

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG RICON S

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2022



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG RICON

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2022**

NỘI DUNG	TRANG
Thông tin về doanh nghiệp	1
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	2
Báo cáo kiểm toán độc lập	3
Bảng cân đối kế toán hợp nhất (Mẫu số B 01 – DN/HN)	5
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất (Mẫu số B 02 – DN/HN)	8
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất (Mẫu số B 03 – DN/HN)	9
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (Mẫu số B 09 – DN/HN)	11

CÔNG TY CỔ PHẦN 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 29 ngày 20 tháng 12 năm 2022.	
Hội đồng Quản trị	Ông Nguyễn Sỹ Công Ông Trần Quang Quân Ông Lê Miên Thụy Ông Hồ Văn Thảo Ông Võ Thanh Liêm	Chủ tịch Thành viên Thành viên Thành viên Thành viên
Ban Kiểm soát	Ông Vũ Đức Kiên Lương Ông Phan Vĩnh Phúc Bà Trần Thảo Uyên	Trưởng ban Thành viên Thành viên
Ban Tổng Giám đốc	Ông Trần Quang Quân Ông Nguyễn Thành Tâm Ông Hồ Văn Thảo Ông Trần Thế Phương Ông Nguyễn Hiếu Ông Trần Văn Mươi	Tổng Giám đốc Giám đốc điều hành Giám đốc điều hành Giám đốc điều hành (từ ngày 30 tháng 5 năm 2022) Giám đốc điều hành (từ ngày 4 tháng 7 năm 2022) Giám đốc điều hành (từ ngày 4 tháng 7 năm 2022)
Người đại diện theo pháp luật	Ông Nguyễn Sỹ Công	Chủ tịch
Trụ sở chính	96 Phan Đăng Lưu, Phường 5, Quận Phú Nhuận, 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 ĐẦU TƯ XÂY DỰNG RICONs

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc của Công ty 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 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 2022, 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 5 đến trang 51. 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 2022, 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 30 tháng 3 năm 2023

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP GỬI CÁC CỔ ĐÔNG CỦA CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG RICON S

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Ricons (“Công ty”) và các công ty con (gọi chung là “Tập đoàn”) được lập ngày 31 tháng 12 năm 2022 và được Ban Tổng Giám đốc của Công ty phê chuẩn vào ngày 30 tháng 3 năm 2023. Báo cáo tài chính hợp nhất này bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày nêu trên, và thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm các chính sách kế toán chủ yếu, từ trang 5 đến trang 51.

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 của Tập đoàn 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 2022, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Tập đoàn 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.

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



Mai Việt Hùng Trần
Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán:
0048-2023-006-1
Chữ ký được ủy quyền

Số hiệu báo cáo kiểm toán: HCM13476
TP. Hồ Chí Minh, ngày 30 tháng 3 năm 2023



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	
			2022 VND	2021 VND
100	TÀI SẢN NGẮN HẠN		7.280.171.312.752	5.456.871.199.412
110	Tiền và các khoản tương đương tiền	3	808.413.931.101	300.138.642.877
111	Tiền		67.913.931.101	136.838.642.877
112	Các khoản tương đương tiền		740.500.000.000	163.300.000.000
120	Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn		458.002.543.861	255.835.000.000
123	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	4(a)	458.002.543.861	255.835.000.000
130	Các khoản phải thu ngắn hạn		4.646.502.828.091	4.252.051.714.785
131	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5	4.259.907.014.945	3.774.530.850.532
132	Trả trước cho người bán ngắn hạn	6	142.854.598.777	150.516.814.398
136	Phải thu ngắn hạn khác	7	263.426.693.198	346.689.528.684
137	Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	8	(19.685.478.829)	(19.685.478.829)
140	Hàng tồn kho		922.608.539.501	387.681.942.576
141	Hàng tồn kho	9	922.608.539.501	387.681.942.576
150	Tài sản ngắn hạn khác		444.643.470.198	261.163.899.174
151	Chi phí trả trước ngắn hạn		15.872.464	140.735.924
152	Thuế giá trị gia tăng ("GTGT") được khấu trừ	16(a)	444.537.423.882	261.023.163.250
153	Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	16(a)	90.173.852	-

Các thuyết minh từ trang 11 đến trang 51 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	
			2022 VND	2021 VND
200	TÀI SẢN DÀI HẠN		913.694.086.048	771.014.377.542
210	Các khoản phải thu dài hạn		650.570.120	763.770.120
216	Phải thu dài hạn khác		650.570.120	763.770.120
220	Tài sản cố định		189.632.060.547	183.842.134.394
221	Tài sản cố định hữu hình	11(a)	86.610.447.987	80.344.278.103
222	Nguyên giá		218.868.826.900	195.477.010.316
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(132.258.378.913)	(115.132.732.213)
227	Tài sản cố định vô hình	11(b)	103.021.612.560	103.497.856.291
228	Nguyên giá		111.163.517.109	109.566.667.109
229	Giá trị khấu hao lũy kế		(8.141.904.549)	(6.068.810.818)
230	Bất động sản đầu tư	12	150.938.375.108	219.549.781.643
231	Nguyên giá		184.567.976.749	248.145.330.717
232	Giá trị khấu hao lũy kế		(33.629.601.641)	(28.595.549.074)
240	Tài sản dở dang dài hạn		13.107.125.828	8.310.299.733
242	Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	13	13.107.125.828	8.310.299.733
250	Đầu tư tài chính dài hạn		375.628.169.833	238.820.636.197
252	Đầu tư vào công ty liên kết	4(b)	8.228.169.833	11.420.636.197
253	Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	4(c)	60.000.000.000	60.000.000.000
255	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	4(a)	307.400.000.000	167.400.000.000
260	Tài sản dài hạn khác		183.737.784.612	119.727.755.455
261	Chi phí trả trước dài hạn	10	181.833.681.041	119.727.755.455
262	Tài sản thuế thu nhập hoãn lại		1.904.103.571	-
270	TỔNG TÀI SẢN		8.193.865.398.800	6.227.885.576.954


Các thuyết minh từ trang 11 đến trang 51 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	
			2022 VND	2021 VND
300	NỢ PHẢI TRẢ		5.785.622.810.269	3.888.730.106.572
310	Nợ ngắn hạn		5.785.364.890.269	3.888.730.106.572
311	Phải trả người bán ngắn hạn	14	3.496.503.156.108	2.243.266.345.246
312	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	15	311.427.795.473	388.122.249.501
313	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	16(b)	5.005.852.693	11.128.452.673
315	Chi phí phải trả ngắn hạn	17	825.875.803.663	846.268.097.179
318	Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	18	10.235.684.040	734.450.798
319	Phải trả ngắn hạn khác	19	236.590.017.633	11.273.581.139
320	Vay ngắn hạn	20	753.810.451.744	239.813.403.088
321	Dự phòng phải trả ngắn hạn	21	43.225.652.298	46.670.198.785
322	Quỹ khen thưởng, phúc lợi	22	102.690.476.617	101.453.328.163
330	Nợ dài hạn		257.920.000	-
337	Phải trả dài hạn khác		257.920.000	-
400	VỐN CHỦ SỞ HỮU		2.408.242.588.531	2.339.155.470.382
410	Vốn chủ sở hữu		2.408.242.588.531	2.339.155.470.382
411	Vốn góp của chủ sở hữu	23, 24	396.499.270.000	317.200.000.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		396.499.270.000	317.200.000.000
412	Thặng dư vốn cổ phần	24	806.560.760.000	806.560.760.000
418	Quỹ đầu tư phát triển	24	722.743.594.480	714.727.594.480
421	Lợi nhuận sau thuế ("LNST") chưa phân phối	24	470.191.930.175	486.940.137.001
421a	- LNST chưa phân phối lũy kế của các năm trước		379.511.867.001	406.782.185.018
421b	- LNST chưa phân phối của năm nay		90.680.063.174	80.157.951.983
429	Lợi ích cổ đông không kiểm soát		12.247.033.876	13.726.978.901
440	TỔNG NGUỒN VỐN		8.193.865.398.800	6.227.885.576.954


Lê Thanh Tuấn
Người lập


Nguyễn Minh Tùng
Quyền Kế toán trưởng


Trần Quang Quân
Tổng Giám đốc
Chữ ký được ủy quyền
Ngày 30 tháng 3 năm 2023



Các thuyết minh từ trang 11 đến trang 51 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	
		2022 VND	2021 VND
01	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	11.384.158.475.264	8.092.937.724.646
02	Các khoản giảm trừ doanh thu	-	-
10	Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	11.384.158.475.264	8.092.937.724.646
11	Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	(11.178.435.275.482)	(7.858.987.073.383)
20	Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	205.723.199.782	233.950.651.263
21	Doanh thu hoạt động tài chính	72.926.602.727	37.062.188.841
22	Chi phí tài chính	(23.762.142.082)	(1.867.024.282)
23	- Trong đó: Chi phí lãi vay	(23.727.211.951)	(1.401.531.591)
24	Phần lỗ trong công ty liên kết	(792.466.364)	(16.974.179.511)
25	Chi phí bán hàng	-	(1.018.003.978)
26	Chi phí quản lý doanh nghiệp	(161.374.281.880)	(160.811.996.831)
30	Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	92.720.912.183	90.341.635.502
31	Thu nhập khác	29.064.977.922	24.035.064.593
32	Chi phí khác	(6.437.761.530)	(4.948.444.594)
40	Lợi nhuận khác	22.627.216.392	19.086.619.999
50	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	115.348.128.575	109.428.255.501
51	Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN") hiện hành	(26.367.113.997)	(29.029.550.784)
52	Thu nhập/(chi phí) thuế TNDN hoãn lại	1.904.103.571	(227.813.413)
60	Lợi nhuận sau thuế TNDN	90.885.118.149	80.170.891.304
	Phân bổ cho:		
61	Cổ đông của Công ty	90.680.063.174	80.157.951.983
62	Cổ đông không kiểm soát	205.054.975	12.939.321
70	Lãi cơ bản trên cổ phiếu	25(a) 2.598	2.395
71	Lãi suy giảm trên cổ phiếu	25(b) 2.598	2.395

Lê Thanh Tuấn
Người lập

Nguyễn Minh Tùng
Quyền Kế toán trưởng

Trần Quang Quân
Tổng Giám đốc
Chữ ký được ủy quyền
Ngày 30 tháng 3 năm 2023

Các thuyết minh từ trang 11 đến trang 51 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	
		2022 VND	2021 VND
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	Lợi nhuận kế toán trước thuế	115.348.128.575	109.428.255.501
	Điều chỉnh cho các khoản:		
02	Khấu hao tài sản cố định ("TSCĐ") và bất động sản đầu tư	34 30.197.871.843	32.031.947.250
03	Các khoản (hoàn nhập)/lập dự phòng	(3.444.546.487)	13.827.966.032
05	Lãi từ hoạt động đầu tư	(66.555.383.004)	(28.329.999.427)
06	Chi phí lãi vay	30 23.727.211.951	1.401.531.591
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động	99.273.282.878	128.359.700.947
09	Tăng các khoản phải thu	(570.407.841.546)	(651.020.841.978)
10	Tăng hàng tồn kho	(534.926.596.925)	(170.164.809.987)
11	Tăng/(giảm) các khoản phải trả	1.388.050.827.105	(7.583.200.528)
12	Tăng chi phí trả trước	(61.981.062.126)	(7.582.167.033)
14	Tiền lãi vay đã trả	(23.058.122.775)	(1.088.129.596)
15	Thuế TNDN đã nộp	16 (30.041.066.379)	(48.981.451.147)
17	Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	(3.020.851.546)	(8.846.703.063)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	263.888.568.686	(766.907.602.385)
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	(61.869.442.162)	(125.111.661.551)
22	Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và tài sản dài hạn khác	108.541.992.129	74.267.993.772
23	Tiền chi tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn và mua các công cụ nợ của đơn vị khác	(886.602.543.861)	(644.135.000.000)
24	Tiền thu hồi tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn và bán lại công cụ nợ của đơn vị khác	544.435.000.000	929.200.000.000
26	Thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	2.400.000.000	-
27	Tiền thu lãi tiền gửi và lợi nhuận được chia	41.415.162.276	40.013.562.785
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	(251.679.831.618)	274.234.895.006

Các thuyết minh từ trang 11 đến trang 51 là một phần cấu thành báo cáo tài chính hợp nhất này.



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

Mã số	Thuyết minh	Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm	
		2022 VND	2021 VND
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
31	Tiền thu từ tái phát hành cổ phiếu quỹ	-	1.837.000.000
32	Tiền chi trả lại vốn góp cho chủ sở hữu	-	(2.000.000.000)
33	Tiền thu từ vay ngắn hạn	20 1.194.911.520.002	239.813.403.088
34	Tiền chi trả nợ gốc vay	20 (680.914.471.346)	-
36	Tiền chi trả cổ tức cho chủ sở hữu	19 (17.930.497.500)	(47.116.993.750)
40	Lưu chuyển thuần từ hoạt động tài chính	496.066.551.156	192.533.409.338
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm	508.275.288.224	(300.139.298.041)
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm	3 300.138.642.877	600.277.940.918
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	-	-
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	3 808.413.931.101	300.138.642.877

Các thông tin liên quan tới báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất được trình bày tại Thuyết minh 36.


Lê Thanh Tuấn
Người lập


Nguyễn Minh Tùng
Quyên Kế toán trưởng



Trần Quang Quân
Tổng Giám đốc
Chữ ký được ủy quyền
Ngày 30 tháng 3 năm 2023

Các thuyết minh từ trang 11 đến trang 51 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 2022**

1 ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

Công ty Cổ phần 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 kinh doanh số 4103002810 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 27 tháng 10 năm 2004, được điều chỉnh thành Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0303527596 ngày 9 tháng 6 năm 2011 và thay đổi lần thứ 29 ngày 20 tháng 12 năm 2022.

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 96 Đường Phan Đăng Lưu, Phường 5, Quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam và Văn phòng đại diện đặt tại LKC30, Dự án Khu nhà ở thấp tầng A1TT1, Phường Xuân Tảo, Quận Bắc Từ Liêm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam. Ngoài ra, 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 2022, Tập đoàn có 1.035 nhân viên (tại ngày 31 tháng 12 năm 2021: 1.078 nhân viên).

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG RICON

Mẫu số B 09 – DN/HN

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

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, Tập đoàn có 6 công ty con và 1 công ty liên kết (tại ngày 31 tháng 12 năm 2021: 6 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	31.12.2022		31.12.2021	
				Quyền sở hữu (%)	Quyền biểu quyết (%)	Quyền sở hữu (%)	Quyền biểu quyết (%)
Công ty con trực tiếp							
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 TNHH Ricons E&C	TP. Hồ Chí Minh	Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng	100,00	100,00	100,00	100,00
Công ty con gián tiếp							
4	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
5	Công ty TNHH Rihway	TP. Hồ Chí Minh	Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng	98,00	100,00	98,00	100,00
6	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
Công ty liên kết							
7	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
8	Công ty Cổ phần RiNam (*)	TP. Hồ Chí Minh	Tư vấn quản lý	(*)	(*)	47,04	48,00

(*) Công ty Cổ phần RiNam đã được chấp thuận giải thể theo Nghị quyết số 001/NQ-RINAM-2021 ngày 1 tháng 6 năm 2021 của Đại hội đồng Cổ đông, được chấp nhận bởi Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh và hoàn thành thủ tục giải thể vào ngày 28 tháng 1 năm 2022.

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 hợp nhất, kết quả kinh doanh hợp nhất và lưu chuyển tiền tệ hợp nhất 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 của 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, trái phiếu, cổ phiếu ưu đãi mà bên phát hành bắt buộc phải mua lại tại một thời điểm nhất định trong tương lai. 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 cho khối lượng thực hiện và đã được khách hàng xác nhận, thì doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành và được khách hàng xác nhận. Nếu tổng chi phí của hợp đồng vượt quá tổng doanh thu của hợp đồng thì khoản lỗ ước tính được ghi nhận là chi phí.

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 giá trị phải khấu hao trong suốt thời gian hữu dụng ước tính hoặc theo thời hạn của Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư nếu ngắn hơn. Giá trị phải khấu hao là nguyên giá của TSCĐ ghi trên báo cáo tài chính trừ đi (-) giá trị thanh lý ước tính của tài sản đó. 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 bao gồm quyền sử dụng đất nhận chuyển nhượng hợp pháp và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Quyền sử dụng đất không có thời hạn được ghi nhận theo nguyên giá 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 lắp đặt hoặc 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 giá trị phải khấu hao trong thời gian sử dụng ước tính. Giá trị phải khấu hao là nguyên giá của bất động sản đầu tư nắm giữ để cho thuê ghi trên báo cáo tài chính trừ đi (-) giá trị thanh lý ước tính của bất động sản đó. Thời gian hữu dụng ước tính của các loại 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.

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

2.14 Bất động sản đầu tư (tiếp theo)

(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. Tổn 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 tổn thất lập ở cuối kỳ kế toán này và khoản tổn 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 tổn thất được hoàn nhập không vượt quá giá trị ghi sổ ban đầu.

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 và chi phí trả trước dài hạn trên bảng cân đối kế toán. Chi phí trả trước ngắn hạn phản ánh số tiền trả trước để được cung cấp dịch vụ; hoặc các công cụ, dụng cụ không thỏa mãn điều kiện ghi nhận TSCĐ trong khoảng thời gian không quá 12 tháng hoặc một chu kỳ sản xuất kinh doanh kể từ ngày trả trước. Chi phí trả trước dài hạn phản ánh số tiền trả trước để được cung cấp dịch vụ; hoặc các công cụ, dụng cụ không thỏa mãn điều kiện ghi nhận TSCĐ có thời hạn trên 12 tháng hoặc hơn một chu kỳ sản xuất kinh doanh kể từ ngày trả trước. 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 ghi nhận vào chi phí trả trước và được phân bổ theo phương pháp đường thẳng theo thời hạn thuê trả trước.

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

2.18 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 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

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.

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

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 TNDN 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 Công ty 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 TNDN 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.

2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**2.23 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)****(a) Doanh thu bán hàng (tiếp theo)**

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.

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

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 chi phí lãi vay và chiết khấu thanh toán trả chậm.

2.26 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.

2.27 Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành và thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại

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

Thuế TNDN hoãn lại, sử dụng phương pháp công nợ, được tính đầy đủ dựa 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 và cơ sở tính thuế TNDN của các khoản mục này. Thuế TNDN hoãn lại không được ghi nhận khi nợ thuế TNDN 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 TNDN 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 TNDN trong tương lai để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ.

2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**2.28 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 trong cùng tập đoàn 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.

2.29 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.

2.30 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 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

	2022 VND	2021 VND
Tiền mặt	405.436.220	383.190.370
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	67.508.494.881	136.455.452.507
Các khoản tương đương tiền (*)	740.500.000.000	163.300.000.000
	<u>808.413.931.101</u>	<u>300.138.642.877</u>

(*) Các khoản tương đương tiền là các khoản tiền gửi có thời gian đáo hạn ban đầu không quá ba tháng và hưởng lãi suất theo từng hợp đồng tiền gửi.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG RICON S

Mẫu số B 09 – DN/HN

4 ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

(a) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	2022		2021	
	Giá gốc VND	Giá trị ghi sổ VND	Giá gốc VND	Giá trị ghi sổ VND
i. Ngắn hạn				
- Tiền gửi có kỳ hạn (*)	264.140.000.000	264.140.000.000	255.835.000.000	255.835.000.000
- Trái phiếu (**)	193.862.543.861	193.862.543.861	-	-
	<u>458.002.543.861</u>	<u>458.002.543.861</u>	<u>255.835.000.000</u>	<u>255.835.000.000</u>
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
- Trái phiếu (**)	140.000.000.000	140.000.000.000	-	-
	<u>307.400.000.000</u>	<u>307.400.000.000</u>	<u>167.400.000.000</u>	<u>167.400.000.000</u>

(*) 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 một năm và hưởng lãi suất theo từng hợp đồng tiền gửi.

(**) Trái phiếu ngắn hạn bao gồm trái phiếu có kỳ hạn dưới một năm; trái phiếu dài hạn bao gồm trái phiếu có kỳ hạn trên một năm. Các khoản trái phiếu này hưởng lãi suất theo từng hợp đồng.

(***) 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.

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 CPU'DHL được phát hành bởi công ty phát hành trên như sau:

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

(b) Đầu tư vào công ty liên kết

	2022		2021	
	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	8.228.169.833	600.000.000	9.015.344.700
Công ty Cổ phần RiNam (Thuyết minh 1)	(*)	(*)	2.400.000.000	2.405.291.497
	<u>600.000.000</u>	<u>8.228.169.833</u>	<u>3.000.000.000</u>	<u>11.420.636.197</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:

	VND
Giá gốc khoản đầu tư	3.000.000.000
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2022	(2.400.000.000)
Giải thể công ty liên kết	<u>600.000.000</u>
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022	<u><u>600.000.000</u></u>
Phần lợi nhuận lũy kế sau khi mua các công ty liên kết	8.420.636.197
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2022	(787.174.867)
Phần lỗ từ công ty liên kết	(5.291.497)
Giải thể công ty liên kết	<u>7.628.169.833</u>
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022	<u><u>7.628.169.833</u></u>
Giá trị ghi sổ	11.420.636.197
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2022	<u><u>8.228.169.833</u></u>
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022	<u><u>8.228.169.833</u></u>

(c) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	2022		2021	
	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 (*)	<u>60.000.000.000</u>	<u>60.000.000.000</u>	<u>60.000.000.000</u>	<u>60.000.000.000</u>

(*) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 và ngày 31 tháng 12 năm 2021, 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.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG RICON

Mẫu số B 09 – DN/HN

5 PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	2022	2021
	VND	VND
Bên thứ ba		
Công ty Cổ phần Gamuda Land (HCMC)	971.758.423.498	64.658.243.363
Khác	2.878.059.466.015	3.709.872.607.169
Bên liên quan (Thuyết minh 37(b))	410.089.125.432	-
	<u>4.259.907.014.945</u>	<u>3.774.530.850.532</u>

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 và ngày 31 tháng 12 năm 2021, 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

	2022	2021
	VND	VND
Công ty TNHH Thép Xây dựng và Lưới thép QH Plus	27.950.437.625	-
Công ty Cổ phần Bất động sản Tiến Phước	27.414.793.454	30.140.683.060
Công ty Cổ phần Eurowindow	16.916.306.485	-
Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Quốc tế Việt Nam	-	28.090.850.293
Công ty Cổ phần Gỗ An Cường	-	20.705.769.818
Khác	70.573.061.213	71.579.511.227
	<u>142.854.598.777</u>	<u>150.516.814.398</u>

7 PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

	2022	2021
	VND	VND
Hợp đồng hợp tác kinh doanh (*)	230.000.000.000	230.000.000.000
Lãi tiền gửi	11.084.430.021	3.491.614.001
Tạm ứng cho nhân viên	10.785.048.887	11.488.516.147
Đặt cọc và ký quỹ	10.294.390.970	101.147.136.970
Khác	1.262.823.320	562.261.566
	<u>263.426.693.198</u>	<u>346.689.528.684</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-2022 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:

	2022 VND	2021 VND
Số dư đầu năm	19.685.478.829	15.003.638.211
Trích lập dự phòng (Thuyết minh 31)	-	4.681.840.618
Số dư cuối năm	<u>19.685.478.829</u>	<u>19.685.478.829</u>

9 HÀNG TỒN KHO

	2022		2021	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Nguyên vật liệu	1.853.206.602	-	1.951.668.690	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (*)	920.262.238.740	-	385.368.335.259	-
Thành phẩm	493.094.159	-	361.938.627	-
	<u>922.608.539.501</u>	<u>-</u>	<u>387.681.942.576</u>	<u>-</u>

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

	2022 VND	2021 VND
Trung tâm Thương mại Dịch vụ và Nhà ở Tân Túc	195.722.446.503	-
Công trình Imperia Smart City	136.618.390.397	5.697.228.495
Công trình SLP Park Xuyên Á	112.846.195.812	-
Trung tâm Triển lãm WTC - Thành phố mới Bình Dương và Tòa nhà Văn phòng - Thương mại - Dịch vụ Becamex	8.470.737.166	69.445.461.509
Công trình khác	466.604.468.862	310.225.645.255
	<u>920.262.238.740</u>	<u>385.368.335.259</u>

10 CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN

	2022 VND	2021 VND
Công cụ, dụng cụ	75.555.637.099	48.807.948.515
Chi phí thuê văn phòng (*)	45.477.357.578	-
Phí sử dụng hạ tầng	38.596.221.046	39.789.918.598
Chi phí thuê đất (**)	20.777.152.883	21.216.880.991
Phí bảo trì tòa nhà	693.825.504	2.992.686.512
Khác	733.486.931	6.920.320.839
	181.833.681.041	119.727.755.455

(*) Chi phí thuê văn phòng thể hiện khoản chi phí trả trước cho Hợp đồng thuê văn phòng số 010/2022/HĐT/ĐTL_Ricons ngày 28 tháng 2 năm 2022 ký kết với Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đại Tiến Lộc. Khoản chi phí thuê này được phân bổ theo phương pháp đường thẳng theo thời hạn hợp đồng thuê từ ngày 1 tháng 4 năm 2022 đến hết ngày 31 tháng 3 năm 2030.

(**) Chi phí thuê đất thể hiện khoản chi phí trả trước cho Hợp đồng thuê lại quyền sử dụng đất gắn với cơ sở hạ tầng số 38/HĐ-TLQSDĐ ngày 29 tháng 3 năm 2020 ký kết với Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn – Nhơn Hội, nhằm thuê lại quyền sử dụng đất và cơ sở hạ tầng trong Khu Công nghiệp Sài Gòn – Nhơn Hội. Khoản chi phí thuê này được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong vòng 50 năm kể từ ngày của Quyết định chủ trương đầu tư lần đầu đến hết ngày 18 tháng 3 năm 2070.

CÔNG TY CỔ PHẦN 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						
	Nguyên giá						
	Tại ngày 1 tháng 1 năm 2022	52.697.137.138	113.597.864.547	16.959.879.891	12.093.162.831	128.965.909	195.477.010.316
	Mua trong năm	-	46.337.792.037	-	3.110.424.305	-	49.448.216.342
	Chuyển sang bất động sản đầu tư (Thuyết minh 12(a))	(26.056.399.758)	-	-	-	-	(26.056.399.758)
	Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022	26.640.737.380	159.935.656.584	16.959.879.891	15.203.587.136	128.965.909	218.868.826.900
	Giá trị khấu hao lũy kế						
	Tại ngày 1 tháng 1 năm 2022	6.769.058.412	90.458.845.314	8.187.094.274	9.588.768.304	128.965.909	115.132.732.213
	Khấu hao trong năm	2.217.897.984	16.305.855.896	2.312.947.047	1.499.652.356	-	22.336.353.283
	Chuyển sang bất động sản đầu tư (Thuyết minh 12(a))	(5.210.706.583)	-	-	-	-	(5.210.706.583)
	Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022	3.776.249.813	106.764.701.210	10.500.041.321	11.088.420.660	128.965.909	132.258.378.913
	Giá trị còn lại						
	Tại ngày 1 tháng 1 năm 2022	45.928.078.726	23.139.019.233	8.772.785.617	2.504.394.527	-	80.344.278.103
	Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022	22.864.487.567	53.170.955.374	6.459.838.570	4.115.166.476	-	86.610.447.987

Nguyên giá TSCĐ hữu hình của Tập đoàn đã khấu hao hết nhưng còn sử dụng tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 là 73.265.170.939 Đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2021: 46.673.751.076 Đồng).

11 TSCĐ (tiếp theo)

(b) TSCĐ vô hình

	Quyền sử dụng đất VND	Phần mềm máy tính VND	Tổng cộng VND
Nguyên giá			
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2022	100.500.000.000	9.066.667.109	109.566.667.109
Mua trong năm	-	1.238.000.000	1.238.000.000
Chuyển từ xây dựng cơ bản dờ dang (Thuyết minh 13)	-	358.850.000	358.850.000
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022	100.500.000.000	10.663.517.109	111.163.517.109
Giá trị khấu hao lũy kế			
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2022	-	6.068.810.818	6.068.810.818
Khấu hao trong năm	-	2.073.093.731	2.073.093.731
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022	-	8.141.904.549	8.141.904.549
Giá trị còn lại			
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2022	100.500.000.000	2.997.856.291	103.497.856.291
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022	100.500.000.000	2.521.612.560	103.021.612.560

Nguyên giá TSCĐ vô hình của Tập đoàn đã khấu hao hết nhưng còn sử dụng tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 là 5.157.992.509 Đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2021: 2.826.943.269 Đồng).

12 BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	2022 VND	2021 VND
Bất động sản đầu tư cho thuê (a)	144.463.238.708	191.750.677.943
Bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá (b)	6.475.136.400	27.799.103.700
	150.938.375.108	219.549.781.643

12 BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ (tiếp theo)

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

	Tòa nhà và căn hộ VND	Quyền sử dụng đất VND	Tổng cộng VND
Nguyên giá			
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2022	125.640.031.367	94.706.195.650	220.346.227.017
Chuyển từ TSCĐ hữu hình (Thuyết minh 11(a))	26.056.399.758	-	26.056.399.758
Thanh lý, nhượng bán	(31.604.126.152)	(36.705.660.274)	(68.309.786.426)
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022	120.092.304.973	58.000.535.376	178.092.840.349
Khấu hao lũy kế			
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2022	28.595.549.074	-	28.595.549.074
Khấu hao trong năm	5.788.424.829	-	5.788.424.829
Chuyển từ TSCĐ hữu hình (Thuyết minh 11(a))	5.210.706.583	-	5.210.706.583
Thanh lý, nhượng bán	(5.965.078.845)	-	(5.965.078.845)
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022	33.629.601.641	-	33.629.601.641
Giá trị còn lại			
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2022	97.044.482.293	94.706.195.650	191.750.677.943
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022	86.462.703.332	58.000.535.376	144.463.238.708

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

	Căn hộ VND	Quyền sử dụng đất VND	Tổng cộng VND
Nguyên giá			
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2022	27.799.103.700	-	27.799.103.700
Tăng	6.165.412.837	309.723.563	6.475.136.400
Nhượng bán	(27.799.103.700)	-	(27.799.103.700)
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022	6.165.412.837	309.723.563	6.475.136.400
Tồn thất do suy giảm giá trị			
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2022 và 31 tháng 12 năm 2022	-	-	-
Giá trị còn lại			
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2022	27.799.103.700	-	27.799.103.700
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022	6.165.412.837	309.723.563	6.475.136.400

12 BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ (tiếp theo)

Doanh thu và chi phí hoạt động liên quan đến bất động sản đầu tư được trình bày ở Thuyết minh 27 và Thuyết minh 28.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 và ngày 31 tháng 12 năm 2021, 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

	2022 VND	2021 VND
Xây dựng tòa nhà văn phòng	8.881.215.000	7.371.000.000
Xây dựng phần mềm	2.255.060.000	430.985.000
Cải tạo nhà kho	1.404.190.390	-
Nhà xưởng công nghiệp cho thuê	566.660.438	508.314.733
	<u>13.107.125.828</u>	<u>8.310.299.733</u>

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

	2022 VND	2021 VND
Số dư đầu năm	8.310.299.733	13.905.613.736
Mua sắm	5.155.676.095	8.310.299.733
Chuyển sang TSCĐ vô hình (Thuyết minh 11(b))	(358.850.000)	-
Chuyển sang TSCĐ hữu hình	-	(13.905.613.736)
Số dư cuối năm	<u>13.107.125.828</u>	<u>8.310.299.733</u>

14 PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	2022		2021	
	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND
Bên thứ ba	3.496.503.156.108	3.496.503.156.108	2.243.266.345.246	2.243.266.345.246

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 và ngày 31 tháng 12 năm 2021, 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

	2022 VND	2021 VND
Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long	210.042.765.359	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Phương Nam 3A-1	64.049.763.731	154.998.017.288
Công ty TNHH Brotex (Việt Nam)	22.229.317.386	77.181.365.400
Khác	15.105.948.997	155.942.866.813
	<u>311.427.795.473</u>	<u>388.122.249.501</u>

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG RICONS

Mẫu số B 09 – DN/HN

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

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

	Tại ngày 1.1.2022 VND	Số phải thu/ phải nộp trong năm VND	Số được hoàn/ thực nộp trong năm VND	Số đã cân trừ trong năm VND	Phân loại lại trong năm VND	Tại ngày 31.12.2022 VND
a) Phải thu						
Thuế GTGT được khấu trừ	261.023.163.250	1.012.420.579.496	-	(828.906.318.864)	-	444.537.423.882
Thuế thu nhập cá nhân nộp thừa	-	-	-	-	90.173.852	90.173.852
	<u>261.023.163.250</u>	<u>1.012.420.579.496</u>	<u>-</u>	<u>(828.906.318.864)</u>	<u>90.173.852</u>	<u>444.627.597.734</u>
b) Phải nộp						
Thuế TNDN	7.009.377.793	27.763.452.124	(30.041.066.379)	-	-	4.731.763.538
Thuế GTGT hàng bán nội địa	74.618.993	916.558.089.775	(87.474.683.769)	(828.906.318.864)	-	251.706.135
Thuế thu nhập cá nhân	4.044.455.887	38.977.301.701	(43.089.548.420)	-	90.173.852	22.383.020
Thuế GTGT hàng nhập khẩu	-	3.910.867.812	(3.910.867.812)	-	-	-
Thuế nhập khẩu	-	15.580.836	(15.580.836)	-	-	-
Khác	-	23.000.000	(23.000.000)	-	-	-
	<u>11.128.452.673</u>	<u>987.248.292.248</u>	<u>(164.554.747.216)</u>	<u>(828.906.318.864)</u>	<u>90.173.852</u>	<u>5.005.852.693</u>

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG RICON

Mẫu số B 09 – DN/HN

17 CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	2022 VND	2021 VND
Chi phí phải trả các công trình xây dựng	824.893.312.492	845.954.695.184
Chi phí lãi vay	982.491.171	313.401.995
	<u>825.875.803.663</u>	<u>846.268.097.179</u>

18 DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN NGẮN HẠN

	2022 VND	2021 VND
Hoạt động xây dựng công trình	9.520.517.854	-
Hoạt động cho thuê	715.166.186	734.450.798
	<u>10.235.684.040</u>	<u>734.450.798</u>

19 PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

	2022 VND	2021 VND
Phải trả về UPAS LC (*)	227.677.657.704	-
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng (VP Bank)	147.377.657.704	-
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam (Vietinbank) - Chi nhánh 3 Thành phố Hồ Chí Minh	80.300.000.000	-
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	3.354.995.379	4.602.104.840
Phải trả các đội thi công và cán bộ nhân viên	3.316.531.012	4.887.233.875
Kinh phí công đoàn	1.016.113.400	-
Cổ tức phải trả (*)	970.423.750	1.360.921.250
Khác	254.296.388	423.321.174
	<u>236.590.017.633</u>	<u>11.273.581.139</u>

(*) Đây là khoản UPAS LC phát hành tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng và Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam - Chi nhánh 3 Thành phố Hồ Chí Minh, dùng cho mục đích mua hàng hóa, dịch vụ, nguyên vật liệu, máy móc thiết bị phục vụ cho hoạt động sản xuất kinh doanh. Khoản này sẽ chuyển thành nợ vay nếu Tập đoàn chưa thanh toán vào cuối thời hạn của hợp đồng.

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

	2022 VND	2021 VND
Số dư đầu năm	1.360.921.250	897.915.000
Chia cổ tức trong năm (Thuyết minh 24)	17.540.000.000	47.580.000.000
Cổ tức đã chi trả bằng tiền	(17.930.497.500)	(47.116.993.750)
Số dư cuối năm	<u>970.423.750</u>	<u>1.360.921.250</u>

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 và ngày 31 tháng 12 năm 2021, Tập đoàn không có khoản phải trả ngắn hạn khác nào quá hạn thanh toán.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG RICON

Mẫu số B 09 – DN/HN

20 VAY NGẮN HẠN

	Tại ngày 1.1.2022 VND	Tăng VND	Giảm VND	Tại ngày 31.12.2022 VND
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng (i)	24.826.936.201	484.320.503.119	(170.617.624.880)	338.529.814.440
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam (ii)	159.620.705.169	406.555.786.782	(364.116.543.462)	202.059.948.489
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam (iii)	-	115.378.591.703	-	115.378.591.703
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngoại thương Việt Nam (iv)	-	110.858.593.779	(13.016.496.667)	97.842.097.112
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Kỹ thương Việt Nam (v)	55.365.761.718	77.798.044.619	(133.163.806.337)	-
	<u>239.813.403.088</u>	<u>1.194.911.520.002</u>	<u>(680.914.471.346)</u>	<u>753.810.451.744</u>

Tổng nợ vay ngắn hạn Tập đoàn có khả năng thanh toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 là 753.810.451.744 Đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2021: 239.813.403.088 Đồng).

- (i) Khoản vay ngắn hạn theo Hợp đồng số 268/2022/HDHM/CMB-RICON ngày 8 tháng 9 năm 2022 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.
- (ii) Khoản vay ngắn hạn theo Hợp đồng số 15/2021/6543737/HĐTD ngày 8 tháng 10 năm 2021 và Văn bản sửa đổi, bổ sung ngày 13 tháng 10 năm 2022 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.
- (iii) Khoản vay ngắn hạn theo Hợp đồng số 01/2022-HĐCVHM/NHCT906-RICON ngày 4 tháng 7 năm 2022 với Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam – Chi nhánh 3 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 thỏa thuận theo từng lần giải ngân.

20 VAY NGẮN HẠN (tiếp theo)

- (iv) Khoản vay ngắn hạn theo Hợp đồng số 018/020/22/0000134-CV ngày 16 tháng 12 năm 2022 với Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Nam Sài Gòn. 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 thỏa thuận theo từng lần giải ngân.
- (v) Khoản vay ngắn hạn theo Hợp đồng số CIB201812065314/HĐCTD ngày 4 tháng 5 năm 2018 và phụ lục hợp đồng số CIB201812065314/HĐCTD/PL08 ngày 4 tháng 4 năm 2022 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.

21 DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	2022 VND	2021 VND
Dự phòng bảo hành công trình xây dựng	43.225.652.298	46.670.198.785

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

	2022 VND	2021 VND
Số dư đầu năm	46.670.198.785	37.524.073.371
Tăng	19.858.319.000	19.598.000.000
Sử dụng trong năm	(8.446.204.363)	(7.664.422.840)
Hoàn nhập chi phí dự phòng bảo hành công trình xây dựng (Thuyết minh 32)	(14.856.661.124)	(2.787.451.746)
Số dư cuối năm	43.225.652.298	46.670.198.785

22 QUỸ KHEN THƯỞNG, PHÚC LỢI

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

	2022 VND	2021 VND
Số dư đầu năm	101.453.328.163	97.753.031.226
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi (Thuyết minh 24)	4.258.000.000	12.547.000.000
Sử dụng quỹ trong năm	(3.020.851.546)	(8.846.703.063)
Số dư cuối năm	102.690.476.617	101.453.328.163

23 VỐN GÓP CỦA CHỦ SỞ HỮU

(a) Số lượng cổ phiếu

	2022		2021	
	Cổ phiếu phổ thông	Cổ phiếu ưu đãi	Cổ phiếu phổ thông	Cổ phiếu ưu đãi
Số lượng cổ phiếu đăng ký	39.649.927	-	31.720.000	-
Số lượng cổ phiếu đã phát hành	39.649.927	-	31.720.000	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	39.649.927	-	31.720.000	-

(b) Tình hình biến động của vốn cổ phần

	Số cổ phiếu phổ thông	Cổ phiếu phổ thông VND	Cổ phiếu ưu đãi VND	Tổng cộng VND
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2021	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
Cổ phiếu mới phát hành	7.929.927	79.299.270.000	-	79.299.270.000
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022	39.649.927	396.499.270.000	-	396.499.270.000

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

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG RICONS

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 2021	317.200.000.000	806.560.760.000	(1.817.000.000)	689.632.594.480	492.004.185.018	16.105.112.920	2.319.685.652.418
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	80.157.951.983	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)	-	-
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021	317.200.000.000	806.560.760.000	-	714.727.594.480	486.940.137.001	13.726.978.901	2.339.155.470.382
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	90.680.063.174	205.054.975	90.885.118.149
Chia cổ tức bằng tiền (*)	-	-	-	-	(15.860.000.000)	(1.680.000.000)	(17.540.000.000)
Chia cổ tức bằng cổ phiếu (*)	79.299.270.000	-	-	-	(79.299.270.000)	-	-
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi (**)	-	-	-	-	(4.253.000.000)	(5.000.000)	(4.258.000.000)
Trích quỹ đầu tư phát triển (**)	-	-	-	8.016.000.000	(8.016.000.000)	-	-
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022	396.499.270.000	806.560.760.000	-	722.743.594.480	470.191.930.175	12.247.033.876	2.408.242.588.531

(*) Căn cứ vào Nghị quyết số 001/NQ-ĐHĐCĐ/RICONS-2022 ngày 29 tháng 4 năm 2022 của Đại hội đồng Cổ đông, Công ty thực hiện chi trả cổ tức bằng tiền mặt ở mức 5% trên tổng mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành, tương ứng với số tiền 15.860.000.000 Đồng, đồng thời thực hiện phát hành cổ phiếu để trả cổ tức ở mức 25% trên tổng mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành. Theo đó, căn cứ vào Nghị quyết số 17/QĐ-HĐQT-2022 ngày 6 tháng 9 năm 2022 của Hội đồng Quản trị và Báo cáo kết quả phát hành cổ phiếu để trả cổ tức số 1185/RICONS-2022 ngày 27 tháng 10 năm 2022 của Chủ tịch Hội đồng Quản trị, Công ty đã hoàn thành phát hành thêm 7.929.927 cổ phiếu với mệnh giá 10.000 Đồng/cổ phiếu, tương ứng với phần cổ tức đã phân phối là 79.299.270.000 Đồng (Thuyết minh 23).

(**) Căn cứ vào Nghị quyết số 001/NQ-ĐHĐCĐ/RICONS-2022 ngày 29 tháng 4 năm 2022 của Đại hội đồng Cổ đông, Công ty thực hiện trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi và quỹ đầu tư phát triển.

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 và cổ tức của cổ phiếu ưu đãi, 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:

	Năm tài chính kết thúc ngày	
	31.12.2022	31.12.2021
Lợi nhuận thuần phân bổ cho các cổ đông (VND)	90.680.063.174	80.157.951.983
Điều chỉnh giảm số trích quỹ khen thưởng, phúc lợi (VND) (*)	(4.534.000.000)	(4.253.000.000)
	<u>86.146.063.174</u>	<u>75.904.951.983</u>
Bình quân số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành (cổ phiếu)	33.153.905	31.697.684
Lãi cơ bản trên mỗi cổ phiếu (VND)	<u>2.598</u>	<u>2.395</u>

(*) Số trích quỹ khen thưởng, phúc lợi dự kiến cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 dựa trên kế hoạch phân phối lợi nhuận của năm 2022 theo Nghị quyết số 001/NQ-ĐHĐCĐ/RICON S-2022 ngày 29 tháng 4 năm 2022 của Đại hội đồng Cổ đông. Số trích quỹ khen thưởng phúc lợi năm 2021 được điều chỉnh theo số được phê duyệt trong Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông nêu trên.

(b) Lãi suy giảm trên cổ phiếu

Công ty 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 2022 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 2021: 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 38.

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

	2022 VND	2021 VND
Doanh thu thuần từ hoạt động xây dựng (*)	11.217.525.173.762	7.958.830.340.499
Doanh thu thuần từ hoạt động bất động sản đầu tư	161.725.081.336	131.954.904.752
Doanh thu thuần từ cho thuê máy móc và thiết bị xây dựng	4.802.159.257	454.041.963
Doanh thu thuần từ hoạt động bán vật liệu xây dựng	106.060.909	1.698.437.432
	<u>11.384.158.475.264</u>	<u>8.092.937.724.646</u>

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

	2022 VND	2021 VND
Doanh thu thuần từ hợp đồng xây dựng đang thực hiện trong năm	11.012.348.883.056	7.906.045.265.985
Doanh thu thuần từ hợp đồng xây dựng hoàn thành trong năm	205.176.290.706	52.785.074.514
	<u>11.217.525.173.762</u>	<u>7.958.830.340.499</u>

28 GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	2022 VND	2021 VND
Giá vốn hoạt động xây dựng	11.032.584.990.980	7.734.650.864.547
Giá vốn bất động sản đầu tư	142.277.552.564	122.542.689.146
Giá vốn hoạt động cho thuê máy móc và thiết bị xây dựng	3.368.468.906	1.554.712.679
Giá vốn hoạt động bán vật liệu xây dựng	204.263.032	238.807.011
	<u>11.178.435.275.482</u>	<u>7.858.987.073.383</u>

29 DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	2022 VND	2021 VND
Lãi tiền gửi và trái phiếu	47.480.935.306	31.868.940.630
Tiền lãi phạt thanh toán trả chậm	23.891.734.251	2.905.580.335
Cổ tức, lợi nhuận được chia	1.527.042.990	2.100.000.000
Khác	26.890.180	187.667.876
	<u>72.926.602.727</u>	<u>37.062.188.841</u>

30 CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	2022 VND	2021 VND
Lãi tiền vay	23.727.211.951	1.401.531.591
Khác	34.930.131	465.492.691
	<u>23.762.142.082</u>	<u>1.867.024.282</u>

31 CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	2022 VND	2021 VND
Chi phí nhân viên	110.554.241.170	115.277.224.824
Chi phí dịch vụ mua ngoài	18.421.770.573	11.534.314.288
Chi phí công cụ, dụng cụ	8.920.656.867	5.404.335.005
Chi phí khấu hao	6.159.802.967	6.768.428.949
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (Thuyết minh 8)	-	4.681.840.618
Khác	17.317.810.303	17.145.853.147
	<u>161.374.281.880</u>	<u>160.811.996.831</u>

32 THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

	2022 VND	2021 VND
Thu nhập khác		
Hoàn nhập chi phí dự phòng bảo hành công trình (Thuyết minh 21)	14.856.661.124	2.787.451.746
Hoàn nhập chi phí công trình phải trả	9.617.196.000	3.237.929.883
Khoản thanh lý hợp đồng	-	17.356.243.840
Khác	4.591.120.798	653.439.124
	<u>29.064.977.922</u>	<u>24.035.064.593</u>
Chi phí khác		
Khác	(6.437.761.530)	(4.948.444.594)
Lợi nhuận khác	<u>22.627.216.392</u>	<u>19.086.619.999</u>

33 THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (“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:

	2022 VND	2021 VND
Lợi nhuận kế toán trước thuế	115.348.128.575	109.428.255.501
Thuế tính ở thuế suất 20%	23.069.625.715	21.885.651.100
Điều chỉnh:		
Thu nhập không chịu thuế	(305.408.598)	(420.000.000)
Chi phí không được khấu trừ	1.705.209.448	1.381.884.373
Lỗ từ công ty liên kết	158.493.273	3.394.835.902
Lỗ tính thuế mà không ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại	476.043.235	280.508.158
Chuyển lỗ	(77.207.605)	(7.804.287)
Dự phòng (thừa)/thiếu của năm trước	(563.745.042)	2.742.288.951
Chi phí thuế TNDN (*)	<u>24.463.010.426</u>	<u>29.257.364.197</u>
Chi phí/(thu nhập) thuế TNDN ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh:		
Thuế TNDN - hiện hành	26.367.113.997	29.029.550.784
Thuế TNDN - hoãn lại	(1.904.103.571)	227.813.413
	<u>24.463.010.426</u>	<u>29.257.364.197</u>

(*) Chi phí thuế TNDN cho năm tài chính 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.

34 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:

	2022 VND	2021 VND
Chi phí dịch vụ mua ngoài	6.510.586.927.785	4.334.427.559.269
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	4.472.437.676.009	3.207.071.253.652
Chi phí nhân viên	527.003.526.359	464.878.863.875
Chi phí công cụ, dụng cụ	75.892.200.314	46.038.693.175
Chi phí khấu hao TSCĐ	30.197.871.843	32.031.947.250
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	-	4.681.840.618
Chi phí khác	258.713.354.065	108.586.994.120
	<u>11.874.831.556.375</u>	<u>8.197.717.151.959</u>

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

Mẫu số B 09 – DN/HN

36 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

	2022 VND	2021 VND
Mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác nhưng chưa thanh toán	447.586.675	-

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

	2022 VND	2021 VND
Tổng giá trị giải thể công ty con trong năm	-	1.096.260.292

37 THUYẾT MINH VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN

(a) Giao dịch với các bên liên quan

Các giao dịch chủ yếu với các bên liên quan phát sinh trong năm gồm:

	2022 VND	2021 VND
(i) Doanh thu cung cấp dịch vụ		
Công ty TNHH Western City Bên liên quan	1.037.907.493.203	-
(ii) Các khoản chi cho các nhân sự quản lý chủ chốt		
Hội đồng Quản trị	3.120.000.000	3.120.000.000
Ban Kiểm soát	960.000.000	960.000.000
Ban Tổng Giám đốc	19.634.977.992	13.725.548.427
	<u>23.714.977.992</u>	<u>17.805.548.427</u>

(b) Số dư cuối năm với các bên liên quan

	2022 VND	2021 VND
Phải thu ngắn hạn của khách hàng (Thuyết minh 5)		
Công ty TNHH Western City Bên liên quan	410.089.125.432	-

38 CAM KẾT THUÊ HOẠT ĐỘNG

(i) Tập đoàn là bên đi thuê

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

	2022 VND	2021 VND
Dưới 1 năm	1.921.947.937	2.384.912.470
Từ 1 đến 5 năm	2.139.325.453	4.011.326.419
Trên 5 năm	1.316.634.902	1.366.581.873
Tổng cộng các khoản thanh toán tối thiểu	5.377.908.292	7.762.820.762

(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 cho thuê hoạt động không hủy ngang như sau:

	2022 VND	2021 VND
Dưới 1 năm	10.874.998.649	6.374.470.433
Từ 1 đến 5 năm	23.877.159.983	7.883.168.118
Trên 5 năm	12.298.500.000	-
Tổng cộng các khoản phải thu tối thiểu	47.050.658.632	14.257.638.551

Báo cáo tài chính hợp nhất đã được Ban Tổng Giám đốc phê chuẩn ngày 30 tháng 3 năm 2023.


Lê Thanh Tuấn
Người lập


Nguyễn Minh Tùng
Quyền Kế toán trưởng


Trần Quang Quân
Tổng Giám đốc
Chữ ký được ủy quyền

