

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG RICON S

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

1/21-2024-010

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG RICON

THÔNG TIN VỀ DOANH NGHIỆP

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

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

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

Ban Tổng Giám đốc	Ông Trần Quang Quân	Tổng Giám đốc
	Ông Nguyễn Thành Tâm	Giám đốc điều hành
	Ông Hồ Văn Thảo	Giám đốc điều hành
	Ông Trần Thế Phương	Giám đốc điều hành
	Ông Nguyễn Hiếu	Giám đốc điều hành
	Ông Trần Văn Mური	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 đối với báo cáo tài chính hợp nhất

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

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

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

Người đại diện theo pháp luật ủy quyền cho Tổng Giám đốc của Công ty để phê duyệt và ký báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất

Theo đây, chúng tôi phê chuẩn báo cáo tài chính hợp nhất đính kèm từ trang 5 đến trang 56. Báo cáo tài chính hợp nhất này phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của năm tài chính kết thúc cùng ngày nêu trên phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc



Trần Quang Quân
Tổng Giám đốc
Chữ ký được ủy quyền

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 S

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Ricons (“Công ty”) và các công ty con (gọi chung là “Tập đoàn”) được lập ngày 31 tháng 12 năm 2024, và được Ban Tổng Giám đốc của Công ty phê chuẩn ngày 28 tháng 3 năm 2025. Báo cáo tài chính hợp nhất này bao gồm: bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày nêu trên, và thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm các chính sách kế toán chủ yếu từ trang 5 đến trang 56.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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



Ý kiến của Kiểm toán viên

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

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



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: HCM16732
Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 28 tháng 3 năm 2025

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Tại ngày 31 tháng 12 năm	
			2024 VND	2023 VND
100	TÀI SẢN NGẮN HẠN		5.882.611.881.303	6.828.775.719.397
110	Tiền và các khoản tương đương tiền	3	713.340.625.432	689.099.499.660
111	Tiền		197.340.625.432	105.599.499.660
112	Các khoản tương đương tiền		516.000.000.000	583.500.000.000
120	Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn		1.002.475.800.000	741.055.800.000
123	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	4(a)	1.002.475.800.000	741.055.800.000
130	Các khoản phải thu ngắn hạn		3.453.819.978.387	4.137.389.728.170
131	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5	3.217.307.803.540	3.945.400.757.153
132	Trả trước cho người bán ngắn hạn	6	539.534.087.393	233.215.928.833
136	Phải thu ngắn hạn khác	7	38.089.990.786	209.261.593.184
137	Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	8(a)	(341.111.903.332)	(250.488.551.000)
140	Hàng tồn kho		432.391.000.588	758.105.967.596
141	Hàng tồn kho	9	432.391.000.588	758.105.967.596
150	Tài sản ngắn hạn khác		280.584.476.896	503.124.723.971
151	Chi phí trả trước ngắn hạn		-	178.344.316
152	Thuế giá trị gia tăng ("GTGT") được khấu trừ	16(a)	280.481.677.100	502.833.579.859
153	Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	16(a)	102.799.796	112.799.796

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

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT
(tiếp theo)

Mã số	TÀI SẢN (tiếp theo)	Thuyết minh	Tại ngày 31 tháng 12 năm	
			2024 VND	2023 VND
200	TÀI SẢN DÀI HẠN		952.072.160.828	1.037.540.994.451
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	8(b)	(140.000.000.000)	-
220	Tài sản cố định		176.153.854.121	172.263.010.347
221	Tài sản cố định hữu hình	11(a)	72.997.188.635	67.532.999.271
222	Nguyên giá		242.932.495.947	222.183.736.264
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(169.935.307.312)	(154.650.736.993)
227	Tài sản cố định vô hình	11(b)	103.156.665.486	104.730.011.076
228	Nguyên giá		114.683.742.109	114.380.992.109
229	Giá trị khấu hao lũy kế		(11.527.076.623)	(9.650.981.033)
230	Bất động sản đầu tư	12	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		100.372.014.883	288.351.956.779
242	Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	13	100.372.014.883	288.351.956.779
250	Đầu tư tài chính dài hạn		245.000.000.000	200.000.000.000
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		153.161.047.370	142.927.706.246
261	Chi phí trả trước dài hạn	10	117.568.071.430	142.388.630.306
262	Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	21	35.592.975.940	539.075.940
270	TỔNG TÀI SẢN		6.834.684.042.131	7.866.316.713.848

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

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT
(tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Tại ngày 31 tháng 12 năm	
			2024 VND	2023 VND
300	NỢ PHẢI TRẢ		4.241.285.363.670	5.403.872.331.041
310	Nợ ngắn hạn		4.237.957.173.020	5.403.614.411.041
311	Phải trả người bán ngắn hạn	14	2.066.224.891.074	2.803.713.650.746
312	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	15	320.462.080.163	790.718.466.683
313	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	16(b)	24.214.678.353	5.029.297.834
315	Chi phí phải trả ngắn hạn	17	1.407.771.497.856	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	18	2.005.616.562	200.780.677.304
320	Vay ngắn hạn	19	249.061.539.560	609.613.035.164
321	Dự phòng phải trả ngắn hạn	20	57.372.864.612	36.433.658.323
322	Quỹ khen thưởng, phúc lợi	22	109.424.517.878	106.995.582.004
330	Nợ dài hạn		3.328.190.650	257.920.000
337	Phải trả dài hạn khác		3.328.190.650	257.920.000
400	VỐN CHỦ SỞ HỮU		2.593.398.678.461	2.462.444.382.807
410	Vốn chủ sở hữu		2.593.398.678.461	2.462.444.382.807
411	Vốn góp của chủ sở hữu	23, 24	396.499.270.000	396.499.270.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		396.499.270.000	396.499.270.000
412	Thặng dư vốn cổ phần	24	806.560.760.000	806.560.760.000
418	Quỹ đầu tư phát triển	24	739.713.472.530	731.811.600.797
421	Lợi nhuận sau thuế ("LNST") chưa phân phối	24	642.900.991.133	515.783.674.533
421a	- LNST chưa phân phối lũy kế của các năm trước		484.105.903.434	436.764.957.200
421b	- LNST chưa phân phối của năm nay		158.795.087.699	79.018.717.333
429	Lợi ích cổ đông không kiểm soát		7.724.184.798	11.789.077.477
440	TỔNG NGUỒN VỐN		6.834.684.042.131	7.866.316.713.848

Nguyễn Thị Phương
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 56 là một phần cấu thành báo cáo tài chính hợp nhất này.

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Mã số	Thuyết minh	Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm	
		2024 VND	2023 VND
01	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	8.011.633.791.725	7.574.807.211.090
02	Các khoản giảm trừ doanh thu	-	-
10	Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	27 8.011.633.791.725	7.574.807.211.090
11	Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	28 (7.585.481.392.565)	(7.386.574.965.382)
20	Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	426.152.399.160	188.232.245.708
21	Doanh thu hoạt động tài chính	29 193.282.727.033	96.714.204.643
22	Chi phí tài chính	30 (23.303.716.306)	(68.407.773.601)
23	- Trong đó: Chi phí lãi vay	30 (23.303.716.306)	(37.524.779.040)
24	Phần lãi trong công ty liên kết	-	218.437.824.728
26	Chi phí quản lý doanh nghiệp	31 (390.379.650.425)	(371.033.981.445)
30	Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	205.751.759.462	63.942.520.033
31	Thu nhập khác	20.224.197.505	32.372.948.138
32	Chi phí khác	(18.197.929.763)	(4.112.368.506)
40	Lợi nhuận khác	32 2.026.267.742	28.260.579.632
50	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	207.778.027.204	92.203.099.665
51	Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN") hiện hành	33 (83.998.174.562)	(8.107.311.100)
52	Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	33 35.053.900.000	(1.365.027.631)
60	Lợi nhuận sau thuế TNDN	158.833.752.642	82.730.760.934
	Phân bổ cho:		
61	Cổ đông của Công ty	158.795.087.699	79.018.717.333
62	Cổ đông không kiểm soát	38.664.943	3.712.043.601
70	Lãi cơ bản trên cổ phiếu	25(a) 3.805	1.893
71	Lãi suy giảm trên cổ phiếu	25(b) 3.805	1.893

Nguyễn Thị Phương
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

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

Mã số	Thuyết minh	Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm	
		2024 VND	2023 VND
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	Lợi nhuận kế toán trước thuế	207.778.027.204	92.203.099.665
	Điều chỉnh cho các khoản:		
02	Khấu hao tài sản cố định ("TSCĐ") và bất động sản đầu tư	34 30.293.919.712	31.568.811.870
03	Các khoản dự phòng	263.153.593.761	224.011.078.196
05	Lãi từ hoạt động đầu tư	(128.477.981.094)	(75.625.028.230)
06	Chi phí lãi vay	30 23.303.716.306	37.524.779.040
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động	396.051.275.889	309.682.740.541
09	Giảm/(tăng) các khoản phải thu	706.321.358.033	(23.377.770.561)
10	Giảm hàng tồn kho	325.714.967.008	164.502.571.905
11	Giảm các khoản phải trả	(869.529.027.072)	(237.440.813.435)
12	Giảm chi phí trả trước	24.998.903.192	39.282.578.883
14	Tiền lãi vay đã trả	(23.674.453.819)	(37.924.939.160)
15	Thuế TNDN đã nộp	16(b) (71.049.968.882)	(9.735.499.949)
17	Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	22 (1.521.999.992)	(228.897.771)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	487.311.054.357	204.759.970.453
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	(25.478.059.080)	(137.277.545.732)
22	Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và tài sản dài hạn khác	204.146.810.771	21.491.827.534
23	Tiền chi gửi ngân hàng có kỳ hạn và mua các công cụ nợ của đơn vị khác	(1.707.450.000.000)	(1.362.365.000.000)
24	Tiền thu hồi tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn và bán lại công cụ nợ của đơn vị khác	1.401.030.000.000	1.246.711.743.861
26	Thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	-	600.000.000
27	Tiền thu lãi tiền gửi và cổ tức, lợi nhuận được chia	49.141.357.000	74.926.285.573
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	(78.609.891.309)	(155.912.688.764)

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

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

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				
31	Tiền thu nhận vốn góp của cổ đông thiểu số	24	120.000.000	-
32	Tiền chi trả lại vốn góp cho cổ đông thiểu số	24	(4.223.557.622)	-
33	Tiền thu từ vay ngắn hạn	19	1.462.063.413.090	1.492.977.196.300
34	Tiền chi trả nợ gốc vay	19	(1.822.614.908.694)	(1.637.174.612.880)
36	Tiền chi trả cổ tức cho chủ sở hữu	18	(19.804.984.050)	(23.964.296.550)
40	Lưu chuyển thuần từ hoạt động tài chính		(384.460.037.276)	(168.161.713.130)
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		24.241.125.772	(119.314.431.441)
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm	3	689.099.499.660	808.413.931.101
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		-	-
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	3	713.340.625.432	689.099.499.660

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

Nguyễn Thị Phương
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 56 là một phần cấu thành báo cáo tài chính hợp nhất này.

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

1 ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA TẬP ĐOÀN

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

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

Hoạt động chính của Tập đoàn là cung cấp dịch vụ thiết kế và xây dựng, bán buôn vật liệu, thiết bị trong xây dựng; mua bán và cho thuê nhà ở; cho thuê máy móc, thiết bị và đồ dùng hữu ích khác.

Chu kỳ kinh doanh thông thường của Tập đoàn là 12 tháng.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, Tập đoàn có 849 nhân viên (tại ngày 31 tháng 12 năm 2023: 848 nhân viên).

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG RICONS

Mẫu số B 09 – DN/HN

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

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, Tập đoàn có 4 công ty con (tại ngày 31 tháng 12 năm 2023: 6 công ty con) được trình bày như sau:

Tên	Hoạt động kinh doanh chính	Nơi thành lập, đăng ký hoạt động	2024		2023	
			Tỷ lệ sở hữu (%)	Tỷ lệ quyền quyết định (%)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Tỷ lệ quyền quyết định (%)
Công ty con trực tiếp						
Công ty Cổ phần Đầu tư Riland	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất và vật liệu xây dựng	TP. Hồ Chí Minh	98,00	98,00	98,00	98,00
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Khu Công nghiệp Quihub	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất	Tỉnh Bình Định	97,00	97,00	97,00	97,00
Công ty TNHH Ricons E&C	Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng	TP. Hồ Chí Minh	100,00	100,00	100,00	100,00
Công ty con gián tiếp						
Công ty Cổ phần Ri Thảo Điền	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất	TP. Hồ Chí Minh	97,80	99,80	97,80	99,80
Công ty Cổ phần Kỹ thuật Công nghệ Rihitech (*)	Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt trong xây dựng	TP. Hồ Chí Minh	-	-	73,50	75,00
Công ty TNHH Rihway (**)	Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng	TP. Hồ Chí Minh	-	-	98,00	100,00

1 ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA TẬP ĐOÀN (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 Riheway 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 hợp nhất

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

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

2.2 Năm tài chính

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

2.3 Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

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

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

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

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

2.5 Cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính

Công ty con

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

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

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

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

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

2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**2.5 Cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính (tiếp theo)*****Nghiệp vụ và lợi ích của cổ đông không kiểm soát***

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

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

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

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

2.6 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

2.7 Các khoản phải thu

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

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

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

2.8 Hàng tồn kho

Giá trị công trình xây dựng được thể hiện theo giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc bao gồm tất cả các chi phí mua và các chi phí khác có được vật liệu xây dựng và chi phí xây lắp công trình ở địa điểm và trạng thái hiện tại. Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của vật liệu xây dựng và công trình xây dựng trong 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.

Tập đoàn áp dụng phương pháp kê khai thường xuyên để hạch toán hàng tồn kho.

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

2.9 Đầu tư tài chính

(a) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

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

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

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

2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**2.9 Đầu tư tài chính (tiếp theo)****(b) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác**

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

Dự phòng giảm giá đầu tư góp vốn vào đơn vị khác được lập vào cuối năm tài chính khi có sự giảm giá trị của các khoản đầu tư. Dự phòng giảm giá đầu tư góp vốn vào đơn vị khác được tính dựa trên giá trị thị trường nếu giá trị thị trường được xác định một cách tin cậy. Nếu giá trị thị trường không thể được xác định một cách tin cậy, dự phòng giảm giá đầu tư góp vốn vào đơn vị khác được tính dựa trên khoản lỗ của bên được đầu tư.

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

2.10 Hợp đồng xây dựng

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

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

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 trừ đi (-) giá trị thanh lý ước tính của tài sản đó. Thời gian hữu dụng ước tính của các loại tài sản như sau:

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

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

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

Thanh lý

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

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

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

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

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

Bất động sản đầu tư nắm giữ để cho thuê được khấu hao theo phương pháp đường thẳng để giảm dần giá trị phải khấu hao trong thời gian sử dụng ước tính. Giá trị phải khấu hao là nguyên giá của bất động sản đầu tư nắm giữ để cho thuê ghi trên báo cáo tài chính 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

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

Thanh lý

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

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

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

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

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

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

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

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

Dự phòng được tính trên cơ sở các khoản chi phí dự tính phải thanh toán nghĩa vụ nợ. Nếu ảnh hưởng về giá trị thời gian của tiền là trọng yếu thì dự phòng được tính trên cơ sở giá trị hiện tại với tỷ lệ chiết khấu trước thuế và phản ánh những đánh giá trên thị trường hiện tại về giá trị thời gian của tiền và rủi ro cụ thể của khoản nợ đó. Giá trị tăng lên do ảnh hưởng của yếu tố thời gian được ghi nhận là chi phí tài chính. Chênh lệch giữa khoản dự phòng 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 sản xuất 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 hay nhiều kỳ kế toán chủ yếu bao gồm số tiền của khách hàng đã trả trước liên quan đến việc xây dựng các công trình và cho thuê tài sản. Tập đoàn ghi nhận các khoản doanh thu chưa thực hiện tương ứng với phần nghĩa vụ mà Tập đoàn sẽ phải thực hiện trong tương lai. Khi các điều kiện ghi nhận doanh thu được thỏa mãn, doanh thu chưa thực hiện sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất trong năm tài chính tương ứng với phần thỏa mãn điều kiện ghi nhận doanh thu đó.

2.20 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 lãi sau thuế TNDN của Tập đoàn 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 hợp nhất của năm tài chính khi cổ tức được thông qua tại Đại hội đồng Cổ đông.

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

Tập đoàn trích lập các quỹ sau:

(a) Quỹ đầu tư phát triển

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

(b) Quỹ khen thưởng, phúc lợi

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

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

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

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

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

2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**2.22 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)****(b) Doanh thu từ hợp đồng xây dựng**

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

(c) Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

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

(d) Doanh thu từ cho thuê hoạt động

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

(e) Thu nhập lãi

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

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

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

Thu nhập cổ tức/lợi nhuận được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất 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/lợi nhuận được chia được ghi nhận khi Công ty xác lập quyền nhận cổ tức/lợi nhuận từ các đơn vị đầu tư.

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

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 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 Tập đoàn.

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

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

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

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 Tập đoàn hoặc chịu sự kiểm soát của Tập đoàn, hoặc cùng chung sự kiểm soát với Tập đoàn, bao gồm 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 Tập đoàn mà có ảnh hưởng đáng kể đối với Tập đoàn, những cá nhân quản lý chủ chốt bao gồm Hội đồng Quản trị và 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 mối quan hệ với từng bên liên quan, Tập đoàn căn cứ vào bản chất của mối quan hệ chứ không chỉ hình thức pháp lý của các quan hệ đó.

2.28 Báo cáo bộ phận

Một bộ phận là một hợp phần có thể xác định riêng biệt của Tập đoàn 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 Tập đoàn cung cấp. Do vậy báo cáo bộ phận chính yếu của Tập đoàn là theo lĩnh vực kinh doanh.

2.29 Ước tính kế toán trọng yếu

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

Các ước tính và giả định có ảnh hưởng trọng yếu trong báo cáo tài chính hợp nhất 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 2.7 và Thuyết minh 2.9);
- 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 hợp nhất của Tập đoàn 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	196.977.608.624	105.287.795.130
Các khoản tương đương tiền (*)	516.000.000.000	583.500.000.000
	<u>713.340.625.432</u>	<u>689.099.499.660</u>

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

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG RICON

Mẫu số B 09 – DN/HN

4 ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

(a) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	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 (*)	965.350.000.000	965.350.000.000	653.930.000.000	653.930.000.000
- Trái phiếu (**)	37.125.800.000	37.125.800.000	87.125.800.000	87.125.800.000
	<u>1.002.475.800.000</u>	<u>1.002.475.800.000</u>	<u>741.055.800.000</u>	<u>741.055.800.000</u>
ii. Dài hạn				
- Trái phiếu (***)	<u>185.000.000.000</u>	<u>185.000.000.000</u>	<u>140.000.000.000</u>	<u>140.000.000.000</u>

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

(**) Trái phiếu ngắn hạn bao gồm trái phiếu có tài sản đảm bảo mà Tập đoàn 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 dự phòng đầu tư trái phiếu ngắn hạn được trình bày tại Thuyết minh 8(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, khoản trái phiếu đầu tư vào dự án Khu Công nghiệp toa lạc tại Tỉnh Long An chưa quá hạn thanh toán nhưng khó có khả năng thu hồi mà Công ty đã trích lập dự phòng được trình bày tại Thuyết minh 8(b).



4 ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

(b) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	2024		2023	
	Giá trị gốc VND	Giá trị ghi sổ VND	Giá trị gốc VND	Giá trị ghi sổ VND
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Toàn Cầu (*)	60.000.000.000	60.000.000.000	60.000.000.000	60.000.000.000

(*) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 và ngày 31 tháng 12 năm 2023, Tập đoàn chưa xác định được giá trị hợp lý của khoản đầu tư này để thuyết minh trên báo cáo tài chính hợp nhất, vì khoản đầu tư này không có giá niêm yết trên thị trường. Giá trị hợp lý của 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:		
Công ty Cổ phần Tổng Công ty Hợp tác Kinh tế Việt Lào	659.920.332.078	70.562.954.704
Công ty Cổ phần Xây dựng Cotecons	322.547.874.131	322.547.874.131
Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Phương Nam 3A-1	-	1.086.628.710.680
Khác	2.234.839.597.331	2.465.661.217.638
	<u>3.217.307.803.540</u>	<u>3.945.400.757.153</u>

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 và ngày 31 tháng 12 năm 2023, các khoản phải thu ngắn hạn khách hàng quá hạn thanh toán và khó có khả năng thu hồi mà Tập đoàn đã trích lập dự phòng được trình bày tại Thuyết minh 8(a).

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG RICON S

Mẫu số B 09 – DN/HN

6 TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	2024 VND	2023 VND
Bên thứ ba:		
Công ty Cổ phần Novareal (*)	150.277.528.643	-
Công ty TNHH Delta - Valley Bình Thuận (*)	109.517.655.043	-
Công ty TNHH Kỹ nghệ và Xây dựng Fujita	58.621.389.600	-
Công ty Cổ phần Ứng dụng và Phát triển Công nghệ Thông tin	-	64.481.938.800
Công ty Cổ phần Kỹ thuật Công nghiệp Á Châu	-	27.337.575.751
Công ty TNHH Một Thành viên BCA - Thăng Long	-	33.417.591.796
Khác	221.117.514.107	107.978.822.486
	<u>539.534.087.393</u>	<u>233.215.928.833</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 hợp nhất này, các bên vẫn đang trong quá trình thương thảo hợp đồng mua bán bất động sản.

7 PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

	2024		2023	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Bên thứ ba				
Lãi tiền gửi và lãi trái phiếu	19.343.509.181	-	16.565.312.302	-
Đặt cọc và ký quỹ	10.564.431.115	-	9.706.556.957	-
Tạm ứng cho nhân viên	7.325.752.367	-	9.024.774.588	-
Hợp đồng hợp tác kinh doanh	-	-	173.000.000.000	-
Khác	856.298.123	-	964.949.337	-
	<u>38.089.990.786</u>	<u>-</u>	<u>209.261.593.184</u>	<u>-</u>

8 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)	234.662.558.715	230.803.072.171
Hoàn nhập dự phòng (Thuyết minh 31)	(4.039.206.383)	-
Số dư cuối năm	<u>481.111.903.332</u>	<u>250.488.551.000</u>

9 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>-</u>	<u>758.105.967.596</u>	<u>-</u>

Chi tiết chi phí các công trình xây dựng dở dang 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	398.501.005.711
	<u>432.391.000.588</u>	<u>758.105.967.596</u>

10 CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN

	2024 VND	2023 VND
Phí sử dụng hạ tầng	36.208.825.937	37.402.523.490
Chi 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
Chi phí thuê đất (**)	19.897.696.667	20.337.424.775
Phí bảo trì tòa nhà	347.944.928	392.141.084
Khác	88.736.722	325.152.335
	117.568.071.430	142.388.630.306

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

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

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG RICONS

Mẫu số B 09 – DN/HN

11	TSCĐ	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Máy móc thiết bị VND	Phương tiện vận tải VND	Thiết bị quản lý VND	Khác VND	Tổng cộng VND
(a)	TSCĐ hữu hình						
	Nguyên giá						
	Tại ngày 1 tháng 1 năm 2024	26.640.737.380	162.119.509.584	16.959.879.891	16.334.643.500	128.965.909	222.183.736.264
	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	26.640.737.380	177.913.087.534	14.787.970.801	23.461.734.323	128.965.909	242.932.495.947
	Giá trị khấu hao lũy kế						
	Tại ngày 1 tháng 1 năm 2024	5.863.862.213	122.891.757.478	12.594.588.305	13.171.563.088	128.965.909	154.650.736.993
	Khấu hao trong năm	2.087.612.400	11.610.882.975	1.917.776.897	3.608.352.787	-	19.224.625.059
	Thanh lý, nhượng bán	-	-	(3.940.054.740)	-	-	(3.940.054.740)
	Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024	7.951.474.613	134.502.640.453	10.572.310.462	16.779.915.875	128.965.909	169.935.307.312
	Giá trị còn lại						
	Tại ngày 1 tháng 1 năm 2024	20.776.875.167	39.227.752.106	4.365.291.586	3.163.080.412	-	67.532.999.271
	Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024	18.689.262.767	43.410.447.081	4.215.660.339	6.681.818.448	-	72.997.188.635

Nguyên giá TSCĐ hữu hình đã khấu hao hết nhưng còn sử dụng tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 là 123.777.973.451 Đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2023: 113.275.899.643 Đồng).

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG RICON

Mẫu số B 09 – DN/HN

11 TSCĐ (tiếp theo)

(b) TSCĐ vô hình

	Quyền sử dụng đất VND	Phần mềm máy tính VND	Tổng cộng VND
Nguyên giá			
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2024	100.500.000.000	13.880.992.109	114.380.992.109
Mua trong năm	-	61.250.000	61.250.000
Chuyển từ xây dựng cơ bản dở dang (Thuyết minh 13)	-	241.500.000	241.500.000
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024	<u>100.500.000.000</u>	<u>14.183.742.109</u>	<u>114.683.742.109</u>
Giá trị khấu hao lũy kế			
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2024	-	9.650.981.033	9.650.981.033
Khấu hao trong năm	-	1.876.095.590	1.876.095.590
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024	-	<u>11.527.076.623</u>	<u>11.527.076.623</u>
Giá trị còn lại			
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2024	<u>100.500.000.000</u>	<u>4.230.011.076</u>	<u>104.730.011.076</u>
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024	<u>100.500.000.000</u>	<u>2.656.665.486</u>	<u>103.156.665.486</u>

Nguyên giá của TSCĐ vô hình của Tập đoàn đã khấu hao hết nhưng còn sử dụng tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 là 8.851.667.109 Đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2023: 7.738.267.109 Đồng).

12 BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	2024 VND	2023 VND
Bất động sản đầu tư cho thuê (a)	416.486.774.334	233.185.750.959
Bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá (b)	-	-
	<u>416.486.774.334</u>	<u>233.185.750.959</u>

12 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	64.188.233.328	167.541.993	64.355.775.321
Chuyển từ chi phí xây dựng cơ bản dở dang (Thuyết minh 13)	164.171.625.265	315.504.592	164.487.129.857
Thanh lý, 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>
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
Thanh lý, 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	21.607.418.092	21.029.077.709
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 tài chính	<u>(18.356.623.386)</u>	<u>(14.497.658.637)</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.

12 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 13) Nhượng bán	85.947.021.768 (89.812.040.730)	- (107.814.826)	85.947.021.768 (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 ngày 31 tháng 12 năm 2024	-	-	-
Giá trị còn lại			
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2024	-	-	-
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024	-	-	-

13 CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	2024 VND	2023 VND
Bất động sản đầu tư - căn hộ	80.228.368.742	269.679.731.531
Xây dựng tòa nhà văn phòng	9.786.140.926	9.063.215.000
Nhà xưởng công nghiệp cho thuê	9.317.038.965	8.971.900.248
Xây dựng phần mềm	1.040.466.250	637.110.000
	<u>100.372.014.883</u>	<u>288.351.956.779</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	288.351.956.779	13.107.125.828
Mua sắm	62.695.709.729	279.928.121.341
Chuyển sang TSCĐ vô hình (Thuyết minh 11(b))	(241.500.000)	(3.279.100.000)
Chuyển sang bất động sản đầu tư cho thuê (Thuyết minh 12(a))	(164.487.129.857)	(1.404.190.390)
Chuyển sang bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá (Thuyết minh 12(b))	(85.947.021.768)	-
Số dư cuối năm	<u>100.372.014.883</u>	<u>288.351.956.779</u>

14 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	<u>2.066.224.891.074</u>	<u>2.066.224.891.074</u>	<u>2.803.713.650.746</u>	<u>2.803.713.650.746</u>

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

15 NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	2024 VND	2023 VND
Bên thứ ba:		
IC İctas İnsaat Sanayi Ve Ticaret Anonim Şirketi	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	52.661.306.233	33.486.095.172
	<u>320.462.080.163</u>	<u>790.718.466.683</u>

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG RICON

Mẫu số B 09 – DN/HN

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

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

	Tại ngày 1.1.2024 VND	Số phải thu/ (phải nộp) trong năm VND	Số (được hoàn)/ thực nộp trong năm VND	Số đã cân trừ trong năm VND	Phân loại lại trong năm VND	Tại ngày 31.12.2024 VND
(a) Phải thu						
Thuế GTGT được khấu trừ	502.833.579.859	539.012.969.645	(159.045.676.419)	(602.319.195.985)	-	280.481.677.100
Thuế TNDN nộp thừa	102.799.796	-	-	-	-	102.799.796
Thuế GTGT nộp thừa	10.000.000	-	-	-	(10.000.000)	-
	<u>502.946.379.655</u>	<u>539.012.969.645</u>	<u>(159.045.676.419)</u>	<u>(602.319.195.985)</u>	<u>(10.000.000)</u>	<u>280.584.476.896</u>
(b) Phải nộp						
Thuế TNDN	(3.206.374.485)	(83.998.174.562)	71.049.968.882	-	-	(16.154.580.165)
Thuế thu nhập cá nhân	(1.822.923.349)	(35.844.820.088)	29.607.645.249	-	-	(8.060.098.188)
Thuế GTGT hàng nội địa	-	(638.879.524.885)	36.550.328.900	602.319.195.985	10.000.000	-
Khác	-	(33.108.675)	33.108.675	-	-	-
	<u>(5.029.297.834)</u>	<u>(758.755.628.210)</u>	<u>137.241.051.706</u>	<u>602.319.195.985</u>	<u>10.000.000</u>	<u>(24.214.678.353)</u>

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG RICON S

Mẫu số B 09 – DN/HN

17 CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	2024 VND	2023 VND
Chi phí phải trả các công trình xây dựng	1.407.559.904.318	847.508.060.358
Chi phí lãi vay	211.593.538	582.331.051
	<u>1.407.771.497.856</u>	<u>848.090.391.409</u>

18 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
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	272.000.000	3.367.262.250
Khác	712.546.412	2.563.190.193
	<u>2.005.616.562</u>	<u>200.780.677.304</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 24)	19.824.963.500	23.994.963.500
Cổ tức đã chi trả bằng tiền	(19.804.984.050)	(23.964.296.550)
	<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, Tập đoàn 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/HN

19 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)	-
	<u>609.613.035.164</u>	<u>1.462.063.413.090</u>	<u>(1.822.614.908.694)</u>	<u>249.061.539.560</u>

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-RICON 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 Tập đoàn ký kết với bất kỳ bên thứ ba nào. Mục đích của các khoản vay là dùng để bổ sung vốn lưu động cho hoạt động kinh doanh của Tập đoàn. Các khoản vay này có lãi suất được thỏa thuận tại từng lần giải ngân.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG RICON S

Mẫu số B 09 – DN/HN

20 DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	2024 VND	2023 VND
Dự phòng bảo hành công trình xây dựng	<u>57.372.864.612</u>	<u>36.433.658.323</u>

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

	2024 VND	2023 VND
Số dư đầu năm	36.433.658.323	43.225.652.298
Tăng	45.472.000.000	27.301.749.000
Sử dụng trong năm	(11.591.035.140)	(4.682.671.823)
Hoàn nhập chi phí dự phòng bảo hành công trình xây dựng (Thuyết minh 32)	<u>(12.941.758.571)</u>	<u>(29.411.071.152)</u>
Số dư cuối năm	<u>57.372.864.612</u>	<u>36.433.658.323</u>

21 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	<u>35.592.975.940</u>	<u>539.075.940</u>
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	539.075.940	1.904.103.571
Ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất (Thuyết minh 33)	<u>35.053.900.000</u>	<u>(1.365.027.631)</u>
Số dư cuối năm	<u>35.592.975.940</u>	<u>539.075.940</u>
Chi tiết tài sản thuế TNDN hoãn lại:		
	2024 VND	2023 VND
Lợi nhuận chưa thực hiện từ giao dịch nội bộ trong Tập đoàn	539.075.940	539.075.940
Dự phòng phải thu khó đòi	<u>35.053.900.000</u>	-
	<u>35.592.975.940</u>	<u>539.075.940</u>

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG RICON S

Mẫu số B 09 – DN/HN

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	106.995.582.004	102.690.476.617
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi (Thuyết minh 24)	3.950.935.866	4.534.003.158
Sử dụng quỹ trong năm	(1.521.999.992)	(228.897.771)
Số dư cuối năm	<u>109.424.517.878</u>	<u>106.995.582.004</u>

23 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	<u>39.649.927</u>	<u>-</u>	<u>39.649.927</u>	<u>-</u>
Số lượng cổ phiếu đã phát hành	<u>39.649.927</u>	<u>-</u>	<u>39.649.927</u>	<u>-</u>
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	<u>39.649.927</u>	<u>-</u>	<u>39.649.927</u>	<u>-</u>

(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	<u>39.649.927</u>	<u>100%</u>	<u>39.649.927</u>	<u>100%</u>

(c) Tình hình biến động của vốn cổ phần

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

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

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG RICONS

Mẫu số B 09 – DN/HN

24 TÌNH HÌNH TĂNG GIẢM NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU

	Vốn góp của chủ sở hữu VND	Thặng dư vốn cổ phần VND	Quỹ đầu tư phát triển VND	LNST chưa phân phối VND	Lợi ích cổ đông không kiểm soát VND	Tổng cộng VND
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2023	396.499.270.000	806.560.760.000	722.743.594.480	470.191.930.175	12.247.033.876	2.408.242.588.531
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	79.018.717.333	3.712.043.601	82.730.760.934
Chia cổ tức bằng tiền	-	-	-	(19.824.963.500)	(4.170.000.000)	(23.994.963.500)
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	(4.534.003.158)	-	(4.534.003.158)
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	-	9.068.006.317	(9.068.006.317)	-	-
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023	396.499.270.000	806.560.760.000	731.811.600.797	515.783.674.533	11.789.077.477	2.462.444.382.807
Vốn tăng trong năm	-	-	-	-	120.000.000	120.000.000
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	158.795.087.699	38.664.943	158.833.752.642
Giải thể công ty con	-	-	-	-	(4.223.557.622)	(4.223.557.622)
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	642.900.991.133	7.724.184.798	2.593.398.678.461

(*) 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/RICONs-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/RICONs-2024 cùng ngày.

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

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

	Năm tài chính kết thúc ngày	
	31.12.2024	31.12.2023
Lợi nhuận thuần phân bổ cho các cổ đông (VND)	158.795.087.699	79.018.717.333
Điều chỉnh giảm số trích quỹ khen thưởng, phúc lợi (VND) (*)	(7.940.000.000)	(3.951.000.000)
	<u>150.855.087.699</u>	<u>75.067.717.333</u>
Bình quân số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành (cổ phiếu)	39.649.927	39.649.927
Lãi cơ bản trên mỗi cổ phiếu (VND)	<u>3.805</u>	<u>1.893</u>

(*) Số trích quỹ khen thưởng, phúc lợi dự kiến cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 là 5% của lợi nhuận sau thuế, dựa theo mức trích thực tế được thông qua tại Đại hội đồng Cổ đông thường niên của 3 năm gần nhất.

(b) Lãi suy giảm trên cổ phiếu

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

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

Tại ngày 31 tháng 12 năm 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) 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 hoạt động xây dựng	7.779.845.021.076	7.513.356.626.623
Doanh thu thuần từ cho thuê và bán bất động sản đầu tư	228.148.458.408	51.562.543.902
Doanh thu thuần từ cho thuê máy móc và thiết bị xây dựng	3.640.312.241	9.229.330.776
Doanh thu thuần từ hoạt động bán vật liệu xây dựng	-	658.709.789
	<u>8.011.633.791.725</u>	<u>7.574.807.211.090</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 hợp nhất	<u>32.185.626.443.401</u>	<u>34.856.097.045.584</u>

28 GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	2024 VND	2023 VND
Giá vốn hoạt động xây dựng	7.432.702.655.896	7.338.190.680.998
Giá vốn từ hoạt động cho thuê và bán bất động sản đầu tư	150.114.480.042	38.191.905.117
Giá vốn từ hoạt động cho thuê máy móc và thiết bị xây dựng	2.664.256.627	7.797.770.195
Giá vốn hoạt động bán vật liệu xây dựng	-	2.394.609.072
	<u>7.585.481.392.565</u>	<u>7.386.574.965.382</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 và trái phiếu	48.169.553.879	74.782.167.854
Cổ tức, lợi nhuận được chia	3.750.000.000	5.625.000.000
Chiết khấu thanh toán	550.150.000	-
	<u>193.282.727.033</u>	<u>96.714.204.643</u>

30 CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	2024 VND	2023 VND
Lãi tiền vay	23.303.716.306	37.524.779.040
Thanh lý/bán các khoản đầu tư tài chính	-	30.882.994.561
	<u>23.303.716.306</u>	<u>68.407.773.601</u>

31 CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	2024 VND	2023 VND
Chi phí dự phòng phải thu khó đòi (Thuyết minh 8)	230.623.352.332	230.803.072.171
Chi phí nhân viên	104.608.264.666	87.563.016.605
Chi phí dịch vụ mua ngoài	26.984.235.344	27.020.787.841
Chi phí công cụ, dụng cụ	9.300.002.428	6.293.407.669
Chi phí khấu hao	6.245.548.479	5.825.245.579
Khác	12.618.247.176	13.528.451.580
	<u>390.379.650.425</u>	<u>371.033.981.445</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 (Thuyết minh 20)	12.941.758.571	29.411.071.152
Lãi thuần do thanh lý, nhượng bán TSCĐ	1.361.972.922	-
Khác	5.920.466.012	2.961.876.986
	<u>20.224.197.505</u>	<u>32.372.948.138</u>
Chi phí khác		
Điều chỉnh giảm thuế GTGT được khấu trừ	(10.261.350.021)	-
Khác	(7.936.579.742)	(4.112.368.506)
	<u>(18.197.929.763)</u>	<u>(4.112.368.506)</u>
Lợi nhuận khác	<u>2.026.267.742</u>	<u>28.260.579.632</u>

33 THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (“TNDN”)

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

	2024 VND	2023 VND
Lợi nhuận kế toán trước thuế	207.778.027.204	92.203.099.665
Thuế tính ở thuế suất 20%	41.555.605.441	18.440.619.933
Điều chỉnh:		
Thu nhập không chịu thuế	(1.215.865.426)	(40.161.600.000)
Chi phí không được khấu trừ	4.259.687.958	26.810.682.990
Chi phí lãi vay vượt 30% EBITDA	407.108.633	522.489.779
Lãi từ công ty liên kết	-	1.525.633.967
Lỗi tính thuế mà không ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại	89.679.303	254.359.379
Dự phòng thiếu của các năm trước	3.848.058.653	2.080.152.683
Chi phí thuế TNDN (*)	<u>48.944.274.562</u>	<u>9.472.338.731</u>
Chi phí/(thu nhập) thuế TNDN ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất:		
Thuế TNDN - hiện hành	83.998.174.562	8.107.311.100
Thuế TNDN - hoãn lại (Thuyết minh 21)	(35.053.900.000)	1.365.027.631
Chi phí thuế TNDN (*)	<u>48.944.274.562</u>	<u>9.472.338.731</u>

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

34 CHI PHÍ KINH DOANH THEO YẾU TỐ

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

	2024 VND	2023 VND
Chi phí dịch vụ mua ngoài	4.409.820.691.679	4.382.783.539.787
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	2.295.467.181.579	2.435.289.396.405
Chi phí nhân viên	418.875.200.786	369.826.544.832
Chi phí dự phòng phải thu khó đòi	230.623.352.332	230.803.072.171
Chi phí công cụ, dụng cụ	68.455.886.879	61.534.172.981
Chi phí khấu hao	30.293.919.712	31.568.811.870
Khác	196.609.843.015	85.696.067.772
	<u>7.650.146.075.982</u>	<u>7.597.501.605.818</u>

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG RICON

Mẫu số B 09 – DN/HN

35 BÁO CÁO BỘ PHẬN

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

Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất

	Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024				Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023			
	Hoạt động xây dựng VND	Hoạt động bán vật liệu xây dựng VND	Cho thuê và bán bất động sản đầu tư VND	Cho thuê máy móc và thiết bị xây dựng VND	Hoạt động xây dựng VND	Hoạt động bán vật liệu xây dựng VND	Cho thuê và bán 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	7.779.845.021.076	-	228.148.458.408	3.640.312.241	8.011.633.791.725	-	9.229.330.776	7.574.807.211.090
Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	(7.432.702.655.896)	-	(150.114.480.042)	(2.664.256.627)	(7.585.481.392.565)	-	(7.797.770.195)	(7.386.574.965.382)
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	347.142.365.180	-	78.033.978.366	976.055.614	426.152.399.160	-	1.431.560.581	188.232.245.708
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	7.513.356.626.623	658.709.789	51.562.543.902	9.229.330.776	7.574.807.211.090	(2.394.609.072)	9.229.330.776	7.574.807.211.090
Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	(7.338.190.680.998)	(2.394.609.072)	(38.191.905.117)	(7.797.770.195)	(7.386.574.965.382)	(1.735.899.283)	(7.797.770.195)	(7.386.574.965.382)
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	175.165.945.625	(1.735.899.283)	13.370.638.785	1.431.560.581	188.232.245.708	(1.735.899.283)	1.431.560.581	188.232.245.708

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG RICON

Mẫu số B 09 – DN/HN

35 BÁO CÁO BỘ PHẬN (tiếp theo)

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

Bảng cân đối kế toán hợp nhất

	Tại ngày 31.12.2024			
	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	3.977.782.867.923	766.924.763.823	36.853.953.408	4.781.561.585.154
Tài sản ngắn hạn	3.915.089.721.835	230.860.799.261	645.127.471	4.146.595.648.567
Tài sản dài hạn	62.693.146.088	536.063.964.562	36.208.825.937	634.965.936.587
Tài sản không phân bổ				2.053.122.456.977
Tài sản ngắn hạn				1.736.016.232.736
Tài sản dài hạn				317.106.224.241
Tổng Tài sản	3.977.782.867.923	766.924.763.823	36.853.953.408	6.834.684.042.131
Nợ phải trả bộ phận	4.053.208.217.352	36.993.989.977	15.438.343.548	4.105.640.550.877
Nợ ngắn hạn	4.053.208.217.352	33.665.799.327	15.438.343.548	4.102.312.360.227
Nợ dài hạn	-	3.328.190.650	-	3.328.190.650
Nợ phải trả không phân bổ				135.644.812.793
Nợ ngắn hạn				135.644.812.793
Tổng Nợ phải trả	4.053.208.217.352	36.993.989.977	15.438.343.548	4.241.285.363.670



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG RICON

Mẫu số B 09 – DN/HN

35 BÁO CÁO BỘ PHẬN (tiếp theo)

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

Bảng cân đối kế toán hợp nhất (tiếp theo)

	Tại ngày 31.12.2023				Tổng cộng VND
	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		
Tài sản bộ phận	5.233.900.781.477	580.345.128.434	39.578.330.626	5.853.824.240.537	
Tài sản ngắn hạn	5.148.468.054.580	38.714.964.837	2.175.807.136	5.189.358.826.553	
Tài sản dài hạn	85.432.726.897	541.630.163.597	37.402.523.490	664.465.413.984	
Tài sản không phân bổ				2.012.492.473.311	
Tài sản ngắn hạn				1.639.416.892.844	
Tài sản dài hạn				373.075.580.467	
Tổng Tài sản	5.233.900.781.477	580.345.128.434	39.578.330.626	7.866.316.713.848	
Nợ phải trả bộ phận	5.082.251.113.963	8.095.360.320	720.299.616	5.091.066.773.899	
Nợ ngắn hạn	5.082.251.113.963	7.837.440.320	720.299.616	5.090.808.853.899	
Nợ dài hạn	-	257.920.000	-	257.920.000	
Nợ phải trả không phân bổ				312.805.557.142	
Nợ ngắn hạn				312.805.557.142	
Tổng Nợ phải trả	5.082.251.113.963	8.095.360.320	720.299.616	5.403.872.331.041	

35 BÁO CÁO BỘ PHẬN (tiếp theo)

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

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

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

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

	Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm	
	2024 VND	2023 VND
Mua bất động sản thanh toán bằng việc cán trừ công nợ	111.679.239.056	247.106.768.974
Mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác nhưng chưa thanh toán	25.080.595.289	5.143.664.904

37 THUYẾT MINH VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

Bên liên quan	Mối quan hệ
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

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

	2024 VND	2023 VND
(i) <i>Doanh thu cung cấp dịch vụ</i>		
Western City (*)	-	829.647.151.444

(*) Trong năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024, Western City không còn là bên liên quan của Tập đoàn nên các giao dịch giữa Tập đoàn và Western City không được bao gồm trong thuyết minh về các bên liên quan.

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

	2024 VND	2023 VND
(ii) Các khoản chi cho các nhân sự quản lý chủ chốt		
Hội đồng Quản trị	3.120.000.000	3.120.000.000
<i>Chủ tịch Hội đồng Quản trị</i>	720.000.000	720.000.000
<i>Thành viên Hội đồng Quản trị</i> <i>(600 triệu Đồng/thành viên)</i>	2.400.000.000	2.400.000.000
Ban Kiểm soát	960.000.000	960.000.000
<i>Trưởng Ban Kiểm soát</i>	360.000.000	360.000.000
<i>Thành viên Ban Kiểm soát</i> <i>(300 triệu Đồng/thành viên)</i>	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) Tập đoàn là bên đi thuê

Tập đoàn 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	2.114.844.839	2.888.568.173
Từ 1 đến 5 năm	1.116.758.023	3.229.798.690
Trên 5 năm	1.270.372.661	1.320.319.636
Tổng cộng các khoản thanh toán tối thiểu	<u>4.501.975.523</u>	<u>7.438.686.499</u>

38 CAM KẾT THUÊ HOẠT ĐỘNG (tiếp theo)

(ii) Tập đoàn là bên cho thuê

Tập đoàn 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 thanh toán tiền thuê tối thiểu phải thu trong tương lai của hợp đồng thuê hoạt động không hủy ngang như sau:

	2024 VND	2023 VND
Dưới 1 năm	12.561.598.148	15.704.427.249
Từ 1 đến 5 năm	41.375.413.141	43.305.682.719
Trên 5 năm	21.901.810.728	30.857.959.632
Tổng cộng các khoản phải thu tối thiểu	75.838.822.017	89.868.069.600

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

Nguyễn Thị Phương
Người lập

Nguyễn Minh Tùng
Kế toán trưởng



Trần Quang Quân
Tổng Giám đốc
Chữ ký được ủy quyền