

Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Ricons

Báo cáo tài chính hợp nhất

Ngày 31 tháng 12 năm 2024



Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Ricons

MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	1 - 2
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	3 - 4
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	5 - 6
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	7 - 31

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024



VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 31 tháng 12 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		5.882.611.881.303	6.828.775.719.397
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	4	713.340.625.432	689.099.499.660
111	1. Tiền		197.340.625.432	105.599.499.660
112	2. Các khoản tương đương tiền		516.000.000.000	583.500.000.000
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn		1.002.475.800.000	741.055.800.000
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	5.1	1.002.475.800.000	741.055.800.000
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		3.453.819.978.387	4.137.389.728.170
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6	3.217.307.803.540	3.945.400.757.153
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	7	539.534.087.393	233.215.928.833
136	3. Phải thu ngắn hạn khác	8	38.089.990.786	209.261.593.184
137	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	9	(341.111.903.332)	(250.488.551.000)
140	IV. Hàng tồn kho	10	432.391.000.588	758.105.967.596
141	1. Hàng tồn kho		432.391.000.588	758.105.967.596
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		280.584.476.896	503.124.723.971
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn		-	178.344.316
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ	20.a	280.481.677.100	502.833.579.859
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu nhà nước	20.a	102.799.796	112.799.796
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		952.072.160.828	1.037.540.994.451
210	I. Khoản phải thu dài hạn		(139.101.529.880)	812.570.120
216	1. Phải thu dài hạn khác		898.470.120	812.570.120
219	2. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	12	(140.000.000.000)	-
220	II. Tài sản cố định		176.153.854.121	172.263.010.347
221	1. Tài sản cố định hữu hình	13	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	2. Tài sản cố định vô hình	14	103.156.665.486	104.730.011.076
228	Nguyên giá		114.683.742.109	114.380.992.109
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(11.527.076.623)	(9.650.981.033)
230	III. Bất động sản đầu tư	15	416.486.774.334	233.185.750.959
231	1. Nguyên giá		465.345.759.786	273.186.256.659
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(48.858.985.452)	(40.000.505.700)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn	16	100.372.014.883	288.351.956.779
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		100.372.014.883	288.351.956.779
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn		245.000.000.000	200.000.000.000
253	1. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	17	60.000.000.000	60.000.000.000
255	2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	5.2	185.000.000.000	140.000.000.000
260	VI. Tài sản dài hạn khác		153.161.047.370	142.927.706.246
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	11	117.568.071.430	142.388.630.306
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	34.3	35.592.975.940	539.075.940
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		6.834.684.042.131	7.866.316.713.848

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024

VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Ngày 31 tháng 12 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		4.241.285.363.670	5.403.872.331.041
310	I. Nợ ngắn hạn		4.237.957.173.020	5.403.614.411.041
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	18	2.066.224.891.074	2.803.713.650.746
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	19	320.462.080.163	790.718.466.683
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	20.b	24.214.678.353	5.029.297.834
315	4. Chi phí phải trả ngắn hạn	21	1.407.771.497.856	848.090.391.409
318	5. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	22	1.419.486.962	2.239.651.574
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	23	2.005.616.562	200.780.677.304
320	7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	24	249.061.539.560	609.613.035.164
321	8. Dự phòng phải trả ngắn hạn	25	57.372.864.612	36.433.658.323
322	9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	26	109.424.517.878	106.995.582.004
330	II. Nợ dài hạn		3.328.190.650	257.920.000
337	1. Phải trả dài hạn khác		3.328.190.650	257.920.000
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		2.593.398.678.461	2.462.444.382.807
410	I. Vốn chủ sở hữu	27.1	2.593.398.678.461	2.462.444.382.807
411	1. Vốn cổ phần		396.499.270.000	396.499.270.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		396.499.270.000	396.499.270.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		806.560.760.000	806.560.760.000
418	3. Quỹ đầu tư phát triển		739.713.472.530	731.811.600.797
421	4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		642.900.991.133	515.783.674.533
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		484.105.903.434	436.764.957.200
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay		158.795.087.699	79.018.717.333
429	5. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		7.724.184.798	11.789.077.477
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		6.834.684.042.131	7.866.316.713.848

Nguyễn Thị Phượng
Người lập

Nguyễn Minh Tùng
Kế toán trưởng



Trần Quang Quân
Tổng Giám đốc

Ngày 24 tháng 01 năm 2025

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý 4 Năm 2024	Quý 4 Năm 2023	Năm 2024	Năm 2023
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	28	2.356.399.695.653	2.270.095.799.146	8.011.633.791.725	7.574.807.211.090
02	2. Các khoản giảm trừ		-	-	-	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	28	2.356.399.695.653	2.270.095.799.146	8.011.633.791.725	7.574.807.211.090
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	30	(2.210.923.008.128)	(2.172.705.938.996)	(7.585.481.392.565)	(7.386.574.965.382)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		145.476.687.525	97.389.860.150	426.152.399.160	188.232.245.708
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	29	30.136.391.178	33.368.682.981	193.282.727.033	96.714.204.643
22	7. Chi phí tài chính	31	(3.087.252.180)	(37.643.327.038)	(23.303.716.306)	(68.407.773.601)
23	- Trong đó: Chi phí lãi vay		(3.087.252.180)	(6.760.332.477)	(23.303.716.306)	(37.524.779.040)
24	8. Phần lãi/(lỗ) từ công ty liên kết		-	150.681.227.425	-	218.437.824.728
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	32	(132.009.405.188)	(251.707.073.403)	(390.379.650.425)	(371.033.981.445)
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		40.516.421.335	(7.910.629.885)	205.751.759.462	63.942.520.033
31	11. Thu nhập khác	33	13.296.388.417	23.567.202.057	20.224.197.505	32.372.948.138
32	12. Chi phí khác	33	(2.507.097.157)	(505.698.449)	(18.197.929.763)	(4.112.368.506)
40	13. Lợi nhuận khác	33	10.789.291.260	23.061.503.608	2.026.267.742	28.260.579.632
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		51.305.712.595	15.150.873.723	207.778.027.204	92.203.099.665
51	15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	34.1	(17.830.443.979)	(3.238.616.754)	(83.998.174.562)	(8.107.311.100)
52	16. Thu nhập (chi phí) thuế TNDN hoãn lại	34.3	7.053.900.000	(2.288.697.451)	35.053.900.000	(1.365.027.631)
60	17. Lợi nhuận sau thuế TNDN		40.529.168.616	9.623.559.518	158.833.752.642	82.730.760.934
61	18. Lợi nhuận sau thuế công ty mẹ		40.514.710.251	5.681.994.904	158.795.087.699	79.018.717.333

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT (tiếp theo)
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý 4 Năm 2024	Quý 4 Năm 2023	Năm 2024	Năm 2023
62	19. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát		14.458.365	3.941.564.614	38.664.943	3.712.043.601
70	20. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	27.4	971	136	3.805	1.893
71	21. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	27.4	971	136	3.805	1.893

Nguyễn Thị Phương
Người lập

Nguyễn Minh Tùng
Kế toán trưởng



Trần Quang Quân
Tổng Giám đốc

Ngày 24 tháng 01 năm 2025

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2024	Năm 2023
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		207.778.027.204	92.203.099.665
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao và hao mòn	13, 14, 15	30.293.919.712	31.568.811.870
03	Dự phòng (hoàn nhập dự phòng)		251.562.558.621	224.011.078.196
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(127.116.008.172)	(75.625.028.230)
06	Chi phí lãi vay		23.303.716.306	37.524.779.040
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		385.822.213.671	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		(857.937.991.932)	(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 thu nhập doanh nghiệp đã nộp	20.b	(71.049.968.882)	(9.735.499.949)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(1.521.999.992)	(228.897.771)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		488.673.027.279	204.759.970.453
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm tài sản		(25.478.059.080)	(137.277.545.732)
22	Tiền thu từ thanh lý tài sản		202.784.837.849	21.491.827.534
23	Tiền chi cho vay và mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(1.707.450.000.000)	(1.362.365.000.000)
24	Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác		1.401.030.000.000	1.246.711.743.861
26	Tiền thu hồi đầu tư vốn vào đơn vị khác		-	600.000.000
27	Thu lãi tiền gửi và cổ tức		49.141.357.000	74.926.285.573
30	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư		(79.971.864.231)	(155.912.688.764)
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
31	Nhận tiền vốn góp	27.1	120.000.000	-
32	Tiền chi trả vốn góp cho chủ sở hữu	27.1	(4.223.557.622)	-
33	Tiền thu từ đi vay		1.462.063.413.090	1.492.977.196.300
34	Tiền trả nợ gốc vay		(1.822.614.908.694)	(1.637.174.612.880)
36	Cổ tức đã trả cho chủ sở hữu		(19.804.984.050)	(23.964.296.550)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		(384.460.037.276)	(168.161.713.130)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (tiếp theo)
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2024	Năm 2023
50	Lưu chuyển tiền và tương đương tiền thuần trong năm		24.241.125.772	(119.314.431.441)
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		689.099.499.660	808.413.931.101
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	4	713.340.625.432	689.099.499.660

Nguyễn Thị Phương
Người lập

Nguyễn Minh Tùng
Kế toán trưởng



Trần Quang Quân
Tổng Giám đốc

Ngày 24 tháng 01 năm 2025

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN CÔNG TY

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

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

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

Số lượng nhân viên của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 là 849 người (ngày 31 tháng 12 năm 2023: 848 người).

Cơ cấu tổ chức

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

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

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

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, Công ty nắm giữ 98% vốn cổ phần và 98% quyền biểu quyết tại Riland.

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

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

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, Công ty nắm giữ 97% vốn cổ phần và 97% quyền biểu quyết tại Quihub.

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

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

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, Công ty nắm giữ 100% vốn cổ phần và 100% quyền biểu quyết tại Ricons E&C.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN CÔNG TY (tiếp theo)

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

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

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

Công ty nắm giữ 73,50% vốn cổ phần và 75% quyền biểu quyết tại Rihitech. Rihitech đã giải thể theo quyết định số 01/NQ-RIHITECH-2023 của Đại hội đồng cổ đông, được chấp nhận bởi Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh vào ngày 2 tháng 8 năm 2024.

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

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

Công ty nắm giữ 98% vốn cổ phần và 100% quyền biểu quyết tại Riheway. Riheway đã giải thể theo quyết định số 01/QĐ-RILAND-2024 của Chủ sở hữu, được chấp nhận bởi Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh vào ngày 5 tháng 8 năm 2024.

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

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

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, Công ty nắm giữ 97,8% vốn cổ phần và 99,8% quyền biểu quyết tại RiThaodien.

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 Chuẩn mực và chế độ kế toán áp dụng

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

2.1 *Chuẩn mực và chế độ kế toán áp dụng (tiếp theo)*

nhất theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận rộng rãi ở các nước và lãnh thổ khác ngoài Việt Nam.

2.2 *Hình thức sổ kế toán áp dụng*

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

2.3 *Kỳ kế toán năm*

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

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

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

2.5 *Cơ sở hợp nhất*

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm báo cáo tài chính của Công ty và công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024.

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

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

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

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 *Tiền và các khoản tương đương tiền*

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

3.2 *Các khoản phải thu*

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.3 Hàng tồn kho

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

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

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

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

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

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

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

3.4 Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

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

3.5 Tài sản vô hình

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

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

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

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

3.6 Khấu hao và hao mòn

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.7 Bất động sản đầu tư

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

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

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

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

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

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

3.8 Thuê tài sản

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

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

Trong trường hợp Nhóm Công ty là bên đi thuê

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

Trong trường hợp Nhóm Công ty là bên cho thuê

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

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

3.9 Chi phí trả trước

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.10 *Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn*

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

3.11 *Dự phòng các khoản đầu tư*

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

3.12 *Nợ phải trả*

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

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

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

3.13 *Các khoản phải trả và trích trước*

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

3.14 *Các khoản dự phòng*

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

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

3.15 *Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ*

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

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.16 Lãi trên cổ phiếu

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

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

3.17 Phân chia lợi nhuận

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

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

Quỹ đầu tư phát triển

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

Quỹ khen thưởng, phúc lợi

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

3.18 Ghi nhận doanh thu

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

Hợp đồng xây dựng

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

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

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

Doanh thu bán hàng hóa

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

Tiền cho thuê

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

Tiền lãi

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.19 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

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

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

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

Thuế hoãn lại

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

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

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

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

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

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

3.20 Các bên liên quan

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	VND	
	31/12/2024	31/12/2023
Tiền mặt	363.016.808	311.704.530
Tiền gửi ngân hàng	196.977.608.624	105.287.795.130
Các khoản tương đương tiền (*)	516.000.000.000	583.500.000.000
TỔNG CỘNG	713.340.625.432	689.099.499.660

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

5. ĐẦU TƯ NĂM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN

5.1 Đầu tư năm giữ đến ngày đáo hạn ngắn

	VND	
	31/12/2024	31/12/2023
Ngắn hạn		
Tiền gửi Ngân hàng có kỳ hạn (*)	965.350.000.000	653.930.000.000
Trái phiếu (**)	37.125.800.000	87.125.800.000
TỔNG CỘNG	1.002.475.800.000	741.055.800.000
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(35.269.500.000)	-
GIÁ TRỊ THUẦN	967.206.300.000	741.055.800.000

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

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

5.2 Đầu tư năm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn

	VND	
	31/12/2024	31/12/2023
Dài hạn		
Trái phiếu (*)	185.000.000.000	140.000.000.000
TỔNG CỘNG	185.000.000.000	140.000.000.000
Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	(140.000.000.000)	-
GIÁ TRỊ THUẦN	45.000.000.000	140.000.000.000

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

6. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	VND	
	31/12/2024	31/12/2023
Công ty Cổ phần TCT Hợp tác KT Việt Lào	659.920.332.078	70.562.954.704
Công ty Cổ phần Xây dựng Coteccons	322.547.874.131	322.547.874.131
Các khách hàng khác	2.234.839.597.331	3.552.289.928.318
TỔNG CỘNG	3.217.307.803.540	3.945.400.757.153
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(305.842.403.332)	(250.488.551.000)
GIÁ TRỊ THUẦN	2.911.465.400.208	3.694.912.206.153

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

7. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	VND	
	31/12/2024	31/12/2023
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	-
Trả trước các bên khác	<u>221.117.514.107</u>	<u>233.215.928.833</u>
TỔNG CỘNG	<u>539.534.087.393</u>	<u>233.215.928.833</u>

8. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

	VND	
	31/12/2024	31/12/2023
Lãi tiền gửi	19.343.509.181	16.565.312.302
Ký quỹ ngắn hạn	10.564.431.115	9.706.556.957
Tạm ứng tiền cho CBNV	7.325.752.367	9.024.774.588
Hợp đồng hợp tác kinh doanh	-	173.000.000.000
Các khoản khác	<u>856.298.123</u>	<u>964.949.337</u>
TỔNG CỘNG	<u>38.089.990.786</u>	<u>209.261.593.184</u>

9. DỰ PHÒNG PHẢI THU NGẮN HẠN KHÓ ĐÒI

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

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

	VND	
	<i>Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024</i>	<i>Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023</i>
Số dư đầu năm	250.488.551.000	19.685.478.829
Trích lập dự phòng	94.662.558.715	230.803.072.171
Hoàn nhập dự phòng	<u>(4.039.206.383)</u>	-
Số dư cuối năm	<u>341.111.903.332</u>	<u>250.488.551.000</u>

10. HÀNG TỒN KHO

	VND	
	31/12/2024	31/12/2023
Chi phí xây dựng công trình dở dang (*)	<u>432.391.000.588</u>	<u>758.105.967.596</u>
TỔNG CỘNG	<u>432.391.000.588</u>	<u>758.105.967.596</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

10. HÀNG TỒN KHO (tiếp theo)

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

	31/12/2024	VND 31/12/2023
Công trình Nhà ga hành khách T3	132.466.957.394	6.582.831.199
Công trình Sân bay Long Thành	70.323.898.855	2.553.121.974
Công trình Nhà kho SLP Park Xuyên Á	60.903.739.801	86.693.194.616
Công trình Khu đô thị Tây Mỗ- Vinhomes Park	47.389.398.629	-
Các công trình khác	121.307.005.909	662.276.819.807
TỔNG CỘNG	<u>432.391.000.588</u>	<u>758.105.967.596</u>

11. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN

	31/12/2024	VND 31/12/2023
Phí thuê đất và phí sử dụng hạ tầng	56.106.522.604	57.739.948.265
Phí thuê văn phòng	32.931.879.626	39.204.618.602
Công cụ, dụng cụ dùng cho công trường	24.050.504.166	44.726.770.020
Phí bảo trì tòa nhà	347.944.928	392.141.084
Các khoản khác	4.131.220.106	325.152.335
TỔNG CỘNG	<u>117.568.071.430</u>	<u>142.388.630.306</u>

12. DỰ PHÒNG PHẢI THU DÀI HẠN KHÓ ĐÒI

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

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

	<i>Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024</i>	<i>Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023</i>
Số dư đầu năm	-	-
Trích lập dự phòng	140.000.000.000	-
Số dư cuối năm	<u>140.000.000.000</u>	<u>-</u>

Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Ricons

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

13. TÀI SẢN CỔ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị quản lý	Khác	VND
Nguyên giá:						
Vào ngày 31/12/2023	26.640.737.380	162.119.509.584	16.959.879.891	16.334.643.500	128.965.909	222.183.736.264
Mua mới trong năm	-	15.793.577.950	3.087.990.910	7.127.090.823	-	26.008.659.683
Thanh lý	-	-	(5.259.900.000)	-	-	(5.259.900.000)
Vào ngày 31/12/2024	26.640.737.380	177.913.087.534	14.787.970.801	23.461.734.323	128.965.909	242.932.495.947
Trong đó:						
Đã khấu hao hết	-	105.677.037.547	5.942.807.164	12.029.162.831	128.965.909	123.777.973.451
Giá trị khấu hao lũy kế:						
Vào ngày 31/12/2023	(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	-	-	3.940.054.740	-	-	3.940.054.740
Vào ngày 31/12/2024	(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:						
Vào ngày 31/12/2023	20.776.875.167	39.227.752.106	4.365.291.586	3.163.080.412	-	67.532.999.271
Vào ngày 31/12/2024	18.689.262.767	43.410.447.081	4.215.660.339	6.681.818.448	-	72.997.188.635

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

14. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

	VND
	<i>Phần mềm máy tính/ Quyền sử dụng đất</i>
Nguyên giá:	
Vào ngày 31/12/2023	114.380.992.109
Mua mới	61.250.000
Chuyển từ xây dựng cơ bản dở dang	241.500.000
Vào ngày 31/12/2024	<u>114.683.742.109</u>
<i>Trong đó:</i>	
<i>Đã hao mòn hết</i>	<i>8.851.667.109</i>
Giá trị hao mòn lũy kế:	
Vào ngày 31/12/2023	(9.650.981.033)
Hao mòn trong năm	(1.876.095.590)
Vào ngày 31/12/2024	<u>(11.527.076.623)</u>
Giá trị còn lại:	
Vào ngày 31/12/2023	<u>104.730.011.076</u>
Vào ngày 31/12/2024	<u>103.156.665.486</u>

15. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	VND
	<i>Tòa nhà và quyền sử dụng đất</i>
Nguyên giá:	
Vào ngày 31/12/2023	273.186.256.659
Mua mới	65.260.196.771
Chuyển từ xây dựng cơ bản dở dang	253.502.563.963
Bán trong năm	(126.603.257.607)
Vào ngày 31/12/2024	<u>465.345.759.786</u>
Giá trị khấu hao lũy kế:	
Vào ngày 31/12/2023	(40.000.505.700)
Khấu hao trong năm	(9.193.199.063)
Bán trong năm	334.719.311
Vào ngày 31/12/2024	<u>(48.858.985.452)</u>
Giá trị còn lại:	
Vào ngày 31/12/2023	<u>233.185.750.959</u>
Vào ngày 31/12/2024	<u>416.486.774.334</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

15. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ (tiếp theo)

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

	VND	
	Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024	Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023
Thu nhập cho thuê bất động sản đầu tư	21.607.418.092	21.029.077.709
Chi phí hoạt động kinh doanh trực tiếp của các bất động sản đầu tư tạo thu nhập cho thuê	(16.258.209.369)	(14.497.658.637)

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức tại ngày 31 tháng 12 năm 2024. Tuy nhiên, dựa trên tình hình cho thuê thực tế, Ban Tổng Giám đốc tin tưởng rằng giá trị hợp lý của tài sản đầu tư lớn hơn giá trị còn lại tại ngày này.

16. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	VND	
	31/12/2024	31/12/2023
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	100.372.014.883	288.351.956.779
TỔNG CỘNG	<u>100.372.014.883</u>	<u>288.351.956.779</u>

17. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	VND	
	31/12/2024	31/12/2023
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Toàn cầu	60.000.000.000	60.000.000.000
TỔNG CỘNG	<u>60.000.000.000</u>	<u>60.000.000.000</u>

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

18. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	VND	
	31/12/2024	31/12/2023
Phải trả cho các bên khác	2.066.224.891.074	2.803.713.650.746
TỔNG CỘNG	<u>2.066.224.891.074</u>	<u>2.803.713.650.746</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

19. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	VND	
	31/12/2024	31/12/2023
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	320.462.080.163	790.718.466.683
TỔNG CỘNG	320.462.080.163	790.718.466.683

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

	VND				
	Số đầu năm	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Phân loại lại trong năm	Số cuối năm
a) Phải thu					
Thuế GTGT được khấu trừ	502.833.579.859	549.485.674.075	(771.837.576.834)	-	280.481.677.100
Thuế GTGT nộp thừa	10.000.000	-	-	(10.000.000)	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp thừa	102.799.796	-	-	-	102.799.796
TỔNG CỘNG	502.946.379.655	549.485.674.075	(771.837.576.834)	(10.000.000)	280.584.476.896
b) Phải nộp					
Thuế GTGT	-	638.879.524.885	(638.869.524.885)	(10.000.000)	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	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
Khác	-	33.108.675	(33.108.675)	-	-
TỔNG CỘNG	5.029.297.834	758.755.628.210	(739.560.247.691)	(10.000.000)	24.214.678.353

21. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	VND	
	31/12/2024	31/12/2023
Chi phí các công trình xây dựng	1.407.559.904.318	847.508.060.358
Chi phí lãi vay	211.593.538	582.331.051
TỔNG CỘNG	1.407.771.497.856	848.090.391.409

22. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN NGẮN HẠN

	VND	
	31/12/2024	31/12/2023
Doanh thu chưa thực hiện	1.419.486.962	2.239.651.574
TỔNG CỘNG	1.419.486.962	2.239.651.574

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

23. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

	VND	
	31/12/2024	31/12/2023
Cổ tức phải trả	1.021.070.150	1.001.090.700
Phải trả theo phương thức tín dụng chứng từ	-	193.849.134.161
Khác	984.546.412	5.930.452.443
TỔNG CỘNG	<u>2.005.616.562</u>	<u>200.780.677.304</u>

24. VAY NGẮN HẠN

	VND			
	Số đầu năm	Đi vay	Trả nợ gốc vay	Số cuối năm
Vay ngân hàng	<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>

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

25. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	VND	
	31/12/2024	31/12/2023
Dự phòng bảo hành các công trình xây dựng	<u>57.372.864.612</u>	<u>36.433.658.323</u>
TỔNG CỘNG	<u>57.372.864.612</u>	<u>36.433.658.323</u>

26. QUỸ KHEN THƯỞNG, PHÚC LỢI

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

	VND	
	Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024	Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023
Số dư đầu năm	106.995.582.004	102.690.476.617
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi (Thuyết minh 27.1)	3.950.935.866	4.534.003.158
Sử dụng quỹ trong năm	<u>(1.521.999.992)</u>	<u>(228.897.771)</u>
Số dư cuối năm	<u>109.424.517.878</u>	<u>106.995.582.004</u>

Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Ricons

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

27. VỐN CHỦ SỞ HỮU

27.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	VND
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023						
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022	396.499.270.000	806.560.760.000	722.743.594.480	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
Cổ tức của công ty con chia cho cổ đông không kiểm soát	-	-	-	-	(4.170.000.000)	(4.170.000.000)
Cổ tức bằng tiền	-	-	-	(19.824.963.500)	-	(19.824.963.500)
Trích lập quỹ đầu tư phát triển	-	-	9.068.006.317	(9.068.006.317)	-	-
Trích lập quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	(4.534.003.158)	-	(4.534.003.158)
Vào 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
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024						
Vào 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
Tiền nhận góp vốn	-	-	-	-	120.000.000	120.000.000
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	158.795.087.699	38.664.943	158.833.752.642
Cổ tức bằng tiền (*)	-	-	-	(19.824.963.500)	-	(19.824.963.500)
Trích lập quỹ đầu tư phát triển (*)	-	-	7.901.871.733	(7.901.871.733)	-	-
Trích lập quỹ khen thưởng phúc lợi (*)	-	-	-	(3.950.935.866)	-	(3.950.935.866)
Trả vốn góp cho cổ đông không kiểm soát	-	-	-	-	(4.223.557.622)	(4.223.557.622)
Vào 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

(*) Theo Nghị quyết Đại hội Đồng Cổ đông thường niên, Công ty đã trích Quỹ đầu tư phát triển, Quỹ khen thưởng phúc lợi và chia cổ tức từ nguồn lợi nhuận sau thuế chưa phân phối với số tiền lần lượt là 7.901.871.733 VND, 3.950.935.866 VND, 19.824.963.500 VND.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

27. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

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

	VND	
	Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024	Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023
Vốn cổ phần đã góp		
Số đầu năm và cuối năm	<u>396.499.270.000</u>	<u>396.499.270.000</u>
Cổ tức		
Số đầu năm	1.001.090.700	970.423.750
Cổ tức đã công bố	19.824.963.500	23.994.963.500
Cổ tức đã trả bằng tiền	<u>(19.804.984.050)</u>	<u>(23.964.296.550)</u>
Số cuối năm	<u>1.021.070.150</u>	<u>1.001.090.700</u>

27.3 Cổ phiếu

	Số lượng cổ phần	
	31/12/2024	31/12/2023
Số lượng cổ phiếu được phép phát hành	39.649.927	39.649.927
Số lượng cổ phiếu đã được phát hành và góp vốn đầy đủ	39.649.927	39.649.927
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	39.649.927	39.649.927
Số lượng cổ phiếu quỹ	-	-
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	39.649.927	39.649.927
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	39.649.927	39.649.927

27.4 Lãi trên cổ phiếu

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

	VND	
	Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024	Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023
Lợi nhuận sau thuế TNDN của công ty mẹ	158.795.087.699	79.018.717.333
Trừ: Quỹ khen thưởng phúc lợi	<u>(7.939.754.385)</u>	<u>(3.950.935.867)</u>
Lợi nhuận thuần phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	150.855.333.314	75.067.781.466
Số lượng cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân (<i>cổ phiếu</i>)	39.649.927	39.649.927
Lãi cơ bản và lãi suy giảm trên cổ phiếu (<i>VND/cổ phiếu</i>)	3.805	1.893

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

	VND			
	Quý 4 năm 2024	Quý 4 năm 2023	Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024	Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023
Doanh thu:	2.356.399.695.653	2.270.095.799.146	8.011.633.791.725	7.574.807.211.090
<i>Trong đó:</i>				
<i>Doanh thu hợp đồng xây dựng</i>	2.298.169.700.184	2.257.689.557.666	7.779.845.021.076	7.513.356.626.623
<i>Doanh thu hoạt động bán vật liệu xây dựng</i>	-	-	-	658.709.789
<i>Doanh thu từ hoạt động bất động sản</i>	56.078.697.064	10.331.409.125	224.112.410.681	47.692.681.172
<i>Doanh thu dịch vụ quản lý vận hành tòa nhà</i>	766.389.092	979.009.001	4.036.047.727	3.869.862.730
<i>Doanh thu cho thuê máy móc và thiết bị xây dựng</i>	1.384.909.313	1.095.823.354	3.640.312.241	9.229.330.776
Doanh thu thuần	2.356.399.695.653	2.270.095.799.146	8.011.633.791.725	7.574.807.211.090

29. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	VND			
	Quý 4 năm 2024	Quý 4 năm 2023	Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024	Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023
Lãi chậm thanh toán	10.733.060.708	16.307.036.789	141.363.173.154	16.307.036.789
Lãi tiền gửi ngân hàng, lãi trái phiếu	15.653.330.470	17.061.646.192	48.169.553.879	74.782.167.854
Cổ tức được chia	3.750.000.000	-	3.750.000.000	5.625.000.000
TỔNG CỘNG	30.136.391.178	33.368.682.981	193.282.727.033	96.714.204.643

30. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	VND			
	Quý 4 năm 2024	Quý 4 năm 2023	Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024	Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023
Giá vốn hoạt động xây dựng	2.167.969.324.040	2.163.488.741.531	7.432.702.655.896	7.338.190.680.998
Giá vốn hoạt động bán vật liệu xây dựng	-	-	-	2.394.609.072
Giá vốn hoạt động bất động sản đầu tư	40.732.593.381	7.349.494.734	145.041.133.868	33.524.777.205
Giá vốn dịch vụ quản lý vận hành tòa nhà	1.381.994.358	1.189.816.424	5.073.346.174	4.667.127.912
Giá vốn hoạt động cho thuê máy móc và thiết bị xây dựng	839.096.349	677.886.307	2.664.256.627	7.797.770.195
TỔNG CỘNG	2.210.923.008.128	2.172.705.938.996	7.585.481.392.565	7.386.574.965.382

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

31. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	VND			
	Quý 4 năm 2024	Quý 4 năm 2023	Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024	Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023
Chi phí lãi vay	3.087.252.180	6.760.332.477	23.303.716.306	37.524.779.040
Chi phí khác	-	30.882.994.561	-	30.882.994.561
TỔNG CỘNG	<u>3.087.252.180</u>	<u>37.643.327.038</u>	<u>23.303.716.306</u>	<u>68.407.773.601</u>

32. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	VND			
	Quý 4 năm 2024	Quý 4 năm 2023	Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024	Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023
Chi phí nhân viên	34.424.725.557	24.164.230.915	100.528.264.666	87.563.016.605
Chi phí nguyên vật liệu, công cụ	2.309.663.009	1.566.595.025	9.300.002.428	5.983.224.469
Chi phí dịch vụ thuê ngoài	7.169.969.806	6.555.770.779	27.108.761.356	27.072.020.820
Chi phí khấu hao và hao mòn	1.401.284.957	1.484.518.298	6.245.548.479	6.135.428.779
Dự phòng phải thu khó đòi	80.305.043.598	213.424.010.621	230.623.352.332	230.803.072.171
Chi phí khác	6.398.718.261	4.511.947.765	16.573.721.164	13.477.218.601
TỔNG CỘNG	<u>132.009.405.188</u>	<u>251.707.073.403</u>	<u>390.379.650.425</u>	<u>371.033.981.445</u>

33. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

	VND			
	Quý 4 năm 2024	Quý 4 năm 2023	Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024	Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023
Thu nhập khác	13.296.388.417	23.567.202.057	20.224.197.505	32.372.948.138
Hoàn nhập chi phí dự phòng bảo hành công trình	9.201.834.600	23.250.579.320	12.941.758.571	29.411.071.152
Thanh lý tài sản cố định	1.361.972.922	-	1.361.972.922	-
Khác	2.732.580.895	316.622.737	5.920.466.012	2.961.876.986
Chi phí khác	(2.507.097.157)	(505.698.449)	(18.197.929.763)	(4.112.368.506)
Khác	(2.507.097.157)	(505.698.449)	(18.197.929.763)	(4.112.368.506)
LỢI NHUẬN KHÁC	<u>10.789.291.260</u>	<u>23.061.503.608</u>	<u>2.026.267.742</u>	<u>28.260.579.632</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

34. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

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

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

34.1 Chi phí thuế TNDN

	Quý 4 năm 2024	Quý 4 năm 2023	Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024	VND Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023
Chi phí thuế TNDN hiện hành	17.830.443.979	3.238.616.754	83.998.174.562	8.107.311.100
Chi phí thuế TNDN năm nay	17.303.839.144	3.238.616.754	80.150.115.909	6.027.158.417
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu năm trước	526.604.835	-	3.848.058.653	2.080.152.683
Chi phí (thu nhập) thuế TNDN hoãn lại	(7.053.900.000)	2.288.697.451	(35.053.900.000)	1.365.027.631
TỔNG CỘNG	10.776.543.979	5.527.314.205	48.944.274.562	9.472.338.731

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

	Quý 4 năm 2024	Quý 4 năm 2023	Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024	VND Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023
Lợi nhuận kế toán trước thuế	51.305.712.595	15.150.873.723	207.778.027.204	92.203.099.665
Thuế TNDN theo thuế suất áp dụng cho Công ty	10.261.142.519	3.030.174.745	41.555.547.532	18.440.619.933
<i>Các khoản điều chỉnh:</i>				
Chi phí không được trừ thuế	724.163.757	26.722.371.208	4.666.854.500	27.333.172.770
(Lãi) lỗ từ công ty liên kết	-	15.076.953.428	-	1.525.633.967
Cổ tức được chia	(750.000.000)	(39.036.600.000)	(750.000.000)	(40.161.600.000)
Lỗ tính thuế mà không ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại	14.632.868	(265.585.176)	89.679.303	254.359.378
Chuyển lỗ	-	-	(465.865.426)	-
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu các năm trước	526.604.835	-	3.848.058.653	2.080.152.683
Chi phí thuế TNDN	10.776.543.979	5.527.314.205	48.944.274.562	9.472.338.731

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

34.2 Thuế TNDN hiện hành

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

34.3 Thuế TNDN hoãn lại

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

	<i>Bảng cân đối kế toán hợp nhất</i>		<i>Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất</i>	
	<i>31/12/2024</i>	<i>31/12/2023</i>	<i>Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024</i>	<i>Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023</i>
Tài sản thuế hoãn lại	35.592.975.940	2.443.179.511		
Lợi nhuận từ xây dựng cơ bản dở dang nội bộ	539.075.940	539.075.940	-	539.075.940
Doanh thu chưa thực hiện	-	1.904.103.571	-	-
Dự phòng phải thu khó đòi	35.053.900.000	-	35.053.900.000	-
Thuế hoãn lại phải trả	-	(1.904.103.571)	-	-
Hoàn nhập doanh thu chưa thực hiện	-	(1.904.103.571)	-	(1.904.103.571)
Tài sản thuế hoãn lại thuần	35.592.975.940	539.075.940		
(Chi phí) Thu nhập thuế hoãn lại			35.053.900.000	(1.365.027.631)

35. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN

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

Bộ phận cung cấp dịch vụ xây dựng

Bộ phận kinh doanh vật liệu xây dựng

Bộ phận hoạt động bất động sản đầu tư

Bộ phận quản lý, vận hành tòa nhà

Bộ phận hoạt động môi giới

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

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

Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Ricons

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

35. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

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

	Dịch vụ xây dựng	Kinh doanh vật liệu xây dựng	Hoạt động bất động sản đầu tư	Dịch vụ quản lý vận hành tòa nhà	Cho thuê máy móc và thiết bị	VND
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023						
Doanh thu						
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	7.513.356.626.623	658.709.789	47.692.681.172	3.869.862.730	9.229.330.776	7.574.807.211.090
Kết quả						
Lợi nhuận thuần trước thuế của bộ phận	175.165.945.625	(1.735.899.283)	14.167.903.967	(797.265.182)	1.431.560.581	188.232.245.708
Thu nhập (chi phí) không phân bổ thuần						(96.029.146.043)
Lợi nhuận thuần trước thuế						92.203.099.665
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp						(9.472.338.731)
Lợi nhuận thuần sau thuế						82.730.760.934
Tài sản và công nợ						
Tài sản bộ phận	5.233.900.781.477	-	578.101.882.457	2.243.245.977	39.578.330.626	5.853.824.240.537
Tài sản không phân bổ						2.012.492.473.311
Tổng tài sản						7.866.316.713.848
Công nợ bộ phận	5.083.775.599.351	-	6.457.039.114	113.835.818	720.299.616	5.091.066.773.899
Công nợ không phân bổ						312.805.557.142
Tổng công nợ						5.403.872.331.041

Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Ricons

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

35. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

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

	Dịch vụ xây dựng	Kinh doanh vật liệu xây dựng	Hoạt động bất động sản đầu tư	Dịch vụ quản lý vận hành tòa nhà	Cho thuê máy móc và thiết bị	VND
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024						
Doanh thu						
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	7.779.845.021.076	-	224.112.410.681	4.036.047.727	3.640.312.241	8.011.633.791.725
Kết quả						
Lợi nhuận thuần trước thuế của bộ phận	347.142.365.180	-	79.071.276.813	(1.037.298.447)	976.055.614	426.152.399.160
Chi phí không phân bổ thuần						(218.374.371.956)
Lợi nhuận thuần trước thuế						207.778.027.204
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp						(48.944.274.562)
Lợi nhuận thuần sau thuế						158.833.752.642
Tài sản và công nợ						
Tài sản bộ phận	3.854.946.584.441	-	766.569.665.308	355.098.515	36.853.953.408	4.658.725.301.672
Tài sản không phân bổ						2.175.958.740.459
Tổng tài sản						6.834.684.042.131
Công nợ bộ phận	4.054.627.704.314	-	35.524.632.599	49.870.416	15.438.343.548	4.105.640.550.877
Công nợ không phân bổ						135.644.812.793
Tổng công nợ						4.241.285.363.670

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

36. GIẢI TRÌNH CÁC BIẾN ĐỘNG KINH DOANH QUÝ 4 NĂM 2024

	Quý 4 năm 2024	Quý 4 năm 2023	Chênh lệch	% Lợi nhuận
Lợi nhuận sau thuế TNDN công ty mẹ	40.514.710.251	5.681.994.904	34.832.715.347	613,04%

Nguyên nhân: Chỉ tiêu lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Công ty mẹ Quý 4 năm 2024 tăng 613,04 % so với Quý 4 năm 2023 chủ yếu là do ảnh hưởng của chỉ tiêu sau:

	Quý 4 năm 2024	Quý 4 năm 2023	Chênh lệch	% Chênh lệch
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	2.356.399.695.653	2.270.095.799.146	86.303.896.507	3,80%
Giá vốn bán hàng và dịch vụ cung cấp	2.210.923.008.128	2.172.705.938.996	38.217.069.132	1,76%
Doanh thu hoạt động tài chính	30.136.391.178	33.368.682.981	(3.232.291.803)	-9,69%
Chi phí tài chính	3.087.252.180	37.643.327.038	(34.556.074.858)	-91,80%
Chi phí quản lý doanh nghiệp	132.009.405.188	251.707.073.403	(119.697.668.215)	-47,55%

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

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

Nguyễn Thị Phương
Người lập

Nguyễn Minh Tùng
Kế toán trưởng



Trần Quang Quân
Tổng Giám đốc

Ngày 24 tháng 01 năm 2025