

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG RICON

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT  
CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2021



**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG RICON**

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT  
CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2021**

<b>NỘI DUNG</b>	<b>TRANG</b>
Thông tin về doanh nghiệp	1
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	3
Báo cáo Kiểm toán độc lập	4
Bảng cân đối kế toán hợp nhất (Mẫu số B 01 – DN/HN)	6
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất (Mẫu số B 02 – DN/HN)	9
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất (Mẫu số B 03 – DN/HN)	10
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (Mẫu số B 09 – DN/HN)	11

## CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG RICON

### THÔNG TIN VỀ DOANH NGHIỆP

#### Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp

Số 0303527596 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 27 tháng 10 năm 2004 và Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi gần nhất lần thứ 27 ngày 9 tháng 7 năm 2021.

#### Hội đồng Quản trị

Ông Nguyễn Sỹ Công	Chủ tịch (từ ngày 24 tháng 6 năm 2021) Thành viên (đến ngày 24 tháng 6 năm 2021)
Ông Trần Quang Quân	Thành viên (từ ngày 24 tháng 6 năm 2021) Chủ tịch (đến ngày 24 tháng 6 năm 2021)
Ông Lê Miên Thụy	Thành viên
Ông Võ Thanh Liêm	Thành viên (từ ngày 24 tháng 6 năm 2021)
Ông Hồ Văn Thảo	Thành viên (từ ngày 24 tháng 6 năm 2021)
Ông Nguyễn Trung Tín	Thành viên (đến ngày 24 tháng 6 năm 2021)
Ông Trần Kim Long	Thành viên (đến ngày 24 tháng 6 năm 2021)

#### Ban Kiểm soát

Ông Vũ Đức Kiên Lương	Trưởng ban (từ ngày 24 tháng 6 năm 2021)
Ông Phan Vĩnh Phúc	Thành viên (từ ngày 24 tháng 6 năm 2021)
Bà Trần Thảo Uyên	Thành viên (từ ngày 24 tháng 6 năm 2021)
Bà Hà Tiểu Anh	Trưởng ban (đến ngày 24 tháng 6 năm 2021)
Ông Nguyễn Ngọc Tùng	Thành viên (đến ngày 24 tháng 6 năm 2021)
Ông Nguyễn Thanh Tùng	Thành viên (đến ngày 24 tháng 6 năm 2021)

#### Ban Tổng Giám đốc

Ông Trần Quang Quân	Tổng Giám đốc (từ ngày 24 tháng 6 năm 2021)
Ông Lê Miên Thụy	Tổng Giám đốc (đến ngày 24 tháng 6 năm 2021)
Ông Võ Thanh Liêm	Phó Tổng Giám đốc (từ ngày 29 tháng 3 năm 2021)
Ông Nguyễn Thành Tâm	Phó Tổng Giám đốc
Ông Hồ Văn Thảo	Phó Tổng Giám đốc

## CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG RICON

### THÔNG TIN VỀ DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

**Người đại diện theo  
pháp luật**

Ông Nguyễn Sỹ Công

Chủ tịch

(từ ngày 24 tháng 6 năm 2021)

Ông Trần Quang Quân

Chủ tịch

(đến ngày 24 tháng 6 năm 2021)

**Trụ sở chính**

Tầng 1, 53 - 55, Đường Bà Huyện Thanh Quan,  
Phường Võ Thị Sáu, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

**Văn phòng đại diện**

LKC30, Dự án Khu nhà ở thấp tầng A1TT1, Phường Xuân Tảo,  
Quận Bắc Từ Liêm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

**Công ty kiểm toán**

Công ty TNHH PwC (Việt Nam)

## CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG RICONS

### BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Người đại diện theo pháp luật ủy quyền cho Ban Tổng Giám đốc của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Xây dựng Ricons ("Công ty") chịu trách nhiệm lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con (gọi chung là "Tập đoàn") thể hiện trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của năm tài chính kết thúc vào ngày nêu trên. Trong việc lập báo cáo tài chính hợp nhất này, Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu phải:

- chọn lựa các chính sách kế toán phù hợp và áp dụng một cách nhất quán;
- thực hiện các xét đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng; và
- lập báo cáo tài chính hợp nhất trên cơ sở Tập đoàn hoạt động liên tục trừ khi giả định Tập đoàn hoạt động liên tục là không phù hợp.

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm bảo đảm rằng các sổ sách kế toán đúng đắn đã được thiết lập và duy trì để thể hiện tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn với độ chính xác hợp lý tại mọi thời điểm và để làm cơ sở lập báo cáo tài chính hợp nhất tuân thủ theo chế độ kế toán được trình bày ở Thuyết minh 2 của báo cáo tài chính hợp nhất. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đối với việc bảo vệ các tài sản của Tập đoàn và thực hiện các biện pháp hợp lý để phòng ngừa và phát hiện các gian lận hoặc nhầm lẫn.

#### PHÊ CHUẨN BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Theo đây, chúng tôi phê chuẩn báo cáo tài chính hợp nhất đính kèm từ trang 6 đến trang 48. Báo cáo tài chính hợp nhất này phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của năm tài chính kết thúc cùng ngày nêu trên 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 



Trần Quang Quân  
Tổng Giám đốc  
Chữ ký được ủy quyền

TP. Hồ Chí Minh, nước CHXHCN Việt Nam  
Ngày 28 tháng 3 năm 2022



## **BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP GỬI CÁC CỔ ĐÔNG CỦA CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG RICON**

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”) và các công ty con (gọi chung là “Tập đoàn”) được lập ngày 31 tháng 12 năm 2021 và được Ban Tổng Giám đốc của Công ty phê chuẩn vào ngày 28 tháng 3 năm 2022. Báo cáo tài chính hợp nhất này bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, 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 vào ngày nêu trên cùng thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm các chính sách kế toán chủ yếu, từ trang 6 đến trang 48.

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

Ban Tổng Giám đốc của Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính hợp nhất này 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 này dựa trên kết quả 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 Tập đoàn 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 Tập đoàn liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất trung thực và 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 Tập đoàn. Công việc kiểm toán cũng bao gồm việc 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 Tập đoàn tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, 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 nêu trên 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.

### Vấn đề khác

Báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020 được kiểm toán bởi một công ty kiểm toán khác mà báo cáo kiểm toán độc lập của họ phát hành ngày 29 tháng 3 năm 2021, đưa ra ý kiến chấp nhận toàn phần.

### Thay mặt và đại diện cho Công ty TNHH PwC (Việt Nam)



Mai Việt Hùng Trần  
Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán:  
0048-2018-006-1  
Chữ ký được ủy quyền

Số hiệu báo cáo kiểm toán: HCM11816  
TP. Hồ Chí Minh, ngày 28 tháng 3 năm 2022

Trần Văn Thắng  
Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán:  
3586-2021-006-1

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Tại ngày 31 tháng 12 năm	
			2021 VND	2020 VND
<b>100</b>	<b>TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>5.456.871.199.412</b>	<b>5.227.023.524.782</b>
<b>110</b>	<b>Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>3</b>	<b>300.138.642.877</b>	<b>600.277.940.918</b>
111	Tiền		136.838.642.877	234.227.940.918
112	Các khoản tương đương tiền		163.300.000.000	366.050.000.000
<b>120</b>	<b>Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn</b>		<b>255.835.000.000</b>	<b>540.900.000.000</b>
123	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	4(a)	255.835.000.000	540.900.000.000
<b>130</b>	<b>Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>4.252.051.714.785</b>	<b>3.604.763.190.082</b>
131	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5	3.774.530.850.532	3.247.156.829.673
132	Trả trước cho người bán ngắn hạn	6	150.516.814.398	274.880.950.071
136	Phải thu ngắn hạn khác	7	346.689.528.684	97.729.048.549
137	Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	8	(19.685.478.829)	(15.003.638.211)
<b>140</b>	<b>Hàng tồn kho</b>		<b>387.681.942.576</b>	<b>217.517.132.589</b>
141	Hàng tồn kho	9	387.681.942.576	217.517.132.589
<b>150</b>	<b>Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>261.163.899.174</b>	<b>263.565.261.193</b>
151	Chi phí trả trước ngắn hạn		140.735.924	60.770.009
152	Thuế Giá trị Gia tăng ("GTGT") được khấu trừ	16(a)	261.023.163.250	263.504.491.184

Các thuyết minh từ trang 11 đến trang 48 là một phần cấu thành báo cáo tài chính hợp nhất này.



**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**  
(tiếp theo)

Mã số	TÀI SẢN (tiếp theo)	Thuyết minh	Tại ngày 31 tháng 12 năm	
			2021 VND	2020 VND
<b>200</b>	<b>TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>771.014.377.542</b>	<b>755.080.028.075</b>
<b>210</b>	<b>Các khoản phải thu dài hạn</b>		<b>763.770.120</b>	<b>543.900.000</b>
216	Phải thu dài hạn khác		763.770.120	543.900.000
<b>220</b>	<b>Tài sản cố định</b>		<b>183.842.134.394</b>	<b>79.136.550.954</b>
221	Tài sản cố định hữu hình	11(a)	80.344.278.103	75.105.928.441
222	Nguyên giá		195.477.010.316	166.440.434.762
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(115.132.732.213)	(91.334.506.321)
227	Tài sản cố định vô hình	11(b)	103.497.856.291	4.030.622.513
228	Nguyên giá		109.566.667.109	7.896.267.109
229	Giá trị khấu hao lũy kế		(6.068.810.818)	(3.865.644.596)
<b>230</b>	<b>Bất động sản đầu tư</b>	12	<b>219.549.781.643</b>	<b>293.245.779.927</b>
231	Nguyên giá		248.145.330.717	318.403.974.161
232	Giá trị khấu hao lũy kế		(28.595.549.074)	(25.158.194.234)
<b>240</b>	<b>Tài sản dở dang dài hạn</b>		<b>8.310.299.733</b>	<b>13.905.613.736</b>
242	Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	13	8.310.299.733	13.905.613.736
<b>250</b>	<b>Đầu tư tài chính dài hạn</b>		<b>238.820.636.197</b>	<b>255.794.815.708</b>
252	Đầu tư vào công ty liên kết	4(b)	11.420.636.197	28.394.815.708
253	Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	4(b)	60.000.000.000	60.000.000.000
255	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	4(a)	167.400.000.000	167.400.000.000
<b>260</b>	<b>Tài sản dài hạn khác</b>		<b>119.727.755.455</b>	<b>112.453.367.750</b>
261	Chi phí trả trước dài hạn	10	119.727.755.455	112.225.554.337
262	Tài sản thuế thu nhập hoãn lại		-	227.813.413
<b>270</b>	<b>TỔNG TÀI SẢN</b>		<b>6.227.885.576.954</b>	<b>5.982.103.552.857</b>

Các thuyết minh từ trang 11 đến trang 48 là một phần cấu thành báo cáo tài chính hợp nhất này.

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**  
(tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Tại ngày 31 tháng 12 năm	
			2021 VND	2020 VND
<b>300</b>	<b>NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>3.888.730.106.572</b>	<b>3.662.417.900.439</b>
<b>310</b>	<b>Nợ ngắn hạn</b>		<b>3.888.730.106.572</b>	<b>3.662.417.900.439</b>
311	Phải trả người bán ngắn hạn	14	2.243.266.345.246	1.893.433.378.229
312	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	15	388.122.249.501	260.480.913.260
313	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	16(b)	11.128.452.673	29.294.845.438
315	Chi phí phải trả ngắn hạn	17	846.268.097.179	1.327.562.673.449
318	Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	18	734.450.798	6.590.052.928
319	Phải trả ngắn hạn khác	19	11.273.581.139	9.778.932.538
320	Vay ngắn hạn	20	239.813.403.088	-
321	Dự phòng phải trả ngắn hạn	21	46.670.198.785	37.524.073.371
322	Quỹ khen thưởng, phúc lợi	22	101.453.328.163	97.753.031.226
<b>400</b>	<b>VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>2.339.155.470.382</b>	<b>2.319.685.652.418</b>
<b>410</b>	<b>Vốn chủ sở hữu</b>		<b>2.339.155.470.382</b>	<b>2.319.685.652.418</b>
411	Vốn góp của chủ sở hữu	23, 24	317.200.000.000	317.200.000.000
412	Thặng dư vốn cổ phần	24	806.560.760.000	806.560.760.000
415	Cổ phiếu quỹ	23, 24	-	(1.817.000.000)
418	Quỹ đầu tư phát triển	24	714.727.594.480	689.632.594.480
421	Lợi nhuận sau thuế ("LNST") chưa phân phối	24	486.940.137.001	492.004.185.018
421a	- LNST chưa phân phối lũy kế của các năm trước		406.782.185.018	241.055.021.258
421b	- LNST chưa phân phối của năm nay		80.157.951.983	250.949.163.760
429	Lợi ích cổ đông không kiểm soát		13.726.978.901	16.105.112.920
<b>440</b>	<b>TỔNG NGUỒN VỐN</b>		<b>6.227.885.576.954</b>	<b>5.982.103.552.857</b>



Nguyễn Minh Tùng  
Người lập



Phan Thị Ngọc Thúy  
Kế toán trưởng



Trần Quang Quân  
Tổng Giám đốc  
Chữ ký được ủy quyền  
Ngày 28 tháng 3 năm 2022

Các thuyết minh từ trang 11 đến trang 48 là một phần cấu thành báo cáo tài chính hợp nhất này.

## BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Mã số	Thuyết minh	Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm	
		2021 VND	2020 VND
01	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	8.092.937.724.646	7.955.140.929.089
02	Các khoản giảm trừ doanh thu	-	-
10	Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	8.092.937.724.646	7.955.140.929.089
11	Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	(7.858.987.073.383)	(7.520.636.148.714)
20	Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	233.950.651.263	434.504.780.375
21	Doanh thu hoạt động tài chính	37.062.188.841	44.220.147.451
22	Chi phí tài chính	(1.867.024.282)	(1.410.668.580)
23	- Trong đó: Chi phí lãi vay	(1.401.531.591)	-
24	Phần lỗ trong công ty liên kết	(16.974.179.511)	(7.318.284.564)
25	Chi phí bán hàng	(1.018.003.978)	(17.643.406.780)
26	Chi phí quản lý doanh nghiệp	(160.811.996.831)	(137.566.020.563)
30	Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	90.341.635.502	314.786.547.339
31	Thu nhập khác	24.035.064.593	4.622.462.321
32	Chi phí khác	(4.948.444.594)	(3.380.983.588)
40	Lợi nhuận khác	19.086.619.999	1.241.478.733
50	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	109.428.255.501	316.028.026.072
51	Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN") hiện hành	(29.029.550.784)	(64.797.534.828)
52	(Chi phí)/thu nhập thuế TNDN hoãn lại	(227.813.413)	61.522.130
60	Lợi nhuận sau thuế TNDN	80.170.891.304	251.292.013.374
	Phân bổ cho:		
61	Cổ đông của Công ty	80.157.951.983	250.949.163.760
62	Cổ đông không kiểm soát	12.939.321	342.849.614
70	Lãi cơ bản trên cổ phiếu	2.402	7.527
71	Lãi suy giảm trên cổ phiếu	2.402	7.527



Nguyễn Minh Tùng  
Người lập



Phan Thị Ngọc Thúy  
Kế toán trưởng



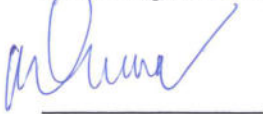
Trần Quang Quân  
Tổng Giám đốc  
Chữ ký được ủy quyền  
Ngày 28 tháng 3 năm 2022


Các thuyết minh từ trang 11 đến trang 48 là một phần cấu thành báo cáo tài chính hợp nhất này.

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT**  
(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	Thuyết minh	Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm	
		2021 VND	2020 VND
<b>LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
01	<b>Lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b>109.428.255.501</b>	<b>316.028.026.072</b>
	Điều chỉnh cho các khoản:		
02	Khấu hao tài sản cố định ("TSCĐ") và bất động sản đầu tư	32.031.947.250	33.458.471.811
03	Các khoản dự phòng	13.827.966.032	27.917.769.852
05	Lãi từ hoạt động đầu tư	(28.329.999.427)	(35.425.851.132)
06	Chi phí lãi vay	1.401.531.591	-
08	<b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động</b>	<b>128.359.700.947</b>	<b>341.978.416.603</b>
09	(Tăng)/giảm các khoản phải thu	(651.020.841.978)	95.026.588.914
10	(Tăng)/giảm hàng tồn kho	(170.164.809.987)	30.430.777.220
11	Giảm các khoản phải trả	(7.583.200.528)	(3.740.225.873)
12	Tăng chi phí trả trước	(7.582.167.033)	(15.109.318.997)
14	Tiền lãi vay đã trả	(1.088.129.596)	-
15	Thuế TNDN đã nộp	(48.981.451.147)	(69.251.460.728)
17	Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	(8.846.703.063)	(429.333.326)
20	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>(766.907.602.385)</b>	<b>378.905.443.813</b>
<b>LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	(125.111.661.551)	(98.766.542.212)
22	Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và tài sản dài hạn khác	74.267.993.772	(342.192.727)
23	Tiền chi tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn	(644.135.000.000)	(895.200.000.000)
24	Tiền thu hồi tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn	929.200.000.000	769.900.000.000
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	-	(2.400.000.000)
27	Tiền thu lãi tiền gửi và lợi nhuận được chia	40.013.562.785	44.433.618.211
30	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>274.234.895.006</b>	<b>(182.375.116.728)</b>
<b>LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
31	Tiền thu từ nhận vốn góp của chủ sở hữu và tái phát hành cổ phiếu quỹ	1.837.000.000	-
32	Tiền chi trả lại vốn góp cho chủ sở hữu và chi mua cổ phiếu quỹ	(2.000.000.000)	(1.075.000.000)
33	Tiền thu từ vay ngắn hạn	239.813.403.088	-
36	Tiền chi trả cổ tức cho chủ sở hữu	(47.116.993.750)	(63.758.018.750)
40	<b>Lưu chuyển thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>192.533.409.338</b>	<b>(64.833.018.750)</b>
50	<b>Lưu chuyển tiền thuần trong năm</b>	<b>(300.139.298.041)</b>	<b>131.697.308.335</b>
60	<b>Tiền và tương đương tiền đầu năm</b>	<b>3</b>	<b>600.277.940.918</b>
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	-	-
70	<b>Tiền và tương đương tiền cuối năm</b>	<b>3</b>	<b>300.138.642.877</b>

Các thông tin liên quan tới báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất được trình bày tại Thuyết minh 35.

  
Nguyễn Minh Tùng  
Người lập

  
Phan Thị Ngọc Thúy  
Kế toán trưởng

  
Trần Quang Quân  
Tổng Giám đốc  
Chữ ký được ủy quyền  
Ngày 28 tháng 3 năm 2022

Các thuyết minh từ trang 11 đến trang 48 là một phần cấu thành báo cáo tài chính hợp nhất này.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT  
CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2021**

**1 ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY**

Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Xây dựng Ricons (“Công ty”) là một công ty cổ phần được thành lập tại nước CHXHCN Việt Nam theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 4103002810 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 27 tháng 10 năm 2004, và được điều chỉnh theo Giấy Chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0303527596 vào ngày 9 tháng 6 năm 2011 và các Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp điều chỉnh sau đó.

Hoạt động chính của Công ty và các công ty con (“Tập đoàn”) 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.

Tập đoàn có trụ sở chính đăng ký tại Tầng 1, Số 53 - 55, Đường Bà Huyện Thanh Quan, Phường Võ Thị Sáu, 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. Tập đoàn 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 Tập đoàn là 12 tháng.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, Tập đoàn có 1.078 nhân viên (tại ngày 31 tháng 12 năm 2020: 1.028 nhân viên).

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG RICONCS**

Mẫu số B 09 – DN/HN

**1 ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY (tiếp theo)**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, Tập đoàn có 6 công ty con và 2 công ty liên kết (tại ngày 31 tháng 12 năm 2020: 7 công ty con và 2 công ty liên kết) được trình bày như sau:

STT	Tên	Nơi thành lập, đăng ký hoạt động	Hoạt động kinh doanh chính	31.12.2021		31.12.2020	
				Quyền sở hữu (%)	Quyền biểu quyết (%)	Quyền sở hữu (%)	Quyền biểu quyết (%)
<b>Công ty con trực tiếp</b>							
1	Công ty Cổ phần Đầu tư Riland	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất và vật liệu xây dựng	98,00	98,00	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	97,00	97,00	97,00	97,00
3	Công ty Cổ phần Sunny Industry	Tỉnh Bình Định	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất	(*)	(*)	99,00	99,00
4	Công ty TNHH Ricons E&C	TP. Hồ Chí Minh	Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng	100,00	100,00	100,00	100,00
<b>Công ty con gián tiếp</b>							
5	Công ty Cổ phần Kỹ thuật Công nghệ Rihitech	TP. Hồ Chí Minh	Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt trong xây dựng	73,50	75,00	73,50	75,00
6	Công ty TNHH Rihway	TP. Hồ Chí Minh	Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng	98,00	100,00	98,00	100,00
7	Công ty Cổ phần Ri Thảo Điền	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất	97,80	99,80	97,80	99,80
<b>Công ty liên kết</b>							
8	Công ty Cổ phần Quản lý và Phát triển Gia Khánh	TP. Hồ Chí Minh	Tư vấn quản lý	29,40	30,00	29,40	30,00
9	Công ty Cổ phần RiNam	TP. Hồ Chí Minh	Tư vấn quản lý	47,04	48,00	47,04	48,00

(\*) Công ty Cổ phần Sunny Industry đã được chấp thuận giải thể theo Quyết định số 001/NQ-SUNNY-2021 của Đại hội đồng Cổ đông, được chấp nhận bởi Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Bình Định và hoàn thành thủ tục giải thể vào ngày 6 tháng 12 năm 2021.

## **2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU**

### **2.1 Cơ sở của việc lập báo cáo tài chính hợp nhất**

Báo cáo tài chính hợp nhất đã được lập 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. Báo cáo tài chính hợp nhất được lập theo nguyên tắc giá gốc, ngoại trừ các khoản đầu tư vào công ty liên kết như được trình bày tại Thuyết minh 2.5.

Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo không nhằm mục đích trình bày tình hình tài chính, kết quả kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán thường được chấp nhận ở các nước và các thể chế khác ngoài nước Việt Nam. Các nguyên tắc và thông lệ kế toán sử dụng tại nước Việt Nam có thể khác với các nguyên tắc và thông lệ kế toán tại các nước và các thể chế khác.

### **2.2 Năm tài chính**

Năm tài chính của Tập đoàn bắt đầu từ ngày 1 tháng 1 đến ngày 31 tháng 12.

### **2.3 Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán**

Tập đoàn sử dụng đơn vị tiền tệ trong kế toán và trình bày trên báo cáo tài chính hợp nhất là Đồng Việt Nam ("VND" hoặc "Đồng"). Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán của Tập đoàn được xác định dựa vào đơn vị tiền tệ chủ yếu sử dụng trong các giao dịch bán hàng, cung cấp dịch vụ, có ảnh hưởng lớn đến giá bán hàng hóa, cung cấp dịch vụ; đơn vị tiền tệ dùng để niêm yết giá bán và nhận thanh toán; đơn vị tiền tệ sử dụng chủ yếu trong việc mua hàng hóa, dịch vụ; có ảnh hưởng lớn đến chi phí nhân công, nguyên vật liệu và các chi phí sản xuất kinh doanh khác, và thông thường dùng để thanh toán cho các chi phí đó.

Ngoài ra, Tập đoàn còn sử dụng đơn vị tiền tệ trong kế toán để huy động các nguồn lực tài chính và thường xuyên thu được từ các hoạt động kinh doanh và tích trữ lại.

### **2.4 Các loại tỷ giá hối đoái áp dụng trong kế toán**

Các nghiệp vụ phát sinh bằng ngoại tệ được quy đổi theo tỷ giá giao dịch thực tế áp dụng tại ngày phát sinh nghiệp vụ. Chênh lệch tỷ giá phát sinh từ các nghiệp vụ này được ghi nhận là thu nhập hoặc chi phí trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

Tài sản và nợ phải trả bằng tiền tệ có gốc ngoại tệ tại ngày của bảng cân đối kế toán hợp nhất lần lượt được quy đổi theo tỷ giá mua và tỷ giá bán ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi Tập đoàn thường xuyên có giao dịch áp dụng tại ngày bảng cân đối kế toán hợp nhất. Các khoản ngoại tệ gửi ngân hàng tại ngày của bảng cân đối kế toán hợp nhất được quy đổi theo tỷ giá mua của chính ngân hàng thương mại nơi Tập đoàn mở tài khoản ngoại tệ. Chênh lệch tỷ giá phát sinh từ việc quy đổi này được ghi nhận là thu nhập hoặc chi phí trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

**2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)****2.5 Cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính*****Công ty con***

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

Phương pháp kế toán mua được Tập đoàn sử dụng để hạch toán việc mua công ty con. Chi phí mua được ghi nhận theo giá trị hợp lý của các tài sản đem trao đổi, công cụ vốn được phát hành và các khoản nợ phải trả đã phát sinh hoặc đã thừa nhận tại ngày diễn ra việc trao đổi, cộng với các chi phí liên quan trực tiếp đến việc mua. Các tài sản xác định được, nợ phải trả và những khoản nợ tiềm tàng đã được thừa nhận khi hợp nhất kinh doanh được xác định trước hết theo giá trị hợp lý tại ngày mua không kể đến lợi ích của cổ đông không kiểm soát. Khoản vượt trội giữa chi phí mua so với phần sở hữu của bên mua trong giá trị tài sản thuần được xem là lợi thế thương mại. Nếu phần sở hữu của bên mua trong giá trị hợp lý tài sản thuần lớn hơn chi phí mua, phần chênh lệch được ghi nhận ngay vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

Giao dịch, công nợ và các khoản lãi, các khoản lỗ chưa thực hiện phát sinh giữa các công ty trong cùng Tập đoàn được loại trừ khi hợp nhất.

Chính sách kế toán của công ty con cũng thay đổi nếu cần thiết để đảm bảo sự nhất quán với chính sách kế toán đang được Tập đoàn áp dụng.

***Nghiệp vụ và lợi ích của cổ đông không kiểm soát***

Tập đoàn áp dụng chính sách cho các nghiệp vụ đối với cổ đông không kiểm soát giống như nghiệp vụ với các bên không thuộc Tập đoàn.

Lợi ích cổ đông không kiểm soát được xác định theo tỷ lệ phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của đơn vị bị mua lại tại ngày mua.

Việc thoái vốn của những giao dịch làm thay đổi tỷ lệ sở hữu của Tập đoàn trong công ty con mà không dẫn đến mất quyền kiểm soát được kế toán tương tự như các giao dịch vốn chủ sở hữu. Chênh lệch giữa giá trị thay đổi phần sở hữu của Tập đoàn trong tài sản thuần của công ty con và số chi hoặc thu từ việc thoái vốn tại công ty con được ghi nhận vào lợi nhuận sau thuế chưa phân phối thuộc vốn chủ sở hữu.

Những giao dịch làm thay đổi tỷ lệ sở hữu của Tập đoàn trong công ty con dẫn đến việc mất quyền kiểm soát đối với công ty con, thì chênh lệch giữa giá trị thay đổi phần sở hữu của Tập đoàn trong tài sản thuần của công ty con và số chi hoặc thu từ việc thoái vốn tại công ty con được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất. Phần sở hữu còn lại trong công ty này sẽ được ghi nhận theo giá trị ghi sổ còn lại của khoản đầu tư trên báo cáo hợp nhất, sau khi được điều chỉnh theo tỷ lệ tương ứng cho những thay đổi trong vốn chủ sở hữu kể từ ngày mua nếu Tập đoàn vẫn còn ảnh hưởng đáng kể trong đơn vị nhận đầu tư.



## 2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

### 2.5 Cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính (tiếp theo)

#### *Công ty liên kết*

Công ty liên kết là tất cả các công ty trong đó Tập đoàn có ảnh hưởng đáng kể nhưng không phải kiểm soát, thường được thể hiện thông qua việc nắm giữ từ 20% đến 50% quyền biểu quyết ở công ty đó. Các khoản đầu tư vào các công ty liên kết được hạch toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu và được ghi nhận ban đầu theo giá gốc. Khoản đầu tư của Tập đoàn vào công ty liên kết bao gồm lợi thế thương mại phát sinh khi đầu tư, trừ đi những khoản tổn thất tài sản lũy kế.

Lợi nhuận của Tập đoàn được chia sau khi đầu tư vào các công ty liên kết sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất. Các khoản thay đổi lũy kế sau khi đầu tư vào các công ty liên kết được điều chỉnh vào giá trị ghi sổ của khoản đầu tư. Khi phần lỗ trong liên kết bằng hoặc vượt quá lợi ích của Tập đoàn trong các công ty liên kết, Tập đoàn sẽ không ghi nhận khoản lỗ vượt đó trừ khi đã phát sinh nghĩa vụ hoặc đã thanh toán hộ cho các công ty liên kết.

Các chính sách kế toán của các bên liên kết được thay đổi khi cần thiết để đảm bảo sự nhất quán với chính sách kế toán mà Tập đoàn áp dụng.

Các khoản lãi hay lỗ chưa thực hiện từ các giao dịch nội bộ giữa Tập đoàn với các bên liên kết sẽ được loại trừ tới mức tương ứng với phần lợi ích của Tập đoàn trong các bên liên kết theo quy định kế toán hiện hành.

### 2.6 Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng, tiền gửi không kỳ hạn và các khoản đầu tư ngắn hạn khác có thời hạn đáo hạn ban đầu không quá ba tháng.

### 2.7 Các khoản phải thu

Các khoản phải thu thể hiện giá trị ghi sổ của các khoản phải thu khách hàng gồm các khoản phải thu mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch bán hàng hóa, cung cấp dịch vụ; và các khoản phải thu khác không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ. Dự phòng các khoản phải thu khó đòi được lập cho từng khoản phải thu căn cứ vào thời gian quá hạn trả nợ gốc theo cam kết nợ ban đầu (không tính đến việc gia hạn nợ giữa các bên), hoặc căn cứ vào mức tổn thất dự kiến có thể xảy ra. Các khoản phải thu được xác định là không thể thu hồi sẽ được xóa sổ.

Các khoản phải thu được phân loại ngắn hạn và dài hạn trên bảng cân đối kế toán hợp nhất căn cứ theo kỳ hạn còn lại của các khoản phải thu tại ngày của bảng cân đối kế toán hợp nhất tới ngày đến hạn thu hồi.

## 2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

### 2.8 Hàng tồn kho

Giá trị công trình xây dựng được thể hiện theo giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc bao gồm tất cả các chi phí mua và các chi phí khác có được vật liệu xây dựng và chi phí xây lắp công trình ở địa điểm và trạng thái hiện tại. Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của vật liệu xây dựng và công trình xây dựng trong kỳ kinh doanh bình thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành công trình và chi phí ước tính cần thiết cho việc chuyển giao.

Hàng tồn kho khác được thể hiện theo giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc được xác định trên cơ sở bình quân gia quyền và bao gồm tất cả các chi phí mua, chi phí chế biến và các chi phí khác có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại. Trong trường hợp các sản phẩm được sản xuất, giá gốc bao gồm tất cả các chi phí trực tiếp và chi phí sản xuất chung dựa trên mức độ hoạt động bình thường. Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong kỳ kinh doanh bình thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm và chi phí ước tính cần thiết cho việc tiêu thụ.

Công ty áp dụng phương pháp kê khai thường xuyên để hạch toán hàng tồn kho.

Dự phòng được lập cho hàng tồn kho bị lỗi thời, chậm lưu chuyển và bị hỏng. Chênh lệch giữa khoản dự phòng lập ở cuối kỳ kế toán này và khoản dự phòng đã lập ở cuối kỳ kế toán trước được ghi nhận tăng hoặc giảm giá vốn hàng bán trong năm.

### 2.9 Đầu tư tài chính

#### (a) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

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

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

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được phân loại ngắn hạn và dài hạn trên bảng cân đối kế toán hợp nhất căn cứ theo kỳ hạn của các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn tại ngày của bảng cân đối kế toán hợp nhất đến ngày đáo hạn.

#### (b) Đầu tư vào công ty liên kết

Đầu tư vào công ty liên kết được trình bày theo phương pháp vốn chủ sở hữu trong báo cáo tài chính hợp nhất (Thuyết minh 2.5).

**2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)****2.9 Đầu tư tài chính (tiếp theo)****(c) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác**

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

Dự phòng giảm giá đầu tư vào đơn vị khác được lập vào cuối kỳ kế toán khi có sự giảm giá trị của các khoản đầu tư. Dự phòng giảm giá đầu tư đầu tư góp vốn vào đơn vị khác được tính dựa trên giá trị thị trường nếu giá trị thị trường được xác định một cách tin cậy. Nếu giá trị thị trường không thể được xác định một cách tin cậy, dự phòng giảm giá đầu tư đầu tư góp vốn vào đơn vị khác được tính dựa trên khoản lỗ của bên được đầu tư.

Chênh lệch giữa khoản dự phòng lập ở cuối kỳ kế toán này và khoản dự phòng đã lập ở cuối kỳ kế toán trước được ghi nhận tăng hoặc giảm chi phí tài chính trong năm. Khoản dự phòng được hoàn nhập không vượt quá giá trị ghi sổ ban đầu.

**2.10 Hợp đồng xây dựng**

Hợp đồng xây dựng là một hợp đồng được thỏa thuận để xây dựng một tài sản hoặc tổ hợp các tài sản có liên quan chặt chẽ hay phụ thuộc lẫn nhau về mặt thiết kế, công nghệ, chức năng hoặc mục đích sử dụng cơ bản của chúng.

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng có thể ước tính một cách đáng tin cậy và nhà thầu được thanh toán theo tiến độ kế hoạch thì doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng xây dựng được ghi nhận trong thời hạn của hợp đồng tương ứng là doanh thu và chi phí. Tập đoàn sử dụng phương pháp giá trị khối lượng thực hiện để xác định khoản doanh thu và chi phí phù hợp để ghi nhận trong kỳ. Giá trị khối lượng thực hiện được xác định bằng giá trị phần công việc xây lắp đã hoàn thành trong kỳ được xác nhận bởi khách hàng.

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

**2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)****2.11 Hợp đồng hợp tác kinh doanh**

Hợp đồng hợp tác kinh doanh (“BCC”) là thỏa thuận giữa Tập đoàn và các đối tác bằng hợp đồng để cùng thực hiện hoạt động kinh tế nhưng không hình thành pháp nhân độc lập. Hoạt động này được kiểm soát bởi Tập đoàn.

BCC quy định các bên tham gia BCC được phân chia lợi nhuận sau thuế nếu kết quả hoạt động của BCC có lãi, và phải gánh chịu lỗ, nên bản chất của BCC là chia doanh thu, chi phí, các bên phải có quyền, điều kiện, khả năng để đồng kiểm soát hoạt động cũng như dòng tiền của BCC.

Tập đoàn là bên kế toán và quyết toán thuế. Tập đoàn sẽ ghi nhận toàn bộ doanh thu và chi phí liên quan đến BCC, sau đó phân bổ tỷ lệ doanh thu và chi phí cho các bên tham gia BCC trong năm.

**2.12 Tài sản cố định (“TSCĐ”)***TSCĐ hữu hình và TSCĐ vô hình*

TSCĐ được phản ánh theo nguyên giá trừ khấu hao lũy kế. Nguyên giá bao gồm các chi phí liên quan trực tiếp đến việc có được TSCĐ ở trạng thái sẵn sàng sử dụng. Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu chỉ được ghi tăng nguyên giá TSCĐ nếu các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai do sử dụng tài sản đó. Các chi phí phát sinh không thỏa mãn điều kiện trên được ghi nhận là chi phí sản xuất kinh doanh trong năm.

*Khấu hao*

TSCĐ được khấu hao theo phương pháp đường thẳng để giảm dần nguyên giá tài sản trong suốt thời gian hữu dụng ước tính. Thời gian hữu dụng ước tính của các loại tài sản như sau:

Nhà cửa, vật kiến trúc	6 – 50 năm
Máy móc thiết bị	3 – 10 năm
Phương tiện vận tải	3 – 8 năm
Thiết bị quản lý	2 – 8 năm
Phần mềm máy tính	3 năm
Khác	4 năm

Quyền sử dụng đất không thời hạn được ghi nhận theo giá gốc và không khấu hao.

*Thanh lý*

Lãi hoặc lỗ do thanh lý, nhượng bán TSCĐ được xác định bằng số chênh lệch giữa số tiền thu thuần do thanh lý với giá trị còn lại của TSCĐ và được ghi nhận là thu nhập hoặc chi phí trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

**2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)****2.12 Tài sản cố định (“TSCĐ”) (tiếp theo)***Chi phí xây dựng cơ bản dở dang*

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang thể hiện giá trị của các tài sản trong quá trình xây dựng phục vụ mục đích sản xuất, cho thuê hoặc quản trị, hoặc cho bất kỳ mục đích nào khác, được ghi nhận theo giá gốc, bao gồm toàn bộ chi phí cần thiết để xây dựng mới hoặc sửa chữa, cải tạo, mở rộng hay trang bị lại kỹ thuật công trình như chi phí xây dựng; chi phí thiết bị; chi phí quản lý dự án; chi phí tư vấn đầu tư xây dựng; và chi phí vay được vốn hóa đối với tài sản đủ điều kiện phù hợp với chính sách kế toán của Tập đoàn. Khấu hao của những tài sản này, cũng giống như các loại TSCĐ khác, sẽ bắt đầu được trích khi tài sản đã sẵn sàng cho mục đích sử dụng.

**2.13 Thuê hoạt động**

Thuê hoạt động là loại hình thuê TSCĐ mà phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu của tài sản thuộc về bên cho thuê. Khoản thanh toán dưới hình thức thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời hạn thuê hoạt động.

**2.14 Bất động sản đầu tư**

Nguyên giá của bất động sản đầu tư là toàn bộ các chi phí (tiền hoặc tương đương tiền) mà Tập đoàn bỏ ra hoặc giá trị hợp lý của các khoản khác đưa ra trao đổi để có được bất động sản đầu tư tính đến thời điểm mua hoặc xây dựng hoàn thành bất động sản đầu tư đó. Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu chỉ được ghi tăng nguyên giá bất động sản đầu tư nếu các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai do sử dụng tài sản đó. Các chi phí phát sinh không thỏa mãn điều kiện trên được ghi nhận là chi phí sản xuất kinh doanh trong năm.

*Khấu hao***(a) Bất động sản đầu tư nắm giữ để cho thuê**

Bất động sản đầu tư nắm giữ để cho thuê được khấu hao theo phương pháp đường thẳng để giảm dần nguyên giá tài sản trong thời gian sử dụng ước tính. Thời gian hữu dụng ước tính của các nhóm tài sản như sau:

Nhà cửa, vật kiến trúc 25 – 50 năm

Quyền sử dụng đất không thời hạn được ghi nhận theo giá gốc và không khấu hao.

**(b) Bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá**

Tập đoàn không trích khấu hao đối với bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá. Tồn thất bất động sản đầu tư chờ tăng giá được ghi nhận khi có bằng chứng chắc chắn cho thấy bất động sản đầu tư bị giảm giá so với giá trị thị trường và khoản giảm giá được xác định một cách đáng tin cậy. Chênh lệch giữa khoản tồn thất lập ở cuối kỳ kế toán này và khoản tồn thất đã lập ở cuối kỳ kế toán trước được ghi nhận tăng hoặc giảm giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp trong năm. Khoản tồn thất được hoàn nhập không vượt quá giá trị ghi sổ ban đầu.

**2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)****2.14 Bất động sản đầu tư (tiếp theo)***Thanh lý*

Lãi hoặc lỗ do thanh lý bất động sản đầu tư được xác định bằng số chênh lệch giữa tiền thu thuần do thanh lý với giá trị còn lại của bất động sản đầu tư và được ghi nhận là thu nhập hoặc chi phí trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

**2.15 Chi phí trả trước**

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí trả trước ngắn hạn hoặc chi phí trả trước dài hạn trên bảng cân đối kế toán hợp nhất. Các khoản chi phí trả trước này được ghi nhận theo giá gốc và được phân bổ theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính.

Tiền thuê đất trả trước cho các hợp đồng thuê đất không được ghi nhận vào tài sản vô hình theo chính sách kế toán số 2.12 thì ghi nhận vào chi phí trả trước và được phân bổ theo phương pháp đường thẳng.

**2.16 Nợ phải trả**

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

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

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

**2.17 Vay**

Vay bao gồm các khoản tiền vay từ các ngân hàng.

Các khoản được phân loại ngắn hạn và dài hạn trên bảng cân đối kế toán hợp nhất căn cứ theo kỳ hạn còn lại của các khoản vay tại ngày của bảng cân đối kế toán hợp nhất tới ngày đến hạn thanh toán.

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đối với hoạt động xây dựng hoặc sản xuất bất kỳ tài sản đủ tiêu chuẩn sẽ được vốn hóa trong thời gian mà các tài sản này được hoàn thành và chuẩn bị đưa vào sử dụng. Đối với các khoản vay chung trong đó có sử dụng vốn cho mục đích đầu tư xây dựng hoặc sản xuất bất kỳ tài sản đủ tiêu chuẩn thì Tập đoàn xác định chi phí đi vay được vốn hóa theo tỷ lệ vốn hóa đối với chi phí lũy kế bình quân gia quyền phát sinh cho việc đầu tư xây dựng cơ bản hoặc sản xuất tài sản đủ tiêu chuẩn đó. Tỷ lệ vốn hóa được tính theo tỷ lệ lãi suất bình quân gia quyền của các khoản vay chưa trả trong năm, trừ các khoản vay riêng biệt phục vụ cho mục đích hình thành một tài sản cụ thể. Chi phí đi vay khác được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất khi phát sinh.

## 2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

### 2.18 Chi phí phải trả

Chi phí phải trả bao gồm các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã cung cấp cho người mua trong kỳ báo cáo nhưng thực tế chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán, được ghi nhận vào chi phí sản xuất kinh doanh của kỳ báo cáo.

### 2.19 Các khoản dự phòng

Các khoản dự phòng được ghi nhận khi Tập đoàn có nghĩa vụ nợ hiện tại, pháp lý hoặc liên đới, phát sinh từ các sự kiện đã xảy ra; sự giảm sút những lợi ích kinh tế có thể xảy ra dẫn đến việc yêu cầu phải thanh toán nghĩa vụ nợ; và giá trị của nghĩa vụ nợ đó được ước tính một cách đáng tin cậy. Dự phòng không được ghi nhận cho các khoản lỗ hoạt động trong tương lai.

Dự phòng được tính trên cơ sở các khoản chi phí dự tính phải thanh toán nghĩa vụ nợ. Nếu ảnh hưởng về giá trị thời gian của tiền là trọng yếu thì dự phòng được tính trên cơ sở giá trị hiện tại với tỷ lệ chiết khấu trước thuế và phản ánh những đánh giá trên thị trường hiện tại về giá trị thời gian của tiền và rủi ro cụ thể của khoản nợ đó. Giá trị tăng lên do ảnh hưởng của yếu tố thời gian được ghi nhận là chi phí tài chính. Chênh lệch giữa khoản dự phải trả lập ở cuối kỳ kế toán này và khoản dự phòng phải trả đã lập chưa sử dụng ở cuối kỳ kế toán trước được ghi nhận tăng hoặc giảm chi phí sản xuất kinh doanh trong năm.

### 2.20 Doanh thu chưa thực hiện

Doanh thu chưa thực hiện là khoản doanh thu nhận trước chủ yếu bao gồm số tiền của khách hàng đã trả trước cho một hoặc nhiều kỳ kế toán từ xây dựng các công trình và cho thuê tài sản. Tập đoàn ghi nhận các khoản doanh thu chưa thực hiện tương ứng với phần nghĩa vụ mà Tập đoàn sẽ phải thực hiện trong tương lai. Khi các điều kiện ghi nhận doanh thu được thỏa mãn, doanh thu chưa thực hiện sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất trong kỳ tương ứng với phần thỏa mãn điều kiện ghi nhận doanh thu đó.

### 2.21 Vốn chủ sở hữu

*Vốn góp của chủ sở hữu* được ghi nhận theo số thực tế góp của các cổ đông và được phản ánh theo mệnh giá của cổ phiếu.

*Thặng dư vốn cổ phần* là khoản chênh lệch giữa vốn góp theo mệnh giá cổ phiếu với giá thực tế phát hành cổ phiếu; chênh lệch giữa giá mua lại cổ phiếu quỹ và giá tái phát hành cổ phiếu quỹ.

*Cổ phiếu quỹ:*

- Cổ phiếu quỹ mua trước ngày hiệu lực của Luật Chứng khoán (ngày 1 tháng 1 năm 2021) là cổ phiếu do Công ty phát hành và được mua lại bởi chính Công ty, nhưng chưa bị hủy bỏ và sẽ được tái phát hành trở lại trong khoảng thời gian theo quy định của pháp luật về chứng khoán.
- Cổ phiếu quỹ mua sau ngày 1 tháng 1 năm 2021 sẽ được hủy bỏ và điều chỉnh giảm vốn chủ sở hữu.

*LNST chưa phân phối* phản ánh kết quả kinh doanh lãi sau thuế TNDN của Tập đoàn tại thời điểm báo cáo.

**2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)****2.22 Phân chia lợi nhuận**

Cổ tức của Tập đoàn được ghi nhận là một khoản phải trả trong báo cáo tài chính hợp nhất của kỳ kế toán mà cổ tức được thông qua tại Đại hội đồng cổ đông.

LNST có thể được chia cho các cổ đông sau khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt và sau khi đã trích lập các quỹ theo điều lệ của Tập đoàn và các quy định của pháp luật Việt Nam.

Tập đoàn trích lập các quỹ sau:

**(a) Quỹ đầu tư phát triển**

Quỹ đầu tư phát triển được trích lập từ LNST TNDN của Tập đoàn và được các cổ đông phê duyệt tại Đại hội đồng Cổ đông. Quỹ này được trích lập nhằm phục vụ việc mở rộng hoạt động hoặc đầu tư chiều sâu của Tập đoàn.

**(b) Quỹ khen thưởng, phúc lợi**

Quỹ khen thưởng phúc lợi được trích lập từ LNST của Tập đoàn và được các cổ đông phê duyệt tại Đại hội đồng cổ đông. Quỹ được trình bày là một khoản phải trả trên bảng cân đối kế toán hợp nhất. Quỹ này được trích lập nhằm khen thưởng và khuyến khích vật chất, đem lại lợi ích chung và nâng cao phúc lợi cho cán bộ, công nhân viên.

**2.23 Ghi nhận doanh thu****(a) Doanh thu bán hàng**

Doanh thu bán hàng được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh chuyển đổi khi đồng thời thỏa mãn tất cả năm (5) điều kiện sau:

- Tập đoàn đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa cho người mua;
- Tập đoàn không còn nắm giữ quyền quản lý sản phẩm hoặc hàng hóa như người sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa, hoặc quyền kiểm soát sản phẩm hoặc hàng hóa;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Tập đoàn sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng; và
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

Doanh thu không được ghi nhận khi có yếu tố không chắc chắn mang tính trọng yếu về khả năng thu được tiền bán hàng hoặc khả năng hàng bán bị trả lại.

Doanh thu được ghi nhận phù hợp với bản chất hơn hình thức và được phân bổ theo nghĩa vụ cung ứng sản phẩm hoặc hàng hóa. Trường hợp Tập đoàn dùng sản phẩm, hàng hóa để khuyến mãi cho khách hàng kèm theo điều kiện mua hàng của Tập đoàn thì Tập đoàn phân bổ số tiền thu được để tính doanh thu cho cả hàng khuyến mãi và giá trị hàng khuyến mãi được tính vào giá vốn hàng bán trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh chuyển đổi.



**2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)****2.23 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)****(b) Doanh thu từ hợp đồng xây dựng**

Doanh thu từ hợp đồng xây dựng bao gồm doanh thu ban đầu được ghi trong hợp đồng xây dựng; các khoản tăng, giảm khi thực hiện hợp đồng; các khoản tiền thưởng; các khoản thanh toán khác mà Tập đoàn thu được từ khách hàng hay một bên khác để bù đắp cho các chi phí không bao gồm trong giá hợp đồng, các khoản thanh toán mà khách hàng sẽ chấp thuận bồi thường, và các thanh toán khoản khác nếu có khả năng làm thay đổi doanh thu, và có thể xác định được một cách đáng tin cậy. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu từ hợp đồng xây dựng được trình bày tại Thuyết minh 2.10.

**(c) Doanh thu cung cấp dịch vụ**

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất khi dịch vụ đã được cung cấp, bằng cách tính mức độ hoàn thành của từng giao dịch, dựa trên cơ sở đánh giá tỉ lệ dịch vụ đã cung cấp so với tổng khối lượng dịch vụ phải cung cấp. Doanh thu cung cấp dịch vụ chỉ được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn bốn (4) điều kiện sau:

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành tại ngày của bảng cân đối kế toán hợp nhất; và
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

**(d) Thu nhập cho thuê hoạt động**

Thu nhập từ cho thuê hoạt động được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời hạn cho thuê theo quy định của hợp đồng thuê.

**(e) Thu nhập lãi**

Thu nhập lãi được ghi nhận khi được hưởng.

**(f) Thu nhập từ cổ tức**

Thu nhập cổ tức được ghi nhận khi Tập đoàn xác lập quyền nhận cổ tức từ các đơn vị đầu tư.

**2.24 Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp**

Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp là tổng chi phí phát sinh của thành phẩm, hàng hóa, vật tư xuất bán và dịch vụ cung cấp cho khách hàng trong năm, được ghi nhận theo nguyên tắc phù hợp với doanh thu và nguyên tắc thận trọng.

**2.25 Chi phí tài chính**

Chi phí tài chính phản ánh những khoản chi phí hoạt động tài chính phát sinh trong năm chủ yếu bao gồm các khoản lãi đi vay, các khoản phạt chậm thanh toán.

**2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)****2.26 Chi phí bán hàng**

Chi phí bán hàng phản ánh các chi phí thực tế phát sinh trong quá trình bán sản phẩm, hàng hóa, cung cấp dịch vụ.

**2.27 Chi phí quản lý doanh nghiệp**

Chi phí quản lý doanh nghiệp phản ánh các chi phí thực tế phát sinh trong quá trình quản lý chung của Tập đoàn.

**2.28 Thuế TNDN hiện hành và thuế TNDN hoãn lại**

Thuế TNDN bao gồm toàn bộ số thuế thu nhập tính trên thu nhập chịu thuế TNDN. Chi phí thuế TNDN bao gồm chi phí thuế TNDN hiện hành và chi phí thuế TNDN hoãn lại.

Thuế TNDN hiện hành là số thuế TNDN phải nộp hoặc thu hồi được tính trên thu nhập chịu thuế và thuế suất thuế TNDN của năm hiện hành. Thuế TNDN và thuế TNDN hoãn lại được ghi nhận là thu nhập hay chi phí khi xác định lợi nhuận hoặc lỗ của kỳ phát sinh, ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh từ một giao dịch hoặc sự kiện được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu trong cùng kỳ hay một kỳ khác.

Thuế TNDN hoãn lại được tính đầy đủ tính trên các khoản chênh lệch tạm thời giữa giá trị ghi sổ của các khoản mục tài sản và nợ phải trả trên báo cáo tài chính hợp và cơ sở tính thuế TNDN của các khoản mục này. Thuế TNDN hoãn lại không được ghi nhận khi nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hay nợ phải trả của một giao dịch mà giao dịch này không phải là giao dịch sáp nhập doanh nghiệp, không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán hoặc lợi nhuận/lỗ tính thuế thu nhập tại thời điểm phát sinh giao dịch. Thuế TNDN hoãn lại được tính theo thuế suất dự tính được áp dụng trong niên độ mà tài sản được thu hồi hoặc khoản nợ phải trả được thanh toán dựa trên thuế suất đã ban hành hoặc xem như có hiệu lực tại ngày của bảng cân đối kế toán hợp nhất.

Tài sản thuế TNDN hoãn lại được ghi nhận khi có khả năng sẽ có lợi nhuận tính thuế trong tương lai để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ.

**2.29 Các bên liên quan**

Các doanh nghiệp, các cá nhân, trực tiếp hay gián tiếp qua một hoặc nhiều trung gian, có quyền kiểm soát Tập đoàn hoặc chịu sự kiểm soát của Tập đoàn, hoặc cùng chung sự kiểm soát với Tập đoàn, bao gồm cả công ty mẹ, công ty con và công ty liên kết là các bên liên quan. Các bên liên kết, các cá nhân trực tiếp hoặc gián tiếp nắm quyền biểu quyết của Tập đoàn mà có ảnh hưởng đáng kể đối với Tập đoàn, những cá nhân quản lý chủ chốt bao gồm Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc của Công ty và những thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này hoặc các bên liên kết này hoặc những công ty liên kết với các cá nhân này cũng được coi là bên liên quan.

Trong việc xem xét từng mối quan hệ của các bên liên quan, Tập đoàn căn cứ vào bản chất của mối quan hệ chứ không chỉ hình thức pháp lý của các quan hệ đó.

**2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)****2.30 Báo cáo bộ phận**

Một bộ phận là một hợp phần có thể xác định riêng biệt của Tập đoàn tham gia vào việc cung cấp các sản phẩm hoặc dịch vụ liên quan (bộ phận chia theo hoạt động kinh doanh), hoặc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ trong một môi trường kinh tế cụ thể (bộ phận chia theo khu vực địa lý). Mỗi bộ phận này chịu rủi ro và thu được lợi ích khác biệt với các bộ phận khác. Mẫu báo cáo bộ phận cơ bản của Tập đoàn là dựa theo bộ phận chia theo hoạt động kinh doanh hoặc theo khu vực địa lý.

**2.31 Ước tính kế toán trọng yếu**

Việc lập báo cáo tài chính hợp nhất tuân thủ theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định hiện hành khác có liên quan đến lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất yêu cầu Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu về công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày kết thúc kỳ kế toán cũng như các số liệu về doanh thu và chi phí trong suốt kỳ kế toán.

Các ước tính và giả định có ảnh hưởng trọng yếu trong báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm:

- Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (Thuyết minh 8);
- Thời gian phân bổ ước tính của chi phí trả trước (Thuyết minh 10);
- Thời gian hữu dụng ước tính của TSCĐ (Thuyết minh 11);
- Chi phí phải trả ngắn hạn (Thuyết minh 17); và
- Dự phòng phải trả ngắn hạn (Thuyết minh 21).

Các ước tính và giả định thường xuyên được đánh giá dựa trên kinh nghiệm trong quá khứ và các yếu tố khác, bao gồm các giả định trong tương lai có ảnh hưởng trọng yếu tới báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn và được Ban Tổng Giám đốc đánh giá là hợp lý.

**3 TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN**

	2021 VND	2020 VND
Tiền mặt	383.190.370	412.701.597
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	136.455.452.507	233.815.239.321
Các khoản tương đương tiền (*)	163.300.000.000	366.050.000.000
	<u>300.138.642.877</u>	<u>600.277.940.918</u>

(\*) Các khoản tương đương tiền thể hiện các khoản tiền gửi bằng đồng Việt Nam có kỳ hạn đáo hạn ban đầu không quá ba tháng và hưởng lãi suất theo từng hợp đồng tiền gửi.

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG RICON**

Mẫu số B 09 – DN/HN

**4 ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH**

**(a) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn**

	2021		2020	
	Giá gốc VND	Giá trị ghi sổ VND	Giá gốc VND	Giá trị ghi sổ VND
i. Ngắn hạn				
- Tiền gửi có kỳ hạn (*)	255.835.000.000	255.835.000.000	540.900.000.000	540.900.000.000
ii. Dài hạn				
- Cổ phiếu ưu đãi hoàn lại (**)	167.400.000.000	167.400.000.000	167.400.000.000	167.400.000.000

(\*) Tiền gửi có kỳ hạn ngắn hạn thể hiện các khoản tiền gửi bằng đồng Việt Nam có kỳ hạn đáo hạn ban đầu trên ba tháng và dưới mười hai tháng tại các ngân hàng thương mại, với lãi suất hàng năm được hưởng theo từng hợp đồng tiền gửi.

(\*\*) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn thể hiện khoản đầu tư vào cổ phiếu ưu đãi hoàn lại (“CPUĐHL”) do Công ty Cổ phần Quản lý và Phát triển Gia Khánh phát hành với thời gian mua lại CPUĐHL không muộn hơn tháng 8 năm 2024 và giá mua lại bằng tổng mệnh giá của các cổ phần ưu đãi trong một đợt mua lại.

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

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

## CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG RICONCS

Mẫu số B 09 – DN/HN

### 4 ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

#### (a) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn (tiếp theo)

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

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

#### (b) Đầu tư vào công ty liên kết

	2021		2020	
	Giá gốc VND	Giá trị ghi sổ VND	Giá gốc VND	Giá trị ghi sổ VND
Công ty Cổ phần Quản lý và Phát triển Gia Khánh	600.000.000	9.015.344.700	600.000.000	26.014.616.586
Công ty Cổ phần RiNam	2.400.000.000	2.405.291.497	2.400.000.000	2.380.199.122
	<u>3.000.000.000</u>	<u>11.420.636.197</u>	<u>3.000.000.000</u>	<u>28.394.815.708</u>

4 ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

(b) Đầu tư vào công ty liên kết (tiếp theo)

Biến động của đầu tư vào công ty liên kết trong năm như sau:

	<b>VND</b>
<b>Giá gốc khoản đầu tư</b>	
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2021	
và ngày 31 tháng 12 năm 2021	3.000.000.000
<b>Phần lợi nhuận lũy kế sau khi mua các công ty liên kết</b>	
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2021	25.394.815.708
Phần lỗ từ công ty liên kết	(16.974.179.511)
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021	8.420.636.197
<b>Giá trị ghi sổ</b>	
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2021	28.394.815.708
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021	11.420.636.197

(c) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	2021		2020	
	Giá trị gốc VND	Giá trị ghi sổ VND	Giá trị gốc VND	Giá trị ghi sổ VND
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Toàn Cầu (*)	60.000.000.000	60.000.000.000	60.000.000.000	60.000.000.000

(\*) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 và ngày 31 tháng 12 năm 2020, Tập đoàn chưa xác định được giá trị hợp lý của khoản đầu tư này để thuyết minh trên báo cáo tài chính hợp nhất vì khoản đầu tư này không có giá niêm yết trên thị trường. Giá trị hợp lý của khoản đầu tư này có thể khác với giá trị ghi sổ.

## 5 PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	2021 VND	2020 VND
Bên thứ ba		
<i>Công ty Cổ phần Tập đoàn Ecopark</i>	542.005.199.564	228.595.212.989
<i>Khác</i>	3.232.525.650.968	3.018.561.616.684
	<u>3.774.530.850.532</u>	<u>3.247.156.829.673</u>

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 và ngày 31 tháng 12 năm 2020, số dư các khoản phải thu ngắn hạn của khách hàng đã quá hạn thanh toán và được lập dự phòng được trình bày tại Thuyết minh 8.

## 6 TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	2021 VND	2020 VND
Bên thứ ba		
<i>Công ty Cổ phần Bất động sản Tiến Phước</i>	30.140.683.060	-
<i>Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Quốc tế Việt Nam</i>	28.090.850.293	56.084.544.292
<i>Công ty Cổ phần Gỗ An Cường</i>	20.705.769.818	-
<i>Khác</i>	71.579.511.227	218.796.405.779
	<u>150.516.814.398</u>	<u>274.880.950.071</u>

**7 PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC**

	2021 VND	2020 VND
Hợp đồng hợp tác kinh doanh (*)	230.000.000.000	-
Đặt cọc và ký quỹ	101.108.136.970	80.619.068.581
Tạm ứng cho nhân viên	11.488.516.147	9.138.363.019
Lãi tiền gửi và cho vay	3.721.977.015	6.673.350.959
Khác	370.898.552	1.298.265.990
	<u>346.689.528.684</u>	<u>97.729.048.549</u>

(\*) Đây là khoản tiền góp vốn hợp tác kinh doanh với Công ty Cổ phần City Garden theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 0710/HĐBCC-2021 ngày 7 tháng 10 năm 2021, nhằm hợp tác phát triển các dự án bất động sản.

**8 NỢ KHÓ ĐÒI**

Đây là các khoản dự phòng ước tính cho các khoản phải thu ngắn hạn của khách hàng đã quá hạn và khó có khả năng thu hồi.

Biến động về dự phòng phải thu ngắn hạn trong năm như sau:

	2021 VND	2020 VND
Số dư đầu năm	15.003.638.211	11.461.285.846
Trích lập dự phòng (Thuyết minh 30)	4.681.840.618	3.542.352.365
Số dư cuối năm	<u>19.685.478.829</u>	<u>15.003.638.211</u>



## 9 HÀNG TỒN KHO

	2021		2020	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Nguyên vật liệu tồn kho	1.951.668.690	-	827.611.321	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (*)	385.368.335.259	-	216.689.521.268	-
Thành phẩm tồn kho	361.938.627	-	-	-
	<u>387.681.942.576</u>	<u>-</u>	<u>217.517.132.589</u>	<u>-</u>

(\*) Chi tiết chi phí sản xuất kinh doanh dở dang theo dự án được trình bày như sau:

	2021 VND	2020 VND
Trung tâm Triển lãm WTC - Thành phố mới Bình Dương và Tòa nhà Văn phòng - Thương mại - Dịch vụ Becamex	69.445.461.509	-
Khác	315.922.873.750	216.689.521.268
	<u>385.368.335.259</u>	<u>216.689.521.268</u>

## 10 CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN

	2021 VND	2020 VND
Công cụ, dụng cụ dùng	48.807.948.515	29.881.959.049
Phí sử dụng hạ tầng	39.789.918.598	40.983.616.154
Chi phí thuê đất	21.216.880.991	21.656.609.099
Phí bảo trì tòa nhà	2.992.686.512	4.805.170.192
Khác	6.920.320.839	14.898.199.843
	<u>119.727.755.455</u>	<u>112.225.554.337</u>

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG RICON**

Mẫu số B 09 – DN/HN

11	TSCĐ	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Máy móc thiết bị VND	Phương tiện vận tải VND	Thiết bị quản lý VND	Khác VND	Tổng cộng VND
(a)	TSCĐ hữu hình						
	<b>Nguyên giá</b>						
	Tại ngày 1 tháng 1 năm 2021	31.036.943.402	106.314.864.547	16.959.879.891	11.999.781.013	128.965.909	166.440.434.762
	Mua trong năm	7.754.580.000	7.283.000.000	-	93.381.818	-	15.130.961.818
	Xây dựng cơ bản mới hoàn thành (Thuyết minh 13)	13.905.613.736	-	-	-	-	13.905.613.736
	Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021	52.697.137.138	113.597.864.547	16.959.879.891	12.093.162.831	128.965.909	195.477.010.316
	<b>Giá trị khấu hao lũy kế</b>						
	Tại ngày 1 tháng 1 năm 2021	4.615.724.824	72.836.508.490	5.672.019.817	8.081.287.281	128.965.909	91.334.506.321
	Khấu hao trong năm	2.153.333.588	17.622.336.824	2.515.074.457	1.507.481.023	-	23.798.225.892
	Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021	6.769.058.412	90.458.845.314	8.187.094.274	9.588.768.304	128.965.909	115.132.732.213
	<b>Giá trị còn lại</b>						
	Tại ngày 1 tháng 1 năm 2021	26.421.218.578	33.478.356.057	11.287.860.074	3.918.493.732	-	75.105.928.441
	Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021	45.928.078.726	23.139.019.233	8.772.785.617	2.504.394.527	-	80.344.278.103

Nguyên giá của TSCĐ hữu hình bao gồm các tài sản đã khấu hao hết nhưng còn sử dụng tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 với giá trị là 46.673.751.076 Đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2020: 15.338.014.230 Đồng).

## 11 TSCĐ (tiếp theo)

## (b) TSCĐ vô hình

	Quyền sử dụng đất VND	Phần mềm máy tính VND	Tổng cộng VND
<b>Nguyên giá</b>			
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2021	-	7.896.267.109	7.896.267.109
Mua trong năm	100.500.000.000	1.170.400.000	101.670.400.000
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021	100.500.000.000	9.066.667.109	109.566.667.109
<b>Giá trị khấu hao lũy kế</b>			
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2021	-	3.865.644.596	3.865.644.596
Khấu hao trong năm	-	2.203.166.222	2.203.166.222
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021	-	6.068.810.818	6.068.810.818
<b>Giá trị còn lại</b>			
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2021	-	4.030.622.513	4.030.622.513
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021	100.500.000.000	2.997.856.291	103.497.856.291

Nguyên giá của TSCĐ vô hình bao gồm các tài sản đã khấu hao hết nhưng còn sử dụng tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 với giá trị là 2.826.943.269 Đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2020: 1.445.680.769 Đồng).

## 12 BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	2021 VND	2020 VND
Bất động sản đầu tư cho thuê (a)	188.619.826.343	223.924.564.227
Bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá (b)	30.929.955.300	69.321.215.700
	219.549.781.643	293.245.779.927

## 12 BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ (tiếp theo)

## (a) Bất động sản đầu tư nắm giữ để cho thuê

Tòa nhà và  
quyền sử dụng đất  
VND**Nguyên giá**

Tại ngày 1 tháng 1 năm 2021

252.213.610.061

Thanh lý, nhượng bán

(31.867.383.044)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021

220.346.227.017**Khấu hao lũy kế**

Tại ngày 1 tháng 1 năm 2021

25.158.194.234

Khấu hao trong năm

6.030.555.136

Thanh lý, nhượng bán

(2.593.200.296)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021

28.595.549.074**Giá trị còn lại**

Tại ngày 1 tháng 1 năm 2021

227.055.415.827

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021

191.750.677.943

## (b) Bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá

Căn hộ  
VND**Nguyên giá**

Tại ngày 1 tháng 1 năm 2021

66.190.364.100

Nhượng bán

(38.391.260.400)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021

27.799.103.700**Khấu hao lũy kế**Tại ngày 1 tháng 1 năm 2021 và  
tại ngày 31 tháng 12 năm 2021

-

**Giá trị còn lại**

Tại ngày 1 tháng 1 năm 2021

66.190.364.100

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021

27.799.103.700

**12 BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ (tiếp theo)**

Doanh thu và chi phí hoạt động liên quan đến BĐSĐT được trình bày ở Thuyết minh 27 và Thuyết minh 28.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 và ngày 31 tháng 12 năm 2020, Tập đoàn chưa xác định được giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư này để thuyết minh trên báo cáo tài chính hợp nhất. Tuy nhiên, Ban Tổng Giám đốc tin rằng giá trị hợp lý này cao hơn giá trị ghi sổ.

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

	2021 VND	2020 VND
Quyền sử dụng đất	7.371.000.000	-
Nhà xưởng công nghiệp cho thuê	508.314.733	-
Xây dựng phần mềm	430.985.000	-
Nhà máy gia công cơ khí	-	13.905.613.736
	<u>8.310.299.733</u>	<u>13.905.613.736</u>

Biến động về chi phí xây dựng cơ bản dở dang trong năm như sau:

	2021 VND	2020 VND
Số dư đầu năm	13.905.613.736	40.792.628.892
Mua sắm	8.310.299.733	15.769.684.912
Chuyển sang bất động sản đầu tư	-	(37.676.156.424)
Chuyển sang TSCĐ hữu hình (Thuyết minh 11(a))	<u>(13.905.613.736)</u>	<u>(4.980.543.644)</u>
Số dư cuối năm	<u>8.310.299.733</u>	<u>13.905.613.736</u>

## 14 PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	2021		2020	
	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND
Bên thứ ba	<u>2.243.266.345.246</u>	<u>2.243.266.345.246</u>	<u>1.893.433.378.229</u>	<u>1.893.433.378.229</u>

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 và ngày 31 tháng 12 năm 2020, không có đối tượng nào chiếm hơn 10% trong tổng số dư phải trả người bán ngắn hạn.

## 15 NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	2021 VND	2020 VND
Bên thứ ba		
<i>Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh</i>		
<i>Bất động sản Phương Nam 3A-1</i>	154.998.017.288	-
<i>Công ty TNHH Brotex (Việt Nam)</i>	77.181.365.400	-
<i>Khác</i>	155.942.866.813	260.480.913.260
	<u>388.122.249.501</u>	<u>260.480.913.260</u>

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG RICONS**

Mẫu số B 09 – DN/HN

**16 THUẾ VÀ CÁC KHOẢN KHÁC PHẢI THU/PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC**

Biến động về thuế và các khoản phải thu/phải nộp Nhà nước trong năm như sau:

	Tại ngày 1.1.2021 VND	Số phải thu/ phải nộp trong năm VND	Số được hoàn/ thực nộp trong năm VND	Số đã cân trừ trong năm VND	Tại ngày 31.12.2021 VND
<b>a) Phải thu</b>					
Thuế GTGT được khấu trừ	263.504.491.184	808.805.612.651	(184.628.481.163)	(626.658.459.422)	261.023.163.250
<b>b) Phải nộp</b>					
Thuế TNDN - hiện hành	26.937.423.646	29.053.405.294	(48.981.451.147)	-	7.009.377.793
Thuế thu nhập cá nhân	2.156.581.037	33.649.925.153	(31.762.050.303)	-	4.044.455.887
Thuế GTGT hàng bán nội địa	200.840.755	728.016.276.042	(101.484.038.382)	(626.658.459.422)	74.618.993
Thuế GTGT hàng nhập khẩu	-	830.552.473	(830.552.473)	-	-
Thuế nhập khẩu	-	217.382.086	(217.382.086)	-	-
Khác	-	26.000.000	(26.000.000)	-	-
	<u>29.294.845.438</u>	<u>791.793.541.048</u>	<u>(183.301.474.391)</u>	<u>(626.658.459.422)</u>	<u>11.128.452.673</u>

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG RICON S

Mẫu số B 09 – DN/HN

17 CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	2021 VND	2020 VND
Chi phí phải trả các công trình xây dựng	845.954.695.184	1.327.562.673.449
Chi phí lãi vay	313.401.995	-
	<u>846.268.097.179</u>	<u>1.327.562.673.449</u>

18 DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN NGẮN HẠN

	2021 VND	2020 VND
Hoạt động cho thuê	734.450.798	817.325.656
Hoạt động xây dựng công trình	-	5.772.727.272
	<u>734.450.798</u>	<u>6.590.052.928</u>

19 PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

	2021 VND	2020 VND
Phải trả các đội thi công và cán bộ nhân viên	4.887.233.875	5.912.081.172
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	4.602.104.840	2.859.199.429
Cổ tức phải trả (*)	1.360.921.250	897.915.000
Khác	423.321.174	109.736.937
	<u>11.273.581.139</u>	<u>9.778.932.538</u>

(\*) Biến động về cổ tức phải trả trong năm như sau:

	2021 VND	2020 VND
Số dư đầu năm	897.915.000	1.333.133.750
Chia cổ tức trong năm (Thuyết minh 24)	47.580.000.000	63.322.800.000
Cổ tức đã chi trả bằng tiền	(47.116.993.750)	(63.758.018.750)
	<u>1.360.921.250</u>	<u>897.915.000</u>

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 và ngày 31 tháng 12 năm 2020, Tập đoàn không có khoản phải trả ngắn hạn khác nào quá hạn thanh toán.



## 20 VAY NGẮN HẠN

	Tại ngày 1.1.2021 VND	Tăng VND	Giảm VND	Tại ngày 31.12.2021 VND
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam (*)	- 159.620.705.169		-	159.620.705.169
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Kỹ thương Việt Nam (**)	- 55.365.761.718		-	55.365.761.718
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng (***)	- 24.826.936.201		-	24.826.936.201
	<u>- 239.813.403.088</u>		<u>-</u>	<u>239.813.403.088</u>

(\*) Khoản vay ngắn hạn theo hợp đồng số 15/2021/6543737/HĐTD ngày 8 tháng 10 năm 2021 với Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh. Khoản vay được đảm bảo bằng toàn bộ các quyền đòi nợ và khoản phải thu phát sinh từ các hợp đồng, dự án được ngân hàng cung cấp tín dụng mà Tập đoàn ký kết với bất kỳ bên thứ ba nào. Mục đích của khoản vay dùng để bổ sung vốn lưu động cho hoạt động kinh doanh của Tập đoàn. Khoản vay này có lãi suất được thỏa thuận tại từng lần giải ngân.

(\*\*) Khoản vay ngắn hạn theo hợp đồng số CIB201812065314/HĐCTD ngày 4 tháng 5 năm 2018 và phụ lục hợp đồng số CIB201812065314/HĐCTD/PL06 ngày 9 tháng 8 năm 2021 với Ngân hàng Thương mại Cổ phần Kỹ thương Việt Nam. Khoản vay được đảm bảo bằng toàn bộ các quyền đòi nợ và khoản phải thu phát sinh từ các hợp đồng, dự án được ngân hàng cung cấp tín dụng mà Tập đoàn ký kết với bất kỳ bên thứ ba nào. Mục đích của khoản vay dùng để bổ sung vốn lưu động cho hoạt động kinh doanh của Tập đoàn. Khoản vay này có lãi suất được thỏa thuận tại từng lần giải ngân.

(\*\*\*) Khoản vay ngắn hạn theo hợp đồng số 355/2021/HDHM/VPB ngày 10 tháng 7 năm 2021 với Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng. Khoản vay được đảm bảo bằng toàn bộ các quyền đòi nợ và khoản phải thu phát sinh từ các hợp đồng, dự án được ngân hàng cung cấp tín dụng mà Tập đoàn ký kết với bất kỳ bên thứ ba nào. Mục đích của khoản vay dùng để bổ sung vốn lưu động cho hoạt động kinh doanh của Tập đoàn. Khoản vay này có lãi suất được thỏa thuận tại từng lần giải ngân.

## 21 DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	2021 VND	2020 VND
Dự phòng bảo hành công trình xây dựng	46.670.198.785	37.524.073.371

## 22 QUỸ KHEN THƯỜNG, PHÚC LỢI

Biến động về quỹ khen thưởng, phúc lợi trong năm như sau:

	2021 VND	2020 VND
Số dư đầu năm	97.753.031.226	80.234.364.552
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi (Thuyết minh 24)	12.547.000.000	17.948.000.000
Sử dụng quỹ trong năm	(8.846.703.063)	(429.333.326)
Số dư cuối năm	101.453.328.163	97.753.031.226

## 23 VỐN GÓP CỦA CHỦ SỞ HỮU

## (a) Số lượng cổ phiếu

	2021		2020	
	Cổ phiếu phổ thông	Cổ phiếu ưu đãi	Cổ phiếu phổ thông	Cổ phiếu ưu đãi
Số lượng cổ phiếu đăng ký	31.720.000	-	31.720.000	-
Số lượng cổ phiếu đã phát hành	31.720.000	-	31.720.000	-
Số lượng cổ phiếu đã mua lại	-	-	(58.600)	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	31.720.000	-	31.661.400	-

## (b) Tình hình biến động của vốn cổ phần

	Số cổ phiếu	Cổ phiếu phổ thông VND	Cổ phiếu ưu đãi VND	Tổng cộng VND
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2020	31.720.000	317.200.000.000	-	317.200.000.000
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020	31.720.000	317.200.000.000	-	317.200.000.000
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021	31.720.000	317.200.000.000	-	317.200.000.000

Mệnh giá cổ phiếu: 10.000 Đồng trên một cổ phiếu.

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG RICON**

Mẫu số B 09 – DN/HN

**24 TÌNH HÌNH TĂNG GIẢM NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU**

	Vốn góp của chủ sở hữu VND	Thặng dư vốn cổ phần VND	Cổ phiếu quỹ VND	Quỹ đầu tư phát triển VND	LNST chưa phân phối VND	Lợi ích cổ đông không kiểm soát VND	Tổng cộng VND
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2020	317.200.000.000	806.560.760.000	(742.000.000)	510.151.594.480	10.791.203.448	2.145.768.379.186	
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	342.849.614	251.292.013.374	
Vốn tăng trong năm	-	-	-	-	5.500.000.000	5.500.000.000	
Hợp nhất các công ty con	-	-	-	-	(528.940.142)	(528.940.142)	
Cổ phiếu quỹ	-	-	(1.075.000.000)	-	-	(1.075.000.000)	
Chia cổ tức	-	-	-	-	(63.322.800.000)	(63.322.800.000)	
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	(17.948.000.000)	(17.948.000.000)	
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	-	-	179.481.000.000	(179.481.000.000)	-	
<b>Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020</b>	<b>317.200.000.000</b>	<b>806.560.760.000</b>	<b>(1.817.000.000)</b>	<b>689.632.594.480</b>	<b>16.105.112.920</b>	<b>2.319.685.652.418</b>	
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	12.939.321	80.170.891.304	
Vốn giảm trong năm	-	-	-	-	(1.980.000.000)	(1.980.000.000)	
Giải thể công ty con	-	-	-	-	(411.073.340)	(411.073.340)	
Cổ phiếu quỹ	-	-	1.817.000.000	-	-	1.817.000.000	
Chia cổ tức (*)	-	-	-	-	(47.580.000.000)	(47.580.000.000)	
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi (**)	-	-	-	-	(12.547.000.000)	(12.547.000.000)	
Trích quỹ đầu tư phát triển (***)	-	-	-	25.095.000.000	(25.095.000.000)	-	
<b>Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021</b>	<b>317.200.000.000</b>	<b>806.560.760.000</b>	<b>-</b>	<b>714.727.594.480</b>	<b>13.726.978.901</b>	<b>2.339.155.470.382</b>	

(\*) Căn cứ vào Nghị quyết số 02/NQ-ĐHĐCĐ/RICON-S-2021 ngày 24 tháng 6 năm 2021 của Đại hội đồng Cổ đông, Tập đoàn thực hiện chi trả cổ tức bằng tiền mặt ở mức 15% trên tổng mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành, tương ứng với số tiền là 47.580.000.000 Đồng và chi trả vào quý 3 năm 2021 (Thuyết minh 19).

(\*\*) Thực hiện theo Nghị quyết số 02/NQ-ĐHĐCĐ/RICON-S-2021 ngày 24 tháng 6 năm 2021 của Đại hội đồng Cổ đông.

**25 LÃI TRÊN CỔ PHIẾU****(a) Lãi cơ bản trên cổ phiếu**

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng hiệu của số lợi nhuận thuần phân bổ cho các cổ đông và số trích quỹ khen thưởng, phúc lợi chia cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm, điều chỉnh cho cổ phiếu thưởng phát hành trong năm trừ đi cổ phiếu quỹ. Chi tiết như sau:

	<b>Năm tài chính kết thúc ngày</b>	
	<b>31.12.2021</b>	<b>31.12.2020</b>
Lợi nhuận thuần phân bổ cho các cổ đông (VND)	80.157.951.983	250.949.163.760
Điều chỉnh giảm số trích quỹ khen thưởng, phúc lợi (VND) (*)	(4.008.000.000)	(12.547.000.000)
	<u>76.149.951.983</u>	<u>238.402.163.760</u>
Bình quân số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành (cổ phiếu)	31.697.684	31.672.033
Lãi cơ bản trên mỗi cổ phiếu (VND)	<u>2.402</u>	<u>7.527</u>

(\*) Số trích quỹ khen thưởng, phúc lợi dự kiến cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021 là theo kế hoạch phân phối lợi nhuận của năm 2021 theo Nghị quyết số 02/NQ-ĐHĐCĐ/RICONS-2021 ngày 24 tháng 6 năm 2021 của Đại hội đồng Cổ đông. Số trích quỹ khen thưởng phúc lợi năm 2020 được điều chỉnh theo số được phê duyệt tại Đại hội đồng Cổ đông nêu trên.

**(b) Lãi suy giảm trên cổ phiếu**

Tập đoàn không có cổ phiếu phổ thông tiềm năng có tác động suy giảm trong năm và đến ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất này. Do đó, lãi suy giảm trên cổ phiếu bằng với lãi cơ bản trên cổ phiếu.

**26 CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT****(a) Ngoại tệ các loại**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 khoản mục tiền và các khoản tương đương tiền đã bao gồm số ngoại tệ 7.214 Đô la Mỹ (tại ngày 31 tháng 12 năm 2020: 7.214 Đô la Mỹ).

**(b) Tài sản thuê hoạt động**

Tổng số tiền thuê tối thiểu có thể thu trong tương lai theo hợp đồng thuê hoạt động tài sản không hủy ngang được trình bày tại Thuyết minh 37.

## 27 DOANH THU THUẦN VỀ BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	2021 VND	2020 VND
<b>Doanh thu thuần</b>		
Doanh thu thuần từ hoạt động xây dựng (*)	7.958.830.340.499	7.511.467.358.312
Doanh thu thuần về hoạt động bất động sản đầu tư	131.954.904.752	30.932.219.231
Doanh thu thuần về cho thuê máy móc và thiết bị xây dựng	454.041.963	5.388.615.152
Doanh thu thuần từ hoạt động bán vật liệu xây dựng	1.698.437.432	402.275.521.521
Doanh thu thuần khác	-	5.077.214.873
	<u>8.092.937.724.646</u>	<u>7.955.140.929.089</u>

(\*) Doanh thu lũy kế từ hợp đồng xây dựng được trình bày như sau:

	2021 VND	2020 VND
Doanh thu thuần từ hợp đồng xây dựng đang thực hiện trong năm	7.906.045.265.985	7.120.889.845.688
Doanh thu thuần từ hợp đồng xây dựng hoàn thành trong năm	52.785.074.514	390.577.512.624
	<u>7.958.830.340.499</u>	<u>7.511.467.358.312</u>

## 28 GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	2021 VND	2020 VND
Giá vốn hoạt động xây dựng	7.734.650.864.547	7.138.903.322.167
Giá vốn bất động sản đầu tư	122.542.689.146	23.379.114.952
Giá vốn hoạt động cho thuê máy móc và thiết bị xây dựng	1.554.712.679	1.182.632.479
Giá vốn hoạt động bán vật liệu xây dựng	238.807.011	352.947.086.684
Giá vốn hoạt động khác	-	4.223.992.432
	<u>7.858.987.073.383</u>	<u>7.520.636.148.714</u>

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG RICON

Mẫu số B 09 – DN/HN

29 DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	2021 VND	2020 VND
Lãi tiền gửi	31.868.940.630	42.838.064.515
Tiền lãi phạt thanh toán chậm, chiết khấu thanh toán	3.093.248.211	-
Cổ tức, lợi nhuận được chia	2.100.000.000	250.136.986
Khác	-	1.131.945.950
	<u>37.062.188.841</u>	<u>44.220.147.451</u>

30 CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	2021 VND	2020 VND
Chi phí nhân viên	115.277.224.824	100.300.112.615
Chi phí dịch vụ mua ngoài	11.534.314.288	11.373.002.207
Chi phí khấu hao	6.768.428.949	5.433.591.653
Chi phí công cụ, dụng cụ	5.404.335.005	5.678.136.712
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (Thuyết minh 8)	4.681.840.618	3.542.352.365
Khác	17.145.853.147	11.238.825.011
	<u>160.811.996.831</u>	<u>137.566.020.563</u>

31 THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

	2021 VND	2020 VND
<b>Thu nhập khác</b>		
Khoản thanh lý hợp đồng	17.356.243.840	-
Hoàn nhập chi phí công trình phải trả	3.237.929.883	2.154.687.255
Hoàn nhập chi phí dự phòng bảo hành công trình	2.787.451.746	1.228.443.709
Lãi thuần do thanh lý, nhượng bán TSCĐ	-	342.192.727
Khác	653.439.124	897.138.630
	<u>24.035.064.593</u>	<u>4.622.462.321</u>
<b>Chi phí khác</b>		
Khác	(4.948.444.594)	(3.380.983.588)
	<u>19.086.619.999</u>	<u>1.241.478.733</u>

**32 THUẾ TNDN**

Số thuế TNDN trên lợi nhuận kế toán trước thuế của Tập đoàn khác với số thuế khi được tính theo thuế suất phổ thông áp dụng 20% như sau:

	2021 VND	2020 VND
Lợi nhuận kế toán trước thuế	109.428.255.501	316.028.026.072
Thuế tính ở thuế suất 20%	21.885.651.100	63.207.633.796
Điều chỉnh:		
Thu nhập không chịu thuế	(420.000.000)	(50.027.397)
Chi phí không được khấu trừ	1.381.884.373	828.622.937
Lỗi từ công ty liên kết	3.394.835.902	1.463.656.913
Lỗi tính thuế mà không ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại	280.508.158	-
Chuyển lỗ	(7.804.287)	-
Dự phòng thiếu/(thừa) của năm trước	2.742.288.951	(713.873.551)
Chi phí thuế TNDN (*)	<u>29.257.364.197</u>	<u>64.736.012.698</u>
Chi phí/(thu nhập) thuế TNDN ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh:		
Thuế TNDN - hiện hành	29.029.550.784	64.797.534.828
Thuế TNDN - hoãn lại	227.813.413	(61.522.130)
	<u>29.257.364.197</u>	<u>64.736.012.698</u>

(\*) Chi phí thuế TNDN cho kỳ kế toán được ước tính dựa vào thu nhập chịu thuế và có thể có những điều chỉnh tùy thuộc vào sự kiểm tra của cơ quan thuế.

**33 CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ**

Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố thể hiện các chi phí phát sinh trong năm từ hoạt động kinh doanh của Tập đoàn, không bao gồm giá mua hàng hóa phát sinh trong hoạt động thương mại. Chi tiết được trình bày như sau:

	2021 VND	2020 VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	3.207.071.253.652	2.557.046.640.873
Chi phí dịch vụ mua ngoài	4.334.427.559.269	4.155.818.270.929
Chi phí nhân viên	464.878.863.875	372.180.743.465
Chi phí công cụ, dụng cụ	46.038.693.175	56.037.855.211
Chi phí khấu hao TSCĐ	32.031.947.250	20.605.484.828
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	4.681.840.618	3.542.352.365
Chi phí khác	108.586.994.120	64.677.444.277
	<u>8.197.717.151.959</u>	<u>7.229.908.791.948</u>

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG RICON**

Mẫu số B 09 – DN/HN

**34 BÁO CÁO BỘ PHẬN**

**Báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh**

	Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021					Tổng cộng VND
	Doanh thu thuần từ hoạt động xây dựng VND	Doanh thu thuần từ hoạt động bán vật liệu xây dựng VND	Doanh thu thuần về hoạt động bất động sản đầu tư VND	Doanh thu thuần về cho thuê máy móc và thiết bị xây dựng VND	Doanh thu thuần khác VND	
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	7.958.830.340.499	1.698.437.432	131.954.904.752	454.041.963	-	8.092.937.724.646
Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	(7.734.650.864.547)	(238.807.011)	(122.542.689.146)	(1.554.712.679)	-	(7.858.987.073.383)
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	224.179.475.952	1.459.630.421	9.412.215.606	(1.100.670.716)	-	233.950.651.263
Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020						
	Doanh thu thuần từ hoạt động xây dựng VND	Doanh thu thuần từ hoạt động bán vật liệu xây dựng VND	Doanh thu thuần về hoạt động bất động sản đầu tư VND	Doanh thu thuần về cho thuê máy móc và thiết bị xây dựng VND	Doanh thu thuần khác VND	Tổng cộng VND
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	7.511.467.358.312	402.275.521.521	30.932.219.231	5.388.615.152	5.077.214.873	7.955.140.929.089
Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	(7.138.903.322.167)	(352.947.086.684)	(23.379.114.952)	(1.182.632.479)	(4.223.992.432)	(7.520.636.148.714)
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	372.564.036.145	49.328.434.837	7.553.104.279	4.205.982.673	853.222.441	434.504.780.375



## 34 BÁO CÁO BỘ PHẬN (tiếp theo)

*Báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý*

Tập đoàn thực hiện toàn bộ hoạt động sản xuất và kinh doanh chủ yếu trên lãnh thổ Việt Nam. Vì vậy, Tập đoàn không trình bày báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý.

## 35 THUYẾT MINH CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÊN BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (“BCLCTT”)

## (a) Các giao dịch không bằng tiền ảnh hưởng đến BCLCTT hợp nhất

	2021 VND	2020 VND
Mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác nhưng chưa thanh toán	-	200.000.000

## (b) Giải thể công ty con trong kỳ báo cáo

	2021 VND	2020 VND
Tổng giá trị giải thể công ty con trong năm	1.096.260.292	-

## 36 THUYẾT MINH VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN

Trong năm, các giao dịch trọng yếu sau đây được thực hiện với các bên liên quan:

	2021 VND	2020 VND
<i>Các khoản chi cho các nhân sự quản lý chủ chốt</i>		
Hội đồng Quản trị	3.120.000.000	3.420.000.000
Ban Kiểm soát	960.000.000	960.000.000
Ban Tổng giám đốc	13.725.548.427	9.440.875.202
Tổng cộng	17.805.548.427	13.820.875.202

## 37 CAM KẾT THUÊ HOẠT ĐỘNG

## (i) Tập đoàn là bên đi thuê

Tập đoàn phải trả mức tối thiểu cho các hợp đồng thuê không hủy ngang trong tương lai như sau:

	2021 VND	2020 VND
Dưới 1 năm	104.025.702	104.788.168
Từ 1 đến 5 năm	196.647.270	245.640.840
Trên 5 năm	1.396.989.742	1.420.622.858
Tổng cộng các khoản thanh toán tối thiểu	1.697.662.714	1.771.051.866

## (ii) Tập đoàn là bên cho thuê

Tập đoàn đã ký các hợp đồng cho thuê hoạt động, theo đó khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu phải thu trong tương lai của hợp đồng thuê hoạt động không hủy ngang như sau:

	2021 VND	2020 VND
Dưới 1 năm	7.150.316.590	7.572.838.755
Từ 1 đến 5 năm	7.732.484.530	11.937.719.373
Tổng cộng các khoản phải thu tối thiểu	14.882.801.120	19.510.558.128

Báo cáo tài chính hợp nhất đã được Ban Tổng Giám đốc phê chuẩn ngày 28 tháng 3 năm 2022.



Nguyễn Minh Tùng  
Người lập



Phan Thị Ngọc Thúy  
Kế toán trưởng



Trần Quang Quân  
Tổng Giám đốc  
Chữ ký được ủy quyền