

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG RICON

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



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG RICON

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 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 hợp nhất (Mẫu số B 01 – DN/HN)	5
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất (Mẫu số B 02 – DN/HN)	8
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất (Mẫu số B 03 – DN/HN)	9
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (Mẫu số B 09 – DN/HN)	11

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG RICON

THÔNG TIN VỀ DOANH NGHIỆP

Giấy chứng nhận

đăng ký doanh nghiệp

Số 0303527596 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 27 tháng 10 năm 2004 và Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi gần nhất lần thứ 30 ngày 21 tháng 3 năm 2023.

Hội đồng Quản trị

Ông Nguyễn Sỹ Công	Chủ tịch
Ông Trần Quang Quân	Thành viên
Ông Lê Miên Thụy	Thành viên
Ông Hồ Văn Thảo	Thành viên
Ông Võ Thanh Liêm	Thành viên

Ban Kiểm soát

Ông Vũ Đức Kiên Lương	Trưởng ban
Ông Phan Vĩnh Phúc	Thành viên
Bà Trần Thảo Uyên	Thành viên

Ban Tổng Giám đốc

Ông Trần Quang Quân	Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Thành Tâm	Giám đốc điều hành
Ông Hồ Văn Thảo	Giám đốc điều hành
Ông Trần Thế Phương	Giám đốc điều hành
Ông Nguyễn Hiếu	Giám đốc điều hành
Ông Trần Văn Mười	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 hợp nhất

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

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

Ban Tổng Giám đốc 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 hợp nhất của Tập đoàn với độ chính xác hợp lý tại mọi thời điểm và để làm cơ sở lập báo cáo tài chính hợp nhất tuân thủ theo chế độ kế toán được trình bày ở Thuyết minh 2 của báo cáo tài chính hợp nhất. Ban Tổng Giám đốc của Công ty cũng chịu trách nhiệm đối với việc bảo vệ các tài sản của Tập đoàn 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 hợp nhất

Theo đây, chúng tôi phê chuẩn báo cáo tài chính hợp nhất đính kèm từ trang 5 đến trang 56. Báo cáo tài chính hợp nhất này phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của năm tài chính kết thúc cùng ngày nêu trên phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc



Trần Quang Quân
Tổng Giám đốc
Chữ ký được ủy quyền

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



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

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Ricons (“Công ty”) và các công ty con (gọi chung là “Tập đoàn”) được lập ngày 31 tháng 12 năm 2023, và được Ban Tổng Giám đốc của Công ty phê chuẩn vào ngày 30 tháng 3 năm 2024. Báo cáo tài chính hợp nhất này bao gồm: bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày nêu trên, và thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm các chính sách kế toán chủ yếu, từ trang 5 đến trang 56.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về báo cáo tài chính hợp nhất này dựa trên kết quả 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 hợp nhất của Tập đoàn có còn sai sót trọng yếu hay không.

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

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



Ý kiến của Kiểm toán viên

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

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



Mai Việt Hưng 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: HCM15365
TP. Hồ Chí Minh, ngày 30 tháng 3 năm 2024

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Tại ngày 31 tháng 12 năm	
			2023 VND	2022 VND
100	TÀI SẢN NGẮN HẠN		6.828.775.719.397	7.280.171.312.752
110	Tiền và các khoản tương đương tiền	3	689.099.499.660	808.413.931.101
111	Tiền		105.599.499.660	67.913.931.101
112	Các khoản tương đương tiền		583.500.000.000	740.500.000.000
120	Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn		741.055.800.000	458.002.543.861
123	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	4(a)	741.055.800.000	458.002.543.861
130	Các khoản phải thu ngắn hạn		4.137.389.728.170	4.646.502.828.091
131	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5	3.945.400.757.153	4.259.907.014.945
132	Trả trước cho người bán ngắn hạn	6	233.215.928.833	142.854.598.777
136	Phải thu ngắn hạn khác	7	209.261.593.184	263.426.693.198
137	Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	8	(250.488.551.000)	(19.685.478.829)
140	Hàng tồn kho		758.105.967.596	922.608.539.501
141	Hàng tồn kho	9	758.105.967.596	922.608.539.501
150	Tài sản ngắn hạn khác		503.124.723.971	444.643.470.198
151	Chi phí trả trước ngắn hạn		178.344.316	15.872.464
152	Thuế giá trị gia tăng ("GTGT") được khấu trừ	16(a)	502.833.579.859	444.537.423.882
153	Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	16(a)	112.799.796	90.173.852

Các thuyết minh từ trang 11 đến trang 56 là một phần cấu thành báo cáo tài chính hợp nhất này.

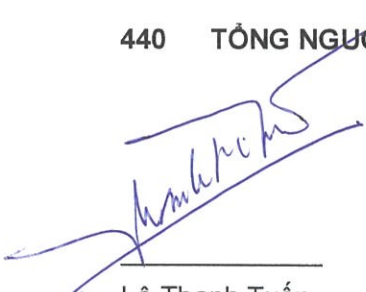
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT
(tiếp theo)

Mã số	TÀI SẢN (tiếp theo)	Thuyết minh	Tại ngày 31 tháng 12 năm	
			2023 VND	2022 VND
200	TÀI SẢN DÀI HẠN		1.037.540.994.451	913.694.086.048
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		172.263.010.347	189.632.060.547
221	Tài sản cố định hữu hình	11(a)	67.532.999.271	86.610.447.987
222	Nguyên giá		222.183.736.264	218.868.826.900
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(154.650.736.993)	(132.258.378.913)
227	Tài sản cố định vô hình	11(b)	104.730.011.076	103.021.612.560
228	Nguyên giá		114.380.992.109	111.163.517.109
229	Giá trị khấu hao lũy kế		(9.650.981.033)	(8.141.904.549)
230	Bất động sản đầu tư	12	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		288.351.956.779	13.107.125.828
242	Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	13	288.351.956.779	13.107.125.828
250	Đầu tư tài chính dài hạn		200.000.000.000	375.628.169.833
252	Đầu tư vào công ty liên kết	4(b)	-	8.228.169.833
253	Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	4(c)	60.000.000.000	60.000.000.000
255	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	4(a)	140.000.000.000	307.400.000.000
260	Tài sản dài hạn khác		142.927.706.246	183.737.784.612
261	Chi phí trả trước dài hạn	10	142.388.630.306	181.833.681.041
262	Tài sản thuế thu nhập hoãn lại		539.075.940	1.904.103.571
270	TỔNG TÀI SẢN		7.866.316.713.848	8.193.865.398.800

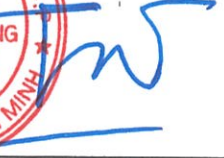
Các thuyết minh từ trang 11 đến trang 56 là một phần cấu thành báo cáo tài chính hợp nhất này.

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT
(tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Tại ngày 31 tháng 12 năm	
			2023 VND	2022 VND
300	NỢ PHẢI TRẢ		5.403.872.331.041	5.785.622.810.269
310	Nợ ngắn hạn		5.403.614.411.041	5.785.364.890.269
311	Phải trả người bán ngắn hạn	14	2.803.713.650.746	3.496.503.156.108
312	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	15	790.718.466.683	311.427.795.473
313	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	16(b)	5.029.297.834	5.005.852.693
315	Chi phí phải trả ngắn hạn	17	848.090.391.409	825.875.803.663
318	Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	18	2.239.651.574	10.235.684.040
319	Phải trả ngắn hạn khác	19	200.780.677.304	236.590.017.633
320	Vay ngắn hạn	20	609.613.035.164	753.810.451.744
321	Dự phòng phải trả ngắn hạn	21	36.433.658.323	43.225.652.298
322	Quý khen thưởng, phúc lợi	22	106.995.582.004	102.690.476.617
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		2.462.444.382.807	2.408.242.588.531
410	Vốn chủ sở hữu		2.462.444.382.807	2.408.242.588.531
411	Vốn góp của chủ sở hữu	23, 24	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	24	806.560.760.000	806.560.760.000
418	Quý đầu tư phát triển	24	731.811.600.797	722.743.594.480
421	Lợi nhuận sau thuế ("LNST") chưa phân phối	24	515.783.674.533	470.191.930.175
421a	- LNST chưa phân phối lũy kế của các năm trước		436.764.957.200	379.511.867.001
421b	- LNST chưa phân phối của năm báo cáo		79.018.717.333	90.680.063.174
429	Lợi ích cổ đông không kiểm soát		11.789.077.477	12.247.033.876
440	TỔNG NGUỒN VỐN		7.866.316.713.848	8.193.865.398.800


Lê Thanh Tuấn
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 56 là một phần cấu thành báo cáo tài chính hợp nhất này.

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Mã số	Thuyết minh	Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm	
		2023 VND	2022 VND
01	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	7.574.807.211.090	11.384.158.475.264
02	Các khoản giảm trừ doanh thu	-	-
10	Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	7.574.807.211.090	11.384.158.475.264
11	Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	(7.386.574.965.382)	(11.178.435.275.482)
20	Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	188.232.245.708	205.723.199.782
21	Doanh thu hoạt động tài chính	96.714.204.643	72.926.602.727
22	Chi phí tài chính	(68.407.773.601)	(23.762.142.082)
23	- Trong đó: Chi phí lãi vay	(37.524.779.040)	(23.727.211.951)
24	Phân lãi/(lỗ) trong công ty liên kết	218.437.824.728	(792.466.364)
26	Chi phí quản lý doanh nghiệp	(371.033.981.445)	(161.374.281.880)
30	Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	63.942.520.033	92.720.912.183
31	Thu nhập khác	32.372.948.138	29.064.977.922
32	Chi phí khác	(4.112.368.506)	(6.437.761.530)
40	Lợi nhuận khác	28.260.579.632	22.627.216.392
50	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	92.203.099.665	115.348.128.575
51	Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN") hiện hành	(8.107.311.100)	(26.367.113.997)
52	(Chi phí)/thu nhập thuế TNDN hoãn lại	(1.365.027.631)	1.904.103.571
60	Lợi nhuận sau thuế TNDN	82.730.760.934	90.885.118.149
Phân bổ cho:			
61	Cổ đông của Công ty	79.018.717.333	90.680.063.174
62	Cổ đông không kiểm soát	3.712.043.601	205.054.975
70	Lãi cơ bản trên cổ phiếu	25(a)	2.173
71	Lãi suy giảm trên cổ phiếu	25(b)	2.173


Lê Thanh Tuấn
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 56 là một phần cấu thành báo cáo tài chính hợp nhất này.

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

Mã số	Thuyết minh	Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm	
		2023 VND	2022 VND
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	Lợi nhuận kế toán trước thuế	92.203.099.665	115.348.128.575
	Điều chỉnh cho các khoản:		
02	Khấu hao tài sản cố định ("TSCĐ") và bất động sản đầu tư	34 31.568.811.870	30.197.871.843
03	Các khoản trích lập/(hoàn nhập) dự phòng	224.011.078.196	(3.444.546.487)
05	Lãi từ hoạt động đầu tư	(75.625.028.230)	(66.555.383.004)
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	309.682.740.541	99.273.282.878
09	Tăng các khoản phải thu	(23.377.770.561)	(570.407.841.546)
10	Giảm/(tăng) hàng tồn kho	164.502.571.905	(534.926.596.925)
11	(Giảm)/tăng các khoản phải trả	(237.440.813.435)	1.388.050.827.105
12	Giảm/(tăng) chi phí trả trước	39.282.578.883	(61.981.062.126)
14	Tiền lãi vay đã trả	(37.924.939.160)	(23.058.122.775)
15	Thuế TNDN đã nộp	16 (9.735.499.949)	(30.041.066.379)
17	Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	(228.897.771)	(3.020.851.546)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	204.759.970.453	263.888.568.686
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	(137.277.545.732)	(61.869.442.162)
22	Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và 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	(1.362.365.000.000)	(886.602.543.861)
24	Tiền thu hồi tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn và bán lại công cụ nợ của đơn vị khác	1.246.711.743.861	544.435.000.000
26	Thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	600.000.000	2.400.000.000
27	Tiền thu lãi tiền gửi và cổ tức, lợi nhuận được chia	74.926.285.573	41.415.162.276
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	(155.912.688.764)	(251.679.831.618)

Các thuyết minh từ trang 11 đến trang 56 là một phần cấu thành báo cáo tài chính hợp nhất này.

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

Mã số	Thuyết minh	Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm		
		2023 VND	2022 VND	
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
33	Tiền thu từ vay ngắn hạn	20	1.492.977.196.300	1.194.911.520.002
34	Tiền chi trả nợ gốc vay	20	(1.637.174.612.880)	(680.914.471.346)
36	Tiền chi trả cổ tức cho chủ sở hữu	19	(23.964.296.550)	(17.930.497.500)
40	Lưu chuyển thuần từ hoạt động tài chính		(168.161.713.130)	496.066.551.156
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		(119.314.431.441)	508.275.288.224
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm	3	808.413.931.101	300.138.642.877
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		-	-
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	3	689.099.499.660	808.413.931.101

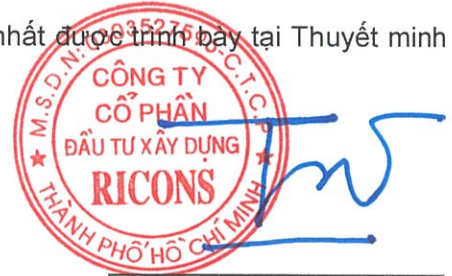
Các thông tin liên quan tới báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất được trình bày tại Thuyết minh 36.



Lê Thanh Tuấn
Người lập



Nguyễn Minh Tùng
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 56 là một phần cấu thành báo cáo tài chính hợp nhất này.

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

1 ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA TẬP ĐOÀN

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. Hoạt động chính của các công ty con và công ty liên kết được trình bày dưới đây.

Chu kỳ kinh doanh thông thường của Công ty và các công ty con là 12 tháng.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, Tập đoàn có 848 nhân viên (tại ngày 31 tháng 12 năm 2022: 1.035 nhân viên).

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG RICON

Mẫu số B 09 – DN/HN

1 ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA TẬP ĐOÀN (tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, Tập đoàn có 6 công ty con (tại ngày 31 tháng 12 năm 2022: 6 công ty con và 1 công ty liên kết) được trình bày như sau:

STT	Tên	Nơi thành lập, đăng ký hoạt động	Hoạt động kinh doanh chính	31.12.2023		31.12.2022	
				Tỷ lệ quyền sở hữu (%)	Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)	Tỷ lệ quyền sở hữu (%)	Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)
Công ty con trực tiếp							
1	Công ty Cổ phần Đầu tư Riland	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất và vật liệu xây dựng	98,00	98,00	98,00	98,00
2	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Khu Công nghiệp Quihub	Tỉnh Bình Định	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất	97,00	97,00	97,00	97,00
3	Công ty TNHH Ricons E&C	TP. Hồ Chí Minh	Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng	100,00	100,00	100,00	100,00
Công ty con gián tiếp							
4	Công ty Cổ phần Kỹ thuật Công nghệ Rihitech	TP. Hồ Chí Minh	Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt trong xây dựng	73,50	75,00	73,50	75,00
5	Công ty TNHH Rihway	TP. Hồ Chí Minh	Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng	98,00	100,00	98,00	100,00
6	Công ty Cổ phần Ri Thảo Điền	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất	97,80	99,80	97,80	99,80
Công ty liên kết							
7	Công ty Cổ phần Quản lý và Phát triển Gia Khánh (*)	TP. Hồ Chí Minh	Tư vấn quản lý	(*)	(*)	29,40	30,00

(*) Căn cứ vào các Hợp đồng chuyển nhượng cổ phần giữa Công ty Cổ phần Đầu tư Riland với Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản An Gia và Ông Nguyễn Văn Giáo, Công ty Cổ phần Đầu tư Riland đã hoàn tất chuyển nhượng toàn bộ 60.000 cổ phần phổ thông và 16.740.000 cổ phần ưu đãi hoàn lại cho các bên vào ngày 17 tháng 12 năm 2023, với tổng giá trị giao dịch là 168.000.000.000 Đồng. Theo đó, Công ty Cổ phần Quản lý và Phát triển Gia Khánh không còn là công ty liên kết của Tập đoàn (Thuyết minh 4(a) và Thuyết minh 4(b)).

2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

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

Báo cáo tài chính hợp nhất đã được lập theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất. Báo cáo tài chính hợp nhất được lập theo nguyên tắc giá gốc, ngoại trừ các khoản đầu tư vào công ty liên kết như được trình bày tại Thuyết minh 2.5.

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

2.2 Năm tài chính

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

2.3 Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

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

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

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

2.5 Cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính

Công ty con

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

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

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

Công ty con (tiếp theo)

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

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

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

Báo cáo tài chính của các công ty trong Tập đoàn sử dụng để hợp nhất được lập cho cùng kỳ kế toán với báo cáo tài chính hợp nhất và được thống nhất qua các năm tài chính.

Nghiệp vụ và lợi ích của cổ đông không kiểm soát

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

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

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

Những giao dịch làm thay đổi tỷ lệ sở hữu của Tập đoàn trong công ty con dẫn đến việc mất quyền kiểm soát đối với công ty con, thì chênh lệch giữa giá trị thay đổi phần sở hữu của Tập đoàn trong tài sản thuần của công ty con và số chi hoặc thu từ việc thoái vốn tại công ty con được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất. Phần sở hữu còn lại trong công ty này sẽ được hạch toán như một khoản đầu tư tài chính thông thường hoặc kế toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu kể từ khi công ty mẹ không còn nắm quyền kiểm soát công ty con.

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

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

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

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

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

2.6 Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng 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.

2.7 Các khoản phải thu

Các khoản phải thu thể hiện giá trị ghi sổ của các khoản phải thu khách hàng gồm các khoản phải thu mang tính 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 hợp nhất căn cứ theo kỳ hạn còn lại của các khoản phải thu tại ngày của bảng cân đối kế toán hợp nhất tới ngày đến hạn thu hồi.

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

2.8 Hàng tồn kho

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

Hàng tồn kho khác được thể hiện theo giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc được xác định trên cơ sở bình quân gia quyền và bao gồm tất cả các chi phí mua, chi phí chế biến và các chi phí khác có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại. 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.

Tập đoàn 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.

2.9 Đầu tư tài chính

(a) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn, trái phiếu và cổ phiếu ưu đãi hoàn lại mà bên phát hành bắt buộc phải mua lại tại một thời điểm nhất định trong tương lai. Các khoản đầu tư này ban đầu được ghi nhận theo giá gốc. Sau đó, Ban Tổng Giám đốc thực hiện việc rà soát đối với tất cả các khoản đầu tư để ghi nhận dự phòng vào cuối 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 hợp nhất 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 hợp nhất đến ngày đáo hạn.

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

2.9 Đầu tư tài chính (tiếp theo)

(b) Đầu tư vào công ty liên kết

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

(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.

Dự phòng giảm giá 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 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 dựa trên khoản lỗ của bên được đầu tư.

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.

2.10 Hợp đồng xây dựng

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

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

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

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

Hợp đồng hợp tác kinh doanh (“BCC”) là thỏa thuận giữa Tập đoàn và các đối tác bằng hợp đồng để cùng thực hiện hoạt động kinh tế nhưng không hình thành pháp nhân độc lập. Hoạt động này được kiểm soát bởi 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 Tập đoàn là bên kế toán và quyết toán thuế, Tập đoàn 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 Tập đoàn không phải là bên kế toán và quyết toán thuế, Tập đoàn ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất 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 hợp nhất trừ đi (-) giá trị thanh lý ước tính của tài sản đó. Thời gian hữu dụng ước tính của các loại tài sản như sau:

Nhà cửa, vật kiến trúc	6 – 50 năm
Máy móc và thiết bị	3 – 10 năm
Phương tiện vận tải	3 – 8 năm
Thiết bị quản lý	2 – 8 năm
Phần mềm máy tính	1 – 5 năm
TSCĐ hữu hình khác	4 năm

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

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

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

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

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 hợp nhất.

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 Tập đoàn. Khấu hao của những tài sản này, cũng giống như các loại TSCĐ khác, sẽ bắt đầu được trích khi tài sản đã sẵn sàng cho mục đích sử dụng.

2.13 Thuê hoạt động

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

2.14 Bất động sản đầu tư

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

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 hợp nhất 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.

2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**2.14 Bất động sản đầu tư (tiếp theo)***(b) Bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá*

Tập đoàn không trích khấu hao đối với bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá. Tổn thất bất động sản đầu tư chờ tăng giá được ghi nhận khi có bằng chứng chắc chắn cho thấy bất động sản đầu tư bị giảm giá so với giá trị thị trường và khoản giảm giá được xác định một cách đáng tin cậy. Chênh lệch giữa khoản tổn thất lập ở cuối 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 hợp nhất.

2.15 Chi phí trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí trả trước ngắn hạn và chi phí trả trước dài hạn trên bảng cân đối kế toán hợp nhất. 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.

2.16 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 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 hợp nhất căn cứ theo kỳ hạn còn lại của các khoản phải trả tại ngày của bảng cân đối kế toán hợp nhất tới ngày đến hạn thanh toán.

2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**2.17 Vay**

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

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

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đối với hoạt động xây dựng hoặc 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 Tập đoàn xác định chi phí đi vay được vốn hóa theo tỷ lệ vốn hóa đối với chi phí lũy kế bình quân gia quyền phát sinh cho việc đầu tư xây dựng cơ bản hoặc 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 hợp nhất khi phát sinh.

2.18 Chi phí phải trả

Chi phí phải trả bao gồm các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán 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 Tập đoàn 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 phải lập ở cuối năm tài chính này và khoản dự phòng phải trả 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.

2.20 Doanh thu chưa thực hiện

Doanh thu chưa thực hiện là khoản doanh thu nhận trước cho một hay 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. Tập đoàn ghi nhận các khoản doanh thu chưa thực hiện tương ứng với phần nghĩa vụ mà Tập đoàn sẽ phải thực hiện trong tương lai. Khi các điều kiện ghi nhận doanh thu được thỏa mãn, doanh thu chưa thực hiện sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất trong năm tài chính tương ứng với phần thỏa mãn điều kiện ghi nhận doanh thu đó.

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

2.21 Vốn chủ sở hữu

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

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

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

2.22 Phân phối lợi nhuận

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

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

Tập đoàn trích lập các quỹ sau:

(a) Quỹ đầu tư phát triển

Quỹ đầu tư phát triển được trích lập từ LNST TNDN của 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 một số công ty trong Tập đoàn và được các cổ đông phê duyệt bởi chủ sở hữu của từng công ty đó. Quỹ này được trình bày là một khoản phải trả trên bảng cân đối kế toán hợp nhất. Quỹ này được trích lập nhằm khen thưởng và khuyến khích vật chất, đem lại lợi ích chung và nâng cao phúc lợi cho cán bộ, công nhân viên.

2 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 hợp nhất khi đồng thời thỏa mãn tất cả năm (5) điều kiện sau:

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

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

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

(b) Doanh thu từ hợp đồng xây dựng

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

(c) Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất khi dịch vụ đã được cung cấp, bằng cách tính mức độ hoàn thành của từng giao dịch, dựa trên cơ sở đánh giá tỉ lệ dịch vụ đã cung cấp so với tổng khối lượng dịch vụ phải cung cấp. Doanh thu cung cấp dịch vụ chỉ được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn 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 hợp nhất; và
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

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

2.23 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)

(d) Doanh thu từ cho thuê hoạt động

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

(e) Thu nhập lãi

Thu nhập lãi được ghi nhận 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 cổ tức/lợi nhuận được chia được ghi nhận khi Tập đoàn 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 giá trị công trình hoàn thành, 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 chi phí lãi vay và các khoản lỗ liên quan đến các hoạt động đầu tư tài chính.

2.26 Chi phí quản lý doanh nghiệp

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

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

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

2.28 Các bên liên quan

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

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

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

2.30 Ước tính kế toán trọng yếu

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

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

3 TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	2023	2022
	VND	VND
Tiền mặt	311.704.530	405.436.220
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	105.287.795.130	67.508.494.881
Các khoản tương đương tiền (*)	583.500.000.000	740.500.000.000
	<u>689.099.499.660</u>	<u>808.413.931.101</u>

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

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG RICON

Mẫu số B 09 – DN/HN

4 ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

(a) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	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 (*)	653.930.000.000	653.930.000.000	264.140.000.000	264.140.000.000
- Trái phiếu (**)	87.125.800.000	87.125.800.000	193.862.543.861	193.862.543.861
	<u>741.055.800.000</u>	<u>741.055.800.000</u>	<u>458.002.543.861</u>	<u>458.002.543.861</u>
ii. Dài hạn				
- Trái phiếu (***)	140.000.000.000	140.000.000.000	140.000.000.000	140.000.000.000
- Cổ phiếu ưu đãi hoàn lại (****)	-	-	167.400.000.000	167.400.000.000
	<u>140.000.000.000</u>	<u>140.000.000.000</u>	<u>307.400.000.000</u>	<u>307.400.000.000</u>

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

(**) 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. Ban Tổng Giám đốc nhận định các trái phiếu này là có khả năng thu hồi.

(***) 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.

(****) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn thể hiện khoản đầu tư vào cổ phiếu ưu đãi hoàn lại ("CPUĐHL") do Công ty Cổ phần Quản lý và Phát triển Gia Khánh phát hành với thời gian mua lại CPUĐHL không muộn hơn tháng 8 năm 2024 và giá mua lại bằng tổng mệnh giá của các cổ phần ưu đãi trong một đợt mua lại. Tại ngày 17 tháng 12 năm 2023, Tập đoàn đã hoàn tất việc thanh lý khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn này (Thuyết minh 1).

4 ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

(b) Đầu tư vào công ty liên kết

	2023		2022	
	Giá gốc VND	Giá trị ghi sổ VND	Giá gốc VND	Giá trị ghi sổ VND
Công ty Cổ phần Quản lý và Phát triển Gia Khánh	-	-	600.000.000	8.228.169.833

Tại ngày 17 tháng 12 năm 2023, Tập đoàn đã hoàn tất các giao dịch chuyển nhượng vốn đầu tư, theo đó Công ty Cổ phần Quản lý và Phát triển Gia Khánh không còn là công ty liên kết của Tập đoàn (Thuyết minh 1).

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

	VND
Giá gốc khoản đầu tư	
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2023	600.000.000
Thanh lý khoản đầu tư vào công ty liên kết	(600.000.000)
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023	-
Phần lợi nhuận lũy kế sau khi mua các công ty liên kết	
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2023	7.628.169.833
Phần lãi từ công ty liên kết	218.437.824.728
Nhận cổ tức từ công ty liên kết	(195.183.000.000)
Thanh lý khoản đầu tư vào công ty liên kết	(30.882.994.561)
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023	-
Giá trị ghi sổ	
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2023	8.228.169.833
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023	-

(c) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	2023		2022	
	Giá trị gốc VND	Giá trị ghi sổ VND	Giá trị gốc VND	Giá trị ghi sổ VND
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Toàn Cầu (*)	60.000.000.000	60.000.000.000	60.000.000.000	60.000.000.000

4 ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (tiếp theo)**(b) Đầu tư vào công ty liên kết (tiếp theo)**

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

5 PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	2023 VND	2022 VND
Bên thứ ba	3.945.400.757.153	3.849.817.889.513
<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>Khác</i>	2.402.549.953.385	2.555.539.889.527
Bên liên quan (Thuyết minh 37(b))	-	410.089.125.432
	<u>3.945.400.757.153</u>	<u>4.259.907.014.945</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 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 năm 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 khoản phải thu quá hạn mà Công ty đã trích lập dự phòng được trình bày tại Thuyết minh 8.

6 TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	2023 VND	2022 VND
Bên thứ ba		
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 TNHH Thép Xây dựng và Lưới thép QH Plus	-	27.950.437.625
Công ty Cổ phần Bất động sản Tiến Phước	11.908.089.765	27.414.793.454
Công ty Cổ phần Eurowindow	-	16.916.306.485
Khác	96.070.732.721	70.573.061.213
	<u>233.215.928.833</u>	<u>142.854.598.777</u>

7 PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

	2023 VND	2022 VND
Hợp đồng hợp tác kinh doanh (*)	173.000.000.000	230.000.000.000
Lãi tiền gửi	16.565.312.302	11.084.430.021
Đặt cọc và ký quỹ	9.706.556.957	10.294.390.970
Tạm ứng cho nhân viên	9.024.774.588	10.785.048.887
Khác	964.949.337	1.262.823.320
	<u>209.261.593.184</u>	<u>263.426.693.198</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/HN

8 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				
Công ty Cổ phần Xây dựng Cotecccons	322.547.874.131	227.051.508.610	-	-
Khác	24.892.433.922	23.437.042.390	19.685.478.829	19.685.478.829
	<u>347.440.308.053</u>	<u>250.488.551.000</u>	<u>19.685.478.829</u>	<u>19.685.478.829</u>

Biến động về dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi 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	<u>250.488.551.000</u>	<u>19.685.478.829</u>

9 HÀNG TỒN KHO

	2023		2022	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Nguyên vật liệu	-	-	1.853.206.602	-
Chi phí kinh doanh dở dang (*)	758.105.967.596	-	920.262.238.740	-
Thành phẩm	-	-	493.094.159	-
	<u>758.105.967.596</u>	<u>-</u>	<u>922.608.539.501</u>	<u>-</u>

(*) Chi tiết chi phí các công trình xây dựng dở dang 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
Công trình khác	390.095.507.192	424.172.523.617
	<u>758.105.967.596</u>	<u>920.262.238.740</u>

10 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
Chi phí thuê đất (**)	20.337.424.775	20.777.152.883
Phí bảo trì tòa nhà	392.141.084	693.825.504
Khác	325.152.335	733.486.931
	142.388.630.306	181.833.681.041

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

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

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG RICON

Mẫu số B 09 – DN/HN

11	TSCĐ	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Máy móc thiết bị VND	Phương tiện vận tải VND	Thiết bị quản lý VND	Khác VND	Tổng cộng VND
(a)	TSCĐ hữu hình						
	Nguyên giá						
	Tại ngày 1 tháng 1 năm 2023	26.640.737.380	159.935.656.584	16.959.879.891	15.203.587.136	128.965.909	218.868.826.900
	Mua trong năm	-	2.268.000.000	-	1.131.056.364	-	3.399.056.364
	Thanh lý, nhượng bán	-	(84.147.000)	-	-	-	(84.147.000)
	Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023	26.640.737.380	162.119.509.584	16.959.879.891	16.334.643.500	128.965.909	222.183.736.264
	Giá trị khấu hao lũy kế						
	Tại ngày 1 tháng 1 năm 2023	3.776.249.813	106.764.701.210	10.500.041.321	11.088.420.660	128.965.909	132.258.378.913
	Khấu hao trong năm	2.087.612.400	16.211.203.268	2.094.546.984	2.083.142.428	-	22.476.505.080
	Thanh lý, nhượng bán	-	(84.147.000)	-	-	-	(84.147.000)
	Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023	5.863.862.213	122.891.757.478	12.594.588.305	13.171.563.088	128.965.909	154.650.736.993
	Giá trị còn lại						
	Tại ngày 1 tháng 1 năm 2023	22.864.487.567	53.170.955.374	6.459.838.570	4.115.166.476	-	86.610.447.987
	Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023	20.776.875.167	39.227.752.106	4.365.291.586	3.163.080.412	-	67.532.999.271

Nguyên giá TSCĐ hữu hình của Tập đoàn đã khấu hao hết nhưng còn sử dụng tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 là 113.275.899.643 Đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2022: 73.265.170.939 Đồng).

11 TSCĐ (tiếp theo)

(b) TSCĐ vô hình

	Quyền sử dụng đất VND	Phần mềm máy tính VND	Tổng cộng VND
Nguyên giá			
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2023	100.500.000.000	10.663.517.109	111.163.517.109
Mua trong năm	-	256.375.000	256.375.000
Chuyển từ chi phí xây dựng cơ bản dở dang (Thuyết minh 13)	-	3.279.100.000	3.279.100.000
Thanh lý	-	(318.000.000)	(318.000.000)
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023	100.500.000.000	13.880.992.109	114.380.992.109
Giá trị khấu hao lũy kế			
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2023	-	8.141.904.549	8.141.904.549
Khấu hao trong năm	-	1.684.270.918	1.684.270.918
Thanh lý	-	(175.194.434)	(175.194.434)
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023	-	9.650.981.033	9.650.981.033
Giá trị còn lại			
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2023	100.500.000.000	2.521.612.560	103.021.612.560
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023	100.500.000.000	4.230.011.076	104.730.011.076

Nguyên giá TSCĐ vô hình của Tập đoàn đã khấu hao hết nhưng còn sử dụng tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 là 7.738.267.109 Đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2022: 5.157.992.509 Đồng).

12 BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	2023 VND	2022 VND
Bất động sản đầu tư 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
	<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, Tập đoàn chưa xác định được giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư để thuyết minh trên báo cáo tài chính hợp nhất. Giá trị hợp lý bất động sản đầu tư có thể khác với giá trị ghi sổ.

12 BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ (tiếp theo)

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

	Tòa nhà và căn hộ VND	Quyền sử dụng đất VND	Tổng cộng VND
Nguyên giá			
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2023	120.092.304.973	58.000.535.376	178.092.840.349
Tăng	105.496.840.230	-	105.496.840.230
Chuyển từ chi phí xây dựng cơ bản dở dang (Thuyết minh 13)	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 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	-	-	-

12 BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ (tiếp theo)

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

13 CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỒI DANG

	2023 VND	2022 VND
Bất động sản đầu tư - căn hộ	269.679.731.531	-
Nhà xưởng công nghiệp cho thuê	8.971.900.248	566.660.438
Xây dựng tòa nhà văn phòng	9.063.215.000	8.881.215.000
Xây dựng phần mềm	637.110.000	2.255.060.000
Cải tạo nhà kho	-	1.404.190.390
	<u>288.351.956.779</u>	<u>13.107.125.828</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	13.107.125.828	8.310.299.733
Mua sắm	279.928.121.341	5.155.676.095
Chuyển sang bất động sản đầu tư nắm giữ để cho thuê (Thuyết minh 12(a))	(1.404.190.390)	-
Chuyển sang TSCĐ vô hình (Thuyết minh 11(b))	(3.279.100.000)	(358.850.000)
Số dư cuối năm	<u>288.351.956.779</u>	<u>13.107.125.828</u>

14 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	2.803.713.650.746	2.803.713.650.746	3.496.503.156.108	3.496.503.156.108

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

15 NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	2023 VND	2022 VND
Bên thứ ba		
Tổng Công ty Cảng Hàng không Việt Nam - CTCP	502.845.818.306	-
IC İctas İnşaat Sanayi Ve Ticaret Anonim Şirketi	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
Khác	33.486.095.172	37.335.266.383
	<u>790.718.466.683</u>	<u>311.427.795.473</u>

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG RICON

Mẫu số B 09 – DN/HN

16 THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI THU/PHẢI NỘ 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	Số đã cân trừ trong năm VND	Phân loại lại trong năm VND	Tại ngày 31.12.2023 VND
a) Phải thu						
Thuế GTGT được khấu trừ	444.537.423.882	641.973.071.447	-	(583.676.915.470)	-	502.833.579.859
Thuế TNDN nộp thừa	-	-	-	-	102.799.796	102.799.796
Thuế GTGT nộp thừa	-	-	-	-	10.000.000	10.000.000
Thuế thu nhập cá nhân nộp thừa	90.173.852	-	-	-	(90.173.852)	-
	<u>444.627.597.734</u>	<u>641.973.071.447</u>	<u>-</u>	<u>(583.676.915.470)</u>	<u>22.625.944</u>	<u>502.946.379.655</u>
b) Phải nộp						
Thuế TNDN	4.731.763.538	8.107.311.100	(9.735.499.949)	-	102.799.796	3.206.374.485
Thuế GTGT hàng bán nội địa	251.706.135	608.019.515.593	(24.604.306.258)	(583.676.915.470)	10.000.000	-
Thuế thu nhập cá nhân	22.383.020	19.420.261.536	(17.529.547.355)	-	(90.173.852)	1.822.923.349
Thuế GTGT hàng nhập khẩu	-	1.700.552.558	(1.700.552.558)	-	-	-
Thuế nhập khẩu	-	9.786.000	(9.786.000)	-	-	-
Khác	-	23.000.000	(23.000.000)	-	-	-
	<u>5.005.852.693</u>	<u>637.280.426.787</u>	<u>(53.602.692.120)</u>	<u>(583.676.915.470)</u>	<u>22.625.944</u>	<u>5.029.297.834</u>

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG RICON

Mẫu số B 09 – DN/HN

17 CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	2023 VND	2022 VND
Chi phí phải trả các công trình xây dựng	847.508.060.358	824.893.312.492
Chi phí lãi vay	582.331.051	982.491.171
	<u>848.090.391.409</u>	<u>825.875.803.663</u>

18 DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN NGẮN HẠN

	2023 VND	2022 VND
Hoạt động cho thuê	2.239.651.574	715.166.186
Hoạt động xây dựng công trình	-	9.520.517.854
	<u>2.239.651.574</u>	<u>10.235.684.040</u>

19 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
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	3.367.262.250	3.354.995.379
Phải trả các đội thi công và cán bộ nhân viên	1.847.635.198	3.316.531.012
Cổ tức phải trả (**)	1.001.090.700	970.423.750
Kinh phí công đoàn	561.159.200	1.016.113.400
Khác	154.395.795	254.296.388
	200.780.677.304	236.590.017.633

(*) Đây là các khoản UPAS LC phát hành tại 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 24)	23.994.963.500	17.540.000.000
Cổ tức đã chi trả bằng tiền	(23.964.296.550)	(17.930.497.500)
Số dư cuối năm	1.001.090.700	970.423.750

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

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG RICONS

Mẫu số B 09 – DN/HN

20 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/HĐTD 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-RICONs 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/HDHM/CMB-RICONs 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 Tập đoàn 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 Tập đoàn. 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/HN

21 DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	2023 VND	2022 VND
Dự phòng bảo hành công trình xây dựng	36.433.658.323	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	27.301.749.000	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	36.433.658.323	43.225.652.298

22 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	102.690.476.617	101.453.328.163
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi (Thuyết minh 24)	4.534.003.158	4.258.000.000
Sử dụng quỹ trong năm	(228.897.771)	(3.020.851.546)
Số dư cuối năm	106.995.582.004	102.690.476.617

23 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 RICONS

Mẫu số B 09 – DN/HN

24 TÌNH HÌNH TĂNG GIẢM NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU

	Vốn góp của chủ sở hữu VND	Thặng dư vốn cổ phần VND	Quỹ đầu tư phát triển VND	LNST chưa phân phối VND	Lợi ích cổ đông không kiểm soát VND	Tổng cộng VND
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2022	317.200.000.000	806.560.760.000	714.727.594.480	486.940.137.001	13.726.978.901	2.339.155.470.382
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	90.680.063.174	205.054.975	90.885.118.149
Chia cổ tức bằng tiền	-	-	-	(15.860.000.000)	(1.680.000.000)	(17.540.000.000)
Chia cổ tức bằng cổ phiếu	79.299.270.000	-	-	(79.299.270.000)	-	-
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	(4.253.000.000)	(5.000.000)	(4.258.000.000)
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	-	8.016.000.000	(8.016.000.000)	-	-
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022	396.499.270.000	806.560.760.000	722.743.594.480	470.191.930.175	12.247.033.876	2.408.242.588.531
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	79.018.717.333	3.712.043.601	82.730.760.934
Chia cổ tức bằng tiền (*)	-	-	-	(19.824.963.500)	(4.170.000.000)	(23.994.963.500)
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	515.783.674.533	11.789.077.477	2.462.444.382.807

(*) 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/RICONS-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/RICONS-2023 cùng ngày.

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

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

	Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm	
	2023	2022
	(Trình bày lại - Thuyết minh 39)	
Lợi nhuận thuần phân bổ cho các cổ đông (VND)	79.018.717.333	90.680.063.174
Điều chỉnh giảm số trích quỹ khen thưởng, phúc lợi (VND) (*)	(3.951.000.000)	(4.534.003.158)
	<u>75.067.717.333</u>	<u>86.146.060.016</u>
Bình quân số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành (cổ phiếu)	39.649.927	39.649.927
Lãi cơ bản trên mỗi cổ phiếu (VND)	<u>1.893</u>	<u>2.173</u>

(*) Số trích quỹ khen thưởng, phúc lợi dự kiến cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 là 5% của lợi nhuận sau thuế, dựa theo mức trích thực tế được thông qua tại Đại hội đồng Cổ đông thường niên của 3 năm gần nhất.

(b) Lãi suy giảm trên cổ phiếu

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

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

Tại ngày 31 tháng 12 năm 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) 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 VND	2022 VND
Doanh thu thuần từ hợp đồng xây dựng (*)	7.513.356.626.623	11.217.525.173.762
Doanh thu thuần từ cho thuê và bán bất động sản đầu tư	51.562.543.902	161.725.081.336
Doanh thu thuần từ cho thuê máy móc và thiết bị xây dựng	9.229.330.776	4.802.159.257
Doanh thu thuần từ bán vật liệu xây dựng	658.709.789	106.060.909
	<u>7.574.807.211.090</u>	<u>11.384.158.475.264</u>

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

	2023 VND	2022 VND
Doanh thu thuần từ hợp đồng xây dựng đang thực hiện trong năm	7.432.751.177.253	11.012.348.883.056
Doanh thu thuần từ hợp đồng xây dựng hoàn thành trong năm	80.605.449.370	205.176.290.706
	<u>7.513.356.626.623</u>	<u>11.217.525.173.762</u>

28 GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	2023 VND	2022 VND
Giá vốn từ hoạt động xây dựng	7.338.190.680.998	11.032.584.990.980
Giá vốn từ hoạt động cho thuê và bán bất động sản đầu tư	38.191.905.117	142.277.552.564
Giá vốn từ hoạt động cho thuê máy móc và thiết bị xây dựng	7.797.770.195	3.368.468.906
Giá vốn vật liệu xây dựng đã bán	2.394.609.072	204.263.032
	<u>7.386.574.965.382</u>	<u>11.178.435.275.482</u>

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG RICON

Mẫu số B 09 – DN/HN

29 DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	2023 VND	2022 VND
Lãi tiền gửi và trái phiếu	74.782.167.854	47.480.935.306
Tiền lãi phạt thanh toán trả chậm	16.307.036.789	23.891.734.251
Cổ tức, lợi nhuận được chia	5.625.000.000	1.527.042.990
Khác	-	26.890.180
	<u>96.714.204.643</u>	<u>72.926.602.727</u>

30 CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	2023 VND	2022 VND
Lãi tiền vay	37.524.779.040	23.727.211.951
Thanh lý/bán các khoản đầu tư tài chính	30.882.994.561	-
Khác	-	34.930.131
	<u>68.407.773.601</u>	<u>23.762.142.082</u>

31 CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	2023 VND	2022 VND
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (Thuyết minh 8)	230.803.072.171	-
Chi phí nhân viên	87.563.016.605	110.554.241.170
Chi phí dịch vụ mua ngoài	27.020.787.841	18.421.770.573
Chi phí công cụ, dụng cụ	6.293.407.669	8.920.656.867
Chi phí khấu hao	5.825.245.579	6.159.802.967
Khác	13.528.451.580	17.317.810.303
	<u>371.033.981.445</u>	<u>161.374.281.880</u>

32 THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

	2023 VND	2022 VND
Thu nhập khác		
Hoàn nhập chi phí dự phòng bảo hành công trình (Thuyết minh 21)	29.411.071.152	14.856.661.124
Hoàn nhập chi phí công trình phải trả	-	9.617.196.000
Khác	2.961.876.986	4.591.120.798
	<u>32.372.948.138</u>	<u>29.064.977.922</u>
Chi phí khác		
Khác	(4.112.368.506)	(6.437.761.530)
Lợi nhuận khác	<u>28.260.579.632</u>	<u>22.627.216.392</u>

33 THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (“TNDN”)

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

	2023 VND	2022 VND
Lợi nhuận kế toán trước thuế	92.203.099.665	115.348.128.575
Thuế tính ở thuế suất 20%	18.440.619.933	23.069.625.715
Điều chỉnh:		
Thu nhập không chịu thuế	(40.161.600.000)	(305.408.598)
Chi phí không được khấu trừ	26.810.682.990	1.705.209.448
Chi phí lãi vay vượt 30% EBITDA	522.489.779	-
Lỗ từ công ty liên kết	1.525.633.967	158.493.273
Lỗ tính thuế mà không ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại	254.359.379	476.043.235
Chuyển lỗ	-	(77.207.605)
Dự phòng thiếu/(thừa) của các năm trước	2.080.152.683	(563.745.042)
Chi phí thuế TNDN (*)	<u>9.472.338.731</u>	<u>24.463.010.426</u>
Ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất:		
Chi phí thuế TNDN - hiện hành	8.107.311.100	26.367.113.997
Chi phí/(thu nhập) thuế TNDN - hoãn lại	1.365.027.631	(1.904.103.571)
Chi phí thuế TNDN (*)	<u>9.472.338.731</u>	<u>24.463.010.426</u>

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

34 CHI PHÍ KINH DOANH THEO YẾU TỐ

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

	2023 VND	2022 VND
Chi phí dịch vụ mua ngoài	4.382.783.539.787	4.334.427.559.269
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	2.435.289.396.405	3.207.071.253.652
Chi phí nhân viên	369.826.544.832	464.878.863.875
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	230.803.072.171	4.681.840.618
Chi phí công cụ, dụng cụ	61.534.172.981	46.038.693.175
Chi phí khấu hao TSCĐ	31.568.811.870	32.031.947.250
Chi phí khác	85.696.067.772	108.586.994.120
	<u>7.597.501.605.818</u>	<u>8.197.717.151.959</u>

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG RICONS

Mẫu số B 09 – DN/HN

35 BÁO CÁO BỘ PHẬN

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

Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất

	Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023					Tổng cộng VND
	Hoạt động xây dựng VND	Hoạt động bán vật liệu xây dựng VND	Kinh doanh bất động sản đầu tư VND	Kinh doanh Cho thuê máy móc và thiết bị xây dựng VND	Cho thuê máy móc và thiết bị xây dựng VND	
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	7.513.356.626.623	658.709.789	51.562.543.902	9.229.330.776	7.574.807.211.090	
Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	(7.338.190.680.998)	(2.394.609.072)	(38.191.905.117)	(7.797.770.195)	(7.386.574.965.382)	
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	175.165.945.625	(1.735.899.283)	13.370.638.785	1.431.560.581	188.232.245.708	
	Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022					Tổng cộng VND
	Hoạt động xây dựng VND	Hoạt động bán vật liệu xây dựng VND	Kinh doanh bất động sản đầu tư VND	Kinh doanh Cho thuê máy móc và thiết bị xây dựng VND	Cho thuê máy móc và thiết bị xây dựng VND	
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	11.217.525.173.762	106.060.909	161.725.081.336	4.802.159.257	11.384.158.475.264	
Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	(11.032.584.990.980)	(204.263.032)	(142.277.552.564)	(3.368.468.906)	(11.178.435.275.482)	
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	184.940.182.782	(98.202.123)	19.447.528.772	1.433.690.351	205.723.199.782	

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG RICON

Mẫu số B 09 – DN/HN

35 BÁO CÁO BỘ PHẬN (tiếp theo)

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

Bảng cân đối kế toán hợp nhất

Tại ngày 31.12.2023

	Hoạt động xây dựng VND	Hoạt động xây dựng vật liệu xây dựng VND	Hoạt động bán VND	Kinh doanh bất động sản đầu tư VND	Cho thuê máy móc và thiết bị xây dựng VND	Tổng cộng VND
Tài sản bộ phận	5.233.900.781.477					5.853.824.240.537
Tài sản ngắn hạn	5.148.468.054.580			580.345.128.434	39.578.330.626	5.189.358.826.553
Tài sản dài hạn	85.432.726.897			541.630.163.597	37.402.523.490	664.465.413.984
Tài sản không phân bổ						2.012.492.473.311
Tài sản ngắn hạn						1.639.416.892.844
Tài sản dài hạn						373.075.580.467
Tổng Tài sản	5.233.900.781.477			580.345.128.434	39.578.330.626	7.866.316.713.848
Nợ phải trả bộ phận	5.082.251.113.963					5.091.066.773.899
Nợ ngắn hạn	5.082.251.113.963			8.095.360.320	720.299.616	5.090.808.853.899
Nợ dài hạn	-			7.837.440.320	-	257.920.000
Nợ phải trả không phân bổ						312.805.557.142
Nợ ngắn hạn						312.805.557.142
Tổng Nợ phải trả	5.082.251.113.963			8.095.360.320	720.299.616	5.403.872.331.041

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG RICON

Mẫu số B 09 – DN/HN

35 BÁO CÁO BỘ PHẬN (tiếp theo)

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

Bảng cân đối kế toán hợp nhất (tiếp theo)

	Tại ngày 31.12.2022				
	Hoạt động xây dựng VND	Hoạt động bán vật liệu xây dựng VND	Kinh doanh bất động sản đầu tư VND	Cho thuê máy móc và thiết bị xây dựng VND	Tổng cộng VND
Tài sản phân bổ	5.833.807.563.325	2.483.822.517	219.151.223.531	42.668.820.767	6.098.111.430.140
Tài sản ngắn hạn	5.707.881.918.146	2.483.822.517	35.889.804.208	4.072.599.721	5.750.328.144.592
Tài sản dài hạn	125.925.645.179	-	183.261.419.323	38.596.221.046	347.783.285.548
Tài sản không phân bổ					2.095.753.968.660
Tài sản ngắn hạn					1.529.843.168.160
Tài sản dài hạn					565.910.800.500
Tổng Tài sản	5.833.807.563.325	2.483.822.517	219.151.223.531	42.668.820.767	8.193.865.398.800
Nợ phải trả phân bổ					5.441.336.463.326
Nợ ngắn hạn	5.435.294.980.285	78.303.093	5.235.993.631	727.186.317	5.441.078.543.326
Nợ dài hạn	-	-	257.920.000	-	257.920.000
Nợ phải trả không phân bổ					344.286.346.943
Nợ ngắn hạn					344.286.346.943
Tổng Nợ phải trả	5.435.294.980.285	78.303.093	5.235.993.631	727.186.317	5.785.622.810.269

(b) Báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý

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

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

Các giao dịch không bằng tiền ảnh hưởng đến BCLCTT hợp nhất

	2023	2022
	VND	VND
Mua bất động sản thanh toán bằng việc cấn trừ công nợ	247.106.768.974	-
Mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác nhưng chưa thanh toán	5.143.664.904	447.586.675
	<u>5.143.664.904</u>	<u>447.586.675</u>

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 Quản lý và Phát triển Gia Khánh (“Gia Khánh”)	Công ty liên kết (đến ngày 17 tháng 12 năm 2023)
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	2022
	VND	VND
(i) Doanh thu cung cấp dịch vụ		
Western City	829.647.151.444	1.037.907.493.203
	<u>829.647.151.444</u>	<u>1.037.907.493.203</u>
(ii) Các khoản chi cho các nhân sự quản lý chủ chốt		
Hội đồng Quản trị	3.120.000.000	3.120.000.000
Ban Kiểm soát	960.000.000	960.000.000
Ban Tổng Giám đốc	16.699.075.426	19.634.977.992
	<u>20.779.075.426</u>	<u>23.714.977.992</u>

39 TRÌNH BÀY LẠI

Lãi cơ bản trên cổ phiếu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 được tính lại do điều chỉnh bình quân gia quyền số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành, cụ thể như sau:

	Năm tài chính kết thúc ngày 31.12.2022		
	Theo báo cáo trước đây	Điều chỉnh	Số liệu sau điều chỉnh
Lợi nhuận thuần phân bổ cho các cổ đông (VND)	90.680.063.174	-	90.680.063.174
Điều chỉnh giảm số trích quỹ khen thưởng, phúc lợi (VND)	(4.534.000.000)	-	(4.534.003.158)
	<u>86.146.063.174</u>	<u>-</u>	<u>86.146.060.016</u>
Bình quân gia quyền số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành (cổ phiếu)	<u>33.153.905</u>	<u>6.496.022</u>	<u>39.649.927</u>
Lãi cơ bản trên mỗi cổ phiếu (VND)	<u>2.598</u>		<u>2.173</u>

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



Lê Thanh Tuấn
Người lập



Nguyễn Minh Tùng
Kế toán trưởng



Trần Quang Quân
Tổng Giám đốc
Chữ ký được ủy quyền