

Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Ricons

Báo cáo tài chính hợp nhất

Ngày 31 tháng 3 năm 2023



Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Ricons

MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	1 - 2
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	3
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	4 - 5
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	6 - 32

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT
vào ngày 31 tháng 3 năm 2023

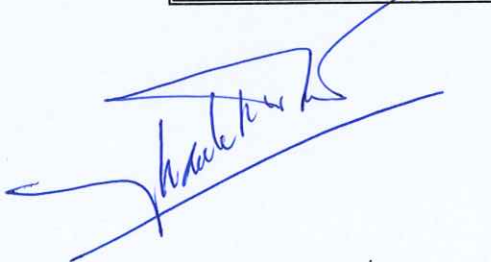
VND

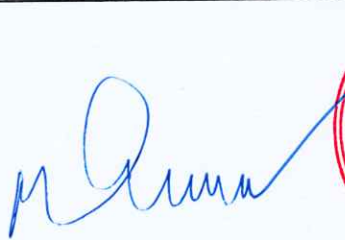
Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 31 tháng 3 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		6.182.793.912.217	7.280.171.312.752
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	4	336.789.668.187	808.413.931.101
111	1. Tiền		59.789.668.187	67.913.931.101
112	2. Các khoản tương đương tiền		277.000.000.000	740.500.000.000
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn		652.958.600.000	458.002.543.861
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	5.1	652.958.600.000	458.002.543.861
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		4.119.189.393.237	4.646.502.828.091
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6	3.755.460.992.812	4.259.907.014.945
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	7	118.040.603.774	142.854.598.777
136	3. Phải thu ngắn hạn khác	8	265.373.275.480	263.426.693.198
137	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	6	(19.685.478.829)	(19.685.478.829)
140	IV. Hàng tồn kho	9	650.267.362.491	922.608.539.501
141	1. Hàng tồn kho		650.267.362.491	922.608.539.501
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		423.588.888.302	444.643.470.198
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn		263.651.292	15.872.464
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ	18.a	423.325.237.010	444.537.423.882
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu nhà nước	18.a	-	90.173.852
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		994.129.941.343	913.694.086.048
210	I. Khoản phải thu dài hạn		471.570.120	650.570.120
216	1. Phải thu dài hạn khác		471.570.120	650.570.120
220	II. Tài sản cố định		183.415.276.607	189.632.060.547
221	1. Tài sản cố định hữu hình	11	80.643.862.567	86.610.447.987
222	Nguyên giá		219.213.019.900	218.868.826.900
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(138.569.157.333)	(132.258.378.913)
227	2. Tài sản cố định vô hình	12	102.771.414.040	103.021.612.560
228	Nguyên giá		111.195.517.109	111.163.517.109
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(8.424.103.069)	(8.141.904.549)
230	III. Bất động sản đầu tư	13	143.046.271.745	150.938.375.108
231	1. Nguyên giá		177.295.404.429	184.567.976.749
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(34.249.132.684)	(33.629.601.641)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn	14	113.173.518.959	13.107.125.828
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		113.173.518.959	13.107.125.828
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn		380.221.556.013	375.628.169.833
252	1. Đầu tư vào công ty liên kết	15.1	12.821.556.013	8.228.169.833
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	15.2	60.000.000.000	60.000.000.000
255	3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	5.2	307.400.000.000	307.400.000.000
260	VI. Tài sản dài hạn khác		173.801.747.899	183.737.784.612
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	10	171.177.369.462	181.833.681.041
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	32.3	2.624.378.437	1.904.103.571
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		7.176.923.853.560	8.193.865.398.800

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 3 năm 2023

VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Ngày 31 tháng 3 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		4.753.256.178.814	5.785.622.810.269
310	I. Nợ ngắn hạn		4.752.998.258.814	5.785.364.890.269
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	16	2.922.356.323.380	3.496.503.156.108
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	17	230.625.318.301	311.427.795.473
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	18.b	6.093.588.660	5.005.852.693
315	4. Chi phí phải trả ngắn hạn	19	825.938.291.868	825.875.803.663
318	5. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	20	13.832.987.216	10.235.684.040
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	21	36.041.446.952	236.590.017.633
320	7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	22	578.933.473.494	753.810.451.744
321	8. Dự phòng phải trả ngắn hạn	23	36.650.250.097	43.225.652.298
322	9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	24	102.526.578.846	102.690.476.617
330	II. Nợ dài hạn		257.920.000	257.920.000
337	1. Phải trả dài hạn khác		257.920.000	257.920.000
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		2.423.667.674.746	2.408.242.588.531
410	I. Vốn chủ sở hữu	25.1	2.423.667.674.746	2.408.242.588.531
411	1. Vốn cổ phần		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	2. Thặng dư vốn cổ phần		806.560.760.000	806.560.760.000
415	3. Cổ phiếu quỹ		-	-
418	4. Quỹ đầu tư phát triển		722.743.594.480	722.743.594.480
421	5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		486.012.626.683	470.191.930.175
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		470.191.930.175	379.511.867.001
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này/năm nay		15.820.696.508	90.680.063.174
429	6. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		11.851.423.583	12.247.033.876
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		7.176.923.853.560	8.193.865.398.800


Lê Thanh Tuấn
Người lập


Nguyễn Minh Tùng
Quyền Kế toán trưởng



Trần Quang Quân
Tổng Giám đốc

Ngày 27 tháng 4 năm 2023

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT
cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2023

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý 1 năm 2023	Quý 1 năm 2022
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	26	1.718.696.402.784	2.015.763.886.124
10	2. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	26	1.718.696.402.784	2.015.763.886.124
11	3. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	28	(1.676.491.238.405)	(1.962.860.302.282)
20	4. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		42.205.164.379	52.903.583.842
21	5. Doanh thu hoạt động tài chính	27	17.199.444.857	12.270.421.654
22	6. Chi phí tài chính	29	(14.960.951.146)	(4.877.930.044)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		(14.960.951.146)	(4.861.872.668)
24	7. Phần lãi/(lỗ) từ công ty liên kết	15.1	4.593.386.180	(5.291.497)
26	8. Chi phí quản lý doanh nghiệp	30	(35.395.084.318)	(39.497.161.783)
30	9. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		13.641.959.952	20.793.622.172
31	10. Thu nhập khác	31	7.543.880.745	5.629.438.440
32	11. Chi phí khác	31	(2.401.376.217)	(465.247.383)
40	12. Lợi nhuận khác	31	5.142.504.528	5.164.191.057
50	13. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		18.784.464.480	25.957.813.229
51	14. Chi phí thuế TNDN hiện hành	32.1	(4.079.653.131)	(5.143.497.397)
52	15. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	32.3	720.274.866	-
60	16. Lợi nhuận sau thuế TNDN		15.425.086.215	20.814.315.832
61	17. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ		15.820.696.508	20.783.351.655
62	18. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát		(395.610.293)	30.964.177
70	19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	25.4	379	622
71	20. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	25.4	379	622



Lê Thanh Tuấn
Người lập



Nguyễn Minh Tùng
Quyển Kế toán trưởng



Trần Quang Quân
Tổng Giám đốc

Ngày 27 tháng 4 năm 2023

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT
cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2023

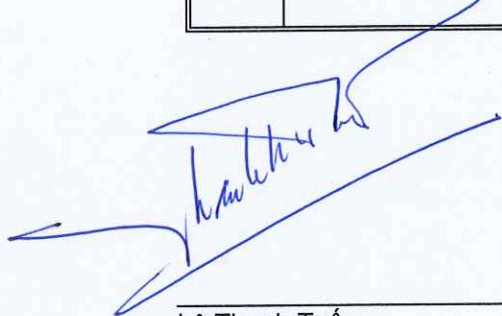
VND


Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý 1 năm 2023	Quý 1 năm 2022
01	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		18.784.464.480	25.957.813.229
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao và hao mòn	11, 12, 13	8.329.479.072	6.961.897.976
03	Dự phòng (hoàn nhập dự phòng)		(6.575.402.201)	(4.890.188.660)
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(23.284.052.258)	(24.027.344.739)
06	Chi phí lãi vay		14.960.951.146	4.861.872.668
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		12.215.440.239	8.864.050.474
09	Giảm các khoản phải thu		449.456.197.128	329.829.234.085
10	Giảm/(tăng) hàng tồn kho		272.341.177.010	(275.822.807.853)
11	Giảm các khoản phải trả		(850.150.599.305)	(267.533.604.739)
12	Giảm/(tăng) chi phí trả trước		10.408.532.751	(10.457.569.828)
14	Tiền lãi vay đã trả		(15.106.511.308)	(2.533.490.566)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	18.b	(4.839.496.897)	(7.676.637.369)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(163.897.771)	(1.023.555.546)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		(125.839.158.153)	(226.354.381.342)
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm tài sản		(1.244.470.400)	(2.856.550.808)
22	Tiền thu từ thanh lý tài sản		10.597.320.105	56.496.838.229
23	Tiền chi cho vay và mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(251.335.000.000)	(100.000.068.650)
24	Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác		56.378.943.861	30.000.000.000
26	Tiền thu hồi đầu tư vốn vào đơn vị khác		-	2.400.000.000
27	Thu lãi tiền gửi và cổ tức		14.695.079.923	10.733.429.488
30	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư		(170.908.126.511)	(3.226.351.741)
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
33	Tiền thu từ đi vay		395.164.888.831	500.368.974.586
34	Tiền trả nợ gốc vay		(570.041.867.081)	(159.353.116.396)
36	Cổ tức đã trả cho chủ sở hữu	25.2	-	(523.616.250)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		(174.876.978.250)	340.492.241.940


BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (tiếp theo)
cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2023

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý 1 năm 2023	Quý 1 năm 2022
50	Lưu chuyển tiền và tương đương tiền thuần trong kỳ		(471.624.262.914)	110.911.508.857
60	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ		808.413.931.101	300.138.642.877
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	4	336.789.668.187	411.050.151.734


Lê Thanh Tuấn
Người lập


Nguyễn Minh Tùng
Quyền Kế toán trưởng


Trần Quang Quân
Tổng Giám đốc



Ngày 27 tháng 4 năm 2023

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 3 năm 2023 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN CÔNG TY

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

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

Công ty có trụ sở chính đăng ký tại 96 Phan Đăng Lưu, Phường 5, Quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam và văn phòng đại diện đặt tại LKC30, Dự án Khu nhà ở thấp tầng A1TT1, Phường Xuân Tảo, Quận Bắc Từ Liêm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam. Công ty có một (1) chi nhánh tại Đường số N3, Khu Công Nghiệp Nhơn Trạch 6, Xã Long Thọ, Huyện Nhơn Trạch, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam.

Số lượng nhân viên của Công ty vào ngày 31 tháng 3 năm 2023 là 945 người (ngày 31 tháng 12 năm 2022: 1.035 người).

Cơ cấu tổ chức

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

- (i) Riland là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy CNĐKDN số 0315066903 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp vào ngày 23 tháng 5 năm 2018 và các Giấy CNĐKDN điều chỉnh sau đó.

Riland có trụ sở đăng ký tại Tầng 01, Số 53-55 Bà Huyện Thanh Quan, Phường Võ Thị Sáu, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của Riland là kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê.

Tại ngày 31 tháng 3 năm 2023, Công ty nắm giữ 98% vốn cổ phần và 98% quyền biểu quyết tại Riland.

- (ii) Quihub là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy CNĐKDN số 4101553128 do Sở KH&ĐT Tỉnh Bình Định cấp vào ngày 4 tháng 11 năm 2019.

Quihub có trụ sở đăng ký tại Lô B2.05 + B2.06 + B2.07, Khu Công nghiệp Nhơn Hội (Khu A), Khu Kinh tế Nhơn Hội, Xã Nhơn Hội, Thành phố Quy Nhơn, Tỉnh Bình Định Việt Nam. Hoạt động chính của Quihub là kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê.

Tại ngày 31 tháng 3 năm 2023, Công ty nắm giữ 97% vốn cổ phần và 97% quyền biểu quyết tại Quihub.

- (iii) Ricons E&C là một công ty TNHH được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy CNĐKDN số 0316636874 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp vào ngày 14 tháng 12 năm 2020.

Ricons E&C có trụ sở đăng ký tại Tầng 01, Số 53-55 Bà Huyện Thanh Quan, Phường Võ Thị Sáu, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của Ricons E&C là xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng.

Tại ngày 31 tháng 3 năm 2023, Công ty nắm giữ 100% vốn cổ phần và 100% quyền biểu quyết tại Ricons E&C.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 3 năm 2023 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN CÔNG TY (tiếp theo)

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

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

Rihitech có trụ sở đăng ký tại Tầng 01, Số 53-55 Bà Huyện Thanh Quan, Phường Võ Thị Sáu, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của Rihitech là bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng.

Tại ngày 31 tháng 3 năm 2023, Công ty nắm giữ 73,50% vốn cổ phần và 75% quyền biểu quyết tại Rihitech.

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

Riheway có trụ sở đăng ký tại Tầng 01, Số 53-55 Bà Huyện Thanh Quan, Phường Võ Thị Sáu, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của Riheway là Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng.

Tại ngày 31 tháng 3 năm 2023, Công ty nắm giữ 98% vốn cổ phần và 100% quyền biểu quyết tại Riheway.

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

RiThaodien có trụ sở đăng ký tại Tầng 01, Số 53-55 Bà Huyện Thanh Quan, Phường Võ Thị Sáu, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của RiThaodien là kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê.

Tại ngày 31 tháng 3 năm 2023, Công ty nắm giữ 97,8% vốn cổ phần và 99,8% quyền biểu quyết tại RiThaodien.

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 Chuẩn mực và chế độ kế toán áp dụng

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 3 năm 2023 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

2.2 Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

2.3 Kỳ kế toán năm

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

2.4 Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

2.5 Cơ sở hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm báo cáo tài chính của Công ty và công ty con cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2023.

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

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

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

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

3.2 Các khoản phải thu

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 3 năm 2023 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

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

3.3 Hàng tồn kho

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

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

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

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

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

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

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

3.4 Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

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

3.5 Tài sản vô hình

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

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

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

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

3.6 Khấu hao và hao mòn

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 3 năm 2023 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

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

3.7 Bất động sản đầu tư

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

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

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

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

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

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

3.8 Thuê tài sản

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

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

Trong trường hợp Nhóm Công ty là bên đi thuê

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

Trong trường hợp Nhóm Công ty là bên cho thuê

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

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

3.9 Chi phí trả trước

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 3 năm 2023 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

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

3.10 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

3.11 Dự phòng các khoản đầu tư

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

3.12 Nợ phải trả

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

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

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

3.13 Các khoản phải trả và trích trước

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

3.14 Các khoản dự phòng

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

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

3.15 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

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

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 3 năm 2023 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

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

3.16 Lãi trên cổ phiếu

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

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

3.17 Phân chia lợi nhuận

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

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

Quỹ đầu tư phát triển

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

Quỹ khen thưởng, phúc lợi

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

3.18 Ghi nhận doanh thu

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

Hợp đồng xây dựng

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

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

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

Doanh thu bán hàng hóa

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

Tiền cho thuê

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

Tiền lãi

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 3 năm 2023 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

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

3.19 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

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

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

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

Thuế hoãn lại

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

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

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

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

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

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

3.20 Các bên liên quan

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 3 năm 2023 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	31/3/2023	31/12/2022
Tiền mặt	232.323.720	405.436.220
Tiền gửi ngân hàng	59.557.344.467	67.508.494.881
Các khoản tương đương tiền (*)	<u>277.000.000.000</u>	<u>740.500.000.000</u>
TỔNG CỘNG	<u>336.789.668.187</u>	<u>808.413.931.101</u>

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

5. ĐẦU TƯ NĂM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN

5.1 Đầu tư năm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn

	31/3/2023	31/12/2022
Ngắn hạn		
Tiền gửi Ngân hàng có kỳ hạn (*)	473.475.000.000	264.140.000.000
Trái phiếu (**)	<u>179.483.600.000</u>	<u>193.862.543.861</u>
TỔNG CỘNG	<u>652.958.600.000</u>	<u>458.002.543.861</u>

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

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

5.2 Đầu tư năm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn

	31/3/2023	31/12/2022
Dài hạn		
Cổ phiếu ưu đãi hoàn lại (**)	167.400.000.000	167.400.000.000
Trái phiếu (*)	<u>140.000.000.000</u>	<u>140.000.000.000</u>
TỔNG CỘNG	<u>307.400.000.000</u>	<u>307.400.000.000</u>

(*) Bao gồm trái phiếu có kỳ hạn trên một (1) năm và hưởng lãi suất theo từng hợp đồng.

(**) Khoản đầu tư vào cổ phiếu ưu đãi hoàn lại ("CPUĐHL") do Công ty Cổ phần Quản lý và Phát triển Gia Khánh phát hành. Chi tiết như sau:

	Số lượng cổ phần	Giá trị VND	Thời gian mua lại CPUĐHL	Giá mua lại
Công ty Cổ phần Quản lý và Phát triển Gia Khánh	<u>16.740.000</u>	<u>167.400.000.000</u>	Không muộn hơn tháng 8 năm 2024	Tổng mệnh giá của các cổ phần ưu đãi trong một đợt mua lại

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

- Các cổ đông nắm giữ cổ phần ưu đãi hoàn lại không có quyền biểu quyết;
- Vào bất kỳ thời điểm nào, với điều kiện là các khoản nợ ngân hàng của công ty phát hành đã được hoàn trả và thanh toán trước đầy đủ, mỗi cổ đông nắm giữ CPUĐHL sẽ có quyền, theo lựa chọn của mình, yêu cầu công ty phát hành phải mua lại một phần hoặc toàn bộ các CPUĐHL của cổ đông ưu đãi đó vào ngày mua lại theo quyền chọn bán theo giá mua lại;

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 3 năm 2023 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

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

5.2 Đầu tư năm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn (tiếp theo)

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

6. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	31/3/2023	31/12/2022
		VND
Phải thu từ các bên khác	3.305.626.055.464	3.849.817.889.513
<i>Công ty cổ phần Gamuda Land (HCMC)</i>	427.148.216.793	971.758.423.498
Các khách hàng khác	2.878.477.838.671	2.878.059.466.015
Các bên liên quan (<i>Thuyết minh số 34</i>)	449.834.937.348	410.089.125.432
TỔNG CỘNG	3.755.460.992.812	4.259.907.014.945
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(19.685.478.829)	(19.685.478.829)
GIÁ TRỊ THUẦN	3.735.775.513.983	4.240.221.536.116

7. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	31/3/2023	31/12/2022
		VND
<i>Công ty Cổ phần Bất động sản Tiến Phước</i>	27.414.793.454	27.414.793.454
<i>Công ty TNHH Thép Xây dựng và Lưới thép QH Plus</i>	15.517.268.625	27.950.437.625
<i>Công ty Cổ phần Eurowindow</i>	13.325.491.887	16.916.306.485
Các nhà cung cấp khác	61.783.049.808	70.573.061.213
TỔNG CỘNG	118.040.603.774	142.854.598.777

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 3 năm 2023 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

8. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

	VND	
	31/3/2023	31/12/2022
Hợp đồng hợp tác kinh doanh (*)	230.000.000.000	230.000.000.000
Tiền lãi phải thu	13.588.794.955	11.084.430.021
Tạm ứng tiền cho CBNV	10.663.265.192	10.785.048.887
Ký quỹ ngắn hạn	10.108.890.970	10.294.390.970
Các khoản khác	1.012.324.363	1.262.823.320
TỔNG CỘNG	<u>265.373.275.480</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 07 tháng 10 năm 2021, nhằm hợp tác phát triển các dự án bất động sản.

9. HÀNG TỒN KHO

	VND	
	31/3/2023	31/12/2022
Chi phí xây dựng công trình dở dang (*)	650.179.526.772	920.262.238.740
Hàng hóa	87.835.719	2.346.300.761
TỔNG CỘNG	<u>650.267.362.491</u>	<u>922.608.539.501</u>

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

	VND	
	31/3/2023	31/12/2022
Công trình SLP Park Xuyên Á	111.641.683.278	112.846.195.812
Công trình Kim Chung Di Trạch	77.635.243.191	73.037.192.137
Công trình Imperia Smartcity tháp P5, 6, 7	73.572.991.393	136.618.390.397
Các công trình khác	387.329.608.910	597.760.460.394
TỔNG CỘNG	<u>650.179.526.772</u>	<u>920.262.238.740</u>

10. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN

	VND	
	31/3/2023	31/12/2022
Công cụ, dụng cụ dùng cho công trường	67.156.529.800	75.555.637.099
Phí thuê đất và phí sử dụng hạ tầng	58.965.017.514	59.373.373.929
Phí thuê văn phòng	43.909.172.834	45.477.357.578
Phí bảo trì tòa nhà	482.870.350	693.825.504
Khác	663.778.964	733.486.931
TỔNG CỘNG	<u>171.177.369.462</u>	<u>181.833.681.041</u>

Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Ricons

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 3 năm 2023 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

11. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị quản lý	Khác	Tổng cộng
						VND
Nguyên giá:						
Vào ngày 31/12/2022	26.640.737.380	159.935.656.584	16.959.879.891	15.203.587.136	128.965.909	218.868.826.900
Mua mới trong kỳ	-	-	-	428.340.000	-	428.340.000
Thanh lý	-	(84.147.000)	-	-	-	(84.147.000)
Vào ngày 31/3/2023	26.640.737.380	159.851.509.584	16.959.879.891	15.631.927.136	128.965.909	219.213.019.900
Trong đó:						
Đã khấu hao hết	-	66.118.244.923	4.273.342.164	7.872.695.013	128.965.909	78.393.248.009
Giá trị khấu hao lũy kế:						
Vào ngày 31/12/2022	(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 kỳ	(521.903.100)	(4.847.694.948)	(528.605.742)	(496.721.630)	-	(6.394.925.420)
Thanh lý	-	84.147.000	-	-	-	84.147.000
Vào ngày 31/3/2023	(4.298.152.913)	(111.528.249.158)	(11.028.647.063)	(11.585.142.290)	(128.965.909)	(138.569.157.333)
Giá trị còn lại:						
Vào ngày 31/12/2022	22.864.487.567	53.170.955.374	6.459.838.570	4.115.166.476	-	86.610.447.987
Vào ngày 31/3/2023	22.342.584.467	48.323.260.426	5.931.232.828	4.046.784.846	-	80.643.862.567

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 3 năm 2023 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

12. TÀI SẢN VÔ HÌNH

	VND
	<i>Phần mềm máy tính/ Quyền sử dụng đất</i>
Nguyên giá:	
Vào ngày 31/12/2022	111.163.517.109
Chuyển từ xây dựng cơ bản dở dang	350.000.000
Thanh lý	<u>(318.000.000)</u>
Vào ngày 31/3/2023	<u>111.195.517.109</u>
Trong đó:	
Đã hao mòn hết	5.202.992.509
Giá trị hao mòn lũy kế:	
Vào ngày 31/12/2022	(8.141.904.549)
Hao mòn trong kỳ	(457.392.954)
Thanh lý	<u>175.194.434</u>
Vào ngày 31/3/2023	<u>(8.424.103.069)</u>
Giá trị còn lại:	
Vào ngày 31/12/2022	<u>103.021.612.560</u>
Vào ngày 31/3/2023	<u>102.771.414.040</u>

13. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	VND
	<i>Tòa nhà và quyền sử dụng đất</i>
Nguyên giá:	
Vào ngày 31/12/2022	184.567.976.749
Chuyển từ xây dựng cơ bản dở dang	1.404.190.390
Bán trong kỳ	<u>(8.676.762.710)</u>
Vào ngày 31/3/2023	<u>177.295.404.429</u>
Giá trị khấu hao lũy kế:	
Vào ngày 31/12/2022	(33.629.601.641)
Khấu hao trong kỳ	(1.477.160.698)
Bán trong kỳ	<u>857.629.655</u>
Vào ngày 31/3/2023	<u>(34.249.132.684)</u>
Giá trị còn lại:	
Vào ngày 31/12/2022	<u>150.938.375.108</u>
Vào ngày 31/3/2023	<u>143.046.271.745</u>

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

	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31/3/2023	VND Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31/3/2022
Thu nhập cho thuê bất động sản đầu tư	4.612.961.942	3.390.484.044
Chi phí hoạt động kinh doanh trực tiếp của các bất động sản đầu tư tạo thu nhập cho thuê	(2.841.526.111)	(2.480.740.810)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 3 năm 2023 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

13. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ (tiếp theo)

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức tại ngày 31 tháng 3 năm 2023. Tuy nhiên, dựa trên tình hình cho thuê thực tế, Ban Tổng Giám đốc tin tưởng rằng giá trị hợp lý của tài sản đầu tư lớn hơn giá trị còn lại tại ngày này.

14. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	VND	
	31/3/2023	31/12/2022
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	113.173.518.959	13.107.125.828
TỔNG CỘNG	113.173.518.959	13.107.125.828

15. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

15.1 Đầu tư vào công ty liên kết

Tên công ty	31/3/2023		31/12/2022	
	Tỷ lệ sở hữu %	Giá trị (VND)	Tỷ lệ sở hữu %	Giá trị (VND)
Công ty Cổ phần Quản lý & Phát Triển Gia Khánh ("Gia Khánh") (*)	30	12.821.556.013	30	8.228.169.833

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

	VND
	Tổng cộng
Giá trị đầu tư:	
Vào ngày 31/12/2022	600.000.000
Tăng (giảm) trong kỳ	-
Vào ngày 31/3/2023	600.000.000
Phần lũy kế lợi nhuận sau khi mua công ty liên kết	
Vào ngày 31/12/2022	7.628.169.833
Phần lãi (lỗ) từ công ty liên kết	4.593.386.180
Vào ngày 31/3/2023	12.221.556.013
Giá trị còn lại:	
Vào ngày 31/12/2022	8.228.169.833
Vào ngày 31/3/2023	12.821.556.013

(*) Gia Khánh là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy CNĐKDN số 0314812027 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp vào ngày 02 tháng 01 năm 2018 và các Giấy CNĐKDN điều chỉnh. Hoạt động chính được đăng ký của Gia Khánh là Hoạt động tư vấn quản lý. Tại ngày 31 tháng 3 năm 2023, Nhóm Công ty nắm giữ 30% quyền biểu quyết tại Gia Khánh.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 3 năm 2023 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

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

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

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

15.2 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	VND	
	31/3/2023	31/12/2022
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Toàn cầu	60.000.000.000	60.000.000.000
TỔNG CỘNG	60.000.000.000	60.000.000.000

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

16. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	VND	
	31/3/2023	31/12/2022
Phải trả cho các bên khác	2.922.356.323.380	3.496.503.156.108
TỔNG CỘNG	2.922.356.323.380	3.496.503.156.108

17. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	VND	
	31/3/2023	31/12/2022
Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long	224.157.021.074	210.042.765.359
Khác	6.468.297.227	101.385.030.114
TỔNG CỘNG	230.625.318.301	311.427.795.473

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 3 năm 2023 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

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

	Số đầu kỳ	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	Cấn trừ tiền thuế nộp thừa	VND Số cuối kỳ
a) Phải thu					
Thuế GTGT được khấu trừ	444.537.423.882	147.475.191.300	(168.687.378.172)	-	423.325.237.010
Thuế thu nhập cá nhân nộp thừa	90.173.852	-	-	(90.173.852)	-
TỔNG CỘNG	444.627.597.734	147.475.191.300	(168.687.378.172)	(90.173.852)	423.325.237.010
b) Phải nộp					
Thuế GTGT	251.706.135	176.385.352.423	(176.479.344.794)	-	157.713.764
Thuế thu nhập doanh nghiệp	4.731.763.538	4.079.653.131	(4.839.496.897)	-	3.971.919.772
Thuế thu nhập cá nhân	22.383.020	9.613.296.919	(7.581.550.963)	(90.173.852)	1.963.955.124
Thuế GTGT hàng nhập khẩu	-	701.491.905	(701.491.905)	-	-
Thuế nhập khẩu	-	55.120.625	(55.120.625)	-	-
Khác	-	23.000.000	(23.000.000)	-	-
TỔNG CỘNG	5.005.852.693	190.857.915.003	(189.680.005.184)	(90.173.852)	6.093.588.660

19. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	31/3/2023	VND 31/12/2022
Chi phí các công trình xây dựng	825.101.360.859	824.893.312.492
Chi phí lãi vay	836.931.009	982.491.171
TỔNG CỘNG	825.938.291.868	825.875.803.663

20. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN NGẮN HẠN

	31/3/2023	VND 31/12/2022
Hoạt động xây dựng công trình	13.121.892.183	9.520.517.854
Doanh thu chưa thực hiện	711.095.033	715.166.186
TỔNG CỘNG	13.832.987.216	10.235.684.040

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 3 năm 2023 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

21. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

	VND	
	31/3/2023	31/12/2022
Phải trả theo phương thức tín dụng chứng từ	27.972.657.704	227.677.657.704
Nhận tiền đặt cọc	3.323.844.130	3.354.995.379
Kinh phí công đoàn	1.931.337.000	1.003.751.200
Phải trả các đội thi công, CBNV	1.319.242.200	2.823.947.322
Cổ tức phải trả	970.423.750	970.423.750
Khác	523.942.168	759.242.278
TỔNG CỘNG	<u>36.041.446.952</u>	<u>236.590.017.633</u>

22. VAY NGẮN HẠN

	VND			
	Số đầu kỳ	Đi vay	Trả nợ gốc vay	Số cuối kỳ
Vay ngân hàng	<u>753.810.451.744</u>	<u>395.164.888.831</u>	<u>570.041.867.081</u>	<u>578.933.473.494</u>

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

23. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	VND	
	31/3/2023	31/12/2022
Dự phòng bảo hành các công trình xây dựng	<u>36.650.250.097</u>	<u>43.225.652.298</u>

24. QUỸ KHEN THƯỞNG, PHÚC LỢI

	VND	
	31/3/2023	31/12/2022
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	<u>102.526.578.846</u>	<u>102.690.476.617</u>
TỔNG CỘNG	<u>102.526.578.846</u>	<u>102.690.476.617</u>

Tình hình tăng giảm quỹ khen thưởng, phúc lợi

	VND	
	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31/3/2023	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31/3/2022
Số đầu kỳ	102.690.476.617	101.453.328.163
Sử dụng quỹ	<u>(163.897.771)</u>	<u>(1.023.555.546)</u>
Số cuối kỳ	<u>102.526.578.846</u>	<u>100.429.772.617</u>

Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Ricons

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 3 năm 2023 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

25. VỐN CHỦ SỞ HỮU

25.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	Tổng cộng
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022						
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021	317.200.000.000	806.560.760.000	714.727.594.480	486.940.137.001	13.726.978.901	2.339.155.470.382
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	90.680.063.174	205.054.975	90.885.118.149
Cổ tức của công ty con chia cho cổ đông không kiểm soát	-	-	-	-	(1.680.000.000)	(1.680.000.000)
Cổ tức bằng cổ phiếu	79.299.270.000	-	-	(79.299.270.000)	-	-
Cổ tức bằng tiền	-	-	-	(15.860.000.000)	-	(15.860.000.000)
Trích lập quỹ đầu tư phát triển	-	-	8.016.000.000	(8.016.000.000)	-	-
Trích lập quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	(4.253.000.000)	(5.000.000)	(4.258.000.000)
Vào 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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2023

Vào 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 kỳ	-	-	-	15.820.696.508	(395.610.293)	15.425.086.215
Vào ngày 31 tháng 3 năm 2023	396.499.270.000	806.560.760.000	722.743.594.480	486.012.626.683	11.851.423.583	2.423.667.674.746

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 3 năm 2023 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

25. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

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

	VND	
	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31/3/2023	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31/3/2022
Vốn cổ phần đã góp		
Số đầu kỳ và cuối kỳ	<u>396.499.270.000</u>	<u>317.200.000.000</u>
Cổ tức		
Cổ tức đã trả bằng tiền	-	(523.616.250)

25.3 Cổ phiếu

	Số lượng cổ phần	
	31/3/2023	31/12/2022
Số lượng cổ phiếu được phép phát hành	39.649.927	39.649.927
Số lượng cổ phiếu đã được phát hành và góp vốn đầy đủ	39.649.927	39.649.927
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	39.649.927	39.649.927
Số lượng cổ phiếu quỹ	-	-
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	39.649.927	39.649.927
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	39.649.927	39.649.927

25.4 Lãi trên cổ phiếu

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

	VND	
	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31/3/2023	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31/3/2022
Lợi nhuận sau thuế TNDN của công ty mẹ	15.820.696.508	20.783.351.655
Trừ: Quỹ khen thưởng phúc lợi	<u>(791.000.000)</u>	<u>(1.039.000.000)</u>
Lợi nhuận thuần phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	15.029.696.508	19.744.351.655
Số lượng cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân (<i>cổ phiếu</i>)	39.649.927	31.720.000
Lãi cơ bản và lãi suy giảm trên cổ phiếu (<i>VND/cổ phiếu</i>)	379	622

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 3 năm 2023 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

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

	VND	
	Quý 1 năm 2023	Quý 1 năm 2022
Doanh thu:	1.718.696.402.784	2.015.763.886.124
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu hợp đồng xây dựng</i>	1.699.732.124.268	1.939.880.982.006
<i>Doanh thu hoạt động bán vật liệu xây dựng</i>	627.346.184	93.508.182
<i>Doanh thu từ hoạt động bất động sản đầu tư</i>	16.071.423.853	73.371.262.462
<i>Doanh thu dịch vụ quản lý vận hành tòa nhà</i>	959.498.091	1.129.092.277
<i>Doanh thu cho thuê và thanh lý thiết bị xây dựng</i>	1.306.010.388	1.289.041.197
TỔNG CỘNG	<u>1.718.696.402.784</u>	<u>2.015.763.886.124</u>

27. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	VND	
	Quý 1 năm 2023	Quý 1 năm 2022
Lãi tiền gửi ngân hàng, trái phiếu	17.199.444.857	4.625.544.757
Cổ tức được chia	-	927.042.990
Khác	-	6.717.833.907
TỔNG CỘNG	<u>17.199.444.857</u>	<u>12.270.421.654</u>

28. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	VND	
	Quý 1 năm 2023	Quý 1 năm 2022
Giá vốn hoạt động xây dựng	1.660.473.964.811	1.896.702.903.032
Giá vốn hoạt động bán vật liệu xây dựng	2.306.773.353	190.287.783
Giá vốn hoạt động bất động sản đầu tư	11.546.987.661	64.389.808.026
Giá vốn dịch vụ quản lý vận hành tòa nhà	1.311.874.499	1.268.618.008
Giá vốn hoạt động cho thuê và thanh lý thiết bị xây dựng	851.638.081	308.685.433
TỔNG CỘNG	<u>1.676.491.238.405</u>	<u>1.962.860.302.282</u>

29. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	VND	
	Quý 1 năm 2023	Quý 1 năm 2022
Chi phí lãi vay	14.960.951.146	4.861.872.668
Chi phí khác	-	16.057.376
TỔNG CỘNG	<u>14.960.951.146</u>	<u>4.877.930.044</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 3 năm 2023 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

30. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	VND	
	Quý 1 năm 2023	Quý 1 năm 2022
Chi phí nhân viên	25.150.738.581	29.492.919.275
Chi phí dịch vụ mua ngoài	4.978.532.533	2.275.074.840
Chi phí khấu hao và hao mòn	1.538.505.501	1.598.805.865
Chi phí nguyên vật liệu, công cụ	1.368.875.869	2.178.152.231
Chi phí khác	2.358.431.834	3.952.209.572
TỔNG CỘNG	<u>35.395.084.318</u>	<u>39.497.161.783</u>

31. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

	VND	
	Quý 1 năm 2023	Quý 1 năm 2022
Thu nhập khác	7.543.880.745	5.629.438.440
Hoàn nhập chi phí dự phòng bảo hành công trình	6.160.491.832	5.252.481.859
Khác	1.383.388.913	376.956.581
Chi phí khác	(2.401.376.217)	(465.247.383)
Thanh lý tài sản cố định	(142.805.566)	-
Khác	(2.258.570.651)	(465.247.383)
LỢI NHUẬN KHÁC	<u>5.142.504.528</u>	<u>5.164.191.057</u>

32. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

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

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

32.1 Chi phí thuế TNDN

	VND	
	Quý 1 năm 2023	Quý 1 năm 2022
Chi phí thuế TNDN hiện hành	4.079.653.131	5.143.497.397
Chi phí thuế TNDN kỳ này	4.068.110.631	5.143.497.397
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu các năm trước	11.542.500	-
Chi phí (thu nhập) thuế TNDN hoãn lại	(720.274.866)	-
TỔNG CỘNG	<u>3.359.378.265</u>	<u>5.143.497.397</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 3 năm 2023 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

32. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

32.1 Chi phí thuế TNDN (tiếp theo)

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

	VND	
	Quý 1 năm 2023	Quý 1 năm 2022
Lợi nhuận kế toán trước thuế	18.784.464.480	25.957.813.229
Thuế TNDN theo thuế suất áp dụng cho Nhóm Công ty	4.189.850.381	5.275.405.510
Các khoản điều chỉnh tăng (giảm):		
Chi phí không được trừ thuế	76.662.620	52.442.186
Lỗ từ công ty liên kết	(918.677.236)	1.058.299
Cổ tức được chia	-	(185.408.598)
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu các năm trước	11.542.500	-
Chi phí thuế TNDN	3.359.378.265	5.143.497.397

32.2 Thuế TNDN hiện hành

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

32.3 Thuế TNDN hoãn lại

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

	Bảng cân đối kế toán hợp nhất		Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	
	31/3/2023	31/12/2022	Quý 1 Năm 2023	Quý 1 Năm 2022
Doanh thu chưa thực hiện	2.624.378.437	1.904.103.571	720.274.866	-
Tài sản thuế hoãn lại thuần	2.624.378.437	1.904.103.571		
Thu nhập (Chi phí) thuế hoãn lại			720.274.866	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 3 năm 2023 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

33. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN

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

Bộ phận cung cấp dịch vụ xây dựng

Bộ phận kinh doanh vật liệu xây dựng

Bộ phận hoạt động bất động sản đầu tư

Bộ phận quản lý, vận hành tòa nhà

Bộ phận hoạt động môi giới

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

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

Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Ricons

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 3 năm 2023 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

33. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

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

	Dịch vụ xây dựng	Kinh doanh vật liệu xây dựng	Hoạt động bất động sản đầu tư	Dịch vụ quản lý vận hành tòa nhà	Cho thuê máy móc và thiết bị	VND
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2022						
Doanh thu						
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	1.939.880.982.006	93.508.182	73.371.262.462	1.129.092.277	1.289.041.197	2.015.763.886.124
Kết quả						
Lợi nhuận thuần trước thuế của bộ phận	43.178.078.974	(96.779.601)	8.981.454.436	(139.525.731)	980.355.764	52.903.583.842 (26.945.770.613)
Chi phí không phân bổ thuần						25.957.813.229
Lợi nhuận thuần trước thuế						(5.143.497.397)
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp						20.814.315.832
Lợi nhuận thuần sau thuế						
Tài sản và công nợ						
Tài sản bộ phận	4.790.318.324.778	2.498.902.078	196.854.212.540	3.342.198.644	71.771.108.875	5.064.784.746.915
Tài sản không phân bổ						1.250.755.280.996
Tổng tài sản						6.315.540.027.911
Công nợ bộ phận	3.824.086.947.461	500.301.773	4.356.696.115	-	11.621.511.001	3.840.565.456.350
Công nợ không phân bổ						115.004.785.347
Tổng công nợ						3.955.570.241.697

11/21/2023 10:00 AM

Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Ricons

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 3 năm 2023 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

33. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

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

	Dịch vụ xây dựng	Kinh doanh vật liệu xây dựng	Hoạt động bất động sản đầu tư	Dịch vụ quản lý vận hành tòa nhà	Cho thuê máy móc và thiết bị	VND
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2023						
Doanh thu						
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	1.699.732.124.268	627.346.184	16.071.423.853	959.498.091	1.306.010.388	1.718.696.402.784
Kết quả						
Lợi nhuận thuần trước thuế của bộ phận	39.258.159.457	(1.679.427.169)	4.524.436.192	(352.376.408)	454.372.307	42.205.164.379 (23.420.699.899)
Chi phí không phân bổ thuần						18.784.464.480
Lợi nhuận thuần trước thuế						(3.359.378.265)
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp						15.425.086.215
Lợi nhuận thuần sau thuế						
Tài sản và công nợ						
Tài sản bộ phận	5.005.583.508.394	109.915.719	305.629.211.973	3.209.333.750	43.161.937.317	5.357.693.907.153
Tài sản không phân bổ						1.819.229.946.407
Tổng tài sản						7.176.923.853.560
Công nợ bộ phận	4.606.186.875.876	34.299.999	1.902.991.619	169.822.823	300.574.039	4.608.594.564.356
Công nợ không phân bổ						144.661.614.458
Tổng công nợ						4.753.256.178.814

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 3 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

34. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Những giao dịch trọng yếu của Công ty với (các) bên liên quan trong kỳ bao gồm:

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	VND	
		Quý 1 Năm 2023	Quý 1 Năm 2022
Công ty TNHH Western City	Cung cấp dịch vụ xây dựng	<u>426.814.374.469</u>	<u>47.315.087.681</u>

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

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	VND	
		31/3/2023	31/12/2022

Phải thu ngắn hạn của khách hàng (Thuyết minh số 6)

Công ty TNHH Western City	Cung cấp dịch vụ xây dựng	<u>449.834.937.348</u>	<u>410.089.125.432</u>
---------------------------	---------------------------	------------------------	------------------------

35. GIẢI TRÌNH CÁC BIẾN ĐỘNG KINH DOANH QUÝ 1 NĂM 2023

	VND			% Lợi nhuận
	Quý 1 năm 2023	Quý 1 năm 2022	Chênh lệch	
Lợi nhuận sau thuế TNDN công ty mẹ	<u>15.820.696.508</u>	<u>20.783.351.655</u>	<u>(4.962.655.147)</u>	<u>-23,88%</u>

Nguyên nhân : Chỉ tiêu lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Công ty mẹ Quý 1 năm 2023 giảm 23,88% so với Quý 1 năm 2022 chủ yếu là do ảnh hưởng của chỉ tiêu sau:

	Quý 1 năm 2023	Quý 1 năm 2022	Chênh lệch	% Chênh lệch
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	1.718.696.402.784	2.015.763.886.124	(297.067.483.340)	-14,74%
Giá vốn bán hàng và dịch vụ cung cấp	1.676.491.238.405	1.962.860.302.282	(286.369.063.877)	-14,59%
Doanh thu hoạt động tài chính	17.199.444.857	12.270.421.654	4.929.023.203	40,17%
Chi phí tài chính	14.960.951.146	4.877.930.044	10.083.021.102	206,71%

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 3 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

36. SỰ KIẾN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN

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

Lê Thanh Tuấn
Người lập

Nguyễn Minh Tùng
Quyền Kế toán trưởng



Trần Quang Quân
Tổng Giám đốc

Ngày 27 tháng 4 năm 2023