

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG RICON

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG
CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2023**



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG RICON

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG
CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2023**

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

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG RICONs

THÔNG TIN VỀ DOANH NGHIỆP

Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp	Số 0303527596 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 27 tháng 10 năm 2004 và Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi gần nhất lần thứ 30 ngày 21 tháng 3 năm 2023.	
Hội đồng Quản trị	Ông Nguyễn Sỹ Công Ông Trần Quang Quân Ông Lê Miên Thụy Ông Hồ Văn Thảo Ông Võ Thanh Liêm	Chủ tịch Thành viên Thành viên Thành viên Thành viên
Ban Kiểm soát	Ông Vũ Đức Kiên Lương Ông Phan Vĩnh Phúc Bà Trần Thảo Uyên	Trưởng ban Thành viên Thành viên
Ban Tổng Giám đốc	Ông Trần Quang Quân Ông Nguyễn Thành Tâm Ông Hồ Văn Thảo Ông Trần Thế Phương Ông Nguyễn Hiếu Ông Trần Văn Mười	Tổng Giám đốc Giám đốc điều hành Giám đốc điều hành Giám đốc điều hành Giám đốc điều hành Giám đốc điều hành
Người đại diện theo pháp luật	Ông Nguyễn Sỹ Công	Chủ tịch
Trụ sở chính	96 Phan Đăng Lưu, Phường 5, Quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	
Văn phòng đại diện	LKC30, Dự án Khu nhà ở thấp tầng A1TT1, Phường Xuân Tảo, Quận Bắc Từ Liêm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	
Công ty Kiểm toán	Công ty TNHH PwC (Việt Nam)	

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG RICONs

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc của Công ty đối với báo cáo tài chính riêng

Người đại diện theo pháp luật ủy quyền cho Ban Tổng Giám đốc của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng RiconS ("Công ty") chịu trách nhiệm lập báo cáo tài chính riêng thể hiện trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng của năm tài chính kết thúc cùng ngày nêu trên. Trong việc lập báo cáo tài chính riêng này, Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu phải:

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

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

Phê chuẩn báo cáo tài chính riêng

Theo đây, chúng tôi phê chuẩn báo cáo tài chính riêng đính kèm từ trang 5 đến trang 54. Báo cáo tài chính riêng này phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng của năm tài chính kết thúc cùng ngày nêu trên phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng.

Người sử dụng báo cáo tài chính riêng của Công ty nên đọc cùng với báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con (gọi chung là "Tập đoàn") cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 để có đủ thông tin 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 Tập đoàn.



Trần Quang Quân
Tổng Giám đốc
Chữ ký được ủy quyền

TP. Hồ Chí Minh, nước CHXHCN Việt Nam
Ngày 30 tháng 3 năm 2024



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

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính riêng kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Ricons (“Công ty”) được lập ngày 31 tháng 12 năm 2023, và được Ban Tổng Giám đốc của Công ty phê chuẩn vào ngày 30 tháng 3 năm 2024. Báo cáo tài chính riêng này bao gồm: bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng và báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày nêu trên, và thuyết minh báo cáo tài chính riêng bao gồm các chính sách kế toán chủ yếu, từ trang 5 đến trang 54.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc của Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính riêng của Công ty theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về báo cáo tài chính riêng này dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các Chuẩn mực Kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu báo cáo tài chính riêng của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên báo cáo tài chính riêng. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong báo cáo tài chính riêng do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng trung thực và hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm việc đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Tổng Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể báo cáo tài chính riêng.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp để làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.



Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính riêng của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng của Công ty cho năm tài chính kết thúc cùng ngày nêu trên, phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng.

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



Mai Việt Hùng Trần
Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán:
0048-2023-006-1

Đoàn Trần Phương Thảo
Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán:
4701-2024-006-1

Số hiệu báo cáo kiểm toán: HCM15364
TP. Hồ Chí Minh, ngày 30 tháng 3 năm 2024

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Tại ngày 31 tháng 12 năm	
			2023 VND	2022 VND
100	TÀI SẢN NGẮN HẠN		6.572.931.999.767	7.045.575.133.455
110	Tiền và các khoản tương đương tiền	3	465.741.390.056	734.999.607.520
111	Tiền		85.741.390.056	54.999.607.520
112	Các khoản tương đương tiền		380.000.000.000	680.000.000.000
120	Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn		707.125.800.000	413.862.543.861
123	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	4(a)	707.125.800.000	413.862.543.861
130	Các khoản phải thu ngắn hạn		4.162.306.310.278	4.536.548.988.862
131	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5	3.916.138.220.781	4.101.114.252.621
132	Trả trước cho người bán ngắn hạn	6	231.460.753.220	141.265.487.708
135	Phải thu về cho vay ngắn hạn	7	50.500.000.000	50.500.000.000
136	Phải thu ngắn hạn khác	8	214.695.887.277	263.354.727.362
137	Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	9	(250.488.551.000)	(19.685.478.829)
140	Hàng tồn kho		752.670.213.590	920.173.436.472
141	Hàng tồn kho	10	752.670.213.590	920.173.436.472
150	Tài sản ngắn hạn khác		485.088.285.843	439.990.556.740
152	Thuế giá trị gia tăng ("GTGT") được khấu trừ	17(a)	485.088.285.843	439.902.329.972
153	Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	17(a)	-	88.226.768

Các thuyết minh từ trang 11 đến trang 54 là một phần cấu thành báo cáo tài chính riêng này.

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG
(tiếp theo)

Mã số	TÀI SẢN (tiếp theo)	Thuyết minh	Tại ngày 31 tháng 12 năm	
			2023 VND	2022 VND
200	TÀI SẢN DÀI HẠN		1.204.370.071.911	980.407.804.650
210	Các khoản phải thu dài hạn		812.570.120	650.570.120
216	Phải thu dài hạn khác		812.570.120	650.570.120
220	Tài sản cố định		64.878.110.663	81.769.659.859
221	Tài sản cố định hữu hình	12(a)	60.648.099.587	79.408.352.864
222	Nguyên giá		214.398.156.264	210.999.099.900
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(153.750.056.677)	(131.590.747.036)
227	Tài sản cố định vô hình	12(b)	4.230.011.076	2.361.306.995
228	Nguyên giá		13.661.472.109	10.125.997.109
229	Giá trị khấu hao lũy kế		(9.431.461.033)	(7.764.690.114)
230	Bất động sản đầu tư	13	233.185.750.959	150.938.375.108
231	Nguyên giá		273.186.256.659	184.567.976.749
232	Giá trị khấu hao lũy kế		(40.000.505.700)	(33.629.601.641)
240	Tài sản dở dang dài hạn		200.854.516.003	3.659.250.390
242	Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	14	200.854.516.003	3.659.250.390
250	Đầu tư tài chính dài hạn		582.800.000.000	582.800.000.000
251	Đầu tư vào công ty con	4(b)	382.800.000.000	382.800.000.000
253	Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	4(b)	60.000.000.000	60.000.000.000
255	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	4(a)	140.000.000.000	140.000.000.000
260	Tài sản dài hạn khác		121.839.124.166	160.589.949.173
261	Chi phí trả trước dài hạn	11	121.839.124.166	160.589.949.173
270	TỔNG TÀI SẢN		7.777.302.071.678	8.025.982.938.105

Các thuyết minh từ trang 11 đến trang 54 là một phần cấu thành báo cáo tài chính riêng này.

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG
(tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Tại ngày 31 tháng 12 năm	
			2023 VND	2022 VND
300	NỢ PHẢI TRẢ		5.330.970.973.148	5.651.167.060.398
310	Nợ ngắn hạn		5.330.713.053.148	5.650.909.140.398
311	Phải trả người bán ngắn hạn	15	2.748.536.441.513	3.447.550.671.775
312	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	16	790.702.585.444	311.340.609.233
313	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	17(b)	3.641.861.633	3.881.913.117
315	Chi phí phải trả ngắn hạn	18	848.090.391.409	754.771.843.546
318	Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	19	2.239.651.574	715.166.186
319	Phải trả ngắn hạn khác	20	197.314.846.084	233.127.355.882
320	Vay ngắn hạn	21	609.613.035.164	753.810.451.744
321	Dự phòng phải trả ngắn hạn	22	23.753.658.323	43.225.652.298
322	Quỹ khen thưởng, phúc lợi	23	106.820.582.004	102.485.476.617
330	Nợ dài hạn		257.920.000	257.920.000
337	Phải trả dài hạn khác		257.920.000	257.920.000
400	VỐN CHỦ SỞ HỮU		2.446.331.098.530	2.374.815.877.707
410	Vốn chủ sở hữu		2.446.331.098.530	2.374.815.877.707
411	Vốn góp của chủ sở hữu	24, 25	396.499.270.000	396.499.270.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		396.499.270.000	396.499.270.000
412	Thặng dư vốn cổ phần	25	806.560.760.000	806.560.760.000
418	Quỹ đầu tư phát triển	25	731.811.600.797	722.743.594.480
421	Lợi nhuận sau thuế ("LNST") chưa phân phối	25	511.459.467.733	449.012.253.227
421a	- LNST chưa phân phối lũy kế của các năm trước		415.585.280.252	278.715.031.889
421b	- LNST chưa phân phối của năm nay		95.874.187.481	170.297.221.338
440	TỔNG NGUỒN VỐN		7.777.302.071.678	8.025.982.938.105

Nguyễn Thị Phương
Người lập

Nguyễn Minh Tùng
Kế toán trưởngTrần Quang Quân
Tổng Giám đốc
Chữ ký được ủy quyền
Ngày 30 tháng 3 năm 2024

Các thuyết minh từ trang 11 đến trang 54 là một phần cấu thành báo cáo tài chính riêng này.

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG

Mã số	Thuyết minh	Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm	
		2023 VND	2022 VND
01	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	7.278.022.923.207	11.289.538.952.907
10	Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	27 7.278.022.923.207	11.289.538.952.907
11	Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	28 (7.106.778.919.330)	(11.087.037.608.065)
20	Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	171.244.003.877	202.501.344.842
21	Doanh thu hoạt động tài chính	29 308.832.644.155	151.686.936.432
22	Chi phí tài chính	30 (37.524.779.040)	(23.762.142.082)
23	- Trong đó: Chi phí lãi vay	30 (37.524.779.040)	(23.727.211.951)
26	Chi phí quản lý doanh nghiệp	31 (369.684.037.118)	(159.589.268.527)
30	Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	72.867.831.874	170.836.870.665
31	Thu nhập khác	31.710.640.211	29.019.152.541
32	Chi phí khác	(3.903.566.210)	(6.437.756.130)
40	Lợi nhuận khác	32 27.807.074.001	22.581.396.411
50	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	100.674.905.875	193.418.267.076
51	Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN") hiện hành	33 (4.800.718.394)	(23.121.045.738)
52	Thuế TNDN hoãn lại	33 -	-
60	Lợi nhuận sau thuế TNDN	95.874.187.481	170.297.221.338

Nguyễn Thị Phương
Người lập

Nguyễn Minh Tùng
Kế toán trưởng



Trần Quang Quân
Tổng Giám đốc
Chữ ký được ủy quyền
Ngày 30 tháng 3 năm 2024

Các thuyết minh từ trang 11 đến trang 54 là một phần cấu thành báo cáo tài chính riêng này.

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG
(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	Thuyết minh	Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm	
		2023 VND	2022 VND
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	Lợi nhuận kế toán trước thuế	100.674.905.875	193.418.267.076
Điều chỉnh cho các khoản:			
02	Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	34 31.234.116.432	29.785.945.195
03	Các khoản trích lập/(hoàn nhập) dự phòng	211.331.078.196	(3.444.546.487)
05	Lãi từ hoạt động đầu tư	(295.514.443.141)	(146.108.183.073)
06	Chi phí lãi vay	30 37.524.779.040	23.727.211.951
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động	85.250.436.402	97.378.694.662
09	Tăng các khoản phải thu	(75.471.886.631)	(483.085.695.405)
10	Giảm/(tăng) hàng tồn kho	167.503.222.882	(546.368.135.246)
11	(Giảm)/tăng các khoản phải trả	(162.918.300.618)	1.307.654.421.928
12	Giảm/(tăng) chi phí trả trước	38.750.825.007	(62.815.955.980)
14	Tiền lãi vay đã trả	(37.924.939.160)	(23.058.122.775)
15	Thuế TNDN đã nộp	17 (6.636.062.400)	(23.807.590.160)
17	Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	23 (198.897.771)	(2.975.851.546)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	8.354.397.711	262.921.765.478
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	(125.740.859.266)	(60.300.881.457)
22	Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21.491.827.534	108.541.992.129
23	Tiền chi gửi ngân hàng có kỳ hạn và mua các công cụ nợ của đơn vị khác	(1.281.500.000.000)	(803.862.543.861)
24	Tiền thu hồi tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn và bán lại công cụ nợ của đơn vị khác	988.236.743.861	380.000.000.000
27	Tiền thu lãi tiền gửi, lãi cho vay, cổ tức được chia	283.891.385.826	117.298.693.596
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	(113.620.902.045)	(258.322.739.593)

Các thuyết minh từ trang 11 đến trang 54 là một phần cấu thành báo cáo tài chính riêng này.

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

Mã số	Thuyết minh	Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm		
		2023 VND	2022 VND	
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
33	Tiền thu từ vay ngắn hạn	21	1.492.977.196.300	1.194.911.520.002
34	Tiền chi trả nợ gốc vay	21	(1.637.174.612.880)	(680.914.471.346)
36	Tiền chi trả cổ tức cho chủ sở hữu	20	(19.794.296.550)	(16.250.497.500)
40	Lưu chuyển thuần từ hoạt động tài chính		(163.991.713.130)	497.746.551.156
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		(269.258.217.464)	502.345.577.041
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm	3	734.999.607.520	232.654.030.479
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		-	-
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	3	465.741.390.056	734.999.607.520

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

Nguyễn Thị Phương
Người lập

Nguyễn Minh Tùng
Kế toán trưởng



Trần Quang Quân
Tổng Giám đốc
Chữ ký được ủy quyền
Ngày 30 tháng 3 năm 2024

Các thuyết minh từ trang 11 đến trang 54 là một phần cấu thành báo cáo tài chính riêng này.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG
CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2023**

1 ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Ricons (“Công ty”) là một công ty cổ phần được thành lập tại nước CHXHCN Việt Nam theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 4103002810 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 27 tháng 10 năm 2004, được điều chỉnh thành Giấy Chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0303527596 ngày 9 tháng 6 năm 2011 và thay đổi lần thứ 30 ngày 21 tháng 3 năm 2023.

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. Ngoài ra, 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.

Hoạt động chính 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; 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.

Chu kỳ kinh doanh thông thường của Công ty là 12 tháng.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, Công ty có 824 nhân viên (tại ngày 31 tháng 12 năm 2022: 1.007 nhân viên).

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG RICONs

Mẫu số B 09 – DN

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

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 và ngày 31 tháng 12 năm 2022, Công ty có 3 công ty con trực tiếp và 3 công ty con gián tiếp. Các công ty con của Công ty được trình bày trong Thuyết minh 4(b) - Đầu tư vào công ty con và góp vốn vào đơn vị khác. Chi tiết như sau:

	Nơi thành lập, đăng ký hoạt động	Hoạt động chính	31.12.2023		31.12.2022	
			Tỷ lệ sở hữu (%)	Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)
Công ty con trực tiếp Công ty Cổ phần Đầu tư Riland	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất, và vật liệu xây dựng	98,0	98,0	98,0	98,0
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Khu Công nghiệp Quihub	Tỉnh Bình Định	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất	97,0	97,0	97,0	97,0
Công ty TNHH Ricons E&C	Thành phố Hồ Chí Minh	Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng	100,0	100,0	100,0	100,0
Công ty con gián tiếp Công ty Cổ phần Kỹ thuật Công nghệ Rihitech	Thành phố Hồ Chí Minh	Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt trong xây dựng	73,5	75,0	73,5	75,0
Công ty TNHH Rihway	Thành phố Hồ Chí Minh	Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng	98,0	100,0	98,0	100,0
Công ty Cổ phần Ri Thảo Điền	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất	97,8	99,8	97,8	99,8

2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

2.1 Cơ sở của việc lập báo cáo tài chính riêng

Báo cáo tài chính riêng đã được lập theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng. Báo cáo tài chính riêng được lập theo nguyên tắc giá gốc.

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

Ngoài ra, Công ty cũng đã lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con (gọi chung là “Tập đoàn”) theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất. Trong báo cáo tài chính hợp nhất, các công ty con là những công ty mà Tập đoàn kiểm soát các chính sách hoạt động và tài chính, đã được hợp nhất đầy đủ.

Người sử dụng báo cáo tài chính riêng của Công ty nên đọc cùng với báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 để có đủ thông tin 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 Tập đoàn.

2.2 Năm tài chính

Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 1 tháng 1 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12.

2.3 Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán và được trình bày trên báo cáo tài chính riêng là Đồng Việt Nam (“VND” hoặc “Đồng”).

2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**2.4 Các loại tỷ giá hối đoái áp dụng trong kế toán**

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

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

2.5 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

2.6 Các khoản phải thu

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

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

2.7 Hàng tồn kho

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

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

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

2.7 Hàng tồn kho (tiếp theo)

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

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

2.8 Đầu tư tài chính

(a) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn là các khoản 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 năm tài chính.

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 năm tài chính này và khoản dự phòng đã lập ở cuối năm tài chính trước được ghi nhận tăng hoặc giảm chi phí tài chính trong năm tài chính. 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 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 đến ngày đáo hạn.

(b) 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, 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 cuối năm tài chính.

(c) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

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

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

2.8 Đầu tư tài chính (tiếp theo)

(d) Dự phòng giảm giá đầu tư vào công ty con, đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Dự phòng giảm giá đầu tư vào công ty con, đầu tư góp vốn vào đơn vị khác được lập vào cuối năm tài chính khi có sự giảm giá trị của các khoản đầu tư.

Dự phòng giảm giá đầu tư vào công ty con được tính dựa trên khoản lỗ của bên được đầu tư.

Dự phòng giảm giá đầu tư góp vốn vào đơn vị khác được tính dựa trên giá trị thị trường nếu giá trị thị trường được xác định một cách tin cậy. Nếu giá trị thị trường không thể được xác định một cách tin cậy, dự phòng giảm giá đầu tư góp vốn vào đơn vị khác được tính tương tự như dự phòng giảm giá đầu tư vào công ty con.

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

2.9 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 năm tài chính. 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 ước tính có thể xảy ra. Chênh lệch giữa khoản dự phòng lập ở cuối năm tài chính này và khoản dự phòng đã lập ở cuối năm tài chính trước được ghi nhận tăng hoặc giảm chi phí tài chính trong năm tài chính. 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 căn cứ theo kỳ hạn còn lại của các khoản cho vay tại ngày của bảng cân đối kế toán riêng đến ngày tới hạn thu hồi.

2.10 Hợp đồng xây dựng

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

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng có thể ước tính một cách đáng tin cậy và nhà thầu được thanh toán cho khối lượng thực hiện và đã được khách hàng xác nhận, thì doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành và được khách hàng xác nhận. Nếu tổng chi phí của hợp đồng vượt quá tổng doanh thu của hợp đồng thì khoản lỗ ước tính được ghi nhận là chi phí.

2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**2.10 Hợp đồng xây dựng (tiếp theo)**

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

2.11 Hợp đồng hợp tác kinh doanh

Hợp đồng hợp tác kinh doanh (“BCC”) là thỏa thuận giữa Công ty và các đối tác bằng hợp đồng để cùng thực hiện hoạt động kinh tế nhưng không hình thành pháp nhân độc lập. Hoạt động này được kiểm soát bởi một trong số các bên. Các bên tham gia trong BCC thỏa thuận chia lợi nhuận sau thuế.

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

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

Khi Công ty không phải là bên kế toán và quyết toán thuế, Công ty ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng phần doanh thu, chi phí tương ứng với phần được chia từ BCC.

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

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

Khấu hao

TSCĐ được khấu hao theo phương pháp đường thẳng để giảm dần giá trị phải khấu hao trong suốt thời gian hữu dụng ước tính hoặc theo thời hạn của Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư nếu ngắn hơn. Giá trị phải khấu hao là nguyên giá của TSCĐ ghi trên báo cáo tài chính riêng trừ đi (-) giá trị thanh lý ước tính của tài sản đó. Thời gian hữu dụng ước tính của các loại tài sản như sau:

Nhà cửa, vật kiến trúc	6 – 25 năm
Máy móc, thiết bị	3 – 8 năm
Phương tiện vận tải	6 năm
Thiết bị quản lý	3 – 5 năm
Phần mềm máy tính	1 – 5 năm
TSCĐ hữu hình khác	4 năm

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

2.12 Tài sản cố định (“TSCĐ”) (tiếp theo)

Quyền sử dụng đất bao gồm quyền sử dụng đất nhận chuyển nhượng hợp pháp và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

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

Thanh lý

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

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

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

2.13 Thuê hoạt động

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

2.14 Bất động sản đầu tư

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

2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**2.14 Bất động sản đầu tư (tiếp theo)***Khấu hao***(a) Bất động sản đầu tư nắm giữ để cho thuê**

Bất động sản đầu tư nắm giữ để cho thuê được khấu hao theo phương pháp đường thẳng để giảm dần giá trị phải khấu hao trong thời gian sử dụng ước tính. Giá trị phải khấu hao là nguyên giá của bất động sản đầu tư nắm giữ để cho thuê ghi trên báo cáo tài chính riêng trừ đi (-) giá trị thanh lý ước tính của bất động sản đó. Thời gian hữu dụng ước tính của các loại tài sản như sau:

Tòa nhà và căn hộ

6 – 50 năm

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

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

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

Thanh lý

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

2.15 Chi phí trả trước

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

Tiền thuê đất trả trước cho các hợp đồng thuê đất được ghi nhận vào chi phí trả trước và được phân bổ theo phương pháp đường thẳng theo thời hạn thuê trả trước.

2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**2.16 Nợ phải trả**

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

- Phải trả người bán gồm các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa và dịch vụ; và
- Phải trả khác gồm các khoản phải trả không có tính thương mại 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 căn cứ theo kỳ hạn còn lại của các khoản phải trả tại ngày của bảng cân đối kế toán riêng tới ngày đến hạn thanh toán.

2.17 Vay

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

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

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

2.18 Chi phí phải trả

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

2.19 Các khoản dự phòng

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

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

2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**2.20 Doanh thu chưa thực hiện**

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

2.21 Vốn chủ sở hữu

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

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

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

2.22 Phân phối lợi nhuận

Cổ tức của Công ty được ghi nhận là một khoản phải trả trong báo cáo tài chính riêng của năm tài chính khi mà cổ tức được thông qua tại Đại hội đồng Cổ đông.

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

Công ty trích lập các quỹ sau:

(a) Quỹ đầu tư phát triển

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

(b) Quỹ khen thưởng, phúc lợi

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

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

2.23 Ghi nhận doanh thu

(a) Doanh thu bán hàng

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

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

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

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

(b) Doanh thu từ hợp đồng xây dựng

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

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

2.23 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)

(c) Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

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

(d) Doanh thu cho thuê hoạt động

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

(e) Thu nhập lãi

Tiền lãi được ghi nhận trên cơ sở thời gian và lãi suất thực tế từng kỳ khi thỏa mãn đồng thời hai điều kiện:

- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch đó; và
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.

(f) Thu nhập từ cổ tức/lợi nhuận được chia

Thu nhập từ cổ tức/lợi nhuận được chia được ghi nhận khi Công ty xác lập quyền nhận cổ tức/lợi nhuận từ các bên được đầu tư.

2.24 Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp

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

2.25 Chi phí tài chính

Chi phí tài chính phản ánh những khoản chi phí hoạt động tài chính phát sinh trong năm tài chính chủ yếu bao gồm các khoản chi phí lãi vay và chiết khấu thanh toán trả chậm.

2.26 Chi phí quản lý doanh nghiệp

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

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

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

Thuế thu nhập doanh nghiệp (“TNDN”) bao gồm toàn bộ số thuế TNDN tính trên thu nhập chịu thuế TNDN. Chi phí thuế TNDN bao gồm chi phí thuế TNDN hiện hành và chi phí thuế TNDN hoãn lại.

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

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

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

2.28 Các bên liên quan

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

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

2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**2.29 Báo cáo bộ phận**

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

2.30 Ước tính kế toán trọng yếu

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

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

3 TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	2023 VND	2022 VND
Tiền mặt	311.704.530	405.436.220
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	85.429.685.526	54.594.171.300
Các khoản tương đương tiền (*)	380.000.000.000	680.000.000.000
	<u>465.741.390.056</u>	<u>734.999.607.520</u>

(*) Các khoản tương đương tiền là các khoản tiền gửi bằng Đồng Việt Nam có thời gian đáo hạn ban đầu không quá 3 tháng và hưởng lãi suất theo từng hợp đồng.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG RICON

Mẫu số B 09 – DN

4 ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

(a) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	2023		2022	
	Giá gốc VND	Giá trị ghi sổ VND	Giá gốc VND	Giá trị ghi sổ VND
i. Ngắn hạn				
- Tiền gửi có kỳ hạn (*)	620.000.000.000	620.000.000.000	220.000.000.000	220.000.000.000
- Trái phiếu (**)	87.125.800.000	87.125.800.000	193.862.543.861	193.862.543.861
	<u>707.125.800.000</u>	<u>707.125.800.000</u>	<u>413.862.543.861</u>	<u>413.862.543.861</u>
ii. Dài hạn				
- Trái phiếu (***)	140.000.000.000	140.000.000.000	140.000.000.000	140.000.000.000

(*) Tiền gửi có kỳ hạn ngắn hạn thể hiện các khoản tiền gửi bằng Đồng Việt Nam có kỳ hạn đáo hạn ban đầu trên ba tháng và dưới một năm và hưởng lãi suất theo từng hợp đồng.

(**) Trái phiếu ngắn hạn bao gồm các trái phiếu có tài sản đảm bảo mà Công ty dự định nắm giữ trong thời gian dưới một năm, hưởng lãi suất theo từng hợp đồng.

(***) Trái phiếu dài hạn là lô trái phiếu có tài sản đảm bảo, có thời hạn còn lại trên một năm, hưởng lãi suất theo từng hợp đồng để đầu tư vào Dự án bất động sản khu công nghiệp tọa lạc tại tỉnh Long An. Tại ngày phát hành báo cáo tài chính này, tổ chức phát hành chậm thanh toán tiền lãi định kỳ và đã có công văn xin gia hạn do Dự án tạm dừng giao dịch. Ban Tổng giám đốc nhận định trái phiếu này là có khả năng thu hồi.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG RICONS

Mẫu số B 09 – DN

4 ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

(b) Đầu tư vào công ty con và đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	2023		2022	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
i. Đầu tư vào công ty con (*)				
Công ty Cổ phần Đầu tư Riland	382.800.000.000	-	382.800.000.000	-
Công ty TNHH Ricons E&C	294.000.000.000	-	294.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Khu Công nghiệp Quilhub	50.000.000.000	-	50.000.000.000	-
	38.800.000.000	-	38.800.000.000	-
ii. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (*)				
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Toàn Cầu	60.000.000.000	-	60.000.000.000	-
	60.000.000.000	-	60.000.000.000	-
	442.800.000.000	-	442.800.000.000	-

(*) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 và ngày 31 tháng 12 năm 2022, Công ty chưa xác định được giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này để thuyết minh trên báo cáo tài chính riêng vì các khoản đầu tư này không có giá niêm yết trên thị trường. Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này có thể khác với giá trị ghi sổ.

5 PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	2023 VND	2022 VND
Bên thứ ba	3.903.600.344.960	3.688.826.748.480
<i>Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh</i>		
<i>Bất động sản Phương Nam 3A-1</i>	1.086.628.710.680	-
<i>Công ty Cổ phần Xây dựng Coteccons (*)</i>	322.547.874.131	322.519.576.488
<i>Công ty Cổ phần Gamuda Land (HCMC)</i>	133.674.218.957	971.758.423.498
<i>Công ty Cổ phần Tập đoàn Ecopark</i>	3.604.038.442	179.324.967.515
<i>Khác</i>	2.357.145.502.750	2.215.223.780.979
Bên liên quan (Thuyết minh 37(b))	12.537.875.821	412.287.504.141
	<u>3.916.138.220.781</u>	<u>4.101.114.252.621</u>

(*) Ngày 3 tháng 4 năm 2023, Công ty đã gửi đơn yêu cầu Tòa án Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh mở thủ tục phá sản doanh nghiệp đối với Công ty Cổ phần Xây dựng Coteccons (“Coteccons”) do Coteccons đã không thanh toán các khoản nợ đến hạn cho Công ty. Ngày 4 tháng 7 năm 2023, Tòa án Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh thông báo đã thụ lý đơn yêu cầu mở thủ tục phá sản doanh nghiệp nêu trên. Ngày 29 tháng 9 năm 2023, Tòa án Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ra Quyết định số 2112/2023/QĐ-KMTTPS kết luận không mở thủ tục phá sản do chưa có căn cứ chứng minh Coteccons mất khả năng thanh toán theo Luật Phá sản 2014. Công ty đã trích lập toàn bộ số dư phải thu Coteccons sau khi cần trừ các khoản phải trả cho khách hàng này.

Các phải thu quá hạn mà Công ty đã trích lập dự phòng được trình bày tại Thuyết minh 9.

6 TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	2023 VND	2022 VND
Công ty Cổ phần Ứng dụng và Phát triển Công nghệ Thông tin	64.481.938.800	-
Công ty TNHH Một thành viên BCA - Thăng Long	33.417.591.796	-
Công ty Cổ phần Kỹ thuật Công nghiệp Á Châu	27.337.575.751	-
Công ty Cổ phần Bất động sản Tiến Phước	11.908.089.765	27.414.793.454
Công ty TNHH Thép Xây dựng và Lưới thép QH Plus	-	27.950.437.625
Công ty Cổ phần Eurowindow	-	16.916.306.485
Khác	94.315.557.108	68.983.950.144
	<u>231.460.753.220</u>	<u>141.265.487.708</u>

7 PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN

	Tại ngày 1.1.2023 VND	Tăng VND	Giảm VND	Tại ngày 31.12.2023 VND
Bên liên quan (Thuyết minh 37(b)) (*)	50.500.000.000	-	-	50.500.000.000

(*) Đây là khoản cho vay tín chấp ngắn hạn cho Công ty Cổ phần Ri Thảo Điền nhằm bổ sung vốn kinh doanh với lãi suất là 5,1%/năm và đáo hạn vào ngày 25 tháng 11 năm 2024.

8 PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

	2023		2022	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Hợp đồng hợp tác kinh doanh (*)	173.000.000.000	-	230.000.000.000	-
Lãi tiền gửi và trái phiếu	15.805.624.878	-	10.246.092.379	-
Đặt cọc và ký quỹ	9.706.556.957	-	10.274.390.970	-
Tạm ứng cho nhân viên	6.724.774.588	-	8.983.190.913	-
Khác	964.949.337	-	1.261.164.059	-
Bên liên quan (Thuyết minh 37(b))	8.493.981.517	-	2.589.889.041	-
	<u>214.695.887.277</u>	<u>-</u>	<u>263.354.727.362</u>	<u>-</u>

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

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG RICON

Mẫu số B 09 – DN

9 DỰ PHÒNG PHẢI THU NGẮN HẠN KHÓ ĐÒI

	2023		2022	
	Giá trị gốc VND	Dự phòng VND	Giá trị gốc VND	Dự phòng VND
Tổng giá trị các khoản phải thu quá hạn thanh toán và khó có khả năng thu hồi	322.547.874.131	227.051.508.610	-	-
Công ty Cổ phần Xây dựng Coteccons	24.892.433.922	23.437.042.390	19.685.478.829	19.685.478.829
Khác	347.440.308.053	250.488.551.000	19.685.478.829	19.685.478.829

Biến động về dự phòng phải thu ngắn hạn khách hàng trong năm tài chính như sau:

	2023 VND	2022 VND
Số dư đầu năm	19.685.478.829	19.685.478.829
Trích lập dự phòng (Thuyết minh 31)	230.803.072.171	-
Số dư cuối năm	250.488.551.000	19.685.478.829

10 HÀNG TỒN KHO

	2023		2022	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Chi phí kinh doanh dở dang	752.670.213.590	-	920.173.436.472	-

Chi tiết chi phí kinh doanh dở dang theo công trình được trình bày như sau:

	2023 VND	2022 VND
Công trình Trường học Dwight - Bitexco	93.779.739.452	25.402.143.903
Công trình Đầu tư Xây dựng Cảng Hàng không Quốc tế Long Thành - Giai đoạn 1	93.633.193.525	-
Công trình SLP Park Xuyên Á	86.693.194.616	112.846.195.812
Công trình Nam Cường Villas - Giai đoạn 2	76.362.881.119	25.500.538.508
Công trình Trung tâm Thương mại Dịch vụ và Nhà ở Tân Túc	16.002.513.052	195.722.446.503
Công trình Imperia Smart City - Tháp P5, P6 và P7	1.538.938.640	136.618.390.397
Khác	384.659.753.186	424.083.721.349
	<u>752.670.213.590</u>	<u>920.173.436.472</u>

11 CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN

	2023 VND	2022 VND
Công cụ, dụng cụ	44.726.770.020	75.555.637.099
Chi phí thuê văn phòng (*)	39.204.618.602	45.477.357.578
Phí sử dụng hạ tầng	37.402.523.490	38.596.221.046
Phí bảo trì tòa nhà	392.141.084	693.825.504
Khác	113.070.970	266.907.946
	<u>121.839.124.166</u>	<u>160.589.949.173</u>

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

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG RICONS

Mẫu số B 09 – DN

12	TSCĐ	Nhà cửa vật kiến trúc VND	Máy móc thiết bị VND	Phương tiện vận tải VND	Thiết bị quản lý VND	Khác VND	Tổng cộng VND
(a)	TSCĐ hữu hình						
	Nguyên giá						
	Tại ngày 1 tháng 1 năm 2023	18.886.157.380	159.851.509.584	16.959.879.891	15.172.587.136	128.965.909	210.999.099.900
	Mua trong năm	-	2.268.000.000	-	1.131.056.364	-	3.399.056.364
	Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023	18.886.157.380	162.119.509.584	16.959.879.891	16.303.643.500	128.965.909	214.398.156.264
	Khấu hao lũy kế						
	Tại ngày 1 tháng 1 năm 2023	3.216.752.697	106.687.566.449	10.500.041.321	11.057.420.660	128.965.909	131.590.747.036
	Khấu hao trong năm	1.777.429.200	16.204.191.029	2.094.546.984	2.083.142.428	-	22.159.309.641
	Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023	4.994.181.897	122.891.757.478	12.594.588.305	13.140.563.088	128.965.909	153.750.056.677
	Giá trị còn lại						
	Tại ngày 1 tháng 1 năm 2023	15.669.404.683	53.163.943.135	6.459.838.570	4.115.166.476	-	79.408.352.864
	Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023	13.891.975.483	39.227.752.106	4.365.291.586	3.163.080.412	-	60.648.099.587

Nguyên giá TSCĐ hữu hình của Công ty đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 là 113.244.899.643 Đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2022: 73.234.170.939 Đồng).

12 TSCĐ (tiếp theo)

(b) TSCĐ vô hình

Phần mềm
máy tính
VND**Nguyên giá**

Tại ngày 1 tháng 1 năm 2023	10.125.997.109
Mua trong năm	256.375.000
Chuyển từ chi phí xây dựng cơ bản dở dang (Thuyết minh 14)	3.279.100.000
	<hr/>
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023	13.661.472.109

Khấu hao lũy kế

Tại ngày 1 tháng 1 năm 2023	7.764.690.114
Khấu hao trong năm	1.666.770.919
	<hr/>
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023	9.431.461.033

Giá trị còn lại

Tại ngày 1 tháng 1 năm 2023	2.361.306.995
	<hr/>
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023	4.230.011.076

Nguyên giá TSCĐ vô hình của Công ty đã khấu hao hết nhưng còn sử dụng tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 là 7.518.747.109 Đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2022: 4.938.472.509 Đồng).

13 **BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ**

	2023 VND	2022 VND
Bất động sản đầu tư nắm giữ để cho thuê (a)	233.185.750.959	144.463.238.708
Bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá (b)	-	6.475.136.400
	<hr/>	<hr/>
	<u>233.185.750.959</u>	<u>150.938.375.108</u>

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 và ngày 31 tháng 12 năm 2022, Công ty chưa xác định được giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư để thuyết minh trên báo cáo tài chính riêng. Giá trị hợp lý bất động sản đầu tư có thể khác với giá trị ghi sổ.

13 BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ (tiếp theo)

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

	Tòa nhà và căn hộ VND	Quyền sử dụng đất VND	Tổng cộng VND
Nguyên giá			
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2023	120.092.304.973	58.000.535.376	178.092.840.349
Tăng	105.496.840.230	-	105.496.840.230
Chuyển từ TSCĐ hữu hình (Thuyết minh 14)	1.404.190.390	-	1.404.190.390
Thanh lý, nhượng bán	(7.145.232.520)	(4.662.381.790)	(11.807.614.310)
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023	219.848.103.073	53.338.153.586	273.186.256.659
Khấu hao lũy kế			
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2023	33.629.601.641	-	33.629.601.641
Khấu hao trong năm	7.408.035.872	-	7.408.035.872
Thanh lý, nhượng bán	(1.037.131.813)	-	(1.037.131.813)
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023	40.000.505.700	-	40.000.505.700
Giá trị còn lại			
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2023	86.462.703.332	58.000.535.376	144.463.238.708
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023	179.847.597.373	53.338.153.586	233.185.750.959

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

	Căn hộ VND	Quyền sử dụng đất VND	Tổng cộng VND
Nguyên giá			
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2023	6.165.412.837	309.723.563	6.475.136.400
Nhượng bán	(6.165.412.837)	(309.723.563)	(6.475.136.400)
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023	-	-	-
Tổn thất do suy giảm giá trị			
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2023 và tại ngày 31 tháng 12 năm 2023	-	-	-
Giá trị còn lại			
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2023	6.165.412.837	309.723.563	6.475.136.400
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023	-	-	-

13 BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ (tiếp theo)

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

14 CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	2023 VND	2022 VND
Bất động sản đầu tư - căn hộ	200.217.406.003	-
Xây dựng phần mềm	637.110.000	2.255.060.000
Cải tạo nhà kho	-	1.404.190.390
	<u>200.854.516.003</u>	<u>3.659.250.390</u>

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

	2023 VND	2022 VND
Số dư đầu năm	3.659.250.390	430.985.000
Mua sắm	201.878.556.003	3.587.115.390
Chuyển sang bất động sản đầu tư năm giữ để cho thuê (Thuyết minh 13(a))	(1.404.190.390)	-
Chuyển sang TSCĐ vô hình (Thuyết minh 12(b))	(3.279.100.000)	(358.850.000)
Số dư cuối năm	<u>200.854.516.003</u>	<u>3.659.250.390</u>

15 PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	2023		2022	
	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND
Bên thứ ba	2.748.536.441.513	2.748.536.441.513	3.444.279.503.788	3.444.279.503.788
Bên liên quan (Thuyết minh 37(b))	-	-	3.271.167.987	3.271.167.987
	<u>2.748.536.441.513</u>	<u>2.748.536.441.513</u>	<u>3.447.550.671.775</u>	<u>3.447.550.671.775</u>

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 và ngày 31 tháng 12 năm 2022, Công ty không có đối tượng nào chiếm hơn 10% trong tổng số dư phải trả người bán ngắn hạn.

16 NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	2023 VND	2022 VND
Tổng Công ty Cảng Hàng không Việt Nam - CTCP	502.845.818.306	-
IC Ictas Insaat Sanayi Ve Ticaret Anonim Sirketi	254.386.553.205	-
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
Công ty TNHH Brotex (Việt Nam)	-	22.229.317.386
Khác	33.470.213.933	15.018.762.757
	<u>790.702.585.444</u>	<u>311.340.609.233</u>

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG RICON

Mẫu số B 09 – DN

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

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

	Tại ngày 1.1.2023 VND	Số phải thu/ phải nộp trong năm VND	Số được hoàn/ thực nộp trong năm VND	Cán trừ trong năm VND	Tại ngày 31.12.2023 VND
a) Phải thu					
Thuế GTGT được khấu trừ	439.902.329.972	627.754.563.016	-	(582.568.607.145)	485.088.285.843
Thuế thu nhập cá nhân nộp thừa	88.226.768	-	-	(88.226.768)	-
	<u>439.990.556.740</u>	<u>627.754.563.016</u>	<u>-</u>	<u>(582.656.833.913)</u>	<u>485.088.285.843</u>
b) Phải nộp					
Thuế TNDN	3.881.913.117	4.800.718.394	(6.636.062.400)	-	2.046.569.111
Thuế thu nhập cá nhân	-	18.914.250.440	(17.230.731.150)	(88.226.768)	1.595.292.522
Thuế GTGT hàng nội địa	-	605.402.832.257	(22.834.225.112)	(582.568.607.145)	-
Thuế GTGT hàng nhập khẩu	-	1.700.552.558	(1.700.552.558)	-	-
Thuế nhập khẩu	-	9.786.000	(9.786.000)	-	-
Khác	-	5.000.000	(5.000.000)	-	-
	<u>3.881.913.117</u>	<u>630.833.139.649</u>	<u>(48.416.357.220)</u>	<u>(582.656.833.913)</u>	<u>3.641.861.633</u>

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG RICON

Mẫu số B 09 – DN

18 CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	2023 VND	2022 VND
Chi phí phải trả các công trình xây dựng	847.508.060.358	753.789.352.375
Chi phí lãi vay	582.331.051	982.491.171
	<u>848.090.391.409</u>	<u>754.771.843.546</u>

19 DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN NGẮN HẠN

	2023 VND	2022 VND
Hoạt động cho thuê	<u>2.239.651.574</u>	<u>715.166.186</u>

20 PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

	2023 VND	2022 VND
Phải trả về UPAS LC (*)	193.849.134.161	227.677.657.704
<i>Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng (VP Bank)</i>	187.095.082.551	147.377.657.704
<i>Ngân hàng Thương mại Cổ phần Kỹ thương Việt Nam - Chi nhánh Sài Gòn</i>	6.754.051.610	-
<i>Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam (Vietinbank) - Chi nhánh 3 Thành phố Hồ Chí Minh</i>	-	80.300.000.000
Phải trả cho các đội thi công	1.020.063.917	2.182.080.518
Cổ tức phải trả (**)	1.001.090.700	970.423.750
Phải trả cho cán bộ nhân viên	827.571.281	1.105.519.433
Kinh phí công đoàn	561.159.200	1.003.751.200
Khác	55.826.825	187.923.277
	<u>197.314.846.084</u>	<u>233.127.355.882</u>

(*) Đây là các khoản UPAS LC phát hành tại và Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng, Ngân hàng Thương mại Cổ phần Kỹ thương Việt Nam – Chi nhánh Sài Gòn và Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam – Chi nhánh 3 Thành phố Hồ Chí Minh, dùng cho mục đích mua hàng hóa, dịch vụ, nguyên vật liệu, máy móc thiết bị phục vụ cho hoạt động kinh doanh. Khoản này sẽ chuyển thành nợ vay nếu Công ty chưa thanh toán khi đến hạn thanh toán của khoản phải trả theo quy định trên UPAS LC và hợp đồng.

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

	2023 VND	2022 VND
Số dư đầu năm	970.423.750	1.360.921.250
Chia cổ tức trong năm (Thuyết minh 25)	19.824.963.500	15.860.000.000
Cổ tức đã chi trả bằng tiền	(19.794.296.550)	(16.250.497.500)
Số dư cuối năm	<u>1.001.090.700</u>	<u>970.423.750</u>

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 và ngày 31 tháng 12 năm 2022, Công ty không có khoản phải trả ngắn hạn khác nào quá hạn thanh toán.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG RICON

Mẫu số B 09 – DN

21 VAY NGẮN HẠN

	Tại ngày 1.1.2023 VND	Tăng VND	Giảm VND	Tại ngày 31.12.2023 VND
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam (i)	202.059.948.489	611.372.296.432	(576.177.854.733)	237.254.390.188
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam (ii)	115.378.591.703	392.674.439.687	(284.347.704.265)	223.705.327.125
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngoại thương Việt Nam (iii)	97.842.097.112	309.182.389.559	(258.371.168.820)	148.653.317.851
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng (iv)	338.529.814.440	179.748.070.622	(518.277.885.062)	-
	<u>753.810.451.744</u>	<u>1.492.977.196.300</u>	<u>(1.637.174.612.880)</u>	<u>609.613.035.164</u>

Chi tiết các khoản vay ngắn hạn như sau:

- (i) Khoản vay ngắn hạn theo Hợp đồng số 15/2022/6543737/HĐTĐ ngày 12 tháng 1 năm 2023 với Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh.
- (ii) Khoản vay ngắn hạn theo Hợp đồng số 01/2023-HĐCVHM/NHCT906-RICON ngày 31 tháng 5 năm 2023 với Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam – Chi nhánh 3 Thành phố Hồ Chí Minh.
- (iii) Khoản vay ngắn hạn theo Hợp đồng số 018/020/22/0000134-CV ngày 16 tháng 12 năm 2022 với Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Nam Sài Gòn.
- (iv) Khoản vay ngắn hạn theo Hợp đồng số 268/2022/HĐHM/CMB-RICON ngày 8 tháng 9 năm 2022 với Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng.

Các khoản vay được đảm bảo bằng toàn bộ các quyền đòi nợ và khoản phải thu phát sinh từ các hợp đồng, dự án được ngân hàng cung cấp tín dụng mà Công ty ký kết với bất kỳ bên thứ ba nào. Mục đích của các khoản vay là dùng để bổ sung vốn lưu động cho hoạt động kinh doanh của Công ty. Các khoản vay này có lãi suất được thỏa thuận tại từng lần giải ngân.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG RICON S**Mẫu số B 09 – DN****22 DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ NGẮN HẠN**

	2023 VND	2022 VND
Dự phòng bảo hành công trình xây dựng	23.753.658.323	43.225.652.298

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

	2023 VND	2022 VND
Số dư đầu năm	43.225.652.298	46.670.198.785
Tăng	14.621.749.000	19.858.319.000
Sử dụng trong năm	(4.682.671.823)	(8.446.204.363)
Hoàn nhập chi phí dự phòng bảo hành công trình xây dựng (Thuyết minh 32)	(29.411.071.152)	(14.856.661.124)
Số dư cuối năm	23.753.658.323	43.225.652.298

23 QUỸ KHEN THƯỞNG, PHÚC LỢI

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

	2023 VND	2022 VND
Số dư đầu năm	102.485.476.617	101.453.328.163
Trích quỹ từ LNST (Thuyết minh 25)	4.534.003.158	4.008.000.000
Sử dụng quỹ trong năm	(198.897.771)	(2.975.851.546)
Số dư cuối năm	106.820.582.004	102.485.476.617

24 VỐN GÓP CỦA CHỦ SỞ HỮU

(a) Số lượng cổ phiếu

	2023		2022	
	Cổ phiếu phổ thông	Cổ phiếu ưu đãi	Cổ phiếu phổ thông	Cổ phiếu ưu đãi
Số lượng cổ phiếu đăng ký	39.649.927	-	39.649.927	-
Số lượng cổ phiếu đã phát hành	39.649.927	-	39.649.927	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	39.649.927	-	39.649.927	-

(b) Tình hình biến động của vốn cổ phần

	Số cổ phiếu phổ thông	Cổ phiếu phổ thông VND	Cổ phiếu ưu đãi VND	Tổng cộng VND
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2022	31.720.000	317.200.000.000	-	317.200.000.000
Cổ phiếu mới phát hành	7.929.927	79.299.270.000	-	79.299.270.000
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022	39.649.927	396.499.270.000	-	396.499.270.000
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023	39.649.927	396.499.270.000	-	396.499.270.000

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

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG RICON

Mẫu số B 09 – DN

25 TÌNH HÌNH TĂNG GIẢM NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU

	Vốn góp của chủ sở hữu VND	Thặng dư vốn cổ phần VND	Quỹ đầu tư phát triển VND	LNST chưa phân phối VND	Tổng cộng VND
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2022	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
Chia cổ tức bằng cổ phiếu	79.299.270.000	-	-	(79.299.270.000)	-
Chia cổ tức bằng tiền	-	-	-	(15.860.000.000)	(15.860.000.000)
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	(4.008.000.000)	(4.008.000.000)
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	-	8.016.000.000	(8.016.000.000)	-
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022	396.499.270.000	806.560.760.000	722.743.594.480	449.012.253.227	2.374.815.877.707
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	95.874.187.481	95.874.187.481
Chia cổ tức bằng tiền (*)	-	-	-	(19.824.963.500)	(19.824.963.500)
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi (**)	-	-	-	(4.534.003.158)	(4.534.003.158)
Trích quỹ đầu tư phát triển (**)	-	-	9.068.006.317	(9.068.006.317)	-
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023	396.499.270.000	806.560.760.000	731.811.600.797	511.459.467.733	2.446.331.098.530

(*) Đại hội đồng Cổ đông thường niên tổ chức ngày 23 tháng 6 năm 2023 đã thông qua mức chi trả cổ tức bằng tiền là 5% trên mệnh giá theo Nghị quyết số 001/NQ-ĐHĐCĐ/RICON-2023 cùng ngày, và ủy quyền cho Hội đồng Quản trị tổ chức thực hiện.

(**) Mức trích lập các quỹ này được thông qua tại Đại hội đồng Cổ đông thường niên tổ chức ngày 23 tháng 6 năm 2023 theo Nghị quyết số 001/NQ-ĐHĐCĐ/RICON-2023 cùng ngày.

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

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, khoản mục tiền và các khoản tương đương tiền đã bao gồm số ngoại tệ 7.214 Đô la Mỹ (tại ngày 31 tháng 12 năm 2022: 7.214 Đô la Mỹ).

(b) Cam kết thuê hoạt động

Các cam kết thuê hoạt động được trình bày tại Thuyết minh 38.

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

	2023	2022
	VND	VND
Doanh thu thuần từ hợp đồng xây dựng (*)	7.232.374.692.550	11.133.889.770.063
Doanh thu thuần từ cho thuê và bán bất động sản đầu tư	36.415.633.961	148.684.718.007
Doanh thu thuần từ cho thuê máy móc và thiết bị xây dựng	9.232.596.696	6.964.464.837
	<u>7.278.022.923.207</u>	<u>11.289.538.952.907</u>

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

	2023	2022
	VND	VND
Doanh thu thuần từ hợp đồng xây dựng đang thực hiện trong năm	7.142.419.243.180	10.928.713.479.357
Doanh thu thuần từ hợp đồng xây dựng hoàn thành trong năm	89.955.449.370	205.176.290.706
	<u>7.232.374.692.550</u>	<u>11.133.889.770.063</u>

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG RICON

Mẫu số B 09 – DN

28 GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	2023 VND	2022 VND
Giá vốn hoạt động xây dựng	7.067.448.643.633	10.948.518.258.339
Giá vốn cho thuê và bán bất động sản đầu tư	31.532.505.502	135.150.880.820
Giá vốn hoạt động cho thuê máy móc và thiết bị xây dựng	7.797.770.195	3.368.468.906
	<u>7.106.778.919.330</u>	<u>11.087.037.608.065</u>

29 DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	2023 VND	2022 VND
Cổ tức được chia	220.955.000.000	83.820.000.000
Lãi tiền gửi, cho vay và lãi trái phiếu	71.570.607.366	43.948.312.001
Tiền lãi phạt thanh toán trả chậm	16.307.036.789	23.891.734.251
Doanh thu hoạt động tài chính khác	-	26.890.180
	<u>308.832.644.155</u>	<u>151.686.936.432</u>

30 CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	2023 VND	2022 VND
Lãi tiền vay	37.524.779.040	23.727.211.951
Chiết khấu thanh toán trả chậm	-	34.930.131
	<u>37.524.779.040</u>	<u>23.762.142.082</u>

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG RICON

Mẫu số B 09 – DN

31 CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	2023	2022
	VND	VND
Chi phí dự phòng phải thu khó đòi (Thuyết minh 9)	230.803.072.171	-
Chi phí nhân viên	87.163.016.609	109.737.524.003
Chi phí dịch vụ mua ngoài	26.993.019.581	18.257.825.543
Chi phí khấu hao	5.825.245.579	5.849.619.767
Chi phí công cụ, dụng cụ	5.537.689.486	8.448.995.093
Khác	13.361.993.692	17.295.304.121
	<u>369.684.037.118</u>	<u>159.589.268.527</u>

32 THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

	2023	2022
	VND	VND
Thu nhập khác		
Hoàn nhập chi phí dự phòng bảo hành công trình xây dựng (Thuyết minh 22)	29.411.071.152	14.856.661.124
Hoàn nhập chi phí phải trả công trình xây dựng	-	9.617.196.000
Khác	2.299.569.059	4.545.295.417
	<u>31.710.640.211</u>	<u>29.019.152.541</u>
Chi phí khác		
Khác	(3.903.566.210)	(6.437.756.130)
Lợi nhuận khác	<u>27.807.074.001</u>	<u>22.581.396.411</u>

33 THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (“TNDN”)

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

	2023 VND	2022 VND
Lợi nhuận kế toán trước thuế	100.674.905.875	193.418.267.076
Thuế tính ở thuế suất 20%	20.134.981.175	38.683.653.415
Điều chỉnh:		
Thu nhập không chịu thuế	(44.191.000.000)	(16.764.000.000)
Chi phí không được khấu trừ	26.800.536.336	1.705.208.368
Dự phòng thiếu/(thừa) của năm trước	2.056.200.883	(503.816.045)
Chi phí thuế TNDN (*)	<u>4.800.718.394</u>	<u>23.121.045.738</u>
Chi phí thuế TNDN ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng:		
Thuế TNDN - hiện hành	4.800.718.394	23.121.045.738
Thuế TNDN - hoãn lại	-	-
	<u>4.800.718.394</u>	<u>23.121.045.738</u>

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

34 CHI PHÍ KINH DOANH THEO YẾU TỐ

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

	2023 VND	2022 VND
Chi phí dịch vụ mua ngoài	4.122.316.179.992	6.538.431.771.668
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	2.415.975.858.982	4.370.545.859.901
Chi phí nhân viên	362.273.098.321	513.745.486.140
Chi phí dự phòng phải thu khó đòi	230.803.072.171	-
Chi phí công cụ, dụng cụ	61.079.844.909	75.048.735.948
Chi phí khấu hao TSCĐ	31.234.116.432	29.785.945.195
Chi phí khác	85.277.562.759	265.437.212.986
	<u>7.308.959.733.566</u>	<u>11.792.995.011.838</u>

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG RICON

Mẫu số B 09 – DN

35 BÁO CÁO BỘ PHẬN (tiếp theo)

a) Báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh (tiếp theo)

Bảng cân đối kế toán riêng

	Tại ngày 31.12.2023			
	Hoạt động xây dựng VND	Cho thuê và bán bất động sản đầu tư VND	Cho thuê máy móc và thiết bị xây dựng VND	Tổng cộng VND
Tài sản bộ phận	5.181.790.245.310	469.379.737.626	39.578.330.626	5.690.748.313.562
Tài sản ngắn hạn	5.097.108.675.718	35.584.439.580	2.175.807.136	5.134.868.922.434
Tài sản dài hạn	84.681.569.592	433.795.298.046	37.402.523.490	555.879.391.128
Tài sản không phân bổ				2.086.553.758.116
Tài sản ngắn hạn				1.438.063.077.333
Tài sản dài hạn				648.490.680.783
Tổng Tài sản	5.181.790.245.310	469.379.737.626	39.578.330.626	7.777.302.071.678
Nợ phải trả bộ phận	5.209.429.440.888	7.913.141.001	720.299.616	5.218.062.881.505
Nợ ngắn hạn	5.209.429.440.888	7.655.221.001	720.299.616	5.217.804.961.505
Nợ dài hạn	-	257.920.000	-	257.920.000
Nợ phải trả không phân bổ				112.908.091.643
Nợ ngắn hạn				112.908.091.643
Tổng Nợ phải trả	5.209.429.440.888	7.913.141.001	720.299.616	5.330.970.973.148

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG RICON

Mẫu số B 09 – DN

35 BÁO CÁO BỘ PHẬN (tiếp theo)

a) Báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh (tiếp theo)

Bảng cân đối kế toán riêng (tiếp theo)

	Tại ngày 31.12.2022			
	Hoạt động xây dựng VND	Cho thuê và bán bất động sản đầu tư VND	Cho thuê máy móc và thiết bị xây dựng VND	Tổng cộng VND
Tài sản bộ phận	5.674.689.818.434	183.607.828.132	39.748.182.817	5.898.045.829.383
Tài sản ngắn hạn	5.551.076.603.123	30.629.689.818	1.151.961.771	5.582.858.254.712
Tài sản dài hạn	123.613.215.311	152.978.138.314	38.596.221.046	315.187.574.671
Tài sản không phân bổ				2.127.937.108.722
Tài sản ngắn hạn				1.462.716.878.743
Tài sản dài hạn				665.220.229.979
Tổng Tài sản	5.674.689.818.434	183.607.828.132	39.748.182.817	8.025.982.938.105
Nợ phải trả bộ phận	5.536.793.617.331	4.588.080.780	150.354.893	5.541.532.053.004
Nợ ngắn hạn	5.536.793.617.331	4.330.160.780	150.354.893	5.541.274.133.004
Nợ dài hạn	-	257.920.000	-	257.920.000
Nợ phải trả không phân bổ				109.635.007.394
Nợ ngắn hạn				109.635.007.394
Tổng Nợ phải trả	5.536.793.617.331	4.588.080.780	150.354.893	5.651.167.060.398

b) Báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý

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

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG RICONs

Mẫu số B 09 – DN

36 THUYẾT MINH CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÊN BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG (“BCLCTT”)

Các giao dịch không bằng tiền ảnh hưởng đến BCLCTT

	2023 VND	2022 VND
Mua bất động sản thanh toán bằng việc cấn trừ công nợ	180.704.855.784	-
Mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác nhưng chưa thanh toán	5.032.699.222	447.586.675

37 THUYẾT MINH VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN

Chi tiết các bên liên quan chính và mối quan hệ như sau:

Tên Công ty	Mối quan hệ
Công ty Cổ phần Đầu tư Riland (“Riland”)	Công ty con
Công ty THNN Ricons E&C (“Ricons E&C”)	Công ty con
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Khu Công nghiệp Quihub (“Quihub”)	Công ty con
Công ty TNHH Rihaway (“Rihaway”)	Công ty con gián tiếp
Công ty Cổ phần Kỹ thuật Công nghệ Rihitech (“Rihitech”)	Công ty con gián tiếp
Công ty Cổ phần Ri Thảo Điền (“Ri Thảo Điền”)	Công ty con gián tiếp
Công ty TNHH Western City (“Western City”)	Công ty con của công ty liên kết (đến ngày 17 tháng 12 năm 2023)
Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát, Ban Tổng Giám đốc	Nhân sự quản lý chủ chốt

(a) Giao dịch với các bên liên quan

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

		2023 VND	2022 VND
<i>i) Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ</i>			
Western City	Dịch vụ xây dựng	829.647.151.444	1.037.907.493.203
Ricons E&C	Dịch vụ xây dựng	14.812.868.928	8.240.000.000
	Dịch vụ cho thuê	3.265.920	2.162.305.580
Riland	Dịch vụ cho thuê	9.511.746.608	6.344.988.041
Quihub	Dịch vụ xây dựng	9.350.000.000	-
		<u>863.325.032.900</u>	<u>1.054.654.786.824</u>

37 THUYẾT MINH VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

(a) Giao dịch với các bên liên quan (tiếp theo)

		2023 VND	2022 VND
ii) Mua hàng hóa và dịch vụ			
Riland	Dịch vụ môi giới	242.193.564	2.861.967.777
	Dịch vụ khác	-	127.016.640
Rihiway	Dịch vụ xây dựng	-	12.673.514.011
		<u>242.193.564</u>	<u>15.662.498.428</u>
iii) Các khoản chi cho các nhân sự quản lý chủ chốt			
Hội đồng Quản trị		3.120.000.000	3.120.000.000
Ban Kiểm soát		960.000.000	960.000.000
Ban Tổng Giám đốc		16.699.075.426	19.634.977.992
		<u>20.779.075.426</u>	<u>23.714.977.992</u>
iv) Hoạt động tài chính			
Riland	Nhận cổ tức	204.330.000.000	82.320.000.000
Ricons E&C	Cho vay	11.000.000.000	35.000.000.000
	Thu hồi cho vay	-	35.000.000.000
	Lãi cho vay	-	225.616.439
Ri Thảo Điền	Lãi cho vay	3.074.689.041	2.359.526.027
		<u>3.074.689.041</u>	<u>2.359.526.027</u>

37 THUYẾT MINH VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

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

	2023 VND	2022 VND
Phải thu ngắn hạn của khách hàng (Thuyết minh 5)		
Ricons E&C	12.537.875.821	231.111.925
Western City (*)	-	410.089.125.432
Riland	-	1.967.266.784
	<u>12.537.875.821</u>	<u>412.287.504.141</u>
(*) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, Western City không còn là bên liên quan của Công ty nên số dư không được bao gồm trong thuyết minh về các bên liên quan.		
Phải thu về cho vay ngắn hạn (Thuyết minh 7)		
Ri Thảo Điền	<u>50.500.000.000</u>	<u>50.500.000.000</u>
Phải thu ngắn hạn khác (Thuyết minh 8)		
Ri Thảo Điền	5.664.578.082	2.589.889.041
Ricons E&C	2.829.403.435	-
	<u>8.493.981.517</u>	<u>2.589.889.041</u>
Phải trả người bán ngắn hạn (Thuyết minh 15)		
Rihiway	-	<u>3.271.167.987</u>

38 CAM KẾT THUÊ HOẠT ĐỘNG

(i) Công ty là bên đi thuê

Công ty phải trả mức tối thiểu cho các hợp đồng thuê căn hộ và thuê kho không hủy ngang trong tương lai như sau:

	2023 VND	2022 VND
Dưới 1 năm	2.888.568.168	1.921.947.937
Từ 1 đến 5 năm	3.229.798.672	2.139.325.453
Trên 5 năm	1.320.319.515	1.316.634.902
Tổng cộng các khoản thanh toán tối thiểu	7.438.686.355	5.377.908.292

(ii) Công ty là bên cho thuê

Công ty đã ký các hợp đồng cho thuê căn hộ, cho thuê mặt bằng, cho thuê kho, cho thuê nhà máy, và cho thuê thiết bị, theo đó khoản tiền thuê tối thiểu phải thu trong tương lai của hợp đồng cho thuê hoạt động không hủy ngang như sau:

	2023 VND	2022 VND
Dưới 1 năm	17.441.167.067	13.400.739.843
Từ 1 đến 5 năm	21.680.873.467	31.731.116.775
Trên 5 năm	12.776.775.000	12.648.899.988
Tổng cộng các khoản phải thu tối thiểu	51.898.815.534	57.780.756.606

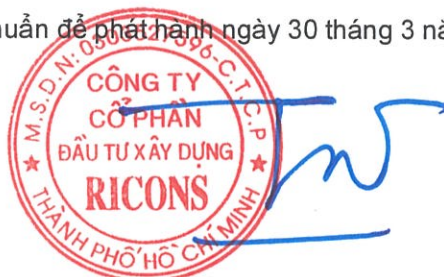
Báo cáo tài chính riêng đã được Ban Tổng Giám đốc phê chuẩn để phát hành ngày 30 tháng 3 năm 2024.



Nguyễn Thị Phượng
Người lập



Nguyễn Minh Tùng
Kế toán trưởng



Trần Quang Quân
Tổng Giám đốc
Chữ ký được ủy quyền