịch thực tế vào ngày phát sinh nghiệp vụ theo nguyên tắc sau:

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

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

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

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

#### 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 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 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.

#### 3.17 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 Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

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

##### *Quỹ đầu tư phát triển*

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

##### *Quỹ khen thưởng, phúc lợi*

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

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

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

**3.18 Ghi nhận doanh thu**

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

*Hợp đồng xây dựng*

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

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

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

*Doanh thu bán hàng hóa*

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

*Doanh thu cung cấp dịch vụ*

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

*Tiền cho thuê*

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

*Tiền lãi*

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

**3.19 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 kế toán.

Thuế thu nhập hiện hành được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh liên quan đến một khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu, trong trường hợp này, thuế 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 kế toán giữa cơ sở tính thuế thu nhập của các tài sản và nợ phải trả và giá trị ghi sổ của chúng cho mục đích lập báo cáo tài chính riêng.

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

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

**3.19 Thuế (tiếp theo)**

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.

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế hoãn lại phải được xem xét lại vào ngày kết thúc năm 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 năm 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 năm kế toán.

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

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

**3.20 Các bên liên quan**

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

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

	VND	
	31/12/2020	31/12/2019
Tiền mặt	412.701.597	673.782.070
Tiền gửi ngân hàng	204.581.187.036	100.948.883.704
Các khoản tương đương tiền (*)	323.300.000.000	305.000.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>528.293.888.633</b>	<b>406.622.665.774</b>

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

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

**5. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH**

**5.1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn**

	31/12/2020	VND 31/12/2019
<b>Ngắn hạn</b>		
Tiền gửi Ngân hàng có kỳ hạn (*)	396.700.000.000	240.000.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>396.700.000.000</b>	<b>240.000.000.000</b>

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

**5.2. Đầu tư tài chính dài hạn**

	31/12/2020	VND 31/12/2019
Đầu tư vào công ty con	470.400.000.000	430.800.000.000

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

Tên công ty	Hoạt động chính	31/12/2020		31/12/2019	
		% sở hữu	Giá trị VND	% sở hữu	Giá trị VND
Công ty Cổ phần Đầu tư Riland ("Riland")	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất, và VLXD	98%	392.000.000.000	98%	392.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Khu Công nghiệp Quihub ("Quihub").	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất	97%	38.800.000.000	97%	38.800.000.000
Công ty Cổ phần Sunny Industry ("Sunny").	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất	99%	39.600.000.000	-	-

Riland là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy CNĐKDN số 0315066903 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp vào ngày 23 tháng 5 năm 2018 và các Giấy CNĐKDN điều chỉnh sau đó. Hoạt động chính của Riland là kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê, kinh doanh VLXD. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, Công ty nắm giữ 98% vốn chủ sở hữu tại Riland và 98% quyền biểu quyết tại Riland.

Quihub là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy CNĐKDN số 4101553128 do Sở KH&ĐT Tỉnh Bình Định cấp vào ngày 4 tháng 11 năm 2019. Hoạt động chính của Quihub là kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, Công ty nắm giữ 97% vốn cổ phần và 97% quyền biểu quyết tại Quihub.

Sunny là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy CNĐKDN số 4101572579 do Sở KH&ĐT Tỉnh Bình Định cấp vào ngày 25 tháng 08 năm 2020. Hoạt động chính của Sunny là kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, Công ty nắm giữ 99% vốn cổ phần và 99% quyền biểu quyết tại Sunny.



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

**5.2 Đầu tư tài chính dài hạn (tiếp theo)**

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác:

	31/12/2020	31/12/2019
		VND
Công Ty Cổ phần Đầu tư Bất Động Sản Toàn cầu	60.000.000.000	60.000.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>60.000.000.000</b>	<b>60.000.000.000</b>

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

	31/12/2020	31/12/2019
		VND
Phải thu từ các bên khác	<b>3.222.117.242.026</b>	<b>2.822.787.637.735</b>
<i>Công Ty TNHH Regina Miracle International Hưng Yên</i>	341.513.639.567	389.137.491.000
<i>Chi nhánh Hà Tây - Công ty Cổ phần tập đoàn Nam Cường Hà Nội</i>	325.276.398.131	-
Các khách hàng khác	2.555.327.204.328	2.433.650.146.735
Các bên liên quan (Thuyết minh số 29)	2.666.782.753	597.980.062.599
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>3.224.784.024.779</b>	<b>3.420.767.700.334</b>
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(15.003.638.211)	(11.461.285.846)
<b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>	<b>3.209.780.386.568</b>	<b>3.409.306.414.488</b>

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

	31/12/2020	31/12/2019
		VND
Công ty CP Phát triển Đô Thị Quốc Tế Việt Nam	56.084.544.292	-
Các nhà cung cấp khác	44.205.649.994	140.376.390.767
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>100.290.194.286</b>	<b>140.376.390.767</b>

**8. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN**

	31/12/2020	31/12/2019
		VND
Công Ty Cổ Phần Ri Thảo Điền	50.500.000.000	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>50.500.000.000</b>	<b>-</b>

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

**9. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC**

	VND	
	31/12/2020	31/12/2019
Phải thu lãi tiền gửi	4.970.461.917	5.581.424.655
Tạm ứng tiền cho các đội thi công & CBNV	8.918.364.533	6.889.998.121
Ký quỹ ngắn hạn	80.600.068.581	33.210.902.781
Các khoản khác	798.265.990	160.910.720
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>95.287.161.021</u></b>	<b><u>45.843.236.277</u></b>

**10. HÀNG TỒN KHO**

	VND	
	31/12/2020	31/12/2019
Chi phí xây dựng công trình dở dang (*)	217.828.588.333	248.507.183.605
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>217.828.588.333</u></b>	<b><u>248.507.183.605</u></b>

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

	VND	
	31/12/2020	31/12/2019
Công trình Nhà ở Chung cư cao tầng (Simco)	67.589.357.328	60.818.735.202
Công trình Apec Mandala Phú Yên	25.768.152.709	9.704.944.515
Các công trình khác	124.471.078.296	177.983.503.888
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>217.828.588.333</u></b>	<b><u>248.507.183.605</u></b>

**11. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN**

	VND	
	31/12/2020	31/12/2019
Công cụ, dụng cụ dùng cho công trường	29.803.221.102	47.198.511.880
Phí sử dụng hạ tầng	40.983.616.154	42.177.313.706
Phí bảo trì tòa nhà	3.418.746.192	3.700.578.154
Khác	15.364.005.594	3.958.247.727
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>89.569.589.042</u></b>	<b><u>97.034.651.467</u></b>

Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Xây dựng Ricons

B09-DN

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

12. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị quản lý	Khác	Tổng cộng
<b>Nguyên giá:</b>						VND
Vào ngày 31/12/2019	-	109.093.814.820	7.160.479.891	11.547.591.013	128.965.909	127.930.851.633
Mua mới trong năm	4.980.543.644	632.630.000	9.799.400.000	421.190.000	-	15.833.763.644
Chuyển từ bất động sản đầu tư	26.056.399.758	-	-	-	-	26.056.399.758
Thanh lý, nhượng bán	-	(3.495.727.273)	-	-	-	(3.495.727.273)
Vào ngày 31/12/2020	31.036.943.402	106.230.717.547	16.959.879.891	11.968.781.013	128.965.909	166.325.287.762
<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>						
Vào ngày 31/12/2019	-	(54.965.221.157)	(3.830.245.255)	(6.000.114.392)	(128.965.909)	(64.924.546.713)
Khấu hao trong năm	(186.731.745)	(21.344.104.775)	(1.841.774.562)	(2.064.200.669)	-	(25.436.811.751)
Chuyển từ bất động sản đầu tư	(4.428.993.079)	-	-	-	-	(4.428.993.079)
Thanh lý, nhượng bán	-	3.493.854.195	-	-	-	3.493.854.195
Vào ngày 31/12/2020	(4.615.724.824)	(72.815.471.737)	(5.672.019.817)	(8.064.315.061)	(128.965.909)	(91.296.497.348)
<b>Giá trị còn lại:</b>						
Vào ngày 31/12/2019	-	54.128.593.663	3.330.234.636	5.547.476.621	-	63.006.304.920
Vào ngày 31/12/2020	26.421.218.578	33.415.245.810	11.287.860.074	3.904.465.952	-	75.028.790.414

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

**13. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH**

	VND
	<i>Phần mềm máy tính</i>
<b>Nguyên giá:</b>	
Vào ngày 31/12/2019	4.938.472.509
Mua mới trong năm	<u>2.420.274.600</u>
Vào ngày 31/12/2020	<u>7.358.747.109</u>
<i>Trong đó:</i>	
<i>Đã hao mòn hết</i>	1.445.680.769
<b>Giá trị hao mòn lũy kế:</b>	
Vào ngày 31/12/2019	(2.026.998.763)
Hao mòn trong năm	<u>(1.657.047.901)</u>
Vào ngày 31/12/2020	<u>(3.684.046.664)</u>
<b>Giá trị còn lại:</b>	
Vào ngày 31/12/2019	<u>2.911.473.746</u>
Vào ngày 31/12/2020	<u>3.674.700.445</u>

**14. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ**

	VND
	<i>Tòa nhà và quyền sử dụng đất</i>
<b>Nguyên giá:</b>	
Vào ngày 31/12/2019	237.463.001.795
Mua mới trong năm	106.997.372.124
Chuyển sang nhà cửa, vật kiến trúc	<u>(26.056.399.758)</u>
Vào ngày 31/12/2020	<u>318.403.974.161</u>
<b>Giá trị khấu hao lũy kế:</b>	
Vào ngày 31/12/2019	(23.347.194.178)
Khấu hao trong năm	(6.239.993.135)
Chuyển sang nhà cửa, vật kiến trúc	<u>4.428.993.079</u>
Vào ngày 31/12/2020	<u>(25.158.194.234)</u>
<b>Giá trị còn lại:</b>	
Vào ngày 31/12/2019	<u>214.115.807.617</u>
Vào ngày 31/12/2020	<u>293.245.779.927</u>

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

	VND	
	Năm 2020	Năm 2019
Thu nhập cho thuê bất động sản đầu tư	16.763.116.719	14.973.344.135
Chi phí hoạt động kinh doanh trực tiếp của các bất động sản đầu tư tạo thu nhập cho thuê	(13.116.957.379)	(7.064.654.971)

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

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

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

**15. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

	VND	
	31/12/2020	31/12/2019
Phải trả cho các bên khác	1.819.469.022.235	1.264.995.216.612
Các bên liên quan ( <i>Thuyết minh số 29</i> )	74.752.219.319	172.183.820.469
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>1.894.221.241.554</u></b>	<b><u>1.437.179.037.081</u></b>

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

	VND	
	31/12/2020	31/12/2019
Công Ty Cổ Phần Gamuda Land (HCMC)	112.607.672.300	-
Khác	147.513.717.508	182.385.521.637
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>260.121.389.808</u></b>	<b><u>182.385.521.637</u></b>

**17. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC**

	VND			
	Số đầu năm	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Số cuối năm
Thuế giá trị gia tăng	-	769.310.702.649	(769.310.702.649)	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	28.016.486.807	57.014.325.147	(59.916.013.704)	25.114.798.250
Thuế thu nhập cá nhân	2.699.641.082	24.512.209.380	(25.084.204.548)	2.127.645.914
Thuế nhập khẩu	-	27.021.150	(27.021.150)	-
Khác	-	5.000.000	(5.000.000)	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>30.716.127.889</u></b>	<b><u>850.869.258.326</u></b>	<b><u>(854.342.942.051)</u></b>	<b><u>27.242.444.164</u></b>

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

**18. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN**

	31/12/2020	VND 31/12/2019
Chi phí phải trả các công trình xây dựng	1.327.562.673.449	1.665.356.013.063
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.327.562.673.449</b>	<b>1.665.356.013.063</b>

**19. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC**

	31/12/2020	VND 31/12/2019
Phải trả các đội thi công & CBNV	5.912.081.172	5.334.710.225
Nhận tiền đặt cọc	550.000.000	305.515.200
Cổ tức phải trả	897.915.000	1.333.133.750
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>7.359.996.172</b>	<b>6.973.359.175</b>

**20. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ NGẮN HẠN**

	31/12/2020	VND 31/12/2019
Dự phòng bảo hành các công trình xây dựng	37.524.073.371	13.148.655.884
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>37.524.073.371</b>	<b>13.148.655.884</b>

**21. QUỸ KHEN THƯỞNG, PHÚC LỢI**

	31/12/2020	31/12/2019
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	97.753.031.226	80.234.364.552
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>97.753.031.226</b>	<b>80.234.364.552</b>

*Tình hình tăng giảm quỹ khen thưởng, phúc lợi*

	Năm 2020	VND Năm 2019
Số đầu năm	80.234.364.552	64.955.364.506
Trích lập ( <i>Thuyết minh số 22.1</i> )	17.948.000.000	43.110.000.000
Sử dụng quỹ trong năm	(429.333.326)	(27.830.999.954)
Số cuối năm	<b>97.753.031.226</b>	<b>80.234.364.552</b>

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

B09-DN

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

### 22. VỐN CHỦ SỞ HỮU

#### 22.1 *Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu*

	VND					
	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Cổ phiếu quỹ	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
<b>Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019</b>						
Số đầu năm	305.000.000.000	757.793.760.000	337.708.594.480	-	506.128.955.965	1.906.631.310.445
Phát hành mới cổ phiếu	12.200.000.000	48.767.000.000	-	-	-	60.967.000.000
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	300.483.729.432	300.483.729.432
Cổ tức công bố	-	-	-	-	(158.414.500.000)	(158.414.500.000)
Mua cổ phiếu quỹ	-	-	-	(742.000.000)	-	(742.000.000)
Trích lập Quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	-	(43.110.000.000)	(43.110.000.000)
Trích lập Quỹ đầu tư phát triển	-	-	172.443.000.000	-	(172.443.000.000)	-
<b>Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019</b>	<b>317.200.000.000</b>	<b>806.560.760.000</b>	<b>510.151.594.480</b>	<b>(742.000.000)</b>	<b>432.645.185.397</b>	<b>2.065.815.539.877</b>
<b>Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020</b>						
Số đầu năm	317.200.000.000	806.560.760.000	510.151.594.480	(742.000.000)	432.645.185.397	2.065.815.539.877
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	224.447.933.331	224.447.933.331
Cổ tức công bố (*)	-	-	-	-	(63.322.800.000)	(63.322.800.000)
Mua cổ phiếu quỹ (**)	-	-	-	(1.075.000.000)	-	(1.075.000.000)
Trích lập Quỹ khen thưởng phúc lợi (*)	-	-	-	-	(17.948.000.000)	(17.948.000.000)
Trích lập Quỹ đầu tư phát triển (*)	-	-	179.481.000.000	-	(179.481.000.000)	-
<b>Vào ngày 31 tháng 12 năm 2020</b>	<b>317.200.000.000</b>	<b>806.560.760.000</b>	<b>689.632.594.480</b>	<b>(1.817.000.000)</b>	<b>396.341.318.728</b>	<b>2.207.917.673.208</b>

(\*) Theo Nghị quyết Đại hội Đồng Cổ đông thường niên lần thứ 13 năm 2020, 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 179.481.000.000 đồng Việt Nam, 17.948.000.000 đồng Việt Nam và 63.322.800.000 đồng Việt Nam.

(\*\*) 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.

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

22. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

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

	Năm 2020	VND Năm 2019
<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 đã trả bằng tiền	(63.758.018.750)	(157.417.593.750)

22.3 Cổ phiếu

	Số lượng cổ phần	
	31/12/2020	31/12/2019
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
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	31.720.000	31.720.000
Số lượng cổ phiếu quỹ	(58.600)	(37.100)
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	(58.600)	(37.100)
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	31.661.400	31.682.900
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	31.661.400	31.682.900



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

**23. DOANH THU**

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

VND

	Quý 4 năm 2020	Quý 4 năm 2019	Năm 2020	Năm 2019
<b>Doanh thu:</b>	<b>3.204.252.089.490</b>	<b>3.314.203.186.328</b>	<b>7.540.550.149.731</b>	<b>8.143.788.852.914</b>
<i>Trong đó:</i>				
<i>Doanh thu hợp đồng xây dựng</i>	3.199.919.969.263	3.304.794.450.073	7.511.467.358.312	7.953.777.530.711
<i>Doanh thu hoạt động bán vật liệu xây dựng</i>	-	-	-	156.437.352.279
<i>Doanh thu từ hoạt động bất động sản</i>	3.480.111.030	6.695.471.478	23.694.176.267	28.004.954.728
<i>Doanh thu cho thuê máy móc và thiết bị xây dựng</i>	167.749.197	2.713.264.777	4.142.503.326	5.569.015.196
<i>Doanh thu khác</i>	684.260.000	-	1.246.111.826	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>3.204.252.089.490</b>	<b>3.314.203.186.328</b>	<b>7.540.550.149.731</b>	<b>8.143.788.852.914</b>

**23.2 Doanh thu hoạt động tài chính**

VND

	Quý 4 năm 2020	Quý 4 năm 2019	Năm 2020	Năm 2019
Lãi tiền gửi ngân hàng	8.410.720.620	9.109.527.739	31.795.095.609	29.932.258.352
Cổ tức được chia	-	-	250.136.986	-
Doanh thu khác	472.092.550	-	1.131.945.950	66.279.436
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>8.882.813.170</b>	<b>9.109.527.739</b>	<b>33.177.178.545</b>	<b>29.998.537.788</b>

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

VND

	Quý 4 năm 2020	Quý 4 năm 2019	Năm 2020	Năm 2019
Giá vốn hoạt động xây dựng	3.046.284.368.061	3.136.300.958.973	7.138.903.322.167	7.491.597.042.894
Giá vốn hoạt động bán vật liệu xây dựng	-	-	-	151.518.782.259
Giá vốn hoạt động bất động sản đầu tư	3.221.331.297	4.339.274.693	19.088.627.386	17.499.904.004
Giá vốn hoạt động cho thuê máy móc và thiết bị xây dựng	72.419.227	368.066.351	1.182.632.479	2.102.202.015
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>3.049.578.118.585</b>	<b>3.141.008.300.017</b>	<b>7.159.174.582.032</b>	<b>7.662.717.931.172</b>

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

**25. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	Quý 4 năm 2020	Quý 4 năm 2019	Năm 2020	VND Năm 2019
Lỗ chênh lệch tỷ giá	-	-	-	11.038.829
Chi phí khác	-	-	-	4.268.707
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>15.307.536</b>

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

	Quý 4 năm 2020	Quý 4 năm 2019	Năm 2020	VND Năm 2019
<b>Chi phí bán hàng</b>	-	-	-	<b>3.626.234.738</b>
Chi phí vận chuyển	-	-	-	1.824.225.567
Chi phí nhân viên	-	-	-	1.105.661.903
Chi phí khấu hao và hao mòn	-	-	-	188.918.441
Chi phí khác	-	-	-	507.428.827
<b>Chi phí quản lý doanh nghiệp</b>	<b>41.781.983.267</b>	<b>41.762.322.823</b>	<b>134.943.105.219</b>	<b>141.282.008.409</b>
Chi phí nhân viên	31.783.910.622	27.719.716.927	98.430.698.072	92.203.345.787
Chi phí nguyên vật liệu, công cụ	1.463.141.630	1.781.136.534	5.256.954.841	2.131.253.358
Chi phí dịch vụ thuê ngoài	4.019.280.917	3.081.835.971	11.235.155.084	9.592.485.307
Chi phí khấu hao và hao mòn	1.674.804.431	984.651.507	5.358.037.157	3.243.832.828
Dự phòng phải thu khó đòi	-	2.365.746.486	3.542.352.365	9.351.101.633
Chi phí khác	2.840.845.667	5.829.235.398	11.119.907.700	24.759.989.496
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>41.781.983.267</b>	<b>41.762.322.823</b>	<b>134.943.105.219</b>	<b>144.908.243.147</b>

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

**27. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC**

	Quý 4 năm 2020	Quý 4 năm 2019	Năm 2020	VND Năm 2019
<b>Thu nhập khác</b>	<b>2.924.304.232</b>	<b>143.427.915</b>	<b>4.412.161.713</b>	<b>15.872.542.363</b>
Hoàn nhập chi phí công trình phải trả lớn hơn chi phí thực tế phát sinh	1.081.536.944	14.077.915	1.228.443.709	9.341.677.732
Hoàn nhập chi phí dự phòng bảo hành công trình	1.430.899.739	-	2.154.687.255	536.112.249
Khác	411.867.549	129.350.000	1.029.030.749	5.994.752.382
<b>Chi phí khác</b>	<b>(91.911.773)</b>	<b>(1.658.218.886)</b>	<b>(3.380.983.588)</b>	<b>(4.815.219.730)</b>
Khác	(91.911.773)	(1.658.218.886)	(3.380.983.588)	(4.815.219.730)
<b>(LỖ) LỢI NHUẬN KHÁC</b>	<b>2.832.392.459</b>	<b>(1.514.790.971)</b>	<b>1.031.178.125</b>	<b>11.057.322.633</b>

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

**28. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP**

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

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

**28.1 Chi phí thuế TNDN**

	Quý 4 năm 2020	Quý 4 năm 2019	Năm 2020	Năm 2019
				VND
Chi phí thuế TNDN hiện hành	25.114.798.250	28.016.486.807	56.906.759.370	76.300.871.322
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu/(thừa) năm trước	-	6.550.000	(713.873.551)	418.630.726
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>25.114.798.250</b>	<b>28.023.036.807</b>	<b>56.192.885.819</b>	<b>76.719.502.048</b>

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

	Quý 4 năm 2020	Quý 4 năm 2019	Năm 2020	Năm 2019
				VND
<b>Lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b>124.607.193.267</b>	<b>139.027.300.256</b>	<b>280.640.819.150</b>	<b>377.203.231.480</b>
Thuế TNDN theo thuế suất áp dụng cho Công ty	24.921.438.653	27.805.460.051	56.128.163.830	75.440.646.296
<i>Các khoản điều chỉnh tăng</i>				
Chi phí không được trừ thuế	193.359.597	211.026.756	828.622.937	860.225.026
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu/(thừa) các năm trước	-	6.550.000	(713.873.551)	418.630.726
Cổ tức được chia	-	-	(50.027.397)	-
<b>Chi phí thuế TNDN</b>	<b>25.114.798.250</b>	<b>28.023.036.807</b>	<b>56.192.885.819</b>	<b>76.719.502.048</b>

**28.2 Thuế TNDN hiện hành**

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

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

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

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

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>VND</i> <i>Năm 2020</i>
Công ty Cổ Phần đầu tư Riland ("Riland")	Công ty con	Cho thuê BĐS đầu tư	11.150.937.506
		Mua liên quan đến cung cấp vật tư	585.385.620.608
Công ty Cổ phần Sunny Industry ("Sunny").	Công ty con	Góp vốn	39.600.000.000

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

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>VND</i> <i>31/12/2020</i>
<b><i>Phải thu ngắn hạn của khách hàng</i></b>			
Riland	Công ty con	Cho thuê BĐS đầu tư	2.666.782.753
<b><i>Phải trả người bán ngắn hạn</i></b>			
Riland	Công ty con	Mua liên quan đến cung cấp vật tư	74.752.219.319

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

**30. CAM KẾT THUÊ HOẠT ĐỘNG**

Công ty hiện đang thuê văn phòng và thuê kho Nhơn Trạch 6 theo hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày kết thúc năm kế toán các khoản tiền thuê tối thiểu phải trả trong tương lai theo hợp đồng thuê hoạt động được trình bày như sau:

	VND	
	31/12/2020	31/12/2019
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	1.420.622.858	1.470.569.829
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.771.051.866</b>	<b>9.908.636.028</b>

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

	VND	
	31/12/2020	31/12/2019
Đến 1 năm	13.571.862.336	15.427.510.362
Từ 1 đến 5 năm	43.206.299.216	66.723.982.316
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>56.778.161.552</b>	<b>82.151.492.678</b>

**31. CAM KẾT GÓP VỐN**

Tên công ty	Vốn điều lệ	Cam kết góp vốn		Vốn thực	Phần vốn cam kết
		%	Giá trị	góp	còn lại phải góp
				Giá trị	Giá trị
Công TNHH Ricons E&C	50.000.000.000	100%	50.000.000.000	-	50.000.000.000

**32. GIẢI TRÌNH CÁC BIẾN ĐỘNG KINH DOANH QUÝ 4 NĂM 2020**

	Quý 4 năm 2020	Quý 4 năm 2019	Chênh lệch	% Lợi nhuận giảm
Lợi nhuận sau thuế TNDN	99.492.395.017	111.004.263.449	(11.511.868.432)	-10,37%

**Nguyên nhân** : Chỉ tiêu lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp Quý 4 năm 2020 giảm 10,37% so với Quý 4 năm 2019 chủ yếu là do ảnh hưởng của chỉ tiêu sau :

	Quý 4 năm 2020	Quý 4 năm 2019	Chênh lệch	% Chênh lệch
Doanh thu thuần về cung cấp dịch vụ	3.204.252.089.490	3.314.203.186.328	(109.951.096.838)	-3,32%
Giá vốn	3.049.578.118.585	3.141.008.300.017	(91.430.181.432)	-2,91%

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

**33. 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.



Huỳnh Nghĩa Hiệp  
Người lập



Phan Thị Ngọc Thúy  
Kế toán trưởng



Lê Miên Thủy  
Tổng Giám đốc

Ngày 29 tháng 01 năm 2021

