Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Ricons

Báo cáo tài chính riêng

Ngày 31 tháng 12 năm 2023

Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Ricons

MỤC LỤC

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

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 31 tháng 12 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
100	**A. TÀI SẢN NGẮN HẠN**		**6.572.931.999.767**	**7.045.575.133.455**
110	***I. Tiền và các khoản tương đương tiền***	4	***465.741.390.056***	***734.999.607.520***
111	1. Tiền		85.741.390.056	54.999.607.520
112	2. Các khoản tương đương tiền		380.000.000.000	680.000.000.000
120	***II. Đầu tư tài chính ngắn hạn***		***707.125.800.000***	***413.862.543.861***
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	5.1	707.125.800.000	413.862.543.861
130	***III. Các khoản phải thu ngắn hạn***		***4.162.306.310.278***	***4.536.548.988.862***
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6	3.916.138.220.781	4.101.114.252.621
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	8	231.460.753.220	141.265.487.708
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	9	50.500.000.000	50.500.000.000
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	10	214.695.887.277	263.354.727.362
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	7	(250.488.551.000)	(19.685.478.829)
140	***IV. Hàng tồn kho***	11	***752.670.213.590***	***920.173.436.472***
141	1. Hàng tồn kho		752.670.213.590	920.173.436.472
150	***V. Tài sản ngắn hạn khác***		***485.088.285.843***	***439.990.556.740***
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn		-	-
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ	19	485.088.285.843	439.902.329.972
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	19	-	88.226.768
200	**B. TÀI SẢN DÀI HẠN**		**1.204.370.071.911**	**980.407.804.650**
210	***I. Khoản phải thu dài hạn***		***812.570.120***	***650.570.120***
216	1. Phải thu dài hạn khác		812.570.120	650.570.120
220	***II. Tài sản cố định***		***64.878.110.663***	***81.769.659.859***
221	1. Tài sản cố định hữu hình	13	60.648.099.587	79.408.352.864
222	Nguyên giá		214.398.156.264	210.999.099.900
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(153.750.056.677)	(131.590.747.036)
227	2. Tài sản cố định vô hình	14	4.230.011.076	2.361.306.995
228	Nguyên giá		13.661.472.109	10.125.997.109
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(9.431.461.033)	(7.764.690.114)
230	***III. Bất động sản đầu tư***	15	***233.185.750.959***	***150.938.375.108***
231	1. Nguyên giá		273.186.256.659	184.567.976.749
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(40.000.505.700)	(33.629.601.641)
240	***IV. Tài sản dở dang dài hạn***		***200.854.516.003***	***3.659.250.390***
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	16	200.854.516.003	3.659.250.390
250	***V. Đầu tư tài chính dài hạn***		***582.800.000.000***	***582.800.000.000***
251	1. Đầu tư vào công ty con	5.2	382.800.000.000	382.800.000.000
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	5.2	60.000.000.000	60.000.000.000
255	3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	5.1	140.000.000.000	140.000.000.000
260	***VI. Tài sản dài hạn khác***		***121.839.124.166***	***160.589.949.173***
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	12	121.839.124.166	160.589.949.173
270	**TỔNG CỘNG TÀI SẢN**		**7.777.302.071.678**	**8.025.982.938.105**

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023

VND

Mã số	*NGUỒN VỐN*	*Thuyết minh*	*Ngày 31 tháng 12 năm 2023*	*Ngày 31 tháng 12 năm 2022*
300	**C. NỢ PHẢI TRẢ**		**5.330.970.973.148**	**5.651.167.060.398**
310	***I. Nợ ngắn hạn***		***5.330.713.053.148***	***5.650.909.140.398***
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	17	2.748.536.441.513	3.447.550.671.775
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	18	790.702.585.444	311.340.609.233
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	19	3.641.861.633	3.881.913.117
315	4. Chi phí phải trả ngắn hạn	20	848.090.391.409	754.771.843.546
318	5. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	21	2.239.651.574	715.166.186
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	22	197.314.846.084	233.127.355.882
320	7. Vay ngắn hạn	23	609.613.035.164	753.810.451.744
321	8. Dự phòng phải trả ngắn hạn	24	23.753.658.323	43.225.652.298
322	9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	25	106.820.582.004	102.485.476.617
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**		**2.446.331.098.530**	**2.374.815.877.707**
410	***I. Vốn chủ sở hữu***	26.1	***2.446.331.098.530***	***2.374.815.877.707***
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		731.811.600.797	722.743.594.480
421	5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		511.459.467.733	449.012.253.227
421a	*- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước*		*415.585.280.252*	*278.715.031.889*
421b	*- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay*		*95.874.187.481*	*170.297.221.338*
440	**TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN**		**7.777.302.071.678**	**8.025.982.938.105**

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG RICONS

Nguyễn Thị Phượng	Nguyễn Minh Tùng	Trần Quang Quân
Người lập	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc

Ngày 29 tháng 01 năm 2024

BẢNG KẾT QUẢ KINH DOANH RIÊNG
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý 4 Năm 2023	Quý 4 Năm 2022	Năm 2023	Năm 2022
01	**1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**	27.1	1.869.032.246.135	3.221.044.838.760	7.278.022.923.207	11.289.538.952.907
10	**2. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ**	27.1	1.869.032.246.135	3.221.044.838.760	7.278.022.923.207	11.289.538.952.907
11	**3. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp**	28	(1.786.956.496.729)	(3.182.420.907.675)	(7.106.778.919.330)	(11.087.037.608.065)
20	**4. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ**		82.075.749.406	38.623.931.085	171.244.003.877	202.501.344.842
21	**5. Doanh thu hoạt động tài chính**	27.2	229.463.379.019	22.867.771.731	308.832.644.155	151.686.936.432
22	**6. Chi phí tài chính**	29	(6.760.332.477)	(11.954.388.481)	(37.524.779.040)	(23.762.142.082)
	Trong đó: Chi phí lãi vay		(6.760.332.477)	(11.954.388.481)	(37.524.779.040)	(23.727.211.951)
26	**7. Chi phí quản lý doanh nghiệp**	30	(251.399.989.577)	(40.416.867.037)	(369.684.037.118)	(159.589.268.527)
30	**8. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh**		53.378.806.371	9.120.447.298	72.867.831.874	170.836.870.665
31	**9. Thu nhập khác**	31	23.562.259.712	10.740.719.236	31.710.640.211	29.019.152.541
32	**10. Chi phí khác**	31	(505.698.448)	(2.846.200.821)	(3.903.566.210)	(6.437.756.130)
40	**11. Lợi nhuận/(lỗ) khác**	31	23.056.561.264	7.894.518.415	27.807.074.001	22.581.396.411
50	**12. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế**		76.435.367.635	17.014.965.713	100.674.905.875	193.418.267.076
51	**13. Chi phí thuế TNDN hiện hành**	32.1	(2.087.674.956)	(2.712.870.215)	(4.800.718.394)	(23.121.045.738)
52	**14. Chi phí thuế TNDN hoãn lại**		-	-	-	-
60	**15. Lợi nhuận sau thuế TNDN**		74.347.692.679	14.302.095.498	95.874.187.481	170.297.221.338

M.S.D.N: 0303529... CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG RICONS THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Nguyễn Thị Phượng	Nguyễn Minh Tùng	Trần Quang Quân
Người lập	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc

Ngày 29 tháng 01 năm 2024

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

VND

Mã số	*CHỈ TIÊU*	*Thuyết minh*	*Năm 2023*	*Năm 2022*
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	**Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế**		**100.674.905.875**	**193.418.267.076**
	Điều chỉnh cho các khoản:			
02	Khấu hao và hao mòn	13, 14, 15	31.234.116.432	29.785.945.195
03	Các khoản dự phòng		211.331.078.196	(3.444.546.487)
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(295.514.443.141)	(146.108.183.073)
06	Chi phí lãi vay	29	37.524.779.040	23.727.211.951
08	**Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động**		**85.250.436.402**	**97.378.694.662**
09	Tăng các khoản phải thu		(75.471.886.631)	(483.085.695.405)
10	Giảm/(tăng) hàng tồn kho		167.503.222.882	(546.368.135.246)
11	Giảm/(tăng) các khoản phải trả		(162.918.300.618)	1.307.654.421.928
12	Giảm/(tăng) chi phí trả trước		38.750.825.007	(62.815.955.980)
14	Tiền lãi vay đã trả		(37.924.939.160)	(23.058.122.775)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	19	(6.636.062.400)	(23.807.590.160)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(198.897.771)	(2.975.851.546)
20	**Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh**		**8.354.397.711**	**262.921.765.478**
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm tài sản		(125.740.859.266)	(60.300.881.457)
22	Tiền thu từ thanh lý tài sản		21.491.827.534	108.541.992.129
23	Tiền chi cho vay và mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(1.281.500.000.000)	(803.862.543.861)
24	Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác		988.236.743.861	380.000.000.000
27	Thu lãi tiền gửi và cổ tức		283.891.385.826	117.298.693.596
30	**Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư**		**(113.620.902.045)**	**(258.322.739.593)**
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
33	Tiền thu từ đi vay		1.492.977.196.300	1.194.911.520.002
34	Tiền chi trả nợ gốc vay		(1.637.174.612.880)	(680.914.471.346)
36	Cổ tức đã trả cho chủ sở hữu	26.2	(19.794.296.550)	(16.250.497.500)
40	**Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính**		**(163.991.713.130)**	**497.746.551.156**

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG (tiếp theo)
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

VND

Mã số	*CHỈ TIÊU*	*Thuyết minh*	*Năm 2023*	*Năm 2022*
50	**Lưu chuyển tiền và tương đương tiền thuần trong năm**		**(269.258.217.464)**	**502.345.577.041**
60	**Tiền và tương đương tiền đầu năm**	4	**734.999.607.520**	**232.654.030.479**
70	**Tiền và tương đương tiền cuối năm**	4	**465.741.390.056**	**734.999.607.520**

Nguyễn Thị Phượng	Nguyễn Minh Tùng	Trần Quang Quân
Người lập	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc

Ngày 29 tháng 01 năm 2024

1. THÔNG TIN CÔNG TY

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

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

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

Số lượng nhân viên của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 là 833 người (ngày 31 tháng 12 năm 2022: 1.007 người).

Cơ cấu tổ chức

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

Riland là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy CNĐKDN số 0315066903 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp vào ngày 23 tháng 5 năm 2018 và các Giấy CNĐKDN điều chỉnh sau đó. Riland có trụ sở đăng ký tại Tầng 1, Số 53-55 Bà Huyện Thanh Quan, Phường Võ Thị Sáu, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của Riland là kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê, kinh doanh VLXD. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, Công ty nắm giữ 98% vốn chủ sở hữu tại Riland và 98% quyền biểu quyết tại Riland.

Quihub là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy CNĐKDN số 4101553128 do Sở KH&ĐT Tỉnh Bình Định cấp vào ngày 4 tháng 11 năm 2019. Quihub có trụ sở đăng ký tại Lô B2.05 + B2.06 + B2.07, Khu Công nghiệp Nhơn Hội (Khu A), Khu Kinh tế Nhơn Hội, Xã Nhơn Hội, Thành phố Quy Nhơn, Tỉnh Bình Định Việt Nam. Hoạt động chính của Quihub là kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, Công ty nắm giữ 97% vốn cổ phần và 97% quyền biểu quyết tại Quihub.

Ricons E&C là một công ty TNHH được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy CNĐKDN số 0316636874 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp vào ngày 14 tháng 12 năm 2020. Ricons E&C có trụ sở đăng ký tại Tầng 01, Số 53-55 Bà Huyện Thanh Quan, Phường Võ Thị Sáu, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của Ricons E&C là xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, Công ty nắm giữ 100% vốn góp và 100% quyền biểu quyết tại Ricons E&C.

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 *Mục đích lập báo cáo tài chính riêng*

Công ty có công ty con như được trình bày tại Thuyết minh số 1. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC - Hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại các văn bản này, Công ty cũng đã lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 ("báo cáo tài chính hợp nhất") đề ngày 29 tháng 01 năm 2024.

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

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

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

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

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

2.3 *Hình thức sổ kế toán áp dụng*

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

2.4 *Kỳ kế toán năm*

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

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

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 *Tiền và các khoản tương đương tiền*

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

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

3.2 *Các khoản phải thu*

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

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

3.3 *Hàng tồn kho*

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

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

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

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

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

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

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

3.4 *Tài sản cố định hữu hình*

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

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

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

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

3.5 *Tài sản cố định vô hình*

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

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

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

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

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

3.6 *Khấu hao và hao mòn*

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

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

3.7 *Bất động sản đầu tư*

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

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

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

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

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

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

3.8 *Chi phí xây dựng cơ bản dở dang*

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

3.9 *Thuê tài sản*

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

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

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

3.9 *Thuê tài sản* (tiếp theo)

Trong trường hợp Công ty là bên đi thuê

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

Trong trường hợp Công ty là bên cho thuê

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

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

3.10 *Chi phí trả trước*

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

3.11 *Các khoản đầu tư*

(a) Đầu tư vào công ty con

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

Đầu tư vào công ty con được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, bao gồm giá mua hoặc giá trị góp vốn cộng các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đầu tư. Sau đó, Ban Tổng Giám đốc thực hiện việc rà soát đối với tất cả các khoản đầu tư để ghi nhận dự phòng vào năm tài chính.

(b) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

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

(c) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn và trái phiếu. Các khoản đầu tư này ban đầu được ghi nhận theo giá gốc. Sau đó, Ban Tổng Giám đốc thực hiện việc rà soát đối với tất cả các khoản đầu tư để ghi nhận dự phòng vào cuối năm kế toán.

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. Khoản dự phòng được hoàn nhập không vượt quá giá trị ghi sổ ban đầu.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được phân loại ngắn hạn và dài hạn trên bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ căn cứ theo kỳ hạn còn lại của các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn tại ngày của bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ đến ngày đáo hạn.

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

3.12 *Dự phòng các khoản đầu tư*

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

3.13 *Cho vay*

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

Cho vay được ghi nhận ban đầu theo giá gốc. Sau đó, Ban Tổng Giám đốc thực hiện việc rà soát đối với tất cả các khoản còn chưa thu để ghi nhận dự phòng các khoản cho vay khó đòi vào cuối năm tài chính. Dự phòng các khoản cho vay khó đòi được lập cho từng khoản cho vay căn cứ vào thời gian quá hạn trả nợ gốc theo cam kết nợ ban đầu (không tính đến việc gia hạn nợ giữa các bên), hoặc căn cứ vào mức tổn thất dự kiến có thể xảy ra. Chênh lệch giữa khoản dự phòng lập ở cuối năm tài chính này và khoản dự phòng đã lập ở cuối năm tài chính trước được ghi nhận tăng hoặc giảm chi phí tài chính trong năm. Khoản dự phòng được hoàn nhập không vượt quá giá trị ghi sổ ban đầu.

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

3.14 *Nợ phải trả*

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

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

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

3.15 *Các khoản phải trả và trích trước*

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

3.16 *Các khoản dự phòng*

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

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

3.17 *Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ*

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

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

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

3.17 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ (tiếp theo)

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

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

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

3.18 Lãi trên cổ phiếu

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

3.19 Phân chia lợi nhuận

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

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

Quỹ đầu tư phát triển

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

Quỹ khen thưởng, phúc lợi

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

3.20 Ghi nhận doanh thu

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

Hợp đồng xây dựng

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

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

3.20 *Ghi nhận doanh thu* (tiếp theo)

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

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

3.21 *Thuế*

Thuế thu nhập hiện hành

Tài sản thuế thu nhập và thuế thu nhập phải nộp cho năm tài chính 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 năm tài chính.

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

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

Thuế hoãn lại

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

Thuế hoãn lại phải trả được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế. Tài sản thuế hoãn lại cần được ghi nhận cho tất cả các chênh lệch tạm thời được khấu trừ, giá trị được khấu trừ chuyển sang các kỳ 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 năm tài chính 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 năm tài chính 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.

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

3.21 *Thuế (tiếp theo)*

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

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

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

3.22 *Các bên liên quan*

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

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

VND

	31/12/2023	*31/12/2022*
Tiền mặt	311.704.530	405.436.220
Tiền gửi ngân hàng	85.429.685.526	54.594.171.300
Các khoản tương đương tiền *(*)*	380.000.000.000	680.000.000.000
TỔNG CỘNG	**465.741.390.056**	**734.999.607.520**

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

5. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

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

VND

	31/12/2023	*31/12/2022*
Ngắn hạn	**707.125.800.000**	**413.862.543.861**
Tiền gửi Ngân hàng có kỳ hạn *(*)*	620.000.000.000	220.000.000.000
Trái phiếu *(**)*	87.125.800.000	193.862.543.861
Dài hạn	**140.000.000.000**	**140.000.000.000**
Trái phiếu *(***)*	140.000.000.000	140.000.000.000
TỔNG CỘNG	**847.125.800.000**	**553.862.543.861**

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

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

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

5.2 *Đầu tư tài chính dài hạn*

VND

	31/12/2023	*31/12/2022*
Đầu tư vào công ty con	382.800.000.000	382.800.000.000

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

Tên công ty	*Hoạt động chính*	*31/12/2023*		*31/12/2022*	
		% sở hữu	*Giá trị VND*	*% sở hữu*	*Giá trị VND*
Công ty Cổ phần Đầu tư Riland ("Riland") *(i)*	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất, và VLXD	98%	294.000.000.000	98%	294.000.000.000
Công ty TNHH Ricons E&C ("Ricons E&C") *(ii)*	Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng	100%	50.000.000.000	100%	50.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Khu Công nghiệp Quihub ("Quihub") *(iii)*	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất	97%	38.800.000.000	97%	38.800.000.000

(i) Riland là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy CNĐKDN số 0315066903 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp vào ngày 23 tháng 5 năm 2018 và các Giấy CNĐKDN điều chỉnh sau đó. Hoạt động chính của Riland là kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê, kinh doanh VLXD. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, Công ty nắm giữ 98% vốn chủ sở hữu tại Riland và 98% quyền biểu quyết tại Riland.

(ii) Ricons E&C là một công ty TNHH được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy CNĐKDN số 0316636874 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp vào ngày 14 tháng 12 năm 2020. Hoạt động chính của Ricons E&C là xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, Công ty nắm giữ 100% vốn góp và 100% quyền biểu quyết tại Ricons E&C.

(iii) Quihub là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy CNĐKDN số 4101553128 do Sở KH&ĐT Tỉnh Bình Định cấp vào ngày 4 tháng 11 năm 2019. Hoạt động chính của Quihub là kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, Công ty nắm giữ 97% vốn cổ phần và 97% quyền biểu quyết tại Quihub.

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

5.2 *Đầu tư tài chính dài hạn* (tiếp theo)

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

Tên công ty	*Hoạt động chính*	*31/12/2023*		*31/12/2022*	
		% sở hữu	*Giá trị VND*	*% sở hữu*	*Giá trị VND*
Công Ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Toàn Cầu *(iv)*	Kinh doanh bất động sản	7,5%	60.000.000.000	7,5%	60.000.000.000

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

6. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

VND

	31/12/2023	*31/12/2022*
Phải thu từ các bên khác	**3.903.600.344.960**	**4.098.915.873.912**
Công ty Cổ phần Đầu tư Và Kinh doanh Bất Động Sản Phương Nam 3A-1	1.086.628.710.680	-
Công ty Cổ phần Xây dựng Coteccons	322.547.874.131	322.519.576.488
Các khách hàng khác	2.494.423.760.149	3.776.396.297.424
Các bên liên quan *(Thuyết minh số 33)*	12.537.875.821	2.198.378.709
TỔNG CỘNG	**3.916.138.220.781**	**4.101.114.252.621**

7. DỰ PHÒNG PHẢI THU NGẮN HẠN KHÓ ĐÒI

Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi được lập cho các khoản phải thu ngắn hạn của khách hàng đã quá hạn và công ty nhận định là khó có khả năng thu hồi.

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

VND

	Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023	*Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022*
Số đầu năm	19.685.478.829	19.685.478.829
Trích lập dự phòng (*)	230.803.072.171	-
TỔNG CỘNG	**250.488.551.000**	**19.685.478.829**

7. DỰ PHÒNG PHẢI THU NGẮN HẠN KHÓ ĐÒI (tiếp theo)

(*) Chi tiết trích lập dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi trong năm như sau:

VND

	Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023	*Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022*
Công ty Cổ phần Xây dựng Coteccons	227.051.508.610	-
Khách hàng khác	3.751.563.561	-
TỔNG CỘNG	**230.803.072.171**	**-**

8. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

VND

	31/12/2023	*31/12/2022*
Trả trước cho người bán ngắn hạn	231.460.753.220	141.265.487.708
TỔNG CỘNG	**231.460.753.220**	**141.265.487.708**

9. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN

VND

	31/12/2023	*31/12/2022*
Công ty Cổ Phần Ri Thảo Điền *(Thuyết minh số 33)*	50.500.000.000	50.500.000.000
TỔNG CỘNG	**50.500.000.000**	**50.500.000.000**

Đây là khoản cho vay tín chấp ngắn hạn nhằm bổ sung vốn kinh doanh với lãi suất 5,1%/năm và đáo hạn vào ngày 25 tháng 11 năm 2024.

10. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

VND

	31/12/2023	*31/12/2022*
Hợp đồng hợp tác kinh doanh *(*)*	173.000.000.000	230.000.000.000
Tiền lãi phải thu	15.805.624.878	10.246.092.379
Ký quỹ ngắn hạn	9.706.556.957	10.274.390.970
Tạm ứng tiền cho CBNV	6.724.774.588	8.983.190.913
Phải thu lãi cho vay *(Thuyết minh số 33)*	8.493.981.517	2.589.889.041
Các khoản khác	964.949.337	1.261.164.059
TỔNG CỘNG	**214.695.887.277**	**263.354.727.362**

(*) 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.

11. HÀNG TỒN KHO

VND

	31/12/2023	*31/12/2022*
Chi phí xây dựng công trình dở dang *(*)*	752.670.213.590	920.173.436.472
TỔNG CỘNG	**752.670.213.590**	**920.173.436.472**

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

VND

	31/12/2023	*31/12/2022*
Công trình Trường học Dwight	93.779.739.452	25.402.143.903
Công trình Sân bay Long Thành	93.633.193.525	-
Công trình Nhà kho SLP Park Xuyên Á	86.693.194.616	112.846.195.812
Công trình Chung cư Nam Cường Villas GĐ 2	76.362.881.119	25.500.538.508
Các công trình khác	402.201.204.878	756.424.558.249
TỔNG CỘNG	**752.670.213.590**	**920.173.436.472**

12. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN

VND

	31/12/2023	*31/12/2022*
Công cụ, dụng cụ dùng cho công trường	44.726.770.020	75.555.637.099
Phí thuê văn phòng	39.204.618.602	45.477.357.578
Phí sử dụng hạ tầng	37.402.523.490	38.596.221.046
Phí bảo trì tòa nhà	392.141.084	693.825.504
Khác	113.070.970	266.907.946
TỔNG CỘNG	**121.839.124.166**	**160.589.949.173**

13. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

VND

	Nhà cửa, vật kiến trúc	*Máy móc thiết bị*	*Phương tiện vận tải*	*Thiết bị quản lý*	*Khác*	*Tổng cộng*
Nguyên giá:						
Vào ngày 31/12/2022	18.886.157.380	159.851.509.584	16.959.879.891	15.172.587.136	128.965.909	210.999.099.900
Mua mới trong năm	-	2.268.000.000	-	1.131.056.364	-	3.399.056.364
Vào ngày 31/12/2023	18.886.157.380	162.119.509.584	16.959.879.891	16.303.643.500	128.965.909	214.398.156.264
Trong đó:						
Đã khấu hao hết	-	*100.153.706.557*	*4.763.342.164*	*8.198.885.013*	*128.965.909*	*113.244.899.643*
Giá trị khấu hao lũy kế:						
Vào ngày 31/12/2022	(3.216.752.697)	(106.687.566.449)	(10.500.041.321)	(11.057.420.660)	(128.965.909)	(131.590.747.036)
Khấu hao trong năm	(1.777.429.200)	(16.204.191.029)	(2.094.546.984)	(2.083.142.428)	-	(22.159.309.641)
Vào ngày 31/12/2023	(4.994.181.897)	(122.891.757.478)	(12.594.588.305)	(13.140.563.088)	(128.965.909)	(153.750.056.677)
Giá trị còn lại:						
Vào ngày 31/12/2022	**15.669.404.683**	**53.163.943.135**	**6.459.838.570**	**4.115.166.476**	**-**	**79.408.352.864**
Vào ngày 31/12/2023	**13.891.975.483**	**39.227.752.106**	**4.365.291.586**	**3.163.080.412**	**-**	**60.648.099.587**

14. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

	VND *Phần mềm máy tính*
Nguyên giá:	
Vào ngày 31/12/2022	10.125.997.109
Mua mới	256.375.000
Chuyển từ xây dựng cơ bản dở dang	3.279.100.000
Vào ngày 31/12/2023	13.661.472.109
Trong đó:	
Đã hao mòn hết	*7.518.747.109*
Giá trị hao mòn lũy kế:	
Vào ngày 31/12/2022	(7.764.690.114)
Hao mòn trong năm	(1.666.770.919)
Vào ngày 31/12/2023	(9.431.461.033)
Giá trị còn lại:	
Vào ngày 31/12/2022	**2.361.306.995**
Vào ngày 31/12/2023	**4.230.011.076**

15. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	VND *Tòa nhà và quyền sử dụng đất*
Nguyên giá:	
Vào ngày 31/12/2022	184.567.976.749
Mua mới	105.496.840.230
Bán trong năm	(18.282.750.710)
Chuyển từ xây dựng cơ bản dở dang	1.404.190.390
Vào ngày 31/12/2023	273.186.256.659
Giá trị khấu hao lũy kế:	
Vào ngày 31/12/2022	(33.629.601.641)
Khấu hao trong năm	(7.408.035.872)
Bán trong năm	1.037.131.813
Vào ngày 31/12/2023	(40.000.505.700)
Giá trị còn lại:	
Vào ngày 31/12/2022	**150.938.375.108**
Vào ngày 31/12/2023	**233.185.750.959**

15. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ (tiếp theo)

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

VND

	Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023	*Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022*
Thu nhập cho thuê bất động sản đầu tư	15.678.775.367	11.611.260.220
Chi phí hoạt động kinh doanh trực tiếp của các bất động sản đầu tư tạo thu nhập cho thuê	(13.300.277.432)	(12.140.293.325)

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

16. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỞ DANG

VND

	31/12/2023	*31/12/2022*
Chi phí xây dựng dở dang	200.854.516.003	3.659.250.390
TỔNG CỘNG	**200.854.516.003**	**3.659.250.390**

17. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

VND

	31/12/2023	*31/12/2022*
Phải trả cho các bên khác	2.748.536.441.513	3.444.279.503.788
Các bên liên quan *(Thuyết minh số 33)*	-	3.271.167.987
TỔNG CỘNG	**2.748.536.441.513**	**3.447.550.671.775**

18. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

VND

	31/12/2023	*31/12/2022*
Tổng công ty Cảng hàng không Việt Nam - CTCP	502.845.818.306	-
Khác	287.856.767.138	311.340.609.233
TỔNG CỘNG	**790.702.585.444**	**311.340.609.233**

19. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

VND

	Số đầu kỳ	*Tăng trong kỳ*	*Giảm trong kỳ*	*Phân loại lại trong kỳ*	*Số cuối kỳ*
a) Phải thu					
Thuế GTGT được khấu trừ	*439.902.329.972*	*628.563.239.635*	*(583.377.283.764)*	-	*485.088.285.843*
Thuế thu nhập cá nhân nộp thừa	*88.226.768*	-	-	*(88.226.768)*	-
TỔNG CỘNG	**439.990.556.740**	**628.563.239.635**	**(583.377.283.764)**	**(88.226.768)**	**485.088.285.843**
b) Phải nộp					
Thuế GTGT	-	*605.402.832.257*	*(605.402.832.257)*	-	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	*3.881.913.117*	*4.800.718.394*	*(6.636.062.400)*	-	*2.046.569.111*
Thuế thu nhập cá nhân	-	*18.914.250.440*	*(17.230.731.150)*	*(88.226.768)*	*1.595.292.522*
Thuế GTGT hàng nhập khẩu	-	*1.700.552.558*	*(1.700.552.558)*	-	-
Thuế nhập khẩu	-	*9.786.000*	*(9.786.000)*	-	-
Khác	-	*5.000.000*	*(5.000.000)*	-	-
TỔNG CỘNG	**3.881.913.117**	**630.833.139.649**	**(630.984.964.365)**	**(88.226.768)**	**3.641.861.633**

20. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

VND

	31/12/2023	*31/12/2022*
Chi phí phải trả các công trình xây dựng	847.508.060.358	753.789.352.375
Chí phí lãi vay	582.331.051	982.491.171
TỔNG CỘNG	**848.090.391.409**	**754.771.843.546**

21. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN NGẮN HẠN

VND

	31/12/2023	*31/12/2022*
Doanh thu chưa thực hiện	2.239.651.574	715.166.186
TỔNG CỘNG	**2.239.651.574**	**715.166.186**

22. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

VND

	31/12/2023	*31/12/2022*
Phải trả theo phương thức tín dụng chứng từ	193.849.134.161	227.677.657.704
Cổ tức phải trả	1.001.090.700	970.423.750
Kinh phí công đoàn	561.159.200	1.003.751.200
Phải trả các đội thi công, CBNV	1.423.248.198	3.287.599.951
Khác	480.213.825	187.923.277
TỔNG CỘNG	**197.314.846.084**	**233.127.355.882**

23. VAY NGẮN HẠN

VND

	Số đầu năm	*Đi vay*	*Trả nợ gốc vay*	*Số cuối năm*
Vay ngân hàng	753.810.451.744	1.492.977.196.300	1.637.174.612.880	609.613.035.164

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.

24. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

VND

	31/12/2023	*31/12/2022*
Dự phòng bảo hành các công trình xây dựng	23.753.658.323	43.225.652.298
TỔNG CỘNG	**23.753.658.323**	**43.225.652.298**

25. QUỸ KHEN THƯỞNG, PHÚC LỢI

VND

	31/12/2023	*31/12/2022*
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	106.820.582.004	102.485.476.617
TỔNG CỘNG	**106.820.582.004**	**102.485.476.617**

Tình hình tăng giảm quỹ khen thưởng, phúc lợi

VND

	Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023	*Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022*
Số đầu năm	102.485.476.617	101.453.328.163
Trích lập *(Thuyết minh số 26.1)*	4.534.003.158	4.008.000.000
Sử dụng quỹ trong năm	(198.897.771)	(2.975.851.546)
Số cuối năm	**106.820.582.004**	**102.485.476.617**

26. VỐN CHỦ SỞ HỮU

26.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

VND

	Vốn cổ phần	*Thặng dư vốn cổ phần*	*Quỹ đầu tư phát triển*	*Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối*	*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	385.898.301.889	2.224.386.656.369
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	170.297.221.338	170.297.221.338
Cổ tức bằng cổ phiếu	79.299.270.000	-	-	(79.299.270.000)	-
Cổ tức bằng tiền	-	-	-	(15.860.000.000)	(15.860.000.000)
Trích lập Quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	(4.008.000.000)	(4.008.000.000)
Trích lập Quỹ đầu tư phát triển	-	-	8.016.000.000	(8.016.000.000)	-
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022	**396.499.270.000**	**806.560.760.000**	**722.743.594.480**	**449.012.253.227**	**2.374.815.877.707**
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023					
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022	396.499.270.000	806.560.760.000	722.743.594.480	449.012.253.227	2.374.815.877.707
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	95.874.187.481	95.874.187.481
Cổ tức bằng tiền (*)	-	-	-	(19.824.963.500)	(19.824.963.500)
Trích lập Quỹ khen thưởng phúc lợi (*)	-	-	-	(4.534.003.158)	(4.534.003.158)
Trích lập Quỹ đầu tư phát triển (*)	-	-	9.068.006.317	(9.068.006.317)	-
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023	**396.499.270.000**	**806.560.760.000**	**731.811.600.797**	**511.459.467.733**	**2.446.331.098.530**

(*) Theo Nghi quyết Đại hội Đồng Cổ đông thường niên, Công ty đã trích Quỹ đầu tư phát triển, Quỹ khen thưởng phúc lợi và chia cổ tức từ nguồn lợi nhuận sau thuế chưa phân phối với số tiền lần lượt là 9.068.006.317 VND, 4.534.003.158 VND và 19.824.963.500 VND.

26. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

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

VND

	Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023	*Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022*
Vốn cổ phần đã góp		
Số đầu năm	396.499.270.000	317.200.000.000
Tăng vốn	-	79.299.270.000
Số đầu năm và cuối năm	**396.499.270.000**	**396.499.270.000**
Cổ tức		
Số đầu năm	970.423.750	1.360.921.250
Cổ tức đã công bố	19.824.963.500	15.860.000.000
Cổ tức đã trả bằng tiền	(19.794.296.550)	(16.250.497.500)
Số cuối năm	**1.001.090.700**	**970.423.750**

26.3 *Cổ phiếu*

	Số lượng cổ phần	
	31/12/2023	*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
Cổ phiếu phổ thông	*39.649.927*	*39.649.927*
Số lượng cổ phiếu quỹ	-	-
Cổ phiếu phổ thông	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	39.649.927	39.649.927
Cổ phiếu phổ thông	39.649.927	39.649.927

27. DOANH THU

27.1 *Doanh thu về bán hàng và cung cấp dịch vụ*

VND

	Quý 4 năm 2023	*Quý 4 năm 2022*	*Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023*	*Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022*
Doanh thu:	**1.869.032.246.135**	**3.221.044.838.760**	**7.278.022.923.207**	**11.289.538.952.907**
Trong đó:				
Doanh thu hợp đồng xây dựng	*1.858.961.778.717*	*3.192.787.497.304*	*7.232.374.692.550*	*11.133.889.770.063*
Doanh thu từ hoạt động bất động sản	*8.974.644.064*	*26.166.948.830*	*36.415.633.961*	*148.684.718.007*
Doanh thu cho thuê máy móc và thiết bị xây dựng	*1.095.823.354*	*2.090.392.626*	*9.232.596.696*	*6.964.464.837*
Doanh thu khác	-	-	-	-
Doanh thu thuần	**1.869.032.246.135**	**3.221.044.838.760**	**7.278.022.923.207**	**11.289.538.952.907**

27. DOANH THU (tiếp theo)

27.2 Doanh thu hoạt động tài chính

VND

	Quý 4 năm 2023	*Quý 4 năm 2022*	*Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023*	*Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022*
Cổ tức được chia	196.980.000.000	-	220.955.000.000	83.820.000.000
Lãi tiền gửi ngân hàng, lãi trái phiếu	15.443.469.627	21.813.264.289	68.495.918.325	41.363.169.535
Lãi cho vay	732.872.603	659.820.548	3.074.689.041	2.585.142.466
Doanh thu hoạt động tài chính khác	16.307.036.789	394.686.894	16.307.036.789	23.918.624.431
TỔNG CỘNG	**229.463.379.019**	**22.867.771.731**	**308.832.644.155**	**151.686.936.432**

28. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

VND

	Quý 4 năm 2023	*Quý 4 năm 2022*	*Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023*	*Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022*
Giá vốn hoạt động xây dựng	1.779.615.942.472	3.157.448.463.128	7.067.448.643.633	10.948.518.258.339
Giá vốn hoạt động bất động sản đầu tư	6.662.667.950	23.628.465.941	31.532.505.502	135.150.880.820
Giá vốn hoạt động cho thuê máy móc và thiết bị xây dựng	677.886.307	1.343.978.606	7.797.770.195	3.368.468.906
TỔNG CỘNG	**1.786.956.496.729**	**3.182.420.907.675**	**7.106.778.919.330**	**11.087.037.608.065**

29. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

VND

	Quý 4 năm 2023	*Quý 4 năm 2022*	*Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023*	*Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022*
Lãi vay	6.760.332.477	11.954.388.481	37.524.779.040	23.727.211.951
Chi phí khác	-	-	-	34.930.131
TỔNG CỘNG	**6.760.332.477**	**11.954.388.481**	**37.524.779.040**	**23.762.142.082**

30. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

VND

	Quý 4 năm 2023	*Quý 4 năm 2022*	*Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023*	*Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022*
Chi phí nhân viên	24.064.230.916	25.838.139.515	87.163.016.609	109.737.524.003
Chi phí nguyên vật liệu, công cụ	1.456.662.998	1.547.085.779	5.537.689.486	8.448.995.093
Chi phí dịch vụ mua ngoài	6.554.363.779	5.391.427.781	26.993.019.581	18.257.825.543
Chi phí khấu hao và hao mòn	1.406.972.498	1.507.215.918	5.825.245.579	5.849.619.767
Dự phòng phải thu khó đòi	213.424.010.621	-	230.803.072.171	-
Chi phí khác	4.493.748.765	6.132.998.044	13.361.993.692	17.295.304.121
TỔNG CỘNG	**251.399.989.577**	**40.416.867.037**	**369.684.037.118**	**159.589.268.527**

31. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

VND

	Quý 4 năm 2023	*Quý 4 năm 2022*	*Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023*	*Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022*
Thu nhập khác	**23.562.259.712**	**10.740.719.236**	**31.710.640.211**	**29.019.152.541**
Hoàn nhập chi phí công trình phải trả lớn hơn chi phí thực tế phát sinh	-	1.196.509.212	-	9.617.196.000
Hoàn nhập chi phí dự phòng bảo hành công trình	23.250.579.320	9.088.462.855	29.411.071.152	14.856.661.124
Khác	311.680.392	455.747.169	2.299.569.059	4.545.295.417
Chi phí khác	**(505.698.448)**	**(2.846.200.821)**	**(3.903.566.210)**	**(6.437.756.130)**
Khác	(505.698.448)	(2.846.200.821)	(3.903.566.210)	(6.437.756.130)
LỢI NHUẬN/(LỖ) KHÁC	**23.056.561.264**	**7.894.518.415**	**27.807.074.001**	**22.581.396.411**

32. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

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

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

32. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

32.1 Chi phí thuế TNDN

VND

	Quý 4 năm 2023	*Quý 4 năm 2022*	*Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023*	*Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022*
Chi phí thuế TNDN hiện hành	2.087.674.956	4.109.208.342	2.744.517.511	23.624.861.784
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu các năm trước	-	(1.396.338.127)	2.056.200.883	(503.816.046)
TỔNG CỘNG	**2.087.674.956**	**2.712.870.215**	**4.800.718.394**	**23.121.045.738**

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

VND

	Quý 4 năm 2023	*Quý 4 năm 2022*	*Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023*	*Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022*
Lợi nhuận kế toán trước thuế	**76.435.367.635**	**17.014.965.713**	**100.674.905.875**	**193.418.267.076**
Thuế TNDN theo thuế suất áp dụng cho Công ty	15.287.073.527	3.402.993.143	20.134.981.175	38.683.653.416
Các khoản điều chỉnh tăng (giảm)				
Chi phí không được trừ thuế	26.196.601.429	706.215.199	26.800.536.336	1.705.208.368
Cổ tức được chia	(39.396.000.000)	-	(44.191.000.000)	(16.764.000.000)
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu kỳ trước	-	(1.396.338.127)	2.056.200.883	(503.816.046)
Chi phí thuế TNDN	**2.087.674.956**	**2.712.870.215**	**4.800.718.394**	**23.121.045.738**

32.2 Thuế TNDN hiện hành

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

33. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

VND

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	*Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023*	*Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022*
Công ty Cổ phần đầu tư Riland ("Riland")	Công ty con	Cổ tức	204.330.000.000	-
		Cho thuê BĐS đầu tư	9.511.746.608	6.344.988.041
		Mua dịch vụ môi giới bán căn hộ	242.193.564	2.861.967.777
		Mua dịch vụ vận hành tòa nhà	-	127.016.640
Công ty TNHH Ricons E&C ("Ricons E&C")	Công ty con	Cung cấp dịch vụ xây dựng	14.812.868.928	8.240.000.000
		Cổ tức	11.000.000.000	-
		Cho thuê thiết bị thi công	3.265.920	2.162.305.580
		Dịch vụ khác	2.829.403.435	-
		Cho vay	-	35.000.000.000
		Thu hồi khoản vay	-	35.000.000.000
		Lãi cho vay	-	225.616.439
Công ty Cổ phần Ri Thảo Điền ("Ri Thao Dien")	Công ty con gián tiếp	Lãi cho vay	3.074.689.041	2.359.526.027
Công Ty TNHH Rihiway ("Rihiway")	Công ty con gián tiếp	Mua dịch vụ xây dựng	-	12.673.514.011
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Khu Công Nghiệp Quihub ("Quihub")	Công ty con gián tiếp	Mua dịch vụ xây dựng	9.350.000.000	-

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

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

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Nội dung nghiệp vụ*	*31/12/2023*	*31/12/2022*
Phải thu ngắn hạn của khách hàng (Thuyết minh số 6)				
Riland	Công ty con	Cho thuê BĐS đầu tư	-	1.967.266.784
Ricons E&C	Công ty con	Cung cấp dịch vụ xây dựng	12.537.875.821	-
		Cho thuê thiết bị	-	231.111.925
			12.537.875.821	**231.111.925**
Phải thu về cho vay ngắn hạn (Thuyết minh số 9)				
Ri Thao Dien	Công ty con gián tiếp	Cho vay	50.500.000.000	50.500.000.000
Phải thu ngắn hạn khác (Thuyết minh số 10)				
Ricons E&C	Công ty con	Dịch vụ khác	2.829.403.435	-
Ri Thao Dien	Công ty con gián tiếp	Lãi cho vay	5.664.578.082	2.589.889.041
Phải trả cho người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 17)				
Rihiway	Công ty con gián tiếp	Mua dịch vụ xây dựng	-	3.271.167.987

34. GIẢI TRÌNH CÁC BIẾN ĐỘNG KINH DOANH QUÝ 4 NĂM 2023

	Quý 4 năm 2023	*Quý 4 năm 2022*	*Chênh lệch*	*% Chênh lệch*
Lợi nhuận sau thuế TNDN	74.347.692.679	14.302.095.498	60.045.597.181	419,84%

Nguyên nhân: Chỉ tiêu lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp Quý 4 năm 2023 tăng 419,84% so với Quý 4 năm 2022 chủ yếu là do ảnh hưởng của chỉ tiêu sau:

	Quý 4 năm 2023	*Quý 4 năm 2022*	*Chênh lệch*	*% Chênh lệch*
Doanh thu thuần về cung cấp dịch vụ	1.869.032.246.135	3.221.044.838.760	(1.352.012.592.625)	-41,97%
Giá vốn bán hàng và dịch vụ cung cấp	1.786.956.496.729	3.182.420.907.675	(1.395.464.410.946)	-43,85%
Doanh thu hoạt động tài chính	229.463.379.019	22.867.771.731	206.595.607.288	903,44%
Chi phí quản lý doanh nghiệp	251.399.989.577	40.416.867.037	210.983.122.540	522,02%

34. SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC NĂM TÀI CHÍNH

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

Nguyễn Thị Phượng Người lập	Nguyễn Minh Tùng Kế toán trưởng	Trần Quang Quân Tổng Giám đốc

Ngày 29 tháng 01 năm 2024