

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

Báo cáo tài chính hợp nhất

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 hợp nhất	1 - 2
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	3 - 4
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	5 - 6
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	7 - 32

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT  
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
<b>100</b>	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>7.420.171.312.752</b>	<b>5.456.871.199.412</b>
<b>110</b>	<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>4</b>	<b>808.413.931.101</b>	<b>300.138.642.877</b>
111	1. Tiền		67.913.931.101	136.838.642.877
112	2. Các khoản tương đương tiền		740.500.000.000	163.300.000.000
<b>120</b>	<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>		<b>598.002.543.861</b>	<b>255.835.000.000</b>
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	5.1	598.002.543.861	255.835.000.000
<b>130</b>	<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>4.646.502.828.091</b>	<b>4.252.051.714.785</b>
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6	4.259.907.014.945	3.774.530.850.532
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	7	142.854.598.777	150.516.814.398
136	3. Phải thu ngắn hạn khác	8	263.426.693.198	346.689.528.684
137	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	6	(19.685.478.829)	(19.685.478.829)
<b>140</b>	<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>9</b>	<b>922.608.539.501</b>	<b>387.681.942.576</b>
141	1. Hàng tồn kho		922.608.539.501	387.681.942.576
<b>150</b>	<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>444.643.470.198</b>	<b>261.163.899.174</b>
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn		15.872.464	140.735.924
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ	18.a	444.537.423.882	261.023.163.250
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu nhà nước	18.a	90.173.852	-
<b>200</b>	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>773.694.086.048</b>	<b>771.014.377.542</b>
<b>210</b>	<b>I. Khoản phải thu dài hạn</b>		<b>650.570.120</b>	<b>763.770.120</b>
216	1. Phải thu dài hạn khác		650.570.120	763.770.120
<b>220</b>	<b>II. Tài sản cố định</b>		<b>189.632.060.547</b>	<b>183.842.134.394</b>
221	1. Tài sản cố định hữu hình	11	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	2. Tài sản cố định vô hình	12	103.021.612.560	103.497.856.291
228	Nguyên giá		111.163.517.109	109.566.667.109
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(8.141.904.549)	(6.068.810.818)
<b>230</b>	<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>13</b>	<b>150.938.375.108</b>	<b>219.549.781.643</b>
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)
<b>240</b>	<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>14</b>	<b>13.107.125.828</b>	<b>8.310.299.733</b>
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		13.107.125.828	8.310.299.733
<b>250</b>	<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>		<b>235.628.169.833</b>	<b>238.820.636.197</b>
252	1. Đầu tư vào công ty liên kết	15.1	8.228.169.833	11.420.636.197
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	15.2	60.000.000.000	60.000.000.000
255	3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	5.2	167.400.000.000	167.400.000.000
<b>260</b>	<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>		<b>183.737.784.612</b>	<b>119.727.755.455</b>
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	10	181.833.681.041	119.727.755.455
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	32.3	1.904.103.571	-
<b>270</b>	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>8.193.865.398.800</b>	<b>6.227.885.576.954</b>

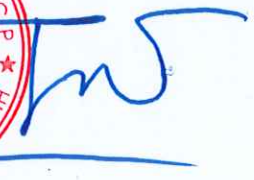
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022

VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Ngày 31 tháng 12 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
<b>300</b>	<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>5.785.622.810.269</b>	<b>3.888.730.106.572</b>
<b>310</b>	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>5.785.364.890.269</b>	<b>3.888.730.106.572</b>
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	16	3.496.503.156.108	2.243.266.345.246
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	17	311.427.795.473	388.122.249.501
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	18.b	5.005.852.693	11.128.452.673
315	4. Chi phí phải trả ngắn hạn	19	825.875.803.663	846.268.097.179
318	5. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	20	10.235.684.040	734.450.798
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	21	236.590.017.633	11.273.581.139
320	7. Vay và nợ thuê tài chính 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	102.690.476.617	101.453.328.163
<b>330</b>	<b>II. Nợ dài hạn</b>		<b>257.920.000</b>	-
337	1. Phải trả dài hạn khác		257.920.000	-
<b>400</b>	<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>2.408.242.588.531</b>	<b>2.339.155.470.382</b>
<b>410</b>	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	25.1	<b>2.408.242.588.531</b>	<b>2.339.155.470.382</b>
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		470.191.930.175	486.940.137.001
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		379.511.867.001	406.782.185.018
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay		90.680.063.174	80.157.951.983
429	6. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		12.247.033.876	13.726.978.901
<b>440</b>	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>8.193.865.398.800</b>	<b>6.227.885.576.954</b>

  
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 KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT  
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	3.027.923.263.545	3.102.593.041.647	11.384.158.475.264	8.092.937.724.646
02	2. Các khoản giảm trừ		-	-	-	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	26	3.027.923.263.545	3.102.593.041.647	11.384.158.475.264	8.092.937.724.646
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	28	(2.995.272.994.546)	(3.051.275.388.458)	(11.178.435.275.482)	(7.858.987.073.383)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		32.650.268.999	51.317.653.189	205.723.199.782	233.950.651.263
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	27	23.869.354.961	7.552.684.797	72.926.602.727	37.062.188.841
22	7. Chi phí tài chính	29	(11.954.388.481)	(1.867.024.282)	(23.762.142.082)	(1.867.024.282)
23	- Trong đó: Chi phí lãi vay		(11.954.388.481)	(1.401.531.591)	(23.727.211.951)	(1.401.531.591)
24	8. Phần lãi/(lỗ) từ công ty liên kết		395.238.671	(7.507.119.873)	(792.466.364)	(16.974.179.511)
25	9. Chi phí bán hàng	30	-	(47.396.500)	-	(1.018.003.978)
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	30	(40.854.374.916)	(38.657.883.210)	(161.374.281.880)	(160.811.996.831)
30	11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		4.106.099.234	10.790.914.121	92.720.912.183	90.341.635.502
31	12. Thu nhập khác	31	10.740.719.236	18.205.828.727	29.064.977.922	24.035.064.593
32	13. Chi phí khác	31	(2.846.200.821)	(1.302.912.010)	(6.437.761.530)	(4.948.444.594)
40	14. (Lỗ) Lợi nhuận khác	31	7.894.518.415	16.902.916.717	22.627.216.392	19.086.619.999
50	15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		12.000.617.649	27.693.830.838	115.348.128.575	109.428.255.501
51	16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	32.1	(3.577.006.638)	(10.041.583.810)	(26.367.113.997)	(29.029.550.784)
52	17. Thu nhập (chi phí) thuế TNDN hoãn lại	32.3	1.904.103.571	-	1.904.103.571	(227.813.413)
60	18. Lợi nhuận sau thuế TNDN		10.327.714.582	17.652.247.028	90.885.118.149	80.170.891.304

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
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
61	19. Lợi nhuận sau thuế công ty mẹ		10.228.765.791	17.357.368.956	90.680.063.174	80.157.951.983
62	20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát		98.948.791	294.878.072	205.054.975	12.939.321
70	21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	25.4	293	520	2.598	2.395
71	22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	25.4	293	520	2.598	2.395




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 HỢP NHẤT  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022


VND


Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2022	Năm 2021
<b>01</b>	<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
	<b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>		<b>115.348.128.575</b>	<b>109.428.255.501</b>
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao và hao mòn	11, 12, 13	30.197.871.843	32.031.947.250
03	Dự phòng (hoàn nhập 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		23.727.211.951	1.401.531.591
<b>08</b>	<b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>		<b>99.273.282.878</b>	<b>128.359.700.947</b>
09	Giảm 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) giảm 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 thu nhập doanh nghiệp đã nộp	18	(30.041.066.379)	(48.981.451.147)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(3.020.851.546)	(8.846.703.063)
<b>20</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>		<b>263.888.568.686</b>	<b>(766.907.602.385)</b>
	<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
21	Tiền chi để mua sắm tài sản		(61.869.442.162)	(125.111.661.551)
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		(886.602.543.861)	(644.135.000.000)
24	Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác		544.435.000.000	929.200.000.000
26	Tiền thu hồi đầu tư vốn vào đơn vị khác		2.400.000.000	-
27	Thu lãi tiền gửi và cổ tức		41.415.162.276	40.013.562.785
<b>30</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư</b>		<b>(251.679.831.618)</b>	<b>274.234.895.006</b>
	<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
31	Tiền thu từ bán cổ phiếu quỹ		-	1.817.000.000
32	Tiền chi mua cổ phiếu quỹ		-	(2.000.000.000)
33	Tiền thu từ đi vay		1.194.911.520.002	239.813.403.088
34	Tiền trả nợ gốc vay		(680.914.471.346)	-
36	Cổ tức đã trả cho chủ sở hữu	24.2	(17.930.497.500)	(47.116.993.750)
<b>40</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>		<b>496.066.551.156</b>	<b>192.533.409.338</b>


BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (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		508.275.288.224	(300.139.298.041)
60	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ		300.138.642.877	600.277.940.918
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	4	808.413.931.101	300.138.642.877

  
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 HỢP NHẤT (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 số 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 1.035 người (ngày 31 tháng 12 năm 2021: 1.078 người).

**Cơ cấu tổ chức**

Công ty có ba công ty con trực tiếp 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").

- (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.

Riland 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 Riland 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 98% vốn cổ phần và 98% quyền biểu quyết tại Riland.

- (ii) 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.

- (iii) 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 cổ phần và 100% quyền biểu quyết tại Ricons E&C.

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

**1. THÔNG TIN CÔNG TY (tiếp theo)**

Công ty có ba công ty con gián tiếp là Công ty Cổ phần Kỹ thuật Công nghệ Rihitech ("Rihitech"), Công ty TNHH Riheway ("Riheway"), Công ty cổ phần Ri Thảo Điền ("RiThaodien").

- (i) Rihitech là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy CNĐKDN số 0315929500 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp vào ngày 27 tháng 9 năm 2019 và các Giấy CNĐKDN điều chỉnh sau đó.

Rihitech 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 Rihitech là bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, Công ty nắm giữ 73,50% vốn cổ phần và 75% quyền biểu quyết tại Rihitech.

- (ii) Riheway là một công ty TNHH được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy CNĐKDN số 0316591334 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp vào ngày 17 tháng 11 năm 2020.

Riheway 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 Riheway là Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, Công ty nắm giữ 98% vốn cổ phần và 100% quyền biểu quyết tại Riheway.

- (iii) RiThaodien là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy CNĐKDN số 0316601328 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp vào ngày 20 tháng 11 năm 2020.

RiThaodien 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 RiThaodien 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 97,8% vốn cổ phần và 99,8% quyền biểu quyết tại RiThaodien.

**2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY**

**2.1 Chuẩn mực và chế độ kế toán áp dụng**

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

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

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

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

**2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)**

**2.2 Hình thức sổ kế toán áp dụng**

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

**2.3 Kỳ kế toán năm**

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

**2.4 Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán**

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

**2.5 Cơ sở hợp nhất**

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm báo cáo tài chính của Công ty và công ty con cho kỳ kế toán năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022.

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

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

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

Lợi ích của các cổ đông thiểu số là phần lợi ích trong lãi, hoặc lỗ, và trong tài sản thuần của công ty con không được nắm giữ bởi Nhóm Công ty và được trình bày riêng biệt trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và được trình bày riêng biệt với phần vốn chủ sở hữu của các cổ đông của công ty mẹ trong phần vốn chủ sở hữu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất.

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

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

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

**3.2 Các khoản phải thu**

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

Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị của các khoản phải thu mà Nhóm Công ty dự kiến không có khả năng thu hồi tại ngày kết thúc 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 hợp nhất.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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)**

**3.3 Hàng tồn kho**

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

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

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

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

*Dự phòng giảm giá hàng tồn kho*

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

**3.4 Tài sản cố định hữu hình**

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

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

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

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

**3.5 Tài sản vô hình**

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

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

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

Khi tài sản 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 giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của tài sản) được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

**3.6 Khấu hao và hao mòn**

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

Nhà cửa, 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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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)

#### 3.7 *Bất động sản đầu tư*

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

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

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

Tòa nhà, lô thương mại	25 - 50 năm
Quyền sử dụng đất	không thời hạn

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

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

#### 3.8 *Thuê tài sản*

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

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

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

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

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

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

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

#### 3.9 *Chi phí trả trước*

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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)**

**3.10 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn**

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

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

**3.12 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.

**3.13 Các khoản phải trả và trích trước**

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

**3.14 Các khoản dự phòng**

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

**3.15 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ**

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

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

Tại ngày kết thúc 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 hợp nhất 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 Nhóm 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 Nhóm 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 hợp nhất.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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)**

**3.16 Lãi trên cổ phiếu**

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

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

**3.17 Phân chia lợi nhuận**

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

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

*Quỹ đầu tư phát triển*

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

*Quỹ khen thưởng, phúc lợi*

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

**3.18 Ghi nhận doanh thu**

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

*Hợp đồng xây dựng*

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

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

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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)**

**3.19 Thuế**

*Thuế thu nhập hiện hành*

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

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

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

*Thuế hoãn lại*

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định cho các khoản chênh lệch tạm thời tại ngày kết thúc 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 hợp nhất.

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

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.

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

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

**3.20 Các bên liên quan**

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



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

**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	67.508.494.881	136.455.452.507
Các khoản tương đương tiền (*)	740.500.000.000	163.300.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>808.413.931.101</b>	<b>300.138.642.877</b>

(\*) 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. ĐẦU TƯ NĂM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN**

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

	VND	
	31/12/2022	31/12/2021
<b>Ngắn hạn</b>		
Tiền gửi Ngân hàng có kỳ hạn (*)	264.140.000.000	255.835.000.000
Trái phiếu (**)	333.862.543.861	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>598.002.543.861</b>	<b>255.835.000.000</b>

(\*) Bao gồm các khoản tiền gửi ngắn hạn có kỳ hạn trên ba (3) tháng và dưới một (1) năm và hưởng tiền lãi theo 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.

**5.2 Đầu tư năm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn**

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

Bên phát hành	Ngày 31 tháng 12 năm 2022		Thời gian mua lại CPUĐHL	Giá mua lại
	Số lượng cổ phần	Giá trị VND		
Công ty Cổ phần Quản lý và Phát triển Gia Khánh	16.740.000	167.400.000.000	Không muộn hơn tháng 8 năm 2024	Tổng mệnh giá của các cổ phần ưu đãi trong một đợt mua lại

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

- Các cổ đông nắm giữ cổ phần ưu đãi hoàn lại không có quyền biểu quyết;
- Vào bất kỳ thời điểm nào, với điều kiện là các khoản nợ ngân hàng của công ty phát hành đã được hoàn trả và thanh toán trước đầy đủ, mỗi cổ đông nắm giữ CPUĐHL sẽ có quyền, theo lựa chọn của mình, yêu cầu công ty phát hành phải mua lại một phần hoặc toàn bộ các CPUĐHL của cổ đông ưu đãi đó vào ngày mua lại theo quyền chọn bán theo giá mua lại;
- Công ty phát hành có thể mua lại tất cả, hoặc một phần trong số các CPUĐHL đang lưu hành, theo lựa chọn của mình, mà không cần phải có chấp thuận của các cổ đông nắm giữ CPUĐHL vào ngày mua lại được đề cập trong Điều khoản đối với CPUĐHL đã phát hành;
- Cho đến khi bất kỳ CPUĐHL nào vẫn còn đang lưu hành, nếu không có chấp thuận của cổ đông nắm giữ ít nhất 80% các CPUĐHL đang lưu hành, Công ty phát hành sẽ (i) không công bố, thanh toán hoặc trích ra để thanh toán bất kỳ cổ tức nào trên các cổ phần phổ thông của Công ty phát hành, (ii) không mua lại bất kỳ cổ phần phổ thông nào; và (iii) không phát hành bất kỳ cổ phần mới nào;

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

**5. ĐẦU TƯ NĂM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN (tiếp theo)**

**5.1 Đầu tư năm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn (tiếp theo)**

- 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 năm giữ CPUĐHL cũng sẽ được quyền nhận và công ty phát hành sẽ thanh toán cổ tức hàng năm như được tính toán vào từng thời điểm ("cổ tức thả nổi"); và
- Trong trường hợp thanh lý hoặc giải thể Công ty phát hành hoặc phân phối bất kỳ sản phẩm nào của Công ty phát hành cho mục đích ngừng hoạt động, mỗi cổ đông năm giữ CPUĐHL sẽ được quyền ưu tiên hàng đầu nhận số tiền bằng mệnh giá của CPUĐHL đó, cùng với toàn bộ cổ tức đã được công bố và chưa được thanh toán tính đến ngày phân phối, trước khi bất kỳ khoản tiền nào được thanh toán hoặc bất kỳ tài sản nào của Công ty phát hành được phân phối cho những người nắm giữ thứ tự cổ phần đang lưu hành của Công ty phát hành ngoài các CPUĐHL, phụ thuộc vào thứ tự ưu tiên theo quy định pháp luật. Các cổ đông năm giữ CPUĐHL 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.

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

	VND	
	31/12/2022	31/12/2021
Công ty cổ phần Gamuda Land (HCMC)	971.758.423.498	64.658.243.363
Các khách hàng khác	3.288.148.591.447	3.709.872.607.169
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>4.259.907.014.945</b>	<b>3.774.530.850.532</b>
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(19.685.478.829)	(19.685.478.829)
<b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>	<b>4.240.221.536.116</b>	<b>3.754.845.371.703</b>

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

	VND	
	31/12/2022	31/12/2021
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	70.573.061.213	120.376.131.338
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>142.854.598.777</b>	<b>150.516.814.398</b>

**8. 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
Tiền lãi phải thu	11.084.430.021	3.491.614.001
Tạm ứng tiền cho CBNV	10.785.048.887	11.488.516.147
Ký quỹ ngắn hạn	10.294.390.970	101.147.136.970
Các khoản khác	1.262.823.320	562.261.566
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>263.426.693.198</b>	<b>346.689.528.684</b>

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

**8. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC (tiếp theo)**

(\*) 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.

**9. HÀNG TỒN KHO**

	VND	
	31/12/2022	31/12/2021
Chi phí xây dựng công trình dở dang (*)	920.262.238.740	385.368.335.259
Hàng hóa	<u>2.346.300.761</u>	<u>2.313.607.317</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>922.608.539.501</u></b>	<b><u>387.681.942.576</u></b>

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

	VND	
	31/12/2022	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	<u>475.075.206.028</u>	<u>379.671.106.764</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>920.262.238.740</u></b>	<b><u>385.368.335.259</u></b>

**10. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN**

	VND	
	31/12/2022	31/12/2021
Công cụ, dụng cụ dùng cho công trường	75.555.637.099	48.807.948.515
Phí thuê đất và phí sử dụng hạ tầng	59.373.373.929	61.006.799.589
Phí thuê văn phòng	45.477.357.578	-
Phí bảo trì tòa nhà	693.825.504	2.992.686.512
Khác	<u>733.486.931</u>	<u>6.920.320.839</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>181.833.681.041</u></b>	<b><u>119.727.755.455</u></b>

## Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Ricons

B09-DN/HN

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

### 11. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị quân lý	Khác	VND
<b>Nguyên giá:</b>						
Vào ngày 31/12/2021	52.697.137.138	113.513.717.547	16.959.879.891	12.177.309.831	128.965.909	195.477.010.316
Mua mới trong năm	-	46.337.792.037	-	3.110.424.305	-	49.448.216.342
Chuyển sang bất động sản đầu tư	(26.056.399.758)	-	-	-	-	(26.056.399.758)
Vào ngày 31/12/2022	26.640.737.380	159.851.509.584	16.959.879.891	15.287.734.136	128.965.909	218.868.826.900
<b>Trong đó:</b>						
Đã khấu hao hết	-	60.990.167.853	4.273.342.164	7.872.695.013	128.965.909	73.265.170.939
<b>Giá trị khấu hao lũy kế:</b>						
Vào ngày 31/12/2021	(6.769.058.412)	(90.409.759.557)	(8.187.094.274)	(9.637.854.061)	(128.965.909)	(115.132.732.213)
Khấu hao trong năm	(2.217.897.984)	(16.277.806.892)	(2.312.947.047)	(1.527.701.360)	-	(22.336.353.283)
Chuyển sang bất động sản đầu tư	5.210.706.583	-	-	-	-	5.210.706.583
Vào ngày 31/12/2022	(3.776.249.813)	(106.687.566.449)	(10.500.041.321)	(11.165.555.421)	(128.965.909)	(132.258.378.913)
<b>Giá trị còn lại:</b>						
Vào ngày 31/12/2021	45.928.078.726	23.103.957.990	8.772.785.617	2.539.455.770	-	80.344.278.103
Vào ngày 31/12/2022	22.864.487.567	53.163.943.135	6.459.838.570	4.122.178.715	-	86.610.447.987

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

**12. TÀI SẢN VÔ HÌNH**

	VND
	<i>Phần mềm máy tính/ Quyền sử dụng đất</i>
<b>Nguyên giá:</b>	
Vào ngày 31/12/2021	109.566.667.109
Mua mới trong năm	1.238.000.000
Chuyển từ xây dựng cơ bản dở dang	<u>358.850.000</u>
Vào ngày 31/12/2022	<u>111.163.517.109</u>
Trong đó:	
Đã hao mòn hết	5.157.992.509
<b>Giá trị hao mòn lũy kế:</b>	
Vào ngày 31/12/2021	(6.068.810.818)
Hao mòn trong năm	<u>(2.073.093.731)</u>
Vào ngày 31/12/2022	<u>(8.141.904.549)</u>
<b>Giá trị còn lại:</b>	
Vào ngày 31/12/2021	<u>103.497.856.291</u>
Vào ngày 31/12/2022	<u>103.021.612.560</u>

**13. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ**

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

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

	VND	
	Năm 2022	Năm 2021
Thu nhập cho thuê bất động sản đầu tư	17.543.446.404	12.519.678.200
Chi phí hoạt động kinh doanh trực tiếp của các bất động sản đầu tư tạo thu nhập cho thuê	(10.973.484.189)	(15.013.591.785)

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

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

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

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

	VND	
	31/12/2022	31/12/2021
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	13.107.125.828	8.310.299.733
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>13.107.125.828</b>	<b>8.310.299.733</b>

**15. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN**

**15.1 Đầu tư vào công ty liên kết**

Tên công ty	31/12/2022		31/12/2021	
	Tỷ lệ sở hữu %	Giá trị (VND)	Tỷ lệ sở hữu %	Giá trị (VND)
Công ty Cổ phần Quản lý & Phát Triển Gia Khánh ("Gia Khánh") (*)	30	8.228.169.833	30	9.015.344.700
Công ty Cổ phần RiNam ("RiNam") (**)	-	-	48	2.405.291.497
<b>Tổng cộng</b>		<b>8.228.169.833</b>		<b>11.420.636.197</b>

Chi tiết khoản đầu tư của Nhóm Công ty vào công ty liên kết như sau:

	VND		
	Gia Khánh	RiNam	Tổng cộng
<b>Giá trị đầu tư:</b>			
Vào ngày 31/12/2021	600.000.000	2.400.000.000	3.000.000.000
Tăng (giảm) trong kỳ	-	(2.400.000.000)	(2.400.000.000)
Vào ngày 31/12/2022	600.000.000	-	600.000.000
<b>Phần lũy kế lợi nhuận sau khi mua công ty liên kết</b>			
Vào ngày 31/12/2021	8.415.344.700	5.291.497	8.420.636.197
Phần lãi (lỗ) từ công ty liên kết	(787.174.867)	(5.291.497)	(792.466.364)
Vào ngày 31/12/2022	7.628.169.833	-	7.628.169.833
<b>Giá trị còn lại:</b>			
Vào ngày 31/12/2021	9.015.344.700	2.405.291.497	11.420.636.197
Vào ngày 31/12/2022	8.228.169.833	-	8.228.169.833

(\*) Gia Khánh là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy CNĐKDN số 0314812027 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp vào ngày 02 tháng 01 năm 2018 và các Giấy CNĐKDN điều chỉnh. Hoạt động chính được đăng ký của Gia Khánh là Hoạt động tư vấn quản lý. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, Nhóm Công ty nắm giữ 30% quyền biểu quyết tại Gia Khánh.

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

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

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

Theo Biên bản họp Đại hội đồng Cổ đông số 05/2020/BBH-GK-PL ngày 21 tháng 3 năm 2020, các Cổ đông đã thông qua việc sửa đổi nội dung điều khoản đối với cổ phần ưu đãi hoàn lại theo Thỏa thuận cổ đông ngày 17 tháng 6 năm 2019. Theo điều khoản sửa đổi, Gia Khánh cam kết mua lại tất cả cổ phần ưu đãi hoàn lại đang lưu hành của cổ đông đang nắm giữ cổ phiếu ưu đãi hoàn lại, không trễ hơn tháng 8 năm 2024. Theo đó, Nhóm Công ty đã phân loại khoản đầu tư vào cổ phần ưu đãi hoàn lại này từ đầu tư vào công ty liên kết sang khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn với số tiền là 167.400.000.000 VND (Thuyết minh số 5.2).

(\*\*) RiNam là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy CNĐKDN số 0316599076 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp vào ngày 19 tháng 11 năm 2020. Hoạt động chính được đăng ký của RiNam là Hoạt động tư vấn quản lý. Nhóm Công ty nắm giữ 48% quyền biểu quyết tại RiNam. RiNam đã giải thể theo chấp thuận bởi Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. Hồ Chí Minh số 64530/22 ngày 28/01/2022.

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

	VND	
	31/12/2022	31/12/2021
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Toàn cầu	60.000.000.000	60.000.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>60.000.000.000</b>	<b>60.000.000.000</b>

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.

**16. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

	VND	
	31/12/2022	31/12/2021
Phải trả cho các bên khác	3.496.503.156.108	2.243.266.345.246
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>3.496.503.156.108</b>	<b>2.243.266.345.246</b>

**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	37.335.266.383	233.124.232.213
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>311.427.795.473</b>	<b>388.122.249.501</b>

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

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

	VND			
	Số đầu năm	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Số cuối năm
<b>a) Phải thu</b>				
Thuế GTGT được khấu trừ	261.023.163.250	1.014.422.704.356	(830.908.443.724)	444.537.423.882
Thuế thu nhập cá nhân nộp thừa	-	38.547.164.473	(38.456.990.621)	90.173.852
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>261.023.163.250</b>	<b>1.052.969.868.829</b>	<b>(869.365.434.345)</b>	<b>444.627.597.734</b>
<b>b) Phải nộp</b>				
Thuế GTGT	74.618.993	919.734.967.043	(919.557.879.901)	251.706.135
Thuế thu nhập doanh nghiệp	7.009.377.793	27.823.381.120	(30.100.995.375)	4.731.763.538
Thuế thu nhập cá nhân	4.044.455.887	544.849.005	(4.566.921.872)	22.383.020
Khác	-	38.580.836	(38.580.836)	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>11.128.452.673</b>	<b>948.141.778.004</b>	<b>(954.264.377.984)</b>	<b>5.005.852.693</b>

**19. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN**

	VND	
	31/12/2022	31/12/2021
Chi phí các công trình xây dựng	824.893.312.492	845.954.695.184
Chi phí lãi vay	982.491.171	313.401.995
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>825.875.803.663</b>	<b>846.268.097.179</b>

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

	VND	
	31/12/2022	31/12/2021
Doanh thu chưa thực hiện	10.235.684.040	734.450.798
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>10.235.684.040</b>	<b>734.450.798</b>



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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	-
Nhận tiền đặt cọc	3.354.995.379	4.602.104.840
Phải trả các đội thi công, CBNV	2.823.947.322	4.902.098.875
Cổ tức phải trả	970.423.750	1.360.921.250
Khác	759.242.278	408.456.174
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>236.590.017.633</u></b>	<b><u>11.273.581.139</u></b>

**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>

**24. QUỸ KHEN THƯỞNG, PHÚC LỢI**

	VND	
	31/12/2022	31/12/2021
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	<u>102.690.476.617</u>	<u>101.453.328.163</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>102.690.476.617</u></b>	<b><u>101.453.328.163</u></b>

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 (Thuyết minh số 25.1)	4.258.000.000	12.547.000.000
Sử dụng quỹ	<u>(3.020.851.546)</u>	<u>(8.846.703.063)</u>
Số cuối năm	<b><u>102.690.476.617</u></b>	<b><u>101.453.328.163</u></b>

## Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Ricons

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 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	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	Tổng cộng
<b>Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021</b>							VND
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2020	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
Bán cổ phiếu Quỹ	-	-	1.817.000.000	-	-	-	1.817.000.000
Hợp nhất công ty con	-	-	-	-	-	(2.391.073.340)	(2.391.073.340)
Cổ tức công bố	-	-	-	-	(47.580.000.000)	-	(47.580.000.000)
Trích lập quỹ đầu tư phát triển	-	-	-	25.095.000.000	(25.095.000.000)	-	-
Trích lập quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	-	(12.547.000.000)	-	(12.547.000.000)
<b>Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021</b>	<b>317.200.000.000</b>	<b>806.560.760.000</b>	<b>-</b>	<b>714.727.594.480</b>	<b>486.940.137.001</b>	<b>13.726.978.901</b>	<b>2.339.155.470.382</b>

#### 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	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
Cổ tức của công ty con chia cho cổ đông không kiểm soát	-	-	-	-	-	(1.680.000.000)	(1.680.000.000)
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 đầu tư phát triển (*)	-	-	-	8.016.000.000	(8.016.000.000)	-	-
Trích lập quỹ khen thưởng phúc lợi (*)	-	-	-	-	(4.253.000.000)	(5.000.000)	(4.258.000.000)
<b>Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022</b>	<b>396.499.270.000</b>	<b>806.560.760.000</b>	<b>-</b>	<b>722.743.594.480</b>	<b>470.191.930.175</b>	<b>12.247.033.876</b>	<b>2.408.242.588.531</b>

(\*) Theo Nghị quyết Đại hội Đồng Cổ đông thường niên, 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, 4.253.000.000 VND, 4.253.000.000 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 317.200.000.000 VND lên thành 396.499.270.000 VND.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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**

	VND	
	Năm 2022	Năm 2021
<b>Vốn cổ phần đã góp</b>		
Số đầu năm	317.200.000.000	317.200.000.000
Tăng vốn	79.299.270.000	-
Số cuối năm	<u>396.499.270.000</u>	<u>317.200.000.000</u>
<b>Cổ tức</b>		
Cổ tức đã trả bằng tiền	(17.930.497.500)	(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

**25.4 Lãi trên cổ phiếu**

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

	VND	
	Năm 2022	Năm 2021
Lợi nhuận sau thuế TNDN của công ty mẹ	90.680.063.174	80.157.951.983
Trừ: Quỹ khen thưởng phúc lợi	(4.534.003.159)	(4.253.000.000)
Lợi nhuận thuần phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	86.146.060.015	75.904.951.983
Số lượng cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân ( <i>cổ phiếu</i> )	33.153.905	31.697.684
Lãi cơ bản và lãi suy giảm trên cổ phiếu ( <i>VND/cổ phiếu</i> )	2.598	2.395

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

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

**26. DOANH THU VỀ BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ**

	Quý 4 năm 2022	Quý 4 năm 2021	Năm 2022	VND Năm 2021
<b>Doanh thu:</b>	<b>3.027.923.263.545</b>	<b>3.102.593.041.647</b>	<b>11.384.158.475.264</b>	<b>8.092.937.724.646</b>
<i>Trong đó:</i>				
<i>Doanh thu hợp đồng xây dựng</i>	2.994.609.129.853	3.036.917.985.490	11.217.525.173.762	7.958.830.340.499
<i>Doanh thu hoạt động bán vật liệu xây dựng</i>	-	455.209.429	106.060.909	1.698.437.432
<i>Doanh thu từ hoạt động bất động sản</i>	29.389.946.044	62.865.769.389	157.478.871.968	122.172.956.906
<i>Doanh thu dịch vụ quản lý vận hành tòa nhà</i>	2.047.787.545	2.197.563.333	4.246.209.368	9.781.947.846
<i>Doanh thu cho thuê và thanh lý máy móc, thiết bị xây dựng</i>	1.876.400.103	156.514.006	4.802.159.257	454.041.963
<b>DOANH THU THUẦN</b>	<b>3.027.923.263.545</b>	<b>3.102.593.041.647</b>	<b>11.384.158.475.264</b>	<b>8.092.937.724.646</b>

**27. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH**

	Quý 4 năm 2022	Quý 4 năm 2021	Năm 2022	VND Năm 2021
Lãi tiền gửi ngân hàng, trái phiếu	23.474.668.067	6.648.267.388	47.480.935.306	31.870.152.591
Cổ tức được chia	-	-	1.527.042.990	2.100.000.000
Khác	394.686.894	904.417.409	23.918.624.431	3.092.036.250
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>23.869.354.961</b>	<b>7.552.684.797</b>	<b>72.926.602.727</b>	<b>37.062.188.841</b>

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

	Quý 4 năm 2022	Quý 4 năm 2021	Năm 2022	VND Năm 2021
Giá vốn hoạt động xây dựng	2.968.156.055.975	2.987.568.597.134	11.032.584.990.980	7.734.650.864.547
Giá vốn hoạt động bán vật liệu xây dựng	-	495.722.566	204.263.032	1.554.712.679
Giá vốn hoạt động bất động sản đầu tư	24.547.244.913	61.997.716.640	137.477.921.560	117.803.566.061
Giá vốn dịch vụ quản lý vận hành tòa nhà	1.225.715.052	1.189.148.550	4.799.631.004	4.739.123.085
Giá vốn hoạt động cho thuê và thanh lý máy móc, thiết bị xây dựng	1.343.978.606	24.203.568	3.368.468.906	238.807.011
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>2.995.272.994.546</b>	<b>3.051.275.388.458</b>	<b>11.178.435.275.482</b>	<b>7.858.987.073.383</b>

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

**29. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	VND			
	Quý 4 năm 2022	Quý 4 năm 2021	Năm 2022	Năm 2021
Chi phí lãi	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
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>11.954.388.481</b>	<b>1.867.024.282</b>	<b>23.762.142.082</b>	<b>1.867.024.282</b>

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

	VND			
	Quý 4 năm 2022	Quý 4 năm 2021	Năm 2022	Năm 2021
<b>Chi phí bán hàng</b>	-	<b>47.396.500</b>	-	<b>1.018.003.978</b>
Chi phí nhân viên	-	-	-	526.040.000
Chi phí khác	-	47.396.500	-	491.963.978
<b>Chi phí quản lý DN</b>	<b>40.854.374.916</b>	<b>38.657.883.210</b>	<b>161.374.281.880</b>	<b>160.811.996.831</b>
Chi phí nhân viên	26.072.597.847	28.547.609.683	110.554.241.170	115.277.224.824
Chi phí nguyên vật liệu, công cụ	1.662.704.931	2.052.482.287	8.920.656.867	5.844.063.113
Chi phí dịch vụ thuê ngoài	5.396.496.194	2.727.883.036	18.421.770.573	11.218.819.186
Chi phí khấu hao và hao mòn	1.584.761.718	1.596.718.390	6.159.802.967	6.768.428.949
Dự phòng phải thu khó đòi	-	147.188.259	-	4.681.840.618
Chi phí khác	6.137.814.226	3.586.001.555	17.317.810.303	17.021.620.141
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>40.854.374.916</b>	<b>38.705.279.710</b>	<b>161.374.281.880</b>	<b>161.830.000.809</b>

**31. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC**

	VND			
	Quý 4 năm 2022	Quý 4 năm 2021	Năm 2022	Năm 2021
<b>Thu nhập khác</b>	<b>10.740.719.236</b>	<b>18.205.828.727</b>	<b>29.064.977.922</b>	<b>24.035.064.593</b>
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	17.877.309.072	4.591.120.798	18.009.682.964
<b>Chi phí khác</b>	<b>(2.846.200.821)</b>	<b>(1.302.912.010)</b>	<b>(6.437.761.530)</b>	<b>(4.948.444.594)</b>
Khác	(2.846.200.821)	(1.302.912.010)	(6.437.761.530)	(4.948.444.594)
<b>LỢI NHUẬN KHÁC</b>	<b>7.894.518.415</b>	<b>16.902.916.717</b>	<b>22.627.216.392</b>	<b>19.086.619.999</b>

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

**32. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP**

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

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

**32.1 Chi phí thuế TNDN**

	Quý 4 năm 2022	Quý 4 năm 2021	Năm 2022	VND Năm 2021
<b>Chi phí thuế TNDN hiện hành</b>	<b>3.577.006.638</b>	<b>10.041.583.810</b>	<b>26.367.113.997</b>	<b>29.029.550.784</b>
Chi phí thuế TNDN trong năm	4.973.344.765	7.284.730.218	26.870.930.043	26.236.480.318
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu/(thừa) năm trước	(1.396.338.127)	2.756.853.592	(503.816.046)	2.793.070.466
<b>Thu nhập (chi phí) thuế TNDN hoãn lại</b>	<b>(1.904.103.571)</b>	<b>-</b>	<b>(1.904.103.571)</b>	<b>227.813.413</b>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.672.903.067</b>	<b>10.041.583.810</b>	<b>24.463.010.426</b>	<b>29.257.364.197</b>

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

	Quý 4 năm 2022	Quý 4 năm 2021	Năm 2022	VND Năm 2021
<b>Lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b>12.000.617.649</b>	<b>27.693.830.838</b>	<b>115.348.128.575</b>	<b>109.428.255.501</b>
Thuế TNDN theo thuế suất áp dụng cho Công ty	2.442.073.729	5.390.798.076	23.408.532.349	22.107.573.456
<i>Các khoản điều chỉnh tăng:</i>				
Chi phí không được trừ thuế (Lãi) lỗ từ công ty liên kết	706.215.199	392.508.167	1.705.209.448	1.381.884.373
Cổ tức được chia	-	-	(305.408.598)	(420.000.000)
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu/(thừa) các năm trước	(1.396.338.127)	2.756.853.592	(503.816.046)	2.793.070.466
<b>Chi phí thuế TNDN</b>	<b>1.672.903.067</b>	<b>10.041.583.810</b>	<b>24.463.010.426</b>	<b>29.257.364.197</b>

**32.2 Thuế TNDN hiện hành**

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

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

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

**32.3 Thuế TNDN hoãn lại**

Nhóm Công ty đã ghi nhận một số khoản thuế hoãn lại phải trả và tài sản thuế hoãn lại với các biến động trong năm báo cáo như sau:

	<i>Bảng cân đối kế toán hợp nhất</i>		<i>Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất</i>	
	<i>31/12/2022</i>	<i>31/12/2021</i>	<i>Năm 2022</i>	<i>Năm 2021</i>
<b>Tài sản thuế hoãn lại</b>	<b>1.904.103.571</b>	-		
Lợi nhuận chưa thực hiện	-	-	-	(227.813.413)
Doanh thu chưa thực hiện	1.904.103.571	-	1.904.103.571	-
<b>Thuế hoãn lại phải trả</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Tài sản thuế hoãn lại thuần</b>	<b>1.904.103.571</b>	<b>-</b>		
<b>Thu nhập (Chi phí) thuế hoãn lại</b>			<b>1.904.103.571</b>	<b>(227.813.413)</b>

**33. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN**

Nhóm Công ty lựa chọn các bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh là bộ phận báo cáo chính yếu vì rủi ro và tỷ suất sinh lời của Nhóm Công ty bị tác động chủ yếu bởi những khác biệt về sản phẩm và dịch vụ do Nhóm Công ty cung cấp. Nhóm Công ty không phân chia các bộ phận theo khu vực địa lý là bộ phận báo cáo thứ yếu. Các hoạt động kinh doanh của Nhóm Công ty được tổ chức và quản lý theo tính chất của sản phẩm và dịch vụ do Nhóm Công ty cung cấp với mỗi một bộ phận là một đơn vị kinh doanh với chiến lược cung cấp các sản phẩm khác nhau và phục vụ các thị trường khác nhau.

Bộ phận cung cấp dịch vụ xây dựng

Bộ phận kinh doanh vật liệu xây dựng

Bộ phận hoạt động bất động sản đầu tư

Bộ phận quản lý, vận hành tòa nhà

Bộ phận hoạt động môi giới

Bộ phận cho thuê và thanh lý máy móc, thiết bị xây dựng

Giá áp dụng cho các giao dịch giữa các bộ phận được xác định trên cơ sở khách quan tương tự như với các bên thứ ba. Doanh thu, chi phí và kết quả kinh doanh của các bộ phận bao gồm các giao dịch giữa các bộ phận. Các giao dịch này được loại trừ khi lập báo cáo tài chính hợp nhất.

## Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Ricons

B09-DN/HN

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

### 35. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

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

	Dịch vụ xây dựng	Kinh doanh vật liệu xây dựng	Hoạt động bất động sản đầu tư	Dịch vụ quản lý vận hành tòa nhà	Cho thuê máy móc và thiết bị	VND
<b>Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021</b>						
Doanh thu						
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	7.958.830.340.499	1.698.437.432	122.172.956.906	9.781.947.846	454.041.963	8.092.937.724.646
Kết quả						
Lợi nhuận thuần trước thuế của bộ phận	224.179.475.952	143.724.753	4.369.390.845	5.042.824.761	215.234.952	233.950.651.263 (124.522.395.762)
Chi phí không phân bổ thuần						109.428.255.501
Lợi nhuận thuần trước thuế						(29.257.364.197)
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp						80.170.891.304
Lợi nhuận thuần sau thuế						
Tài sản và công nợ						
Tài sản bộ phận	4.806.928.594.745	2.596.017.221	255.580.845.158	4.290.761.781	71.220.281.974	5.140.616.500.879
Tài sản không phân bổ						1.087.269.076.075
Tổng tài sản						6.227.885.576.954
Công nợ bộ phận	3.746.012.828.057	531.778.751	3.516.057.411	162.345.537	14.651.734.841	3.764.874.744.597
Công nợ không phân bổ						123.855.361.975
Tổng công nợ						3.888.730.106.572



## Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Ricons

B09-DN/HN

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

### 35. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

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

	Dịch vụ xây dựng	Kinh doanh vật liệu xây dựng	Hoạt động bất động sản đầu tư	Dịch vụ quản lý vận hành tòa nhà	Cho thuê máy móc và thiết bị	VND
<b>Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022</b>						
Doanh thu						
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	11.217.525.173.762	106.060.909	157.478.871.968	4.246.209.368	4.802.159.257	11.384.158.475.264
Kết quả						
Lợi nhuận thuần trước thuế của bộ phận	184.940.182.782	(98.202.123)	20.000.950.408	(553.421.636)	1.433.690.351	205.723.199.782 (90.375.071.207)
Chi phí không phân bổ thuần						115.348.128.575
Lợi nhuận thuần trước thuế						(24.463.010.426)
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp						90.885.118.149
Lợi nhuận thuần sau thuế						
Tài sản và công nợ						
Tài sản bộ phận	5.834.300.657.484	1.990.728.358	194.352.561.074	2.617.319.184	64.850.164.040	6.098.111.430.140
Tài sản không phân bổ						2.095.753.968.660
Tổng tài sản						8.193.865.398.800
Công nợ bộ phận	5.435.294.980.285	78.303.093	5.109.460.190	126.533.441	727.186.317	5.441.336.463.326
Công nợ không phân bổ						344.286.346.943
Tổng công nợ						5.785.622.810.269

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

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

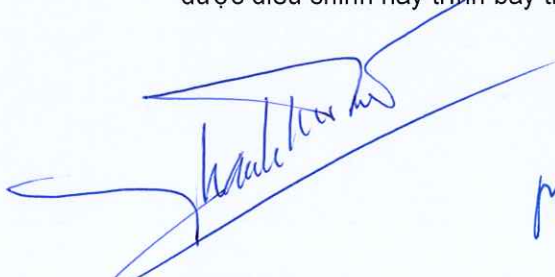


	Quý 4 năm 2022	Quý 4 năm 2021	Chênh lệch	VND % Lợi nhuận
Lợi nhuận sau thuế TNDN công ty mẹ	10.228.765.791	17.357.368.956	(7.128.603.165)	-41,07%

**Nguyên nhân** : Chỉ tiêu lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Công ty mẹ Quý 4 năm 2022 giảm 41,07% 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 bán hàng và cung cấp dịch vụ	3.027.923.263.545	3.102.593.041.647	(74.669.778.102)	-2,41%
Giá vốn bán hàng và dịch vụ cung cấp	2.995.272.994.546	3.051.275.388.458	(56.002.393.912)	-1,84%
Doanh thu hoạt động tài chính	23.869.354.961	7.552.684.797	16.316.670.164	216,04%
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	18.205.828.727	(7.465.109.491)	-41,00%

**37. 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 hợp nhất của Nhóm Công ty.

 _____ Lê Thanh Tuấn Người lập	 _____ Nguyễn Minh Tùng Quyền Kế toán trưởng	 _____ Trần Quang Quân Tổng Giám đốc
--	--	--



Ngày 30 tháng 01 năm 2023