

Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Ricons

Báo cáo tài chính riêng

Ngày 31 tháng 12 năm 2022



Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Ricons

MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Bảng cân đối kế toán riêng	1-2
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	3
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng	4 - 5
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng	6 - 31

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 31 tháng 12 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		7.185.575.133.455	5.219.388.673.273
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	4	734.999.607.520	232.654.030.479
111	1. Tiền		54.999.607.520	102.654.030.479
112	2. Các khoản tương đương tiền		680.000.000.000	130.000.000.000
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn		553.862.543.861	130.000.000.000
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	5.1	553.862.543.861	130.000.000.000
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		4.536.548.988.862	4.226.599.410.838
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6	4.101.114.252.621	3.697.923.490.170
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	7	141.265.487.708	152.415.056.491
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	8	50.500.000.000	50.500.000.000
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	9	263.354.727.362	345.446.343.006
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	6	(19.685.478.829)	(19.685.478.829)
140	IV. Hàng tồn kho	10	920.173.436.472	373.805.301.226
141	1. Hàng tồn kho		920.173.436.472	373.805.301.226
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		439.990.556.740	256.329.930.730
152	1. Thuế GTGT được khấu trừ		439.902.329.972	256.329.930.730
153	2. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	18	88.226.768	-
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		840.407.804.650	836.886.337.014
210	I. Khoản phải thu dài hạn		650.570.120	763.770.120
216	1. Phải thu dài hạn khác		650.570.120	763.770.120
220	II. Tài sản cố định		81.769.659.859	75.567.807.058
221	1. Tài sản cố định hữu hình	12	79.408.352.864	72.800.256.328
222	Nguyên giá		210.999.099.900	187.607.283.316
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(131.590.747.036)	(114.807.026.988)
227	2. Tài sản cố định vô hình	13	2.361.306.995	2.767.550.730
228	Nguyên giá		10.125.997.109	8.529.147.109
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(7.764.690.114)	(5.761.596.379)
230	III. Bất động sản đầu tư	14	150.938.375.108	219.549.781.643
231	1. Nguyên giá		184.567.976.749	248.145.330.717
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(33.629.601.641)	(28.595.549.074)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn		3.659.250.390	430.985.000
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	15	3.659.250.390	430.985.000
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn	5.2	442.800.000.000	442.800.000.000
251	1. Đầu tư vào công ty con		382.800.000.000	382.800.000.000
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		60.000.000.000	60.000.000.000
260	VI. Tài sản dài hạn khác		160.589.949.173	97.773.993.193
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	11	160.589.949.173	97.773.993.193
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		8.025.982.938.105	6.056.275.010.287

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022

VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Ngày 31 tháng 12 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		5.651.167.060.398	3.831.888.353.918
310	I. Nợ ngắn hạn		5.650.909.140.398	3.831.888.353.918
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	16	3.447.550.671.775	2.210.446.373.429
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	17	311.340.609.233	387.804.448.146
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	18	3.881.913.117	7.112.010.729
315	4. Chi phí phải trả ngắn hạn	19	754.771.843.546	828.747.414.791
318	5. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	20	715.166.186	731.450.798
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	21	233.127.355.882	9.109.725.989
320	7. Vay ngắn hạn	22	753.810.451.744	239.813.403.088
321	8. Dự phòng phải trả ngắn hạn	23	43.225.652.298	46.670.198.785
322	9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	24	102.485.476.617	101.453.328.163
330	II. Nợ dài hạn		257.920.000	-
337	1. Phải trả dài hạn khác		257.920.000	-
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		2.374.815.877.707	2.224.386.656.369
410	I. Vốn chủ sở hữu	25.1	2.374.815.877.707	2.224.386.656.369
411	1. Vốn cổ phần		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	2. Thặng dư vốn cổ phần		806.560.760.000	806.560.760.000
415	3. Cổ phiếu quỹ		-	-
418	4. Quỹ đầu tư phát triển		722.743.594.480	714.727.594.480
421	5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		449.012.253.227	385.898.301.889
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		278.715.031.889	311.119.318.728
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay		170.297.221.338	74.778.983.161
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		8.025.982.938.105	6.056.275.010.287

Lê Thanh Tuấn
Người lập

Nguyễn Minh Tùng
Quyển Kế toán trưởng

Trần Quang Quân
Tổng Giám đốc

Ngày 30 tháng 01 năm 2023

BẢNG KẾT QUẢ KINH DOANH RIÊNG
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý 4 Năm 2022	Quý 4 Năm 2021	Năm 2022	Năm 2021
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	26.1	3.221.044.838.760	3.016.844.424.060	11.289.538.952.907	7.888.594.149.029
10	2. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	26.1	3.221.044.838.760	3.016.844.424.060	11.289.538.952.907	7.888.594.149.029
11	3. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	27	(3.182.420.907.675)	(2.967.470.132.336)	(11.087.037.608.065)	(7.666.330.835.697)
20	4. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		38.623.931.085	49.374.291.724	202.501.344.842	222.263.313.332
21	5. Doanh thu hoạt động tài chính	26.2	22.867.771.731	7.153.443.985	151.686.936.432	31.208.761.824
22	6. Chi phí tài chính <i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	28	(11.954.388.481) (11.954.388.481)	(1.867.024.282) (1.401.531.591)	(23.762.142.082) (23.727.211.951)	(1.867.024.282) (1.401.531.591)
26	7. Chi phí quản lý doanh nghiệp	29	(40.416.867.037)	(37.850.337.640)	(159.589.268.527)	(155.502.213.100)
30	8. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		9.120.447.298	16.810.373.787	170.836.870.665	96.102.837.774
31	9. Thu nhập khác	30	10.740.719.236	855.707.047	29.019.152.541	6.667.526.358
32	10. Chi phí khác	30	(2.846.200.821)	(1.302.912.010)	(6.437.756.130)	(4.930.787.755)
40	11. (Lỗ) Lợi nhuận khác	30	7.894.518.415	(447.204.963)	22.581.396.411	1.736.738.603
50	12. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		17.014.965.713	16.363.168.824	193.418.267.076	97.839.576.377
51	13. Chi phí thuế TNDN hiện hành	31.1	(2.712.870.215)	(6.195.935.500)	(23.121.045.738)	(23.060.593.216)
52	14. Chi phí thuế TNDN hoãn lại		-	-	-	-
60	15. Lợi nhuận sau thuế TNDN		14.302.095.498	10.167.233.324	170.297.221.338	74.778.983.161

Lê Thanh Tuấn
Người lập

Nguyễn Minh Tùng
Quyền Kế toán trưởng

Trần Quang Quân
Tổng Giám đốc

Ngày 30 tháng 01 năm 2023

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

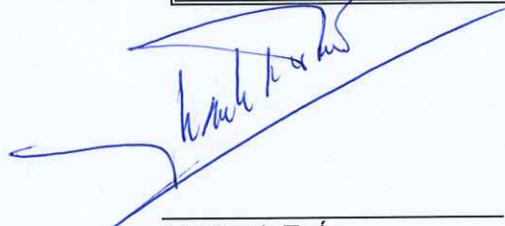
VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2022	Năm 2021
01	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		193.418.267.076	97.839.576.377
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao và hao mòn	12, 13, 14	29.785.945.195	31.618.634.491
03	Các khoản dự phòng		(3.444.546.487)	13.827.966.032
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(146.108.183.073)	(36.358.715.671)
06	Chi phí lãi vay	28	23.727.211.951	1.401.531.591
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		97.378.694.662	108.328.992.820
09	Tăng các khoản phải thu		(483.085.695.405)	(771.763.576.631)
10	Tăng hàng tồn kho		(546.368.135.246)	(155.976.712.893)
11	Tăng/(giảm) các khoản phải trả		1.307.654.421.928	(57.686.658.844)
12	Tăng chi phí trả trước		(62.815.955.980)	(8.204.404.151)
14	Tiền lãi vay đã trả		(23.058.122.775)	(1.088.129.596)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	18	(23.807.590.160)	(45.027.126.564)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(2.975.851.546)	(8.846.703.063)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		262.921.765.478	(940.264.318.922)
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm tài sản		(60.300.881.457)	(9.177.766.818)
22	Tiền thu từ thanh lý tài sản		108.541.992.129	74.267.993.772
23	Tiền chi cho vay và mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(803.862.543.861)	(620.000.000.000)
24	Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác		380.000.000.000	886.700.000.000
25	Tiền chi góp vốn vào công ty khác		-	(50.000.000.000)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào công ty khác		-	137.600.000.000
27	Thu lãi tiền gửi và cổ tức		117.298.693.596	30.720.824.476
30	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư		(258.322.739.593)	450.111.051.430
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
31	Tiền thu từ bán cổ phiếu quỹ		-	1.817.000.000
33	Tiền thu từ di vay		1.194.911.520.002	239.813.403.088
34	Tiền chi trả nợ gốc vay		(680.914.471.346)	-
36	Cổ tức đã trả cho chủ sở hữu	25.2	(16.250.497.500)	(47.116.993.750)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		497.746.551.156	194.513.409.338

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG (tiếp theo)
 Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2022	Năm 2021
50	Lưu chuyển tiền và tương đương tiền thuần trong kỳ		502.345.577.041	(295.639.858.154)
60	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	4	232.654.030.479	528.293.888.633
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	4	734.999.607.520	232.654.030.479



Lê Thanh Tuấn
 Người lập



Nguyễn Minh Tùng
 Quyền Kế toán trưởng



Trần Quang Quân
 Tổng Giám đốc

Ngày 30 tháng 01 năm 2023

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN CÔNG TY

Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Ricons ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh ("Giấy CNĐKKD") số 4103002810 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp vào ngày 27 tháng 10 năm 2004 sau đó điều chỉnh thành Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp ("Giấy CNĐKDN") số 0303527596 vào ngày 9 tháng 6 năm 2011, và các Giấy CNĐKKD, các Giấy CNĐKDN điều chỉnh sau đó.

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

Công ty có trụ sở chính đăng ký tại 96 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. Công ty có một (1) chi nhánh tại Đường N3, Khu Công Nghiệp Nhơn Trạch 6, Xã Long Thọ, Huyện Nhơn Trạch, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam.

Số lượng nhân viên của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 là 1.007 người (ngày 31 tháng 12 năm 2021: 1.041 người).

Cơ cấu tổ chức

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

Riland là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy CNĐKDN số 0315066903 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp vào ngày 23 tháng 5 năm 2018 và các Giấy CNĐKDN điều chỉnh sau đó. Riland có trụ sở đăng ký tại Tầng 1, Số 53-55 Bà Huyện Thanh Quan, Phường Võ Thị Sáu, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của Riland là kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê, kinh doanh VLXD. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, Công ty nắm giữ 98% vốn chủ sở hữu tại Riland và 98% quyền biểu quyết tại Riland.

Quihub là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy CNĐKDN số 4101553128 do Sở KH&ĐT Tỉnh Bình Định cấp vào ngày 4 tháng 11 năm 2019. Quihub có trụ sở đăng ký tại Lô B2.05 + B2.06 + B2.07, Khu Công nghiệp Nhơn Hội (Khu A), Khu Kinh tế Nhơn Hội, Xã Nhơn Hội, Thành phố Quy Nhơn, Tỉnh Bình Định Việt Nam. Hoạt động chính của Quihub là kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, Công ty nắm giữ 97% vốn cổ phần và 97% quyền biểu quyết tại Quihub.

Ricons E&C là một công ty TNHH được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy CNĐKDN số 0316636874 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp vào ngày 14 tháng 12 năm 2020. Ricons E&C có trụ sở đăng ký tại Tầng 01, Số 53-55 Bà Huyện Thanh Quan, Phường Võ Thị Sáu, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của Ricons E&C là xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, Công ty nắm giữ 100% vốn góp và 100% quyền biểu quyết tại Ricons E&C.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 Mục đích lập báo cáo tài chính riêng

Công ty có công ty con như được trình bày tại Thuyết minh số 1. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 155/2015/TT-BTC - Hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại các văn bản này, Công ty cũng đã lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 ("báo cáo tài chính hợp nhất") để ngày 30 tháng 01 năm 2023.

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

2.2 Chuẩn mực và chế độ kế toán áp dụng

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

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

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

2.3 Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

2.4 Kỳ kế toán năm

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

2.5 Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.2 Các khoản phải thu

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

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

3.3 Hàng tồn kho

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

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

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

Hàng hóa và vật liệu xây dựng - chi phí mua theo phương pháp bình quân gia quyền.

Chi phí xây dựng công trình dở dang - chi phí nguyên vật liệu và lao động trực tiếp cộng chi phí chung có liên quan đến công trình.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

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

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

3.4 Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

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

3.5 Tài sản cố định vô hình

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.6 Khấu hao và hao mòn

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

Nhà cửa, vật kiến trúc	6 - 50 năm
Máy móc, thiết bị	3 - 10 năm
Phương tiện vận tải	3 - 8 năm
Thiết bị văn phòng	3 - 5 năm
Phần mềm máy tính	3 năm
Tài sản khác	4 năm

3.7 Bất động sản đầu tư

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

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

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

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

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

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

3.8 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

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

3.9 Thuê tài sản

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.9 Thuê tài sản (tiếp theo)

Trong trường hợp Công ty là bên đi thuê

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

Trong trường hợp Công ty là bên cho thuê

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

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

3.10 Chi phí trả trước

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

3.11 Các khoản đầu tư

(a) Đầu tư vào công ty con

Công ty con là những doanh nghiệp mà Công ty 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 Công ty có quyền kiểm soát doanh nghiệp hay không.

Đầu tư vào công ty con được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, bao gồm giá mua hoặc giá trị góp vốn cộng các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đầu tư. 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 kỳ kế toán năm.

(b) 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 năm.

(c) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn là các khoản đầu tư mà Công ty 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 trái phiếu. 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 năm.

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 năm này và khoản dự phòng đã lập ở cuối kỳ kế toán năm 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 riêng giữa niên độ căn cứ theo kỳ hạn còn lại của các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn tại ngày của bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ đến ngày đáo hạn.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.12 Dự phòng các khoản đầu tư

Dự phòng giảm giá trị các khoản chứng khoán kinh doanh và các khoản đầu tư góp vốn. Dự phòng cho việc giảm giá trị của các khoản đầu tư được lập khi có bằng chứng chắc chắn cho thấy có sự suy giảm giá trị của các khoản đầu tư này vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm. Tăng hoặc giảm số dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

3.13 Cho vay

Cho vay là các khoản cho vay với mục đích thu lãi hàng kỳ theo kế ước giữa các bên nhưng không được giao dịch mua, bán trên thị trường như chứng khoán.

Cho vay 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 còn chưa thu để ghi nhận dự phòng các khoản cho vay khó đòi vào cuối kỳ kế toán năm. Dự phòng các khoản cho vay khó đòi được lập cho từng khoản cho vay 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. Chênh lệch giữa khoản dự phòng lập ở cuối kỳ kế toán năm này và khoản dự phòng đã lập ở cuối kỳ kế toán năm 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.

Cho vay được phân loại ngắn hạn và dài hạn trên bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ căn cứ theo kỳ hạn còn lại của các khoản cho vay tại ngày của bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ đến ngày tới hạn thu hồi.

3.14 Nợ phải trả

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

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

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

3.15 Các khoản phải trả và trích trước

Các khoản phải trả và trích trước được ghi nhận cho số tiền phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa và dịch vụ đã nhận được mà không phụ thuộc vào việc Công ty đã nhận được hóa đơn của nhà cung cấp hay chưa.

3.16 Các khoản dự phòng

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

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

3.17 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.17 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ (tiếp theo)

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

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

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

3.18 Lãi trên cổ phiếu

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

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

3.19 Phân chia lợi nhuận

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp có thể được chia cho các nhà đầu tư theo đề xuất của Hội đồng Quản trị được các cổ đông thông qua tại Đại hội Cổ đông Thường niên và sau khi đã trích lập các quỹ dự phòng theo Điều lệ Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

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

Quỹ đầu tư phát triển

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

Quỹ khen thưởng, phúc lợi

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

3.20 Ghi nhận doanh thu

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

Hợp đồng xây dựng

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.20 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)

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

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

Doanh thu bán hàng hóa

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

Tiền cho thuê

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

Tiền lãi

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

3.21 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

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

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

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

Thuế hoãn lại

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.21 Thuế (tiếp theo)

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

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

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

3.22 Các bên liên quan

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

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	VND	
	31/12/2022	31/12/2021
Tiền mặt	405.436.220	383.190.370
Tiền gửi ngân hàng	54.594.171.300	102.270.840.109
Các khoản tương đương tiền (*)	680.000.000.000	130.000.000.000
TỔNG CỘNG	<u>734.999.607.520</u>	<u>232.654.030.479</u>

(*) Các khoản tương đương tiền thể hiện các khoản tiền gửi, trái phiếu có thời hạn gốc không quá ba (3) tháng và hưởng lãi suất có thể áp dụng.

5. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

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

	VND	
	31/12/2022	31/12/2021
Ngắn hạn		
Tiền gửi Ngân hàng có kỳ hạn (*)	220.000.000.000	130.000.000.000
Trái phiếu (**)	333.862.543.861	-
TỔNG CỘNG	<u>553.862.543.861</u>	<u>130.000.000.000</u>

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

(**) Bao gồm trái phiếu có kỳ hạn gốc trên ba (3) tháng và không quá một (1) năm, hưởng lãi suất theo quy định.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

5. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

5.2 Đầu tư tài chính dài hạn

	31/12/2022	VND 31/12/2021
Đầu tư vào công ty con	<u>382.800.000.000</u>	<u>382.800.000.000</u>

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

Tên công ty	Hoạt động chính	31/12/2022		31/12/2021	
		%	Giá trị	%	Giá trị
		sở hữu	VND	sở hữu	VND
Công ty Cổ phần Đầu tư Riland ("Riland") (i)	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất, và VLXD	<u>98%</u>	<u>294.000.000.000</u>	<u>98%</u>	<u>294.000.000.000</u>
Công ty TNHH Ricons E&C ("Ricons E&C") (ii)	Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng	<u>100%</u>	<u>50.000.000.000</u>	<u>100%</u>	<u>50.000.000.000</u>
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Khu Công nghiệp Quihub ("Quihub") (iii)	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất	<u>97%</u>	<u>38.800.000.000</u>	<u>97%</u>	<u>38.800.000.000</u>

(i) Riland là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy CNĐKDN số 0315066903 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp vào ngày 23 tháng 5 năm 2018 và các Giấy CNĐKDN điều chỉnh sau đó. Hoạt động chính của Riland là kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê, kinh doanh VLXD. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, Công ty nắm giữ 98% vốn chủ sở hữu tại Riland và 98% quyền biểu quyết tại Riland.

(ii) Ricons E&C là một công ty TNHH được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy CNĐKDN số 0316636874 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp vào ngày 14 tháng 12 năm 2020. Hoạt động chính của Ricons E&C là xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, Công ty nắm giữ 100% vốn góp và 100% quyền biểu quyết tại Ricons E&C.

(iii) Quihub là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy CNĐKDN số 4101553128 do Sở KH&ĐT Tỉnh Bình Định cấp vào ngày 4 tháng 11 năm 2019. Hoạt động chính của Quihub là kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, Công ty nắm giữ 97% vốn cổ phần và 97% quyền biểu quyết tại Quihub.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

5. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

5.2 Đầu tư tài chính dài hạn (tiếp theo)

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

Tên công ty	Hoạt động chính	31/12/2022		31/12/2021	
		% sở hữu	Giá trị VND	% sở hữu	Giá trị VND
Công Ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Toàn Cầu (iv)	Kinh doanh bất động sản	7,5%	60.000.000.000	7,5%	60.000.000.000

(iv) Công Ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Toàn Cầu ("Toàn Cầu") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy CNĐKDN số 0101647121 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp vào ngày 27 tháng 4 năm 2005. Hoạt động chính của Toàn Cầu là kinh doanh bất động sản.

6. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	VND	
	31/12/2022	31/12/2021
Phải thu từ các bên khác	4.098.915.873.912	3.693.310.503.891
<i>Công ty cổ phần Gamuda Land (HCMC)</i>	971.758.423.498	64.658.243.363
Các khách hàng khác	3.127.157.450.414	3.628.652.260.528
Các bên liên quan (<i>Thuyết minh số 32</i>)	2.198.378.709	4.612.986.279
TỔNG CỘNG	4.101.114.252.621	3.697.923.490.170
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(19.685.478.829)	(19.685.478.829)
GIÁ TRỊ THUẦN	4.081.428.773.792	3.678.238.011.341

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

	VND	
	Năm 2022	Năm 2021
Số đầu năm	(19.685.478.829)	(15.003.638.211)
Cộng: Dự phòng trích lập trong năm	-	(4.681.840.618)
Số cuối năm	(19.685.478.829)	(19.685.478.829)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

7. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	VND	
	31/12/2022	31/12/2021
Trả trước cho các bên khác	141.265.487.708	146.121.917.167
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	-
Các nhà cung cấp khác	68.983.950.144	115.981.234.107
Các bên liên quan (<i>Thuyết minh số 32</i>)	-	6.293.139.324
TỔNG CỘNG	<u>141.265.487.708</u>	<u>152.415.056.491</u>

8. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN

	VND	
	31/12/2022	31/12/2021
Công ty Cổ Phần Ri Thảo Điền (<i>Thuyết minh số 32</i>)	<u>50.500.000.000</u>	<u>50.500.000.000</u>
TỔNG CỘNG	<u>50.500.000.000</u>	<u>50.500.000.000</u>

Đây là khoản cho vay tín chấp ngắn hạn nhằm bổ sung vốn kinh doanh với lãi suất 6,2%/năm và đáo hạn vào ngày 25 tháng 11 năm 2023.

9. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

	VND	
	31/12/2022	31/12/2021
Hợp đồng hợp tác kinh doanh (*)	230.000.000.000	230.000.000.000
Ký quỹ ngắn hạn	10.274.390.970	101.108.136.970
Tiền lãi phải thu	10.246.092.379	2.136.000.001
Tạm ứng tiền cho CBNV	8.983.190.913	11.488.516.147
Phải thu lãi cho vay (<i>Thuyết minh số 32</i>)	2.589.889.041	230.363.014
Các khoản khác	1.261.164.059	483.326.874
TỔNG CỘNG	<u>263.354.727.362</u>	<u>345.446.343.006</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 07 tháng 10 năm 2021, nhằm hợp tác phát triển các dự án bất động sản.

10. HÀNG TỒN KHO

	VND	
	31/12/2022	31/12/2021
Chi phí xây dựng công trình dở dang (*)	<u>920.173.436.472</u>	<u>373.805.301.226</u>
TỔNG CỘNG	<u>920.173.436.472</u>	<u>373.805.301.226</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

10. HÀNG TỒN KHO (tiếp theo)

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

	31/12/2022	VND 31/12/2021
Công trình Trung tâm Thương mại – dịch vụ và nhà ở Tân Túc	195.722.446.503	-
Công trình Imperia Smartcity tháp P5, 6, 7	136.618.390.397	5.697.228.495
Công trình SLP Park Xuyên Á	112.846.195.812	-
Các công trình khác	474.986.403.760	368.108.072.731
TỔNG CỘNG	<u>920.173.436.472</u>	<u>373.805.301.226</u>

11. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN

	31/12/2022	VND 31/12/2021
Công cụ, dụng cụ dùng cho công trường	75.555.637.099	48.807.948.515
Phí thuê văn phòng	45.477.357.578	-
Phí sử dụng hạ tầng	38.596.221.046	39.789.918.598
Phí bảo trì tòa nhà	693.825.504	2.992.686.512
Khác	266.907.946	6.183.439.568
TỔNG CỘNG	<u>160.589.949.173</u>	<u>97.773.993.193</u>

Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Ricons

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

12. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị quân lý	Khác	VND
Nguyên giá:						
Vào ngày 31/12/2021	44.942.557.138	113.513.717.547	16.959.879.891	12.062.162.831	128.965.909	187.607.283.316
Mua mới trong năm	-	46.337.792.037	-	3.110.424.305	-	49.448.216.342
Chuyển sang bất động sản đầu tư (Thuyết minh số 14)	(26.056.399.758)	-	-	-	-	(26.056.399.758)
Vào ngày 31/12/2022	18.886.157.380	159.851.509.584	16.959.879.891	15.172.587.136	128.965.909	210.999.099.900
Trong đó:						
Đã khấu hao hết	-	60.990.167.853	4.273.342.164	7.841.695.013	128.965.909	73.234.170.939
Giá trị khấu hao lũy kế:						
Vào ngày 31/12/2021	(6.519.744.496)	(90.409.759.557)	(8.187.094.274)	(9.561.462.752)	(128.965.909)	(114.807.026.988)
Khấu hao trong năm	(1.907.714.784)	(16.277.806.892)	(2.312.947.047)	(1.495.957.908)	-	(21.994.426.631)
Chuyển sang bất động sản đầu tư (Thuyết minh số 14)	5.210.706.583	-	-	-	-	5.210.706.583
Vào ngày 31/12/2022	(3.216.752.697)	(106.687.566.449)	(10.500.041.321)	(11.057.420.660)	(128.965.909)	(131.590.747.036)
Giá trị còn lại:						
Vào ngày 31/12/2021	38.422.812.642	23.103.957.990	8.772.785.617	2.500.700.079	-	72.800.256.328
Vào ngày 31/12/2022	15.669.404.683	53.163.943.135	6.459.838.570	4.115.166.476	-	79.408.352.864

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

13. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

	VND
	<i>Phẩm mềm máy tính</i>
Nguyên giá:	
Vào ngày 31/12/2021	8.529.147.109
Mua mới trong năm	1.238.000.000
Chuyển từ xây dựng cơ bản dở dang (<i>Thuyết minh số 15</i>)	<u>358.850.000</u>
Vào ngày 31/12/2022	<u>10.125.997.109</u>
<i>Trong đó:</i>	
<i>Đã hao mòn hết</i>	4.938.472.509
Giá trị hao mòn lũy kế:	
Vào ngày 31/12/2021	(5.761.596.379)
Hao mòn trong năm	<u>(2.003.093.735)</u>
Vào ngày 31/12/2022	<u>(7.764.690.114)</u>
Giá trị còn lại:	
Vào ngày 31/12/2021	<u>2.767.550.730</u>
Vào ngày 31/12/2022	<u>2.361.306.995</u>

14. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	VND
	<i>Tòa nhà và quyền sử dụng đất</i>
Nguyên giá:	
Vào ngày 31/12/2021	248.145.330.717
Mua mới trong năm	6.475.136.400
Bán trong năm	(96.108.890.126)
Chuyển từ tài sản cố định hữu hình (<i>Thuyết minh số 12</i>)	<u>26.056.399.758</u>
Vào ngày 31/12/2022	<u>184.567.976.749</u>
Giá trị khấu hao lũy kế:	
Vào ngày 31/12/2021	(28.595.549.074)
Khấu hao trong năm	(5.788.424.829)
Bán trong năm	5.965.078.845
Chuyển từ tài sản cố định hữu hình (<i>Thuyết minh số 12</i>)	<u>(5.210.706.583)</u>
Vào ngày 31/12/2022	<u>(33.629.601.641)</u>
Giá trị còn lại:	
Vào ngày 31/12/2021	<u>219.549.781.643</u>
Vào ngày 31/12/2022	<u>150.938.375.108</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

14. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ (tiếp theo)

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

	Năm 2022	Năm 2021
Thu nhập cho thuê bất động sản đầu tư	11.611.260.220	12.086.536.704
Chi phí hoạt động kinh doanh trực tiếp của các bất động sản đầu tư tạo thu nhập cho thuê	(12.140.293.325)	(13.198.490.530)

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức tại ngày 31 tháng 12 năm 2022. Tuy nhiên, dựa trên tình hình cho thuê thực tế, Ban Tổng Giám đốc tin tưởng rằng giá trị hợp lý của tài sản đầu tư lớn hơn giá trị còn lại tại ngày này.

15. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	VND	
	31/12/2022	31/12/2021
Xây dựng phần mềm	2.255.060.000	430.985.000
Cải tạo Nhà máy gia công cơ khí	1.404.190.390	-
TỔNG CỘNG	<u>3.659.250.390</u>	<u>430.985.000</u>

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

	VND	
	Năm 2022	Năm 2021
Số đầu năm	430.985.000	13.905.613.736
Mua sắm/xây dựng	3.587.115.390	430.985.000
Chuyển sang tài sản cố định hữu hình	-	(13.905.613.736)
Chuyển sang tài sản cố định vô hình (Thuyết minh số 13)	(358.850.000)	-
Số cuối năm	<u>3.659.250.390</u>	<u>430.985.000</u>

16. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	VND	
	31/12/2022	31/12/2021
Phải trả cho các bên khác	3.444.279.503.788	2.210.397.986.661
Các bên liên quan (Thuyết minh số 32)	3.271.167.987	48.386.768
TỔNG CỘNG	<u>3.447.550.671.775</u>	<u>2.210.446.373.429</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

17. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	VND	
	31/12/2022	31/12/2021
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
Khác	37.248.080.143	232.806.430.858
TỔNG CỘNG	311.340.609.233	387.804.448.146

18. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	VND			
	Số đầu năm	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Số cuối năm
a) Phải thu				
Thuế GTGT được khấu trừ	256.329.930.730	984.717.906.514	(801.145.507.272)	439.902.329.972
Thuế thu nhập cá nhân nộp thừa	-	38.344.983.413	(38.256.756.645)	88.226.768
TỔNG CỘNG	256.329.930.730	1.023.062.889.927	(839.402.263.917)	439.990.556.740
b) Phải nộp				
Thuế GTGT	-	879.552.839.681	(879.552.839.681)	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	3.172.119.412	24.517.383.865	(23.807.590.160)	3.881.913.117
Thuế thu nhập cá nhân	3.939.891.317	-	(3.939.891.317)	-
Khác	-	20.580.836	(20.580.836)	-
TỔNG CỘNG	7.112.010.729	904.090.804.382	(907.320.901.994)	3.881.913.117

19. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	VND	
	31/12/2022	31/12/2021
Chi phí phải trả các công trình xây dựng	753.789.352.375	828.434.012.796
Chi phí lãi vay	982.491.171	313.401.995
TỔNG CỘNG	754.771.843.546	828.747.414.791

20. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN NGẮN HẠN

	VND	
	31/12/2022	31/12/2021
Doanh thu chưa thực hiện từ cho thuê văn phòng	715.166.186	731.450.798
TỔNG CỘNG	715.166.186	731.450.798

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

21. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

	VND	
	31/12/2022	31/12/2021
Phải trả theo phương thức tín dụng chứng từ	227.677.657.704	-
Phải trả các đội thi công	2.182.080.518	2.182.080.518
Phải trả cán bộ nhân viên	1.105.519.433	1.854.608.064
Cổ tức phải trả	970.423.750	1.360.921.250
Nhận tiền đặt cọc	-	2.672.000.000
Khác	187.923.277	1.040.116.157
TỔNG CỘNG	<u>233.127.355.882</u>	<u>9.109.725.989</u>

22. VAY NGẮN HẠN

	VND			
	Số đầu năm	Đi vay	Trả nợ gốc vay	Số cuối năm
Vay ngân hàng	<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>

Bao gồm các khoản vay tại ngân hàng thương mại có thời hạn trả nợ gốc không quá một (1) năm và chịu lãi suất theo quy định.

23. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	VND	
	31/12/2022	31/12/2021
Dự phòng bảo hành các công trình xây dựng	<u>43.225.652.298</u>	<u>46.670.198.785</u>
TỔNG CỘNG	<u>43.225.652.298</u>	<u>46.670.198.785</u>

24. QUỸ KHEN THƯỞNG, PHÚC LỢI

	VND	
	31/12/2022	31/12/2021
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	<u>102.485.476.617</u>	<u>101.453.328.163</u>
TỔNG CỘNG	<u>102.485.476.617</u>	<u>101.453.328.163</u>

Tình hình tăng giảm quỹ khen thưởng, phúc lợi

	VND	
	Năm 2022	Năm 2021
Số đầu năm	101.453.328.163	97.753.031.226
Trích lập (<i>Thuyết minh số 25.1</i>)	4.008.000.000	12.547.000.000
Sử dụng quỹ trong năm	<u>(2.975.851.546)</u>	<u>(8.846.703.063)</u>
Số cuối năm	<u>102.485.476.617</u>	<u>101.453.328.163</u>

Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Ricons

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

25. VỐN CHỦ SỞ HỮU

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

	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Cổ phiếu quỹ	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	VND
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021						
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2020	317.200.000.000	806.560.760.000	689.632.594.480	(1.817.000.000)	396.341.318.728	2.207.917.673.208
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	74.778.983.161	74.778.983.161
Cổ tức công bố	-	-	-	-	(47.580.000.000)	(47.580.000.000)
Bán cổ phiếu quỹ	-	-	-	1.817.000.000	-	1.817.000.000
Trích lập Quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	-	(12.547.000.000)	(12.547.000.000)
Trích lập Quỹ đầu tư phát triển	-	-	25.095.000.000	-	(25.095.000.000)	-
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021	317.200.000.000	806.560.760.000	714.727.594.480	-	385.898.301.889	2.224.386.656.369
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022						
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021	317.200.000.000	806.560.760.000	714.727.594.480	-	385.898.301.889	2.224.386.656.369
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	170.297.221.338	170.297.221.338
Cổ tức bằng cổ phiếu (*)	79.299.270.000	-	-	-	(79.299.270.000)	-
Cổ tức bằng tiền (*)	-	-	-	-	(15.860.000.000)	(15.860.000.000)
Trích lập Quỹ khen thưởng phúc lợi (*)	-	-	-	-	(4.008.000.000)	(4.008.000.000)
Trích lập Quỹ đầu tư phát triển (*)	-	-	8.016.000.000	-	(8.016.000.000)	-
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022	396.499.270.000	806.560.760.000	722.743.594.480	-	449.012.253.227	2.374.815.877.707

(*) Theo Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông thường niên lần thứ 15 năm 2022, Công ty đã trích Quỹ đầu tư phát triển, Quỹ khen thưởng phúc lợi và chia cổ tức từ nguồn lợi nhuận sau thuế chưa phân phối với số tiền lần lượt là 8.016.000.000 VND, 4.008.000.000 VND và 15.860.000.000 VND. Bên cạnh đó, Đại hội đồng Cổ đông cũng thông qua phương án chi trả cổ tức bằng cổ phiếu với tỷ lệ 25% (cổ đông sở hữu 100 cổ phiếu vào ngày chốt danh sách hưởng quyền sẽ nhận được 25 cổ phiếu mới), tương đương 79.299.270.000 VND và tăng vốn từ 317.200.000 VND lên thành 396.499.270.000 VND.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

25. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

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

	Năm 2022	VND Năm 2021
Vốn cổ phần đã góp		
Số đầu năm	317.200.000.000	317.200.000.000
Tăng vốn	79.299.270.000	-
Số cuối năm	396.499.270.000	317.200.000.000
Cổ tức		
Cổ tức đã trả bằng tiền	(16.250.497.500)	(47.116.993.750)

25.3 Cổ phiếu

	Số lượng cổ phần	
	31/12/2022	31/12/2021
Số lượng cổ phiếu được phép phát hành	39.649.927	31.720.000
Số lượng cổ phiếu đã được phát hành và góp vốn đầy đủ	39.649.927	31.720.000
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	39.649.927	31.720.000
Số lượng cổ phiếu quỹ	-	-
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	39.649.927	31.720.000
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	39.649.927	31.720.000

26. DOANH THU

26.1 Doanh thu về bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Quý 4 năm 2022	Quý 4 năm 2021	Năm 2022	VND Năm 2021
Doanh thu:	3.221.044.838.760	3.016.844.424.060	11.289.538.952.907	7.888.594.149.029
<i>Trong đó:</i>				
Doanh thu hợp đồng xây dựng	3.192.787.497.304	2.953.780.194.261	11.133.889.770.063	7.767.343.860.985
Doanh thu từ hoạt động bất động sản	26.166.948.830	61.334.063.753	148.684.718.007	119.222.594.041
Doanh thu cho thuê máy móc và thiết bị xây dựng	2.090.392.626	1.730.166.046	6.964.464.837	2.027.694.003
Doanh thu khác	-	-	-	-
Doanh thu thuần	3.221.044.838.760	3.016.844.424.060	11.289.538.952.907	7.888.594.149.029

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

26. DOANH THU (tiếp theo)

26.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	VND			
	Quý 4 năm 2022	Quý 4 năm 2021	Năm 2022	Năm 2021
Lãi tiền gửi ngân hàng, trái phiếu	21.813.264.289	4.579.971.763	41.363.169.535	22.349.657.063
Cổ tức được chia	-	1.096.260.292	83.820.000.000	3.196.260.292
Lãi cho vay	659.820.548	572.794.521	2.585.142.466	2.570.808.219
Doanh thu khác	394.686.894	904.417.409	23.918.624.431	3.092.036.250
TỔNG CỘNG	<u>22.867.771.731</u>	<u>7.153.443.985</u>	<u>151.686.936.432</u>	<u>31.208.761.824</u>

27. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	VND			
	Quý 4 năm 2022	Quý 4 năm 2021	Năm 2022	Năm 2021
Giá vốn hoạt động xây dựng	3.157.448.463.128	2.904.914.417.570	10.948.518.258.339	7.550.411.853.618
Giá vốn hoạt động bất động sản đầu tư	23.628.465.941	60.957.859.158	135.150.880.820	114.106.523.028
Giá vốn hoạt động cho thuê máy móc và thiết bị xây dựng	1.343.978.606	1.597.855.608	3.368.468.906	1.812.459.051
TỔNG CỘNG	<u>3.182.420.907.675</u>	<u>2.967.470.132.336</u>	<u>11.087.037.608.065</u>	<u>7.666.330.835.697</u>

28. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	VND			
	Quý 4 năm 2022	Quý 4 năm 2021	Năm 2022	Năm 2021
Lãi vay	11.954.388.481	1.401.531.591	23.727.211.951	1.401.531.591
Chi phí khác	-	465.492.691	34.930.131	465.492.691
TỔNG CỘNG	<u>11.954.388.481</u>	<u>1.867.024.282</u>	<u>23.762.142.082</u>	<u>1.867.024.282</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

29. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	VND			
	Quý 4 năm 2022	Quý 4 năm 2021	Năm 2022	Năm 2021
Chi phí nhân viên	25.838.139.515	28.133.170.015	109.737.524.003	111.979.215.203
Chi phí nguyên vật liệu, công cụ	1.547.085.779	1.901.543.468	8.448.995.093	5.349.373.725
Chi phí dịch vụ mua ngoài	5.391.427.781	2.659.480.826	18.257.825.543	10.295.385.245
Chi phí khấu hao và hao mòn	1.507.215.918	1.519.172.590	5.849.619.767	6.463.498.522
Dự phòng phải thu khó đòi	-	147.188.259	-	4.681.840.618
Chi phí khác	6.132.998.044	3.489.782.482	17.295.304.121	16.732.899.787
TỔNG CỘNG	40.416.867.037	37.850.337.640	159.589.268.527	155.502.213.100

30. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

	VND			
	Quý 4 năm 2022	Quý 4 năm 2021	Năm 2022	Năm 2021
Thu nhập khác	10.740.719.236	855.707.047	29.019.152.541	6.667.526.358
Hoàn nhập chi phí công trình phải trả lớn hơn chi phí thực tế phát sinh	1.196.509.212	-	9.617.196.000	3.237.929.883
Hoàn nhập chi phí dự phòng bảo hành công trình	9.088.462.855	328.519.655	14.856.661.124	2.787.451.746
Khác	455.747.169	527.187.392	4.545.295.417	642.144.729
Chi phí khác	(2.846.200.821)	(1.302.912.010)	(6.437.756.130)	(4.930.787.755)
Khác	(2.846.200.821)	(1.302.912.010)	(6.437.756.130)	(4.930.787.755)
(LỖ) LỢI NHUẬN KHÁC	7.894.518.415	(447.204.963)	22.581.396.411	1.736.738.603

31. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

31. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

31.1 Chi phí thuế TNDN

	VND			
	Quý 4 năm 2022	Quý 4 năm 2021	Năm 2022	Năm 2021
Chi phí thuế TNDN hiện hành	4.109.208.342	3.439.081.908	23.624.861.784	20.303.739.624
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu/(thừa) các năm trước	<u>(1.396.338.127)</u>	<u>2.756.853.592</u>	<u>(503.816.046)</u>	<u>2.756.853.592</u>
TỔNG CỘNG	<u>2.712.870.215</u>	<u>6.195.935.500</u>	<u>23.121.045.738</u>	<u>23.060.593.216</u>

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

	VND			
	Quý 4 năm 2022	Quý 4 năm 2021	Năm 2022	Năm 2021
Lợi nhuận kế toán trước thuế	<u>17.014.965.713</u>	<u>16.363.168.824</u>	<u>193.418.267.076</u>	<u>97.839.576.377</u>
Thuế TNDN theo thuế suất áp dụng cho Công ty	3.402.993.143	3.272.633.765	38.683.653.416	19.567.915.274
<i>Các khoản điều chỉnh tăng (giảm)</i>				
Chi phí không được trừ thuế	706.215.199	385.700.201	1.705.208.368	1.375.076.408
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu/(thừa) các kỳ trước	<u>(1.396.338.127)</u>	<u>2.756.853.592</u>	<u>(503.816.046)</u>	<u>2.756.853.592</u>
Cổ tức được chia	-	<u>(219.252.058)</u>	<u>(16.764.000.000)</u>	<u>(639.252.058)</u>
Chi phí thuế TNDN	<u>2.712.870.215</u>	<u>6.195.935.500</u>	<u>23.121.045.738</u>	<u>23.060.593.216</u>

31.2 Thuế TNDN hiện hành

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

32. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>VND</i>	
			<i>Năm 2022</i>	<i>Năm 2021</i>
Công ty Cổ phần đầu tư Riland ("Riland")	Công ty con	Cho thuê BĐS đầu tư	6.344.988.041	8.441.341.446
		Mua dịch vụ mô giới bán căn hộ	2.861.967.777	1.669.948.642
		Mua dịch vụ vận hành tòa nhà	127.016.640	-
		Thu hồi vốn	-	98.000.000.000
		Cho vay	-	160.000.000.000
		Thu hồi khoản vay	-	160.000.000.000
		Lãi cho vay	-	67.945.205
Công ty TNHH Ricons E&C ("Ricons E&C")	Công ty con	Cung cấp dịch vụ xây dựng	-	52.399.436.994
		Cung cấp dịch vụ tư vấn xây dựng	8.240.000.000	-
		Cho thuê thiết bị thi công	2.162.305.580	1.573.652.040
		Cho vay	35.000.000.000	-
		Thu hồi khoản vay	35.000.000.000	-
		Lãi cho vay	225.616.439	-
		Góp vốn	-	50.000.000.000
Công ty Cổ phần Ri Thảo Điền ("Ri Thảo Dien")	Công ty con gián tiếp	Lãi cho vay	2.359.526.027	2.502.863.014
Công ty TNHH Rihaway ("Rihaway")	Công ty con gián tiếp	Mua dịch vụ xây dựng	12.673.514.011	17.503.310.293
Công ty CP Kỹ thuật Công nghệ Rihitech ("Rihitech")	Công ty con gián tiếp	Mua vật liệu xây dựng	-	198.692.222
Công ty Cổ phần Sunny Industry ("Sunny")	Công ty con (Đã giải thể)	Thu hồi vốn	-	39.600.000.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm, các khoản phải thu và phải trả với bên liên quan như sau:

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>31/12/2022</i>	<i>31/12/2021</i>
<i>Phải thu ngắn hạn của khách hàng (Thuyết minh số 6)</i>				
Riland	Công ty con	Cho thuê BĐS đầu tư	1.967.266.784	-
Ricons E&C	Công ty con	Cung cấp dịch vụ xây dựng	-	2.881.969.035
		Cho thuê thiết bị	231.111.925	1.731.017.244
			<u>1.163.047.029</u>	<u>4.612.986.279</u>
<i>Phải thu về cho vay ngắn hạn (Thuyết minh số 8)</i>				
Ri Thao Dien	Công ty con gián tiếp	Cho vay	50.500.000.000	50.500.000.000
<i>Phải thu ngắn hạn khác (Thuyết minh số 9)</i>				
Ri Thao Dien	Công ty con gián tiếp	Lãi cho vay	2.589.889.041	230.363.014
<i>Trả trước cho người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 7)</i>				
Rihiway	Công ty con gián tiếp	Mua dịch vụ xây dựng	-	6.293.139.324
Rihitech	Công ty con gián tiếp	Mua vật liệu xây dựng	-	-
<i>Phải trả cho người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 16)</i>				
Riland	Công ty con	Mua dịch vụ mô giới bán căn hộ	-	38.641.768
Rihiway	Công ty con gián tiếp	Mua dịch vụ xây dựng	3.271.167.987	-
Rihitech	Công ty con gián tiếp	Mua vật liệu xây dựng	-	9.745.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

33. GIẢI TRÌNH CÁC BIẾN ĐỘNG KINH DOANH QUÝ 4 NĂM 2022

	Quý 4 năm 2022	Quý 4 năm 2021	Chênh lệch	% Chênh lệch
Lợi nhuận sau thuế TNDN	14.302.095.498	10.167.233.324	4.134.862.174	40,67%

Nguyên nhân: Chỉ tiêu lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp Quý 4 năm 2022 tăng 40,67% so với Quý 4 năm 2021 chủ yếu là do ảnh hưởng của chỉ tiêu sau:

	Quý 4 năm 2022	Quý 4 năm 2021	Chênh lệch	% Chênh lệch
Doanh thu thuần về cung cấp dịch vụ	3.221.044.838.760	3.016.844.424.060	204.200.414.700	6,77%
Giá vốn bán hàng và dịch vụ cung cấp	3.182.420.907.675	2.967.470.132.336	214.950.775.339	7,24%
Doanh thu hoạt động tài chính	22.867.771.731	7.153.443.985	15.714.327.746	219,67%
Chi phí tài chính	11.954.388.481	1.867.024.282	10.087.364.199	540,29%
Thu nhập khác	10.740.719.236	855.707.047	9.885.012.189	1155,19%

34. SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN NĂM

Không có sự kiện trọng yếu nào phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán năm yêu cầu phải được điều chỉnh hay trình bày trong báo cáo tài chính.



Lê Thanh Tuấn
Người lập



Nguyễn Minh Tùng
Quyền Kế toán trưởng



Trần Quang Quân
Tổng Giám đốc

Ngày 30 tháng 01 năm 2023