

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG RICON

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG
CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2024



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG RICON

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG
CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2024**

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



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG RICONS

THÔNG TIN VỀ DOANH NGHIỆP

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

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

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

Ban Tổng Giám đốc	Ông Trần Quang Quân	Tổng Giám đốc
	Ông Nguyễn Thành Tâm	Giám đốc điều hành
	Ông Hồ Văn Thảo	Giám đốc điều hành
	Ông Trần Thế Phương	Giám đốc điều hành
	Ông Nguyễn Hiếu	Giám đốc điều hành
	Ông Trần Văn Mươi	Giám đốc điều hành
Ông Hoàng Phương Lâm	Giám đốc điều hành	

Người đại diện theo pháp luật	Ông Nguyễn Sỹ Công	Chủ tịch
--------------------------------------	--------------------	----------

Trụ sở chính	96 Phan Đăng Lưu, Phường 5, Quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	
---------------------	---	--

Văn phòng đại diện	LKC30, Dự án Khu nhà ở thấp tầng A1TT1, Phường Xuân Tảo, Quận Bắc Từ Liêm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	
---------------------------	---	--

Công ty Kiểm toán	Công ty TNHH PwC (Việt Nam)	
--------------------------	-----------------------------	--

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG RICONS

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Người đại diện theo pháp luật ủy quyền cho Ban Tổng Giám đốc của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Ricons (“Công ty”) chịu trách nhiệm lập báo cáo tài chính riêng thể hiện trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng của năm tài chính kết thúc cùng ngày nêu trên. Trong việc lập báo cáo tài chính riêng này, Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu phải:

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

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

Người đại diện theo pháp luật ủy quyền cho Tổng Giám đốc của Công ty để phê duyệt và ký báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 theo Thư Ủy quyền ngày 1 tháng 1 năm 2025.

Phê chuẩn báo cáo tài chính riêng

Theo đây, chúng tôi phê chuẩn báo cáo tài chính riêng đính kèm từ trang 5 đến trang 57. Báo cáo tài chính riêng này phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng của năm tài chính kết thúc cùng ngày nêu trên phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng.

Người sử dụng báo cáo tài chính riêng của Công ty nên đọc cùng với báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con (gọi chung là “Tập đoàn”) cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 để có đủ thông tin về tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Tập đoàn.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc



Trần Quang Quân
Tổng Giám đốc
Chữ ký được ủy quyền

Thành phố Hồ Chí Minh, nước CHXHCN Việt Nam
Ngày 28 tháng 3 năm 2025



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

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính riêng kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Ricons (“Công ty”) được lập ngày 31 tháng 12 năm 2024, và được Ban Tổng Giám đốc của Công ty phê chuẩn ngày 28 tháng 3 năm 2025. Báo cáo tài chính riêng này bao gồm: bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng và báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày nêu trên, và thuyết minh báo cáo tài chính riêng bao gồm các chính sách kế toán chủ yếu từ trang 5 đến trang 57.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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



Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính riêng của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng của Công ty cho năm tài chính kết thúc cùng ngày nêu trên, phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng.

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



Quách Thành Châu
Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán:
0875-2023-006-1
Chữ ký được ủy quyền

Trương Hoàng Anh
Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán:
4594-2023-006-1

Số hiệu Báo cáo kiểm toán: HCM16731
Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 28 tháng 3 năm 2025

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Tại ngày 31 tháng 12 năm	
			2024 VND	2023 VND
100	TÀI SẢN NGẮN HẠN		5.651.747.140.468	6.572.931.999.767
110	Tiền và các khoản tương đương tiền	3	703.295.445.415	465.741.390.056
111	Tiền		188.295.445.415	85.741.390.056
112	Các khoản tương đương tiền		515.000.000.000	380.000.000.000
120	Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn		817.125.800.000	707.125.800.000
123	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	4(a)	817.125.800.000	707.125.800.000
130	Các khoản phải thu ngắn hạn		3.429.570.757.012	4.162.306.310.278
131	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5	3.197.408.619.484	3.916.138.220.781
132	Trả trước cho người bán ngắn hạn	6	538.104.299.717	231.460.753.220
135	Phải thu về cho vay ngắn hạn	7	-	50.500.000.000
136	Phải thu ngắn hạn khác	8	35.055.781.143	214.695.887.277
137	Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	9(a)	(340.997.943.332)	(250.488.551.000)
140	Hàng tồn kho		432.391.000.588	752.670.213.590
141	Hàng tồn kho	10	432.391.000.588	752.670.213.590
150	Tài sản ngắn hạn khác		269.364.137.453	485.088.285.843
152	Thuế giá trị gia tăng ("GTGT") được khấu trừ	17(a)	269.364.137.453	485.088.285.843

Các thuyết minh từ trang 11 đến trang 57 là một phần cấu thành báo cáo tài chính riêng này.

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG
(tiếp theo)

Mã số	TÀI SẢN (tiếp theo)	Thuyết minh	Tại ngày 31 tháng 12 năm	
			2024 VND	2023 VND
200	TÀI SẢN DÀI HẠN		1.188.257.491.846	1.204.370.071.911
210	Các khoản phải thu dài hạn		(139.101.529.880)	812.570.120
216	Phải thu dài hạn khác		898.470.120	812.570.120
219	Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	9(b)	(140.000.000.000)	-
220	Tài sản cố định		69.079.137.637	64.878.110.663
221	Tài sản cố định hữu hình	12(a)	66.422.472.151	60.648.099.587
222	Nguyên giá		235.146.915.947	214.398.156.264
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(168.724.443.796)	(153.750.056.677)
227	Tài sản cố định vô hình	12(b)	2.656.665.486	4.230.011.076
228	Nguyên giá		13.964.222.109	13.661.472.109
229	Giá trị khấu hao lũy kế		(11.307.556.623)	(9.431.461.033)
230	Bất động sản đầu tư	13	416.486.774.334	233.185.750.959
231	Nguyên giá		465.345.759.786	273.186.256.659
232	Giá trị khấu hao lũy kế		(48.858.985.452)	(40.000.505.700)
240	Tài sản dở dang dài hạn		81.268.834.992	200.854.516.003
242	Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	14	81.268.834.992	200.854.516.003
250	Đầu tư tài chính dài hạn		627.800.000.000	582.800.000.000
251	Đầu tư vào công ty con	4(b)	382.800.000.000	382.800.000.000
253	Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	4(b)	60.000.000.000	60.000.000.000
255	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	4(a)	185.000.000.000	140.000.000.000
260	Tài sản dài hạn khác		132.724.274.763	121.839.124.166
261	Chi phí trả trước dài hạn	11	97.670.374.763	121.839.124.166
262	Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	23	35.053.900.000	-
270	TỔNG TÀI SẢN		6.840.004.632.314	7.777.302.071.678

Các thuyết minh từ trang 11 đến trang 57 là một phần cấu thành báo cáo tài chính riêng này.

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG
(tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Tại ngày 31 tháng 12 năm	
			2024 VND	2023 VND
300	NỢ PHẢI TRẢ		4.267.734.184.512	5.330.970.973.148
310	Nợ ngắn hạn		4.267.634.184.512	5.330.713.053.148
311	Phải trả người bán ngắn hạn	15	2.062.062.468.541	2.748.536.441.513
312	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	16	320.455.172.238	790.702.585.444
313	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	17(b)	23.163.512.944	3.641.861.633
315	Chi phí phải trả ngắn hạn	18	1.405.608.439.950	848.090.391.409
318	Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn		1.419.486.962	2.239.651.574
319	Phải trả ngắn hạn khác	19	40.241.181.827	197.314.846.084
320	Vay ngắn hạn	20	249.061.539.560	609.613.035.164
321	Dự phòng phải trả ngắn hạn	21	56.372.864.612	23.753.658.323
322	Quỹ khen thưởng, phúc lợi	22	109.249.517.878	106.820.582.004
330	Nợ dài hạn		100.000.000	257.920.000
337	Phải trả dài hạn khác		100.000.000	257.920.000
400	VỐN CHỦ SỞ HỮU		2.572.270.447.802	2.446.331.098.530
410	Vốn chủ sở hữu		2.572.270.447.802	2.446.331.098.530
411	Vốn góp của chủ sở hữu	24, 25	396.499.270.000	396.499.270.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		396.499.270.000	396.499.270.000
412	Thặng dư vốn cổ phần	25	806.560.760.000	806.560.760.000
418	Quỹ đầu tư phát triển	25	739.713.472.530	731.811.600.797
421	Lợi nhuận sau thuế ("LNST") chưa phân phối	25	629.496.945.272	511.459.467.733
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế của các năm trước		479.781.696.634	415.585.280.252
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối của năm nay		149.715.248.638	95.874.187.481
440	TỔNG NGUỒN VỐN		6.840.004.632.314	7.777.302.071.678



Nguyễn Thị Thùy Dung
Người lập

Nguyễn Minh Tùng
Kế toán trưởngTrần Quang Quân
Tổng Giám đốc
Chữ ký được ủy quyền
Ngày 28 tháng 3 năm 2025


Các thuyết minh từ trang 11 đến trang 57 là một phần cấu thành báo cáo tài chính riêng này.

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG

Mã số	Thuyết minh	Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm	
		2024 VND	2023 VND
01	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	7.987.469.781.044	7.278.022.923.207
02	Các khoản giảm trừ doanh thu	-	-
10	Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	7.987.469.781.044	7.278.022.923.207
11	Giá vốn hàng bán và cung cấp dịch vụ	(7.560.118.804.930)	(7.106.778.919.330)
20	Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	427.350.976.114	171.244.003.877
21	Doanh thu hoạt động tài chính	187.500.346.492	308.832.644.155
22	Chi phí tài chính	(23.303.716.306)	(37.524.779.040)
23	- Trong đó: Chi phí lãi vay	(23.303.716.306)	(37.524.779.040)
26	Chi phí quản lý doanh nghiệp	(388.554.949.849)	(369.684.037.118)
30	Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	202.992.656.451	72.867.831.874
31	Thu nhập khác	10.848.174.559	31.710.640.211
32	Chi phí khác	(17.812.898.677)	(3.903.566.210)
40	(Lỗ)/lợi nhuận khác	(6.964.724.118)	27.807.074.001
50	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	196.027.932.333	100.674.905.875
51	Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN") hiện hành	(81.366.583.695)	(4.800.718.394)
52	Chi phí thuế TNDN hoãn lại	35.053.900.000	-
60	Lợi nhuận sau thuế TNDN	149.715.248.638	95.874.187.481


Nguyễn Thị Thùy Dung
Người lập


Nguyễn Minh Tùng
Kế toán trưởng


Trần Quang Quân
Tổng Giám đốc
Chữ ký được ủy quyền
Ngày 28 tháng 3 năm 2025



Các thuyết minh từ trang 11 đến trang 57 là một phần cấu thành báo cáo tài chính riêng này.

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


Mã số	Thuyết minh	Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm	
		2024 VND	2023 VND
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	Lợi nhuận kế toán trước thuế	196.027.932.333	100.674.905.875
Điều chỉnh cho các khoản:			
02	Khấu hao tài sản cố định ("TSCĐ") và bất động sản đầu tư	29.983.736.512	31.234.116.432
03	Các khoản trích lập dự phòng	272.241.468.361	211.331.078.196
05	Lãi từ hoạt động đầu tư	(122.695.600.553)	(295.514.443.141)
06	Chi phí lãi vay	23.303.716.306	37.524.779.040
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động	398.861.252.959	85.250.436.402
09	Giảm/(tăng) các khoản phải thu	648.493.977.000	(75.471.886.631)
10	Giảm hàng tồn kho	320.279.213.002	167.503.222.882
11	Giảm các khoản phải trả	(790.494.448.840)	(162.918.300.618)
12	Giảm chi phí trả trước	24.168.749.403	38.750.825.007
14	Tiền lãi vay đã trả	(23.674.453.819)	(37.924.939.160)
15	Thuế TNDN đã nộp	(68.277.221.381)	(6.636.062.400)
17	Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	(1.521.999.992)	(198.897.771)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	507.835.068.332	8.354.397.711
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	(44.225.910.818)	(125.740.859.266)
22	Thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và tài sản dài hạn khác	204.146.810.771	21.491.827.534
23	Tiền chi gửi ngân hàng có kỳ hạn	(1.290.000.000.000)	(1.281.500.000.000)
24	Tiền thu hồi cho vay, tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn và trái phiếu	1.185.500.000.000	988.236.743.861
27	Tiền thu lãi tiền gửi và cổ tức, lợi nhuận được chia	54.654.566.728	283.891.385.826
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	110.075.466.681	(113.620.902.045)

Các thuyết minh từ trang 11 đến trang 57 là một phần cấu thành báo cáo tài chính riêng này.

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

Mã số	Thuyết minh	Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm		
		2024 VND	2023 VND	
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
33	Thu từ vay ngắn hạn	20	1.462.063.413.090	1.492.977.196.300
34	Chi trả nợ gốc vay	20	(1.822.614.908.694)	(1.637.174.612.880)
36	Tiền chi trả cổ tức cho chủ sở hữu	19	(19.804.984.050)	(19.794.296.550)
40	Lưu chuyển thuần từ hoạt động tài chính		(380.356.479.654)	(163.991.713.130)
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		237.554.055.359	(269.258.217.464)
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm	3	465.741.390.056	734.999.607.520
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		-	-
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	3	703.295.445.415	465.741.390.056

Các thông tin liên quan đến báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng được trình bày tại Thuyết minh 36.


Nguyễn Thị Thùy Dung
Người lập


Nguyễn Minh Tùng
Kế toán trưởng


Trần Quang Quân
Tổng Giám đốc
Chữ ký được ủy quyền
Ngày 28 tháng 3 năm 2025

Các thuyết minh từ trang 11 đến trang 57 là một phần cấu thành báo cáo tài chính riêng này.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG
CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2024**

1 ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

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

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

Hoạt động chính của Công ty là cung cấp dịch vụ thiết kế và xây dựng, lắp đặt thiết bị, trang trí nội thất, cho thuê văn phòng và kinh doanh bất động sản, cho thuê máy móc, thiết bị và đồ dùng hữu ích khác.

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

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, Công ty có 826 nhân viên (tại ngày 31 tháng 12 năm 2023: 824 nhân viên).

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG RICONs

Mẫu số B 09 – DN

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

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, Công ty có 3 công ty con trực tiếp và 1 công ty con gián tiếp (tại ngày 31 tháng 12 năm 2023: 3 công ty con trực tiếp và 3 công ty con gián tiếp). Các công ty con của Công ty được trình bày trong Thuyết minh 4(b) - Đầu tư vào công ty con và góp vốn vào đơn vị khác. Chi tiết như sau:

	Nơi thành lập, đăng ký hoạt động	Hoạt động chính	2024		2023	
			Tỷ lệ sở hữu (%)	Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)
Công ty con trực tiếp						
Công ty Cổ phần Đầu tư Riland	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất, và vật liệu xây dựng	98,0	98,0	98,0	98,0
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Khu Công nghiệp Quihub	Tỉnh Bình Định	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất	97,0	97,0	97,0	97,0
Công ty TNHH Ricons E&C	Thành phố Hồ Chí Minh	Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng	100,0	100,0	100,0	100,0
Công ty con gián tiếp						
Công ty Cổ phần Ri Thảo Điền	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất	97,8	99,8	97,8	99,8
Công ty Cổ phần Kỹ thuật Công nghệ Rihitech (*)	Thành phố Hồ Chí Minh	Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt trong xây dựng	-	-	73,5	75,0
Công ty TNHH Rihway (**)	Thành phố Hồ Chí Minh	Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng	-	-	98,0	100,0

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

- (*) Công ty Cổ phần Kỹ thuật Công nghệ Rihitech đã được chấp thuận giải thể theo Nghị quyết số 01/NQ-RIHITECH-2023 ngày 25 tháng 5 năm 2023 của Đại hội đồng Cổ đông, được chấp nhận bởi Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh và hoàn thành thủ tục giải thể vào ngày 2 tháng 8 năm 2024.
- (**) Công ty TNHH Rihway đã được chấp thuận giải thể theo Quyết định thu hồi vốn số 01/QĐ-RILAND-2024 ngày 29 tháng 3 năm 2024 của Tổng Giám đốc của Công ty Cổ phần Đầu tư Riland, được chấp nhận bởi Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh và hoàn thành thủ tục giải thể vào ngày 5 tháng 8 năm 2024.



2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

2.1 Cơ sở của việc lập báo cáo tài chính riêng

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

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

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

Người sử dụng báo cáo tài chính riêng của Công ty nên đọc cùng với báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 để có đủ thông tin về tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Tập đoàn.

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

2.2 Năm tài chính

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

2.3 Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

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

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

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

2.5 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

2.6 Các khoản phải thu

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

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

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

2.7 Hàng tồn kho

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

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

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

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

2.8 Đầu tư tài chính

(a) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

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

Dự phòng giảm giá đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được lập trên cơ sở có bằng chứng chắc chắn cho thấy một phần hoặc toàn bộ khoản đầu tư có thể không thu hồi được. Chênh lệch giữa khoản dự phòng lập ở cuối năm tài chính này và khoản dự phòng đã lập ở cuối năm tài chính trước được ghi nhận tăng hoặc giảm chi phí tài chính trong năm tài chính. Khoản dự phòng được hoàn nhập không vượt quá giá trị ghi sổ ban đầu.

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

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

2.8 Đầu tư tài chính (tiếp theo)

(b) Đầu tư vào công ty con

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

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

(c) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

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

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

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

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

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

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

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

2.9 Cho vay

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

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

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

2.10 Hợp đồng xây dựng

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

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

2.11 Tài sản cố định (“TSCĐ”)

TSCĐ hữu hình và TSCĐ vô hình

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

2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**2.11 Tài sản cố định (“TSCĐ”) (tiếp theo)***Khấu hao*

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

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

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

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

Thanh lý

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

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

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

2.12 Thuê hoạt động

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

2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**2.13 Bất động sản đầu tư**

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

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

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

Tòa nhà và căn hộ

6 – 50 năm

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

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

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

Thanh lý

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

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

2.14 Chi phí trả trước

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

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

2.15 Nợ phải trả

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

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

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

2.16 Vay

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

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

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

2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**2.17 Chi phí phải trả**

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

2.18 Các khoản dự phòng

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

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

2.19 Doanh thu chưa thực hiện

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

2.20 Vốn chủ sở hữu

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

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

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

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

2.21 Phân phối lợi nhuận

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

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

Công ty trích lập các quỹ sau:

(a) Quỹ đầu tư phát triển

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

(b) Quỹ khen thưởng, phúc lợi

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

2.22 Ghi nhận doanh thu

(a) Doanh thu bán hàng

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

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

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

2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**2.22 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)****(b) Doanh thu bán hàng (tiếp theo)**

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

(b) Doanh thu từ hợp đồng xây dựng

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

(c) Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

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

(d) Doanh thu cho thuê hoạt động

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

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

2.22 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)

(e) Thu nhập lãi

Tiền lãi được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng trên cơ sở thời gian và lãi suất thực tế từng kỳ khi thỏa mãn đồng thời hai điều kiện:

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

(f) Thu nhập từ cổ tức

Thu nhập từ cổ tức được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng khi khi thỏa mãn đồng thời hai (2) điều kiện sau:

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

Thu nhập từ cổ tức được ghi nhận khi Công ty xác lập quyền nhận cổ tức từ các đơn vị đầu tư.

2.23 Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp

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

2.24 Chi phí tài chính

Chi phí tài chính phản ánh những khoản chi phí hoạt động tài chính phát sinh trong năm tài chính chủ yếu bao gồm các khoản chi phí lãi vay.

2.25 Chi phí quản lý doanh nghiệp

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

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

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

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

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

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

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

2.27 Các bên liên quan

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

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

2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**2.28 Báo cáo bộ phận**

Một bộ phận là một hợp phần có thể xác định riêng biệt của Công ty tham gia vào việc bán hàng hoặc cung cấp dịch vụ liên quan (bộ phận chia theo hoạt động kinh doanh), hoặc bán hàng hoặc cung cấp dịch vụ trong một môi trường kinh tế cụ thể (bộ phận chia theo khu vực địa lý). Mỗi bộ phận này chịu rủi ro và thu được lợi ích khác biệt với các bộ phận khác. Ban Tổng Giám đốc của Công ty xác định rằng rủi ro và tỷ suất sinh lời của doanh nghiệp bị tác động chủ yếu bởi những khác biệt về các loại sản phẩm, dịch vụ mà Công ty cung cấp. Do vậy báo cáo bộ phận chính yếu của Công ty là theo lĩnh vực kinh doanh.

2.29 Ước tính kế toán trọng yếu

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

Các ước tính và giả định có ảnh hưởng trọng yếu trong báo cáo tài chính riêng bao gồm:

- Dự phòng các khoản phải thu khó đòi và dự phòng giảm giá đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn (Thuyết minh 2.6 và Thuyết minh 2.8);
- Thời gian hữu dụng ước tính của TSCĐ (Thuyết minh 2.11);
- Thời gian hữu dụng ước tính của bất động sản đầu tư (Thuyết minh 2.13);
- Các khoản dự phòng (Thuyết minh 2.18); và
- Ghi nhận tài sản thuế TNDN hoãn lại (Thuyết minh 2.26).

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

3 TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	2024 VND	2023 VND
Tiền mặt	363.016.808	311.704.530
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	187.932.428.607	85.429.685.526
Các khoản tương đương tiền (*)	515.000.000.000	380.000.000.000
	<u>703.295.445.415</u>	<u>465.741.390.056</u>

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

4 ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

(a) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	2024		2023	
	Giá gốc VND	Giá trị ghi sổ VND	Giá gốc VND	Giá trị ghi sổ VND
i. Ngắn hạn				
- Tiền gửi có kỳ hạn (*)	780.000.000.000	780.000.000.000	620.000.000.000	620.000.000.000
- Trái phiếu (**)	37.125.800.000	37.125.800.000	87.125.800.000	87.125.800.000
	<u>817.125.800.000</u>	<u>817.125.800.000</u>	<u>707.125.800.000</u>	<u>707.125.800.000</u>
ii. Dài hạn				
- Trái phiếu (***)	185.000.000.000	185.000.000.000	140.000.000.000	140.000.000.000

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

(**) Trái phiếu ngắn hạn bao gồm trái phiếu có tài sản đảm bảo mà Công ty dự định nắm giữ trong thời gian dưới một năm, đầu tư vào dự án tại Thành phố Thuận An, Tỉnh Bình Dương, hưởng lãi suất theo từng hợp đồng. Chi tiết về lập dự phòng trái phiếu ngắn hạn được trình bày tại Thuyết minh 9(a).

(***) Trái phiếu dài hạn bao gồm các lô trái phiếu có tài sản đảm bảo, có thời hạn còn lại trên một năm, hưởng lãi suất theo từng hợp đồng. Trong đó, trái phiếu đầu tư vào dự án Khu Công nghiệp tọa lạc tại Tỉnh Long An chưa quá hạn thanh toán nhưng khó có khả năng thu hồi mà Công ty lập dự phòng được trình bày tại Thuyết minh 9(b).

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG RICONS

Mẫu số B 09 – DN

4 ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

	2024		2023	
	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND
i. Đầu tư vào công ty con	382.800.000.000		382.800.000.000	
Công ty Cổ phần Đầu tư Riland	294.000.000.000	(*)	294.000.000.000	(*)
Công ty TNHH Ricons E&C	50.000.000.000	(*)	50.000.000.000	(*)
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Khu Công nghiệp Quihub	38.800.000.000	(*)	38.800.000.000	(*)
ii. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	60.000.000.000		60.000.000.000	
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Toàn Cầu	60.000.000.000	(*)	60.000.000.000	(*)
	<u>442.800.000.000</u>		<u>442.800.000.000</u>	

(*) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 và ngày 31 tháng 12 năm 2023, Công ty chưa xác định được giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này để thuyết minh trên báo cáo tài chính riêng vì các khoản đầu tư này không có giá niêm yết trên thị trường. Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này có thể khác với giá trị ghi sổ.



5 PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	2024 VND	2023 VND
Bên thứ ba:	3.197.408.619.484	3.903.600.344.960
<i>Công ty Cổ phần Tổng Công ty Hợp tác Kinh tế Việt Lào</i>	659.920.332.078	70.562.954.704
<i>Công ty Cổ phần Xây dựng Coteccons</i>	322.547.874.131	322.547.874.131
<i>Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Phương Nam 3A-1</i>	-	1.086.628.710.680
<i>Khác</i>	2.214.940.413.275	2.423.860.805.445
Bên liên quan (Thuyết minh 37(b))	-	12.537.875.821
	<u>3.197.408.619.484</u>	<u>3.916.138.220.781</u>

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 và ngày 31 tháng 12 năm 2023, các khoản phải thu quá hạn thanh toán và khó có khả năng thu hồi mà Công ty đã trích lập dự phòng được trình bày tại Thuyết minh 9(a).

6 TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	2024 VND	2023 VND
Bên thứ ba:		
<i>Công ty Cổ phần Novareal (*)</i>	150.277.528.643	-
<i>Công ty TNHH Delta - Valley Bình Thuận (*)</i>	109.517.655.043	-
<i>Công ty TNHH Kỹ nghệ và Xây dựng Fujita</i>	58.621.389.600	-
<i>Công ty Cổ phần Kết cấu thép ATAD Đồng Nai</i>	53.903.066.145	-
<i>Công ty Cổ phần Ứng dụng và Phát triển Công nghệ Thông tin</i>	-	64.481.938.800
<i>Công ty Cổ phần Kỹ thuật Công nghiệp Á Châu</i>	-	27.337.575.751
<i>Công ty TNHH Một thành viên BCA - Thăng Long</i>	-	33.417.591.796
<i>Khác</i>	165.784.660.286	106.223.646.873
	<u>538.104.299.717</u>	<u>231.460.753.220</u>

(*) Thể hiện các khoản thanh toán để mua các căn hộ theo các văn bản thỏa thuận chọn mua bất động sản giữa Công ty và Công ty Cổ phần Novareal, giữa Công ty và Công ty TNHH Delta – Valley Bình Thuận. Các khoản này được thanh toán bằng các công nợ theo các thỏa thuận thanh toán cần trừ công nợ. Tại ngày báo cáo tài chính riêng này, các bên đang trong quá trình thương thảo hợp đồng mua bán bất động sản.

7 PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN

	Tại ngày 1.1.2024 VND	Tăng VND	Giảm VND	Tại ngày 31.12.2024 VND
Bên liên quan (Thuyết minh 37(b))	50.500.000.000	-	(50.500.000.000)	-

8 PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

	2024		2023	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Bên thứ ba	35.055.781.143	-	206.201.905.760	-
<i>Lãi tiền gửi và lãi trái phiếu</i>	18.611.616.440	-	15.805.624.878	-
<i>Đặt cọc và ký quỹ</i>	10.564.431.115	-	9.706.556.957	-
<i>Tạm ứng cho nhân viên</i>	5.023.435.465	-	6.724.774.588	-
<i>Hợp đồng hợp tác kinh doanh</i>	-	-	173.000.000.000	-
<i>Khác</i>	856.298.123	-	964.949.337	-
Bên liên quan (Thuyết minh 37(b))	-	-	8.493.981.517	-
	<u>35.055.781.143</u>	<u>-</u>	<u>214.695.887.277</u>	<u>-</u>

9 NỢ KHÓ ĐÒI (tiếp theo)

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

	2024 VND	2023 VND
Số dư đầu năm	250.488.551.000	19.685.478.829
Trích lập trong năm (Thuyết minh 31)	234.548.598.715	230.803.072.171
Hoàn nhập dự phòng (Thuyết minh 31)	(4.039.206.383)	-
Số dư cuối năm	<u>480.997.943.332</u>	<u>250.488.551.000</u>

10 HÀNG TỒN KHO

	2024		2023	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	<u>432.391.000.588</u>	-	<u>752.670.213.590</u>	-

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

	2024 VND	2023 VND
Công trình Nhà ga Hành khách T3 - Cảng Hàng không Quốc tế Tân Sơn Nhất	132.466.957.394	6.582.831.199
Công trình Đầu tư Xây dựng Cảng Hàng không Quốc tế Long Thành	70.323.898.855	96.186.315.499
Công trình SLP Park Xuyên Á	60.903.739.801	86.693.194.616
Công trình Nam Cường Villas - Giai đoạn 2	26.347.281.343	76.362.881.119
Công trình Trường học Dwight - Bitexco	-	93.779.739.452
Khác	142.349.123.195	393.065.251.705
	<u>432.391.000.588</u>	<u>752.670.213.590</u>

11 CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN

	2024 VND	2023 VND
Phí sử dụng hạ tầng	36.208.825.937	37.402.523.490
Phí thuê văn phòng, căn hộ (*)	36.974.363.010	39.204.618.602
Công cụ, dụng cụ	24.050.504.166	44.726.770.020
Phí bảo trì tòa nhà	347.944.928	392.141.084
Khác	88.736.722	113.070.970
	<u>97.670.374.763</u>	<u>121.839.124.166</u>

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

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG RICONS

Mẫu số B 09 – DN

12	TSCĐ	Nhà cửa vật kiến trúc VND	Máy móc thiết bị VND	Phương tiện vận tải VND	Thiết bị quản lý VND	Khác VND	Tổng cộng VND
(a)	TSCĐ hữu hình						
	Nguyên giá						
	Tại ngày 1 tháng 1 năm 2024	18.886.157.380	162.119.509.584	16.959.879.891	16.303.643.500	128.965.909	214.398.156.264
	Mua trong năm	-	15.793.577.950	3.087.990.910	7.127.090.823	-	26.008.659.683
	Thanh lý, nhượng bán	-	-	(5.259.900.000)	-	-	(5.259.900.000)
	Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024	18.886.157.380	177.913.087.534	14.787.970.801	23.430.734.323	128.965.909	235.146.915.947
	Khấu hao lũy kế						
	Tại ngày 1 tháng 1 năm 2024	4.994.181.897	122.891.757.478	12.594.588.305	13.140.563.088	128.965.909	153.750.056.677
	Khấu hao trong năm	1.777.429.200	11.610.882.975	1.917.776.897	3.608.352.787	-	18.914.441.859
	Thanh lý, nhượng bán	-	-	(3.940.054.740)	-	-	(3.940.054.740)
	Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024	6.771.611.097	134.502.640.453	10.572.310.462	16.748.915.875	128.965.909	168.724.443.796
	Giá trị còn lại						
	Tại ngày 1 tháng 1 năm 2024	13.891.975.483	39.227.752.106	4.365.291.586	3.163.080.412	-	60.648.099.587
	Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024	12.114.546.283	43.410.447.081	4.215.660.339	6.681.818.448	-	66.422.472.151

Nguyên giá TSCĐ hữu hình của Công ty đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 là 123.746.973.451 Đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2023: 113.244.899.643 Đồng).

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG RICON S

Mẫu số B 09 – DN

12 TSCĐ (tiếp theo)

(b) TSCĐ vô hình

Phần mềm
máy tính
VND

Nguyên giá

Tại ngày 1 tháng 1 năm 2024

13.661.472.109

Mua trong năm

61.250.000

Chuyển từ chi phí xây dựng cơ bản dở dang (Thuyết minh 14)

241.500.000

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024

13.964.222.109

Khấu hao lũy kế

Tại ngày 1 tháng 1 năm 2024

9.431.461.033

Khấu hao trong năm

1.876.095.590

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024

11.307.556.623

Giá trị còn lại

Tại ngày 1 tháng 1 năm 2024

4.230.011.076

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024

2.656.665.486

Nguyên giá TSCĐ vô hình của Công ty đã khấu hao hết nhưng còn sử dụng tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 là 8.532.147.109 Đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2023: 7.518.747.109 Đồng).

13 **BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ**

2024
VND

2023
VND

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

416.486.774.334

233.185.750.959

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

-

-

416.486.774.334

233.185.750.959

13 BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ (tiếp theo)

(a) Bất động sản đầu tư cho thuê

	Tòa nhà và căn hộ VND	Quyền sử dụng đất VND	Tổng cộng VND
Nguyên giá			
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2024	219.848.103.073	53.338.153.586	273.186.256.659
Mua trong năm	134.061.179.226	167.541.993	134.228.721.219
Chuyển từ chi phí xây dựng cơ bản dở dang (Thuyết minh 14)	94.298.679.367	315.504.592	94.614.183.959
Nhượng bán	(36.367.897.459)	(315.504.592)	(36.683.402.051)
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024	<u>411.840.064.207</u>	<u>53.505.695.579</u>	<u>465.345.759.786</u>
Giá trị khấu hao lũy kế			
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2024	40.000.505.700	-	40.000.505.700
Khấu hao trong năm	9.193.199.063	-	9.193.199.063
Nhượng bán	(334.719.311)	-	(334.719.311)
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024	<u>48.858.985.452</u>	<u>-</u>	<u>48.858.985.452</u>
Giá trị còn lại			
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2024	<u>179.847.597.373</u>	<u>53.338.153.586</u>	<u>233.185.750.959</u>
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024	<u><u>362.981.078.755</u></u>	<u><u>53.505.695.579</u></u>	<u><u>416.486.774.334</u></u>

Doanh thu và chi phí hoạt động liên quan đến bất động sản đầu tư cho thuê trình bày như sau:

	2024 VND	2023 VND
Thu nhập từ việc cho thuê	17.872.255.533	15.678.775.367
Chi phí trực tiếp cho hoạt động kinh doanh phát sinh từ bất động sản đầu tư liên quan đến việc tạo ra thu nhập từ việc cho thuê trong năm	<u>(15.586.047.681)</u>	<u>(13.300.277.432)</u>

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức. Tuy nhiên, dựa trên khả năng cho thuê của các tài sản này, Ban Tổng Giám đốc của Công ty tin tưởng rằng giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư lớn hơn giá trị còn lại trên sổ tại ngày kết thúc năm tài chính.

13 BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ (tiếp theo)

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

	Căn hộ VND	Quyền sử dụng đất VND	Tổng cộng VND
Nguyên giá			
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2024	-	-	-
Mua trong năm	3.865.018.962	107.814.826	3.972.833.788
Chuyển từ chi phí xây dựng cơ bản dở dang (Thuyết minh 14)	85.947.021.768	-	85.947.021.768
Nhượng bán	(89.812.040.730)	(107.814.826)	(89.919.855.556)
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024	-	-	-
Tồn thất do suy giảm giá trị			
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2024 và tại ngày 31 tháng 12 năm 2024	-	-	-
Giá trị còn lại			
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2024	-	-	-
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024	-	-	-

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG RICON S

Mẫu số B 09 – DN

14 CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	2024 VND	2023 VND
Bất động sản đầu tư - căn hộ	80.228.368.742	200.217.406.003
Xây dựng phần mềm	1.040.466.250	637.110.000
	<u>81.268.834.992</u>	<u>200.854.516.003</u>

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

	2024 VND	2023 VND
Số dư đầu năm	200.854.516.003	3.659.250.390
Mua trong năm	61.217.024.716	201.878.556.003
Chuyển sang TSCĐ vô hình (Thuyết minh 12(b))	(241.500.000)	(3.279.100.000)
Chuyển sang bất động sản đầu tư năm giữ cho thuê (Thuyết minh 13(a))	(94.614.183.959)	(1.404.190.390)
Chuyển sang bất động sản đầu tư năm giữ chờ tăng giá (Thuyết minh 13(b))	(85.947.021.768)	-
Số dư cuối năm	<u>81.268.834.992</u>	<u>200.854.516.003</u>

15 PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	2024		2023	
	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND
Bên thứ ba	2.050.062.468.541	2.050.062.468.541	2.748.536.441.513	2.748.536.441.513
Bên liên quan (Thuyết minh 37(b))	12.000.000.000	12.000.000.000	-	-
	<u>2.062.062.468.541</u>	<u>2.062.062.468.541</u>	<u>2.748.536.441.513</u>	<u>2.748.536.441.513</u>

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 và ngày 31 tháng 12 năm 2023, Công ty không có đối tượng nào chiếm hơn 10% trong tổng số dư phải trả người bán ngắn hạn.

16 NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	2024 VND	2023 VND
Bên thứ ba:		
IC Ictas Insaat Sanayi Ve Ticaret Anonim Sirketi	233.399.818.712	254.386.553.205
Công ty Cổ phần Tập đoàn MIK Group Việt Nam	34.400.955.218	-
Tổng Công ty Cảng Hàng không Việt Nam - CTCP	-	502.845.818.306
Khác	52.654.398.308	33.470.213.933
	<u>320.455.172.238</u>	<u>790.702.585.444</u>

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG RICON

Mẫu số B 09 – DN

17 THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI THU/(PHẢI NỢ) NHÀ NƯỚC

Biến động về thuế và các khoản phải thu/(phải nợ) Nhà nước trong năm như sau:

	Tại ngày 1.1.2024 VND	Số phải thu/ (phải nợ) trong năm VND	Số (được hoàn)/ thực nộp trong năm VND	Cán trừ trong năm VND	Tại ngày 31.12.2024 VND
(a) Phải thu					
Thuế GTGT được khấu trừ	485.088.285.843	536.812.932.701	(159.045.676.419)	(593.491.404.672)	269.364.137.453
(b) Phải nộp					
Thuế TNDN	(2.046.569.111)	(81.366.583.695)	68.277.221.381	-	(15.135.931.425)
Thuế thu nhập cá nhân	(1.595.292.522)	(35.570.348.801)	29.138.059.804	-	(8.027.581.519)
Thuế GTGT hàng bán nội địa	-	(628.637.513.836)	35.146.109.164	593.491.404.672	-
Khác	-	(5.000.000)	5.000.000	-	-
	(3.641.861.633)	(745.579.446.332)	132.566.390.349	593.491.404.672	(23.163.512.944)

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG RICON S

Mẫu số B 09 – DN

18 CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	2024 VND	2023 VND
Chi phí phải trả các công trình xây dựng	1.405.396.846.412	847.508.060.358
Chi phí lãi vay	211.593.538	582.331.051
	<u>1.405.608.439.950</u>	<u>848.090.391.409</u>

19 PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

	2024 VND	2023 VND
Cổ tức phải trả (*)	1.021.070.150	1.001.090.700
Phải trả về UPAS LC	-	193.849.134.161
<i>Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng</i>	-	187.095.082.551
<i>Ngân hàng Thương mại Cổ phần Kỹ thương Việt Nam - Chi nhánh Sài Gòn</i>	-	6.754.051.610
Khác	669.465.236	2.464.621.223
Bên liên quan (Thuyết minh 37(b))	38.550.646.441	-
	<u>40.241.181.827</u>	<u>197.314.846.084</u>

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

	2024 VND	2023 VND
Số dư đầu năm	1.001.090.700	970.423.750
Chia cổ tức trong năm (Thuyết minh 25)	19.824.963.500	19.824.963.500
Cổ tức đã chi trả bằng tiền	(19.804.984.050)	(19.794.296.550)
Số dư cuối năm	<u>1.021.070.150</u>	<u>1.001.090.700</u>

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 và ngày 31 tháng 12 năm 2023, Công ty không có khoản phải trả ngắn hạn khác nào quá hạn thanh toán.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG RICON

Mẫu số B 09 – DN

20 VAY NGẮN HẠN

	Tại ngày 1.1.2024 VND	Tăng VND	Giảm VND	Tại ngày 31.12.2024 VND
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam (i)	237.254.390.188	365.964.665.943	(515.495.132.891)	87.723.923.240
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam (ii)	223.705.327.125	555.112.599.933	(697.622.694.147)	81.195.232.911
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Kỹ thương Việt Nam (iii)	-	370.220.944.217	(290.078.560.808)	80.142.383.409
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngoại thương Việt Nam	148.653.317.851	157.672.182.204	(306.325.500.055)	-
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng	-	13.093.020.793	(13.093.020.793)	-
	609.613.035.164	1.462.063.413.090	(1.822.614.908.694)	249.061.539.560

Chi tiết các khoản vay ngắn hạn như sau:

- (i) Khoản vay ngắn hạn theo Hợp đồng số 15/2023/6543737/HĐTD ngày 1 tháng 2 năm 2024 với Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh.
- (ii) Khoản vay ngắn hạn theo Hợp đồng số 01/2024-HĐCVHM/NHCT906-RICONS ngày 1 tháng 6 năm 2024 với Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam – Chi nhánh 3 Thành phố Hồ Chí Minh.
- (iii) Khoản vay ngắn hạn theo Hợp đồng số CIB201812065314/HĐCTD ngày 4 tháng 5 năm 2018 và phụ lục số CIB201812065314/HĐCTD/PL2103360 ngày 30 tháng 7 năm 2024 với Ngân hàng Thương mại Cổ phần Kỹ thương Việt Nam.

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

21 DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	2024 VND	2023 VND
Dự phòng bảo hành công trình xây dựng	<u>56.372.864.612</u>	<u>23.753.658.323</u>

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

	2024 VND	2023 VND
Số dư đầu năm	23.753.658.323	43.225.652.298
Trích lập trong năm	45.472.000.000	14.621.749.000
Sử dụng trong năm	(9.112.869.740)	(4.682.671.823)
Hoàn nhập chi phí dự phòng bảo hành công trình xây dựng (Thuyết minh 32)	<u>(3.739.923.971)</u>	<u>(29.411.071.152)</u>
Số dư cuối năm	<u>56.372.864.612</u>	<u>23.753.658.323</u>

22 QUỸ KHEN THƯỞNG, PHÚC LỢI

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

	2024 VND	2023 VND
Số dư đầu năm	106.820.582.004	102.485.476.617
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi (Thuyết minh 25)	3.950.935.866	4.534.003.158
Sử dụng quỹ trong năm	<u>(1.521.999.992)</u>	<u>(198.897.771)</u>
Số dư cuối năm	<u>109.249.517.878</u>	<u>106.820.582.004</u>

23 THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HOÃN LẠI

	2024 VND	2023 VND
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại:		
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại được thu hồi sau 12 tháng	35.053.900.000	-

Biến động về thuế TNDN hoãn lại, được bù trừ các số dư liên quan đến cùng một cơ quan thuế, trong năm tài chính như sau:

	2024 VND	2023 VND
Số dư đầu năm	-	-
Ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh (Thuyết minh 33)	35.053.900.000	-
Số dư cuối năm	35.053.900.000	-

Chi tiết tài sản thuế TNDN hoãn lại:

	2024 VND	2023 VND
Dự phòng phải thu khó đòi	35.053.900.000	-

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG RICON

Mẫu số B 09 – DN

24 VỐN GÓP CỦA CHỦ SỞ HỮU

(a) Số lượng cổ phiếu

	2024		2023	
	Cổ phiếu phổ thông	Cổ phiếu ưu đãi	Cổ phiếu phổ thông	Cổ phiếu ưu đãi
Số lượng cổ phiếu đăng ký	39.649.927	-	39.649.927	-
Số lượng cổ phiếu đã phát hành	39.649.927	-	39.649.927	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	39.649.927	-	39.649.927	-

(b) Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

	2024		2023	
	Cổ phiếu phổ thông	%	Cổ phiếu phổ thông	%
Tổ chức	10.021.689	25%	10.021.689	25%
Cá nhân	29.628.238	75%	29.628.238	75%
Số lượng cổ phiếu đã phát hành	39.649.927	100%	39.649.927	100%

(c) Tình hình biến động của vốn cổ phần

	Số cổ phiếu	Cổ phiếu phổ thông VND	Cổ phiếu ưu đãi VND	Tổng cộng VND
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2023	39.649.927	396.499.270.000	-	396.499.270.000
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023	39.649.927	396.499.270.000	-	396.499.270.000
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024	39.649.927	396.499.270.000	-	396.499.270.000

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

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG RICON

Mẫu số B 09 – DN

25 TÌNH HÌNH TĂNG GIẢM NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU

	Vốn góp của chủ sở hữu VND	Thặng dư vốn cổ phần VND	Quỹ đầu tư phát triển VND	LNST chưa phân phối VND	Tổng cộng VND
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2023	396.499.270.000	806.560.760.000	722.743.594.480	449.012.253.227	2.374.815.877.707
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	95.874.187.481	95.874.187.481
Chia cổ tức bằng tiền	-	-	-	(19.824.963.500)	(19.824.963.500)
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	(4.534.003.158)	(4.534.003.158)
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	-	9.068.006.317	(9.068.006.317)	-
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023	396.499.270.000	806.560.760.000	731.811.600.797	511.459.467.733	2.446.331.098.530
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	149.715.248.638	149.715.248.638
Chia cổ tức bằng tiền (*)	-	-	-	(19.824.963.500)	(19.824.963.500)
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi (**)	-	-	-	(3.950.935.866)	(3.950.935.866)
Trích quỹ đầu tư phát triển (**)	-	-	7.901.871.733	(7.901.871.733)	-
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024	396.499.270.000	806.560.760.000	739.713.472.530	629.496.945.272	2.572.270.447.802

(*) Đại hội đồng Cổ đông thường niên tổ chức ngày 15 tháng 6 năm 2024 đã thông qua mức chi trả cổ tức bằng tiền là 5% trên mệnh giá, tương đương 500 Đồng/cổ phiếu theo Nghị quyết số 001/NQ-ĐHĐCĐ/RICON-2024 cùng ngày, và ủy quyền cho Hội đồng Quản trị tổ chức thực hiện chi trả.

(**) Mức trích lập các quỹ này được thông qua tại Đại hội đồng Cổ đông thường niên tổ chức ngày 15 tháng 6 năm 2024 theo Nghị quyết số 001/NQ-ĐHĐCĐ/RICON-2024 cùng ngày.

26 CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

(a) Ngoại tệ các loại

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, khoản mục tiền và các khoản tương đương tiền đã bao gồm số ngoại tệ 7.214 Đô la Mỹ (tại ngày 31 tháng 12 năm 2023: 7.214 Đô la Mỹ).

(b) Cam kết thuê hoạt động

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

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

	2024 VND	2023 VND
Doanh thu thuần từ hợp đồng xây dựng	7.764.492.220.681	7.232.374.692.550
Doanh thu thuần từ cho thuê và bán bất động sản đầu tư	219.337.248.122	36.415.633.961
Doanh thu thuần từ cho thuê máy móc và thiết bị xây dựng	3.640.312.241	9.232.596.696
	<u>7.987.469.781.044</u>	<u>7.278.022.923.207</u>

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

	2024 VND	2023 VND
Doanh thu lũy kế của hợp đồng xây dựng từ những dự án đang thực hiện được ghi nhận đến thời điểm lập báo cáo tài chính riêng	<u>31.890.227.061.566</u>	<u>34.577.476.639.188</u>

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG RICON

Mẫu số B 09 – DN

28 GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	2024 VND	2023 VND
Giá vốn hoạt động xây dựng	7.415.183.990.140	7.067.448.643.633
Giá vốn từ hoạt động cho thuê và bán bất động sản đầu tư	142.270.558.163	31.532.505.502
Giá vốn từ hoạt động cho thuê máy móc và thiết bị xây dựng	2.664.256.627	7.797.770.195
	<u>7.560.118.804.930</u>	<u>7.106.778.919.330</u>

29 DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	2024 VND	2023 VND
Tiền lãi thanh toán chậm	140.813.023.154	16.307.036.789
Lãi tiền gửi, cho vay và lãi trái phiếu	42.387.173.338	71.570.607.366
Cổ tức, lợi nhuận được chia	3.750.000.000	220.955.000.000
Chiết khấu thanh toán	550.150.000	-
	<u>187.500.346.492</u>	<u>308.832.644.155</u>

30 CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	2024 VND	2023 VND
Lãi tiền vay	<u>23.303.716.306</u>	<u>37.524.779.040</u>

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG RICON S

Mẫu số B 09 – DN

31 CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	2024 VND	2023 VND
Chi phí dự phòng phải thu khó đòi (Thuyết minh 9)	230.509.392.332	230.803.072.171
Chi phí nhân viên	104.104.404.259	87.163.016.609
Chi phí dịch vụ mua ngoài	26.873.871.081	26.993.019.581
Chi phí công cụ, dụng cụ	8.837.291.320	5.537.689.486
Chi phí khấu hao	5.935.365.279	5.825.245.579
Khác	12.294.625.578	13.361.993.692
	<u>388.554.949.849</u>	<u>369.684.037.118</u>

32 THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

	2024 VND	2023 VND
Thu nhập khác		
Hoàn nhập chi phí dự phòng bảo hành công trình xây dựng (Thuyết minh 21)	3.739.923.971	29.411.071.152
Lãi thuần do thanh lý, nhượng bán TSCĐ	1.361.972.922	-
Khác	5.746.277.666	2.299.569.059
	<u>10.848.174.559</u>	<u>31.710.640.211</u>
Chi phí khác		
Điều chỉnh giảm thuế GTGT được khấu trừ	(10.261.350.021)	-
Khác	(7.551.548.656)	(3.903.566.210)
	<u>(17.812.898.677)</u>	<u>(3.903.566.210)</u>
(Lỗ)/lợi nhuận khác	<u>(6.964.724.118)</u>	<u>27.807.074.001</u>

33 THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (“TNDN”)

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

	2024 VND	2023 VND
Lợi nhuận kế toán trước thuế	196.027.932.333	100.674.905.875
Thuế tính ở thuế suất 20%	39.205.586.467	20.134.981.175
Điều chỉnh:		
Thu nhập không chịu thuế	(750.000.000)	(44.191.000.000)
Chi phí không được khấu trừ	4.168.443.556	26.800.536.336
Dự phòng thiếu của các năm trước	3.688.653.672	2.056.200.883
Chi phí thuế TNDN (*)	<u>46.312.683.695</u>	<u>4.800.718.394</u>
Chi phí/(thu nhập) thuế TNDN ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng:		
Thuế TNDN - hiện hành	81.366.583.695	4.800.718.394
Thuế TNDN - hoãn lại (Thuyết minh 23)	(35.053.900.000)	-
Chi phí thuế TNDN (*)	<u>46.312.683.695</u>	<u>4.800.718.394</u>

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

34 CHI PHÍ KINH DOANH THEO YẾU TỐ

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

	2024 VND	2023 VND
Chi phí dịch vụ mua ngoài	4.401.075.561.594	4.122.316.179.992
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	2.294.922.811.469	2.415.975.858.982
Chi phí nhân viên	411.599.859.089	362.273.098.321
Chi phí dự phòng phải thu khó đòi	230.509.392.332	230.803.072.171
Công cụ, dụng cụ	67.993.175.771	61.079.844.909
Chi phí khấu hao	29.983.736.512	31.234.116.432
Khác	192.310.005.010	85.277.562.759
	<u>7.628.394.541.777</u>	<u>7.308.959.733.566</u>

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG RICON

Mẫu số B 09 – DN

35 BÁO CÁO BỘ PHẬN

a) Báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh

Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng

	Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024			Tổng cộng VND
	Hoạt động xây dựng VND	Bất động sản đầu tư VND	Cho thuê máy móc và thiết bị xây dựng VND	
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	7.764.492.220.681	219.337.248.122	3.640.312.241	7.987.469.781.044
Giá vốn hàng bán và cung cấp dịch vụ	(7.415.183.990.140)	(142.270.558.163)	(2.664.256.627)	(7.560.118.804.930)
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	349.308.230.541	77.066.689.959	976.055.614	427.350.976.114
Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023				
	Hoạt động xây dựng VND	Bất động sản đầu tư VND	Cho thuê máy móc và thiết bị xây dựng VND	Tổng cộng VND
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	7.232.374.692.550	36.415.633.961	9.232.596.696	7.278.022.923.207
Giá vốn hàng bán và cung cấp dịch vụ	(7.067.448.643.633)	(31.532.505.502)	(7.797.770.195)	(7.106.778.919.330)
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	164.926.048.917	4.883.128.459	1.434.826.501	171.244.003.877



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG RICONCS

Mẫu số B 09 – DN

35 BÁO CÁO BỘ PHẬN (tiếp theo)

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

Bảng cân đối kế toán riêng

		Tại ngày 31.12.2024			
		Hoạt động xây dựng VND	Cho thuê và bán bất động sản đầu tư VND	Cho thuê máy móc và thiết bị xây dựng VND	Tổng cộng VND
TÀI SẢN BỘ PHẬN					
Tài sản ngắn hạn		3.980.021.245.332	726.494.099.589	36.853.953.408	4.743.369.298.329
Tài sản dài hạn		3.918.907.641.434	229.431.011.585	645.127.471	4.148.983.780.490
		61.113.603.898	497.063.088.004	36.208.825.937	594.385.517.839
					2.096.635.333.985
					1.502.763.359.978
					593.871.974.007
					6.840.004.632.314
TỔNG TÀI SẢN					
		3.980.021.245.332	726.494.099.589	36.853.953.408	
NỢ PHẢI TRẢ BỘ PHẬN					
Nợ ngắn hạn		4.050.036.741.831	29.676.938.284	15.366.291.748	4.095.079.971.863
Nợ dài hạn		4.050.036.741.831	29.576.938.284	15.366.291.748	4.094.979.971.863
		-	100.000.000	-	100.000.000
					172.654.212.649
					172.654.212.649
					4.267.734.184.512
		4.050.036.741.831	29.676.938.284	15.366.291.748	
TỔNG NỢ PHẢI TRẢ					

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG RICONS

Mẫu số B 09 – DN

35 BÁO CÁO BỘ PHẬN (tiếp theo)

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

Bảng cân đối kế toán riêng (tiếp theo)

	Tại ngày 31.12.2023			
	Hoạt động xây dựng VND	Cho thuê và bán bất động sản đầu tư VND	Cho thuê máy móc và thiết bị xây dựng VND	Tổng cộng VND
TÀI SẢN PHÂN BỐ	5.181.790.245.310	469.379.737.626	39.578.330.626	5.690.748.313.562
Tài sản ngắn hạn	5.097.108.675.718	35.584.439.580	2.175.807.136	5.134.868.922.434
Tài sản dài hạn	84.681.569.592	433.795.298.046	37.402.523.490	555.879.391.128
TÀI SẢN KHÔNG PHÂN BỐ				2.086.553.758.116
Tài sản ngắn hạn				1.438.063.077.333
Tài sản dài hạn				648.490.680.783
TỔNG TÀI SẢN	5.181.790.245.310	469.379.737.626	39.578.330.626	7.777.302.071.678
NỢ PHẢI TRẢ PHÂN BỐ	5.209.429.440.888	7.913.141.001	720.299.616	5.218.062.881.505
Nợ ngắn hạn	5.209.429.440.888	7.655.221.001	720.299.616	5.217.804.961.505
Nợ dài hạn	-	257.920.000	-	257.920.000
NỢ PHẢI TRẢ KHÔNG PHÂN BỐ				112.908.091.643
Nợ ngắn hạn				112.908.091.643
TỔNG NỢ PHẢI TRẢ	5.209.429.440.888	7.913.141.001	720.299.616	5.330.970.973.148



35 BÁO CÁO BỘ PHẬN (tiếp theo)

b) Báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý

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

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

Các giao dịch không bằng tiền ảnh hưởng đến BCLCTT riêng

	Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm	
	2024 VND	2023 VND
Mua bất động sản thanh toán bằng việc cần trừ công nợ	150.353.038.934	106.094.453.670
Mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác nhưng chưa thanh toán	35.942.238.876	5.032.699.222

37 THUYẾT MINH VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

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

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

(a) Giao dịch với các bên liên quan

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

		2024 VND	2023 VND
i) Doanh thu cung cấp dịch vụ			
Riland	Dịch vụ cho thuê	11.515.000.000	9.511.746.608
Ricons E&C	Dịch vụ xây dựng	1.426.175.044	14.812.868.928
	Dịch vụ cho thuê	-	3.265.920
Western City (*)	Dịch vụ xây dựng	-	829.647.151.444
Quihub	Dịch vụ xây dựng	-	9.350.000.000
		<u>12.941.175.044</u>	<u>863.325.032.900</u>

(*) Trong năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023, Western City không còn là bên liên quan của Công ty nên các giao dịch giữa Công ty và Western City không được bao gồm trong thuyết minh về các bên liên quan.

ii) Mua hàng hóa và dịch vụ

Riland	Dịch vụ môi giới	-	242.193.564
--------	------------------	---	-------------

iii) Mua bất động sản đầu tư

Ricons E&C		69.872.945.898	-
------------	--	----------------	---

iv) Các khoản chi cho các nhân sự quản lý chủ chốt

Hội đồng Quản trị		3.120.000.000	3.120.000.000
Chủ tịch Hội đồng Quản trị		720.000.000	720.000.000
Thành viên Hội đồng Quản trị (600 triệu Đồng/thành viên)		2.400.000.000	2.400.000.000
Ban kiểm soát		960.000.000	960.000.000
Trưởng Ban Kiểm soát		360.000.000	360.000.000
Thành viên Ban Kiểm soát (300 triệu Đồng/thành viên)		600.000.000	600.000.000
Ban Tổng giám đốc và thành viên quản lý khác		36.390.299.916	16.699.075.426
		<u>40.470.299.916</u>	<u>20.779.075.426</u>

38 CAM KẾT THUÊ HOẠT ĐỘNG*(i) Công ty là bên đi thuê*

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

	2024 VND	2023 VND
Dưới 1 năm	2.135.568.173	2.888.568.168
Từ 1 đến 5 năm	1.087.072.690	3.229.798.672
Trên 5 năm	1.265.050.442	1.320.319.515
Tổng cộng các khoản thanh toán tối thiểu	4.487.691.305	7.438.686.355

(ii) Công ty là bên cho thuê

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

	2024 VND	2023 VND
Dưới 1 năm	16.499.400.000	13.400.739.843
Từ 1 đến 5 năm	64.502.900.000	31.731.116.775
Trên 5 năm	19.779.000.000	12.648.899.988
Tổng cộng các khoản phải thu tối thiểu	100.781.300.000	57.780.756.606

Báo cáo tài chính riêng đã được Ban Tổng Giám đốc phê chuẩn để phát hành ngày 28 tháng 3 năm 2025.



Nguyễn Thị Thùy Dung
Người lập



Nguyễn Minh Tùng
Kế toán trưởng



Trần Quang Quân
Tổng Giám đốc
Chữ ký được ủy quyền