



Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Xây dựng Ricons

(trước đây là Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Ricons)

Báo cáo tài chính riêng

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020



Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Xây dựng Ricons
(trước đây là Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Ricons)

MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	2
Báo cáo kiểm toán độc lập	3 - 4
Bảng cân đối kế toán riêng	5 - 6
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	7
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng	8 - 9
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng	10 - 35

Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Xây dựng Ricons

(trước đây là Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Ricons)

THÔNG TIN CHUNG

CÔNG TY

Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Xây dựng Ricons ("Công ty"), trước đây là Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Ricons, 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 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 và 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 Tầng 1, Số 53 - 55, Đường Bà Huyện Thanh Quan, Phường 6, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam và Văn phòng đại diện đặt tại LKC30, Dự án Khu nhà ở thấp tầng A1TT1, Phường Xuân Tảo, Quận Bắc Từ Liêm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam. Công ty có một (1) chi nhánh tại Đường N3, Khu Công Nghiệp Nhơn Trạch 6, Xã Long Thọ, Huyện Nhơn Trạch, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Các thành viên Hội đồng Quản trị của Công ty trong năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Trần Quang Quân	Chủ tịch	
Ông Nguyễn Sỹ Công	Thành viên	
Ông Trần Kim Long	Thành viên	
Ông Lê Miên Thụy	Thành viên	
Ông Nguyễn Trung Tín	Thành viên	
Ông Nguyễn Bá Dương	Thành viên	từ nhiệm ngày 22 tháng 6 năm 2020

BAN KIỂM SOÁT

Các thành viên Ban kiểm soát của Công ty trong năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Bà Hà Tiểu Anh	Trưởng Ban
Ông Nguyễn Ngọc Tùng	Thành viên
Ông Nguyễn Thanh Tùng	Thành viên

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Các thành viên của Ban Tổng Giám đốc của Công ty trong năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Lê Miên Thụy	Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Thành Tâm	Phó Tổng Giám đốc
Ông Hồ Văn Thảo	Phó Tổng Giám đốc

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và vào ngày lập báo cáo này là Ông Trần Quang Quân.

Ông Lê Miên Thụy được Ông Trần Quang Quân ủy quyền để ký báo cáo tài chính riêng của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020 theo Giấy Ủy quyền số 001/UQ-2019 ngày 1 tháng 1 năm 2020.

KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam là công ty kiểm toán cho Công ty.

Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Xây dựng Ricons

(trước đây là Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Ricons)

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Xây dựng Ricons ("Công ty"), trước đây là Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Ricons, trân trọng trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính riêng của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020.

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo báo cáo tài chính riêng cho từng năm tài chính phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng của Công ty trong năm. Trong quá trình lập báo cáo tài chính riêng này, Ban Tổng Giám đốc cần phải:

- ▶ lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- ▶ thực hiện các đánh giá và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- ▶ nêu rõ các chuẩn mực kế toán áp dụng có được tuân thủ hay không và tất cả những sai lệch trọng yếu so với những chuẩn mực này đã được trình bày và giải thích trong báo cáo tài chính riêng; và
- ▶ lập báo cáo tài chính riêng trên cơ sở nguyên tắc hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động.

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo việc các sổ sách kế toán thích hợp được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính riêng của Công ty, với mức độ chính xác hợp lý, tại bất kì thời điểm nào và đảm bảo rằng các sổ sách kế toán tuân thủ với chế độ kế toán đã được áp dụng. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm về việc quản lý các tài sản của Công ty và do đó phải thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và những vi phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc cam kết đã tuân thủ những yêu cầu nêu trên trong việc lập báo cáo tài chính riêng kèm theo.

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính riêng kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2020, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng.

Công ty có các công ty con như được trình bày trong báo cáo tài chính riêng. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 155/2015/TT-BTC - Hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại các văn bản này, Công ty cũng đã lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con ("Nhóm Công ty") cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020 để ngày 29 tháng 3 năm 2021.

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

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc:



Lê Miên Thụy
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 29 tháng 3 năm 2021

Số tham chiếu: 61014942/22004898

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: Quý Cổ đông của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Xây dựng Ricons

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính riêng kèm theo của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Xây dựng Ricons ("Công ty"), trước đây là Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Ricons, được lập ngày 29 tháng 3 năm 2021 và được trình bày từ trang 5 đến trang 35, bao gồm bảng cân đối kế toán riêng vào ngày 31 tháng 12 năm 2020, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng và báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, và các thuyết minh báo cáo tài chính riêng đi kèm.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính riêng của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2020, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng.

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam



Nguyễn Quốc Hoàng
Phó Tổng Giám đốc
Giấy CNDKHN kiểm toán
Số: 2787-2016-004-1

Phạm Xuân Tuân
Kiểm toán viên
Giấy CNDKHN kiểm toán
Số: 4639-2018-004-1

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 29 tháng 3 năm 2021

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		4.859.854.612.070	4.583.470.027.894
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	4	528.293.888.633	406.622.665.774
111	1. Tiền		204.993.888.633	101.622.665.774
112	2. Các khoản tương đương tiền		323.300.000.000	305.000.000.000
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn		396.700.000.000	240.000.000.000
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	5.1	396.700.000.000	240.000.000.000
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		3.455.857.741.875	3.595.526.041.532
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6	3.224.784.024.779	3.420.767.700.334
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	7	100.290.194.286	140.376.390.767
135	3. Cho vay ngắn hạn	8	50.500.000.000	-
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	9	95.287.161.021	45.843.236.277
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	6	(15.003.638.211)	(11.461.285.846)
140	IV. Hàng tồn kho	10	217.828.588.333	248.507.183.605
141	1. Hàng tồn kho		217.828.588.333	248.507.183.605
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		261.174.393.229	92.814.136.983
152	1. Thuế GTGT được khấu trừ	18	261.174.393.229	92.814.136.983
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		1.006.368.373.564	909.458.649.042
210	I. Khoản phải thu dài hạn		543.900.000	797.782.400
216	1. Phải thu dài hạn khác		543.900.000	797.782.400
220	II. Tài sản cố định		78.703.490.859	65.917.778.666
221	1. Tài sản cố định hữu hình	11	75.028.790.414	63.006.304.920
222	Nguyên giá		166.325.287.762	127.930.851.633
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(91.296.497.348)	(64.924.546.713)
227	2. Tài sản cố định vô hình	12	3.674.700.445	2.911.473.746
228	Nguyên giá		7.358.747.109	4.938.472.509
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(3.684.046.664)	(2.026.998.763)
230	III. Bất động sản đầu tư	13	293.245.779.927	214.115.807.617
231	1. Nguyên giá		318.403.974.161	237.463.001.795
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(25.158.194.234)	(23.347.194.178)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn		13.905.613.736	40.792.628.892
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	14	13.905.613.736	40.792.628.892
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn		530.400.000.000	490.800.000.000
251	1. Đầu tư vào các công ty con	5.2	470.400.000.000	430.800.000.000
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	5.2	60.000.000.000	60.000.000.000
260	VI. Tài sản dài hạn khác		89.569.589.042	97.034.651.467
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	15	89.569.589.042	97.034.651.467
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		5.866.222.985.634	5.492.928.676.936

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020

VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		3.658.305.312.426	3.427.113.137.059
310	I. Nợ ngắn hạn		3.658.305.312.426	3.427.099.621.059
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	16	1.894.221.241.554	1.437.179.037.081
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	17	260.121.389.808	182.385.521.637
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	18	27.242.444.164	30.716.127.889
315	4. Chi phí phải trả ngắn hạn	19	1.327.562.673.449	1.665.356.013.063
318	5. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	20	6.520.462.682	11.106.541.778
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	21	7.359.996.172	6.973.359.175
321	7. Dự phòng phải trả ngắn hạn	22	37.524.073.371	13.148.655.884
322	8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	23	97.753.031.226	80.234.364.552
330	II. Nợ dài hạn		-	13.516.000
337	1. Phải trả dài hạn khác		-	13.516.000
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		2.207.917.673.208	2.065.815.539.877
410	I. Vốn chủ sở hữu	24.1	2.207.917.673.208	2.065.815.539.877
411	1. Vốn cổ phần		317.200.000.000	317.200.000.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		317.200.000.000	317.200.000.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		806.560.760.000	806.560.760.000
415	3. Cổ phiếu quỹ		(1.817.000.000)	(742.000.000)
418	4. Quỹ đầu tư phát triển		689.632.594.480	510.151.594.480
421	5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		396.341.318.728	432.645.185.397
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		171.893.385.397	132.161.455.965
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay		224.447.933.331	300.483.729.432
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		5.866.222.985.634	5.492.928.676.936

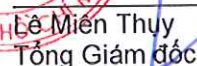


Huỳnh Nghĩa Hiệp
Người lập



Phan Thị Ngọc Thúy
Kế toán trưởng




Lê Miên Thụy
Tổng Giám đốc

Ngày 29 tháng 3 năm 2021

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
10	1. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	25	7.540.550.149.731	8.143.788.852.914
11	2. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	27	(7.159.174.582.032)	(7.662.717.931.172)
20	3. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		381.375.567.699	481.070.921.742
21	4. Doanh thu hoạt động tài chính	26	33.177.178.545	29.998.537.788
22	5. Chi phí tài chính		-	(15.307.536)
25	6. Chi phí bán hàng	28	-	(3.626.234.738)
26	7. Chi phí quản lý doanh nghiệp	28	(134.943.105.219)	(141.282.008.409)
30	8. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		279.609.641.025	366.145.908.847
31	9. Thu nhập khác	29	4.412.161.713	15.872.542.363
32	10. Chi phí khác	29	(3.380.983.588)	(4.815.219.730)
40	11. Lợi nhuận khác	29	1.031.178.125	11.057.322.633
50	12. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		280.640.819.150	377.203.231.480
51	13. Chi phí thuế TNDN hiện hành	30.1	(56.192.885.819)	(76.719.502.048)
60	14. Lợi nhuận sau thuế TNDN		224.447.933.331	300.483.729.432



Huỳnh Nghĩa Hiệp
Người lập



Phan Thị Ngọc Thúy
Kế toán trưởng



Lê Miên Thụy
Tổng Giám đốc

Ngày 29 tháng 3 năm 2021

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
01	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		280.640.819.150	377.203.231.480
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao và hao mòn	11, 12, 13	33.333.852.787	28.143.404.589
03	Dự phòng		27.917.769.852	11.577.131.008
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(32.387.425.322)	(29.932.258.352)
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		309.505.016.467	386.991.508.725
09	Giảm các khoản phải thu		17.908.610.708	228.620.225.560
10	Giảm (tăng) hàng tồn kho		30.678.595.272	(89.908.281.699)
11	Tăng các khoản phải trả		193.458.310.919	70.009.676.994
12	Giảm chi phí trả trước		7.465.062.425	38.413.102.436
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	18	(59.916.013.704)	(103.614.094.683)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	23	(429.333.326)	(27.830.999.954)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		498.670.248.761	502.681.137.379
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để xây dựng và mua sắm tài sản cố định		(98.364.395.212)	(36.114.327.805)
22	Tiền thu từ thanh lý tài sản cố định		342.192.727	-
23	Tiền chi gửi kỳ hạn tại ngân hàng		(692.200.000.000)	(340.000.000.000)
24	Tiền thu gửi kỳ hạn tại ngân hàng		485.000.000.000	500.000.000.000
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(39.600.000.000)	(290.800.000.000)
27	Tiền thu lãi tiền gửi		32.656.195.333	42.240.559.723
30	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư		(312.166.007.152)	(124.673.768.082)
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
31	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu	24.1	-	60.967.000.000
32	Tiền chi mua cổ phiếu quỹ	24.1	(1.075.000.000)	(742.000.000)
36	Cổ tức đã trả	24.2	(63.758.018.750)	(157.417.593.750)
40	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động tài chính		(64.833.018.750)	(97.192.593.750)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG (tiếp theo)
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
50	Lưu chuyển tiền và tương đương tiền thuần trong năm		121.671.222.859	280.814.775.547
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		406.622.665.774	125.807.890.227
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	4	528.293.888.633	406.622.665.774


Huỳnh Nghĩa Hiệp
Người lập


Phan Thị Ngọc Thúy
Kế toán trưởng


Lê Miên Thụy
Tổng Giám đốc

Ngày 29 tháng 3 năm 2021

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN CÔNG TY

Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Xây dựng Ricons ("Công ty"), trước đây là Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Ricons, 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 và 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 Tầng 1, số 53 - 55, Đường Bà Huyện Thanh Quan, Phường 6, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam và Văn phòng đại diện đặt tại LKC30, Dự án Khu nhà ở thấp tầng A1TT1, Phường Xuân Tảo, Quận Bắc Từ Liêm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam. Công ty có một (1) chi nhánh tại Đường N3, Khu Công Nghiệp Nhơn Trạch 6, Xã Long Thọ, Huyện Nhơn Trạch, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam.

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

Số lượng nhân viên của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 là 999 người (ngày 31 tháng 12 năm 2019: 959 người).

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 Mục đích lập báo cáo tài chính riêng

Công ty có các công ty con như được trình bày tại Thuyết minh số 5.2. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 155/2015/TT-BTC - Hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại các văn bản này, Công ty cũng đã lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con ("Nhóm Công ty") cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020 đến ngày 29 tháng 3 năm 2021.

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

2.2 Chuẩn mực và chế độ kế toán áp dụng

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

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

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

2.3 *Hình thức sổ kế toán áp dụng*

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

2.4 *Kỳ kế toán năm*

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

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

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 *Tiền và các khoản tương đương tiền*

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

3.2 *Các khoản phải thu*

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

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

3.3 *Hàng tồn kho*

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

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

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

Hàng hóa và vật liệu xây dựng - chi phí mua theo phương pháp bình quân gia quyền.

Chi phí xây dựng công trình dở dang - chi phí nguyên vật liệu và lao động trực tiếp cộng chi phí chung có liên quan đến công trình.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 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* (tiếp theo)

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

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

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

3.4 *Tài sản cố định hữu hình*

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

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

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

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

3.5 *Tài sản cố định vô hình*

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

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

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

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

3.6 *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 và vật kiến trúc	25 - 50 năm
Máy móc, thiết bị	3 - 10 năm
Phương tiện vận tải	3 - 8 năm
Thiết bị quản lý	3 - 5 năm
Phần mềm máy tính	3 năm
Khác	4 năm

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 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, Công ty không trích khấu hao mà xác định tổn thất do giảm giá trị.

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

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

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

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

Việc chuyển từ bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho 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 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 riêng trong năm theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời hạn của hợp đồng thuê.

Trong trường hợp Công ty là bên cho thuê

Tài sản theo hợp đồng cho thuê hoạt động được ghi nhận là bất động sản đầu tư trên bảng cân đối kế toán riêng. 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 riêng khi phát sinh.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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 riêng và được phân bổ trong khoảng thời gian trả trước của chi phí tương ứng với các lợi ích kinh tế được tạo ra từ các chi phí này.

3.10 Các khoản đầu tư

Đầu tư vào các công ty con

Khoản đầu tư vào các công ty con mà trong đó Công ty nắm quyền kiểm soát được trình bày theo phương pháp giá gốc.

Các khoản phân phối lợi nhuận mà Công ty nhận được từ số lợi nhuận lũy kế của công ty con sau ngày Công ty nắm quyền kiểm soát được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng của Công ty. Các khoản phân phối khác được xem như phần thu hồi của các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác được ghi nhận theo giá gốc.

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 tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng và giảm trừ trực tiếp giá trị đầu tư.

Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư

Dự phòng cho việc giảm giá trị của các khoản đầu tư được lập khi có bằng chứng chắc chắn cho thấy có sự suy giảm giá trị của các khoản đầu tư này vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

Tăng hoặc giảm số dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

3.11 Các khoản phải trả và trích trước

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

3.12 Các khoản dự phòng

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

Dự phòng bảo hành công trình được trích lập từ 0,5% đến 1% giá trị công trình dựa trên đặc điểm của từng công trình và kinh nghiệm thực tế.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.13 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

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

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

Tại ngày kết thúc kế toán năm, 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 riêng theo nguyên tắc sau:

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

Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá phát sinh được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

3.14 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 Đồng Cổ đông Thường niên và sau khi đã trích lập các quỹ dự phòng theo Điều lệ Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

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

Quỹ đầu tư phát triển

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

Quỹ khen thưởng, phúc lợi

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

3.15 Cổ phiếu quỹ

Các công cụ vốn chủ sở hữu được Công ty mua lại (cổ phiếu quỹ) được ghi nhận theo nguyên giá và trừ vào vốn chủ sở hữu. Công ty không ghi nhận các khoản lãi (lỗ) khi mua, bán, phát hành hoặc hủy các công cụ vốn chủ sở hữu của mình.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.16 Ghi nhận doanh thu

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

Hợp đồng xây dựng

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

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 năm 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 riêng theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê.

Tiền lãi

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

3.17 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.17 Thuế (tiếp theo)

Thuế hoãn lại

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

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

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế hoãn lại phải được xem xét lại vào ngày kết thúc kế toán năm 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 kế toán năm và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế để có thể sử dụng các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận này.

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

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

3.18 Các bên liên quan

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

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	412.701.597	673.782.070
Tiền gửi ngân hàng	204.581.187.036	100.948.883.704
Các khoản tương đương tiền (*)	323.300.000.000	305.000.000.000
TỔNG CỘNG	528.293.888.633	406.622.665.774

(*) Các khoản tương đương tiền thể hiện các khoản tiền gửi tại các ngân hàng thương mại có thời hạn gốc không quá ba (3) tháng và hưởng lãi suất tiền gửi áp dụng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

5. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

5.1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn thể hiện khoản tiền gửi ngắn hạn tại ngân hàng thương mại có kỳ hạn gốc trên ba (3) tháng và không quá một (1) năm, và hưởng lãi suất tiền gửi áp dụng.

5.2. Đầu tư tài chính dài hạn

		VND
	Số cuối năm	Số đầu năm
Đầu tư vào các công ty con	470.400.000.000	430.800.000.000
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	60.000.000.000	60.000.000.000
TỔNG CỘNG	530.400.000.000	490.800.000.000

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

Tên công ty	Hoạt động chính	Số cuối năm		Số đầu năm	
		%	Giá trị	%	Giá trị
		sở hữu	VND	sở hữu	VND
Công ty Cổ phần Đầu tư Riland ("Riland") (i)	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất, và vật liệu xây dựng	98%	392.000.000.000	98%	392.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Khu Công nghiệp Quihub ("Quihub") (ii)	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất	97%	38.800.000.000	97%	38.800.000.000
Công ty Cổ phần Sunny Industry ("Sunny") (iii)	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất	99%	39.600.000.000	-	-
Công ty Trách Nhiệm Hữu Hạn Ricons E&C ("E&C") (iv)	Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng	100%	-	-	-
TỔNG CỘNG			470.400.000.000		430.800.000.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

5.2 Đầu tư tài chính dài hạn (tiếp theo)

- (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 ngày 23 tháng 5 năm 2018. 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 và vật liệu xây dựng.
- (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 ngày 4 tháng 11 năm 2019. Hoạt động chính của Quihub là kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê.
- (iii) Sunny là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy CNĐKDN số 4101572579 do Sở KH&ĐT Tỉnh Bình Định cấp ngày 25 tháng 8 năm 2020. Hoạt động chính của Sunny là kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê.
- (iv) Ricons E&C là một công ty trách nhiệm hữu hạn 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 ngày 14 tháng 12 năm 2020. Hoạt động chính của Ricons E&C là cung cấp dịch vụ xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng. Tại ngày 11 tháng 3 năm 2021, Công ty đã hoàn tất việc góp vốn vào Ricons E&C với số tiền là 50.000.000.000 VND.

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

Tên công ty	Hoạt động chính	Số cuối năm		Số đầu năm	
		% sở hữu	Giá trị VND	% sở hữu	Giá trị VND
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Toàn Cầu (iv)	Kinh doanh bất động sản	7,5%	<u>60.000.000.000</u>	7,5%	<u>60.000.000.000</u>

- (v) 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 Hà Nội cấp vào ngày 27 tháng 4 năm 2005. Hoạt động chính của Toàn Cầu là kinh doanh bất động sản.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

6. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

		VND
	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty TNHH Regina Miracle International Hưng Yên	341.513.639.567	389.137.491.000
Công ty Cổ phần Tập đoàn Nam Cường Hà Nội - Chi nhánh Hà Tây	325.276.398.131	-
Các bên liên quan (Thuyết minh số 31)	2.666.782.753	597.980.062.599
Các khách hàng khác	2.555.327.204.328	2.433.650.146.735
TỔNG CỘNG	3.224.784.024.779	3.420.767.700.334
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(15.003.638.211)	(11.461.285.846)
GIÁ TRỊ THUẦN	3.209.780.386.568	3.409.306.414.488

Tình hình tăng giảm dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi:

	Năm nay	VND Năm trước
Số đầu năm	(11.461.285.846)	(2.110.184.213)
Cộng: Dự phòng trích lập trong năm	(3.542.352.365)	(9.351.101.633)
Số cuối năm	(15.003.638.211)	(11.461.285.846)

7. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

		VND
	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty Cổ phần Phát triển Đô Thị Quốc Tế Việt Nam	56.084.544.292	-
Các nhà cung cấp khác	44.205.649.994	140.376.390.767
TỔNG CỘNG	100.290.194.286	140.376.390.767

8. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN

		VND
	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty Cổ phần Ri Thảo Điền (*) (Thuyết minh số 31)	50.500.000.000	-

(*) Đây là khoản cho vay tín chấp ngắn hạn nhằm bổ sung vốn kinh doanh với lãi suất 4,5%/năm và đáo hạn đến ngày 25 tháng 11 năm 2021.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

9. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Đặt cọc	80.600.068.581	33.210.902.781
Tạm ứng tiền cho các đội thi công	8.918.364.533	6.889.998.121
Phải thu lãi tiền gửi và cho vay	4.970.461.917	5.581.424.655
Khác	798.265.990	160.910.720
TỔNG CỘNG	95.287.161.021	45.843.236.277

10. HÀNG TỒN KHO

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí xây dựng công trình dở dang (*)	217.828.588.333	248.507.183.605
(*) Chi tiết chi phí các công trình xây dựng dở dang được trình bày như sau:		

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Công trình Nhà ở Chung cư cao tầng (Simco)	67.589.357.328	60.818.735.202
Công trình Apec Mandala Phú Yên	25.768.152.709	9.704.944.515
Các công trình khác	124.471.078.296	177.983.503.888
TỔNG CỘNG	217.828.588.333	248.507.183.605

Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Xây dựng Ricons
(trước đây là Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Ricons)

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

11. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa và vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị quân lý	Khác	Tổng cộng
						VND
Nguyên giá:						
Số đầu năm	-	109.093.814.820	7.160.479.891	11.547.591.013	128.965.909	127.930.851.633
Mua mới trong năm	4.980.543.644	632.630.000	9.799.400.000	421.190.000	-	15.833.763.644
Phân loại từ bất động sản đầu tư	26.056.399.758	-	-	-	-	26.056.399.758
Thanh lý	-	(3.495.727.273)	-	-	-	(3.495.727.273)
Số cuối năm	31.036.943.402	106.230.717.547	16.959.879.891	11.968.781.013	128.965.909	166.325.287.762
Trong đó:						
Đã khấu hao hết	-	9.021.935.445	1.637.788.965	4.549.323.911	128.965.909	15.338.014.230
Giá trị khấu hao lũy kế:						
Số đầu năm	-	(54.965.221.157)	(3.830.245.255)	(6.000.114.392)	(128.965.909)	(64.924.546.713)
Khấu hao trong năm	(186.731.745)	(21.344.104.775)	(1.841.774.562)	(2.064.200.669)	-	(25.436.811.751)
Phân loại từ bất động sản đầu tư	(4.428.993.079)	-	-	-	-	(4.428.993.079)
Thanh lý	-	3.493.854.195	-	-	-	3.493.854.195
Số cuối năm	(4.615.724.824)	(72.815.471.737)	(5.672.019.817)	(8.064.315.061)	(128.965.909)	(91.296.497.348)
Giá trị còn lại:						
Số đầu năm	-	54.128.593.663	3.330.234.636	5.547.476.621	-	63.006.304.920
Số cuối năm	26.421.218.578	33.415.245.810	11.287.860.074	3.904.465.952	-	75.028.790.414

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

12. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

VND

Phần mềm máy tính

Nguyên giá:

Số đầu năm	4.938.472.509
Mua mới trong năm	2.420.274.600
Số cuối năm năm	7.358.747.109
Trong đó:	
Đã hao mòn hết	1.445.680.769

Giá trị hao mòn lũy kế:

Số đầu năm	(2.026.998.763)
Hao mòn trong năm	(1.657.047.901)
Số cuối năm	(3.684.046.664)

Giá trị còn lại:

Số đầu năm	2.911.473.746
Số cuối năm	3.674.700.445

13. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

VND

Tòa nhà và
quyền sử dụng đất

Nguyên giá:

Số đầu năm	237.463.001.795
Mua mới trong năm	106.997.372.124
Phân loại sang tài sản cố định hữu hình	(26.056.399.758)
Số cuối năm	318.403.974.161

Giá trị khấu hao lũy kế:

Số đầu năm	(23.347.194.178)
Khấu hao trong năm	(6.239.993.135)
Phân loại sang tài sản cố định hữu hình	4.428.993.079
Số cuối năm	(25.158.194.234)

Giá trị còn lại:

Số đầu năm	214.115.807.617
Số cuối năm	293.245.779.927

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

13. 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	
	Năm nay	Năm trước
Thu nhập cho thuê bất động sản đầu tư	16.763.116.719	14.973.344.135
Chi phí hoạt động kinh doanh trực tiếp của các bất động sản đầu tư tạo thu nhập cho thuê	(13.116.957.379)	(7.112.215.143)

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 2020. Tuy nhiên, dựa trên tình hình cho thuê thực tế, Ban Tổng Giám đốc tin tưởng rằng giá trị hợp lý của tài sản đầu tư lớn hơn giá trị còn lại tại ngày này.

14. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

Đây là chi phí xây dựng nhà máy gia công cơ khí giai đoạn 2 tại Khu Công nghiệp Nhơn Trạch 6, Xã Long Thọ, Huyện Nhơn Trạch, Tỉnh Đồng Nai.

15. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phí sử dụng hạ tầng	40.983.616.154	42.177.313.706
Công cụ, dụng cụ dùng cho công trường	29.803.221.102	47.198.511.880
Phí bảo trì tòa nhà	3.418.746.192	3.700.578.154
Khác	15.364.005.594	3.958.247.727
TỔNG CỘNG	89.569.589.042	97.034.651.467

16. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Các bên liên quan (Thuyết minh số 31)	74.752.219.319	172.183.820.469
Các nhà cung cấp khác	1.819.469.022.235	1.264.995.216.612
TỔNG CỘNG	1.894.221.241.554	1.437.179.037.081

17. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty Cổ Phần Gamuda Land	112.607.672.300	-
Công ty TNHH Western City	57.816.851.201	2.724.988.516
Công ty Cổ phần Tập đoàn MIK Group Việt Nam	39.088.005.494	-
Các khách hàng khác	50.608.860.813	179.660.533.121
TỔNG CỘNG	260.121.389.808	182.385.521.637

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

				VND
	Số đầu năm	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Số cuối năm
Phải nộp				
Thuế thu nhập doanh nghiệp	28.016.486.807	57.014.325.147	(59.916.013.704)	25.114.798.250
Thuế thu nhập cá nhân	2.699.641.082	24.512.209.380	(25.084.204.548)	2.127.645.914
Thuế GTGT	-	769.310.702.649	(769.310.702.649)	-
Khác	-	32.021.150	(32.021.150)	-
TỔNG CỘNG	30.716.127.889	850.869.258.326	(854.342.942.051)	27.242.444.164
Phải thu				
Thuế GTGT	92.814.136.983	737.592.992.420	(569.232.736.174)	261.174.393.229

19. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

		VND
	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí phải trả các công trình xây dựng	1.327.562.673.449	1.665.356.013.063

20. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN NGẮN HẠN

		VND
	Số cuối năm	Số đầu năm
Doanh thu chưa thực hiện từ xây dựng các công trình	5.772.727.272	10.342.521.756
Doanh thu chưa thực hiện từ hoạt động cho thuê	747.735.410	764.020.022
TỔNG CỘNG	6.520.462.682	11.106.541.778

21. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

		VND
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải trả cho các đội thi công và cán bộ nhân viên	5.912.081.172	5.334.710.225
Cổ tức phải trả	897.915.000	1.333.133.750
Nhận tiền đặt cọc	550.000.000	305.515.200
TỔNG CỘNG	7.359.996.172	6.973.359.175

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

22. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Dự phòng chi phí bảo hành các công trình	<u>37.524.073.371</u>	<u>13.148.655.884</u>

23. QUỸ KHEN THƯỞNG, PHÚC LỢI

	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Số đầu năm	80.234.364.552	64.955.364.506
Trích lập (<i>Thuyết minh số 24.1</i>)	17.948.000.000	43.110.000.000
Sử dụng quỹ	<u>(429.333.326)</u>	<u>(27.830.999.954)</u>
Số cuối năm	<u>97.753.031.226</u>	<u>80.234.364.552</u>

Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Xây dựng Ricons
(trước đây là Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Ricons)

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

24. VỐN CHỦ SỞ HỮU

24.1 Tính hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
						VND
Năm trước:						
Số đầu năm	305.000.000.000	757.793.760.000	-	337.708.594.480	506.128.955.965	1.906.631.310.445
Phát hành mới cổ phiếu	12.200.000.000	48.767.000.000	-	-	-	60.967.000.000
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	300.483.729.432	300.483.729.432
Cổ tức công bố	-	-	-	-	(158.414.500.000)	(158.414.500.000)
Mua cổ phiếu quỹ	-	-	(742.000.000)	-	-	(742.000.000)
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	(43.110.000.000)	(43.110.000.000)
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	-	-	172.443.000.000	(172.443.000.000)	-
Số cuối năm	317.200.000.000	806.560.760.000	(742.000.000)	510.151.594.480	432.645.185.397	2.065.815.539.877
Năm nay:						
Số đầu năm	317.200.000.000	806.560.760.000	(742.000.000)	510.151.594.480	432.645.185.397	2.065.815.539.877
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	224.447.933.331	224.447.933.331
Cổ phiếu quỹ (*)	-	-	(1.075.000.000)	-	-	(1.075.000.000)
Cổ tức công bố (**)	-	-	-	-	(63.322.800.000)	(63.322.800.000)
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi (**)	-	-	-	-	(17.948.000.000)	(17.948.000.000)
Trích quỹ đầu tư phát triển (**)	-	-	-	179.481.000.000	(179.481.000.000)	-
Số cuối năm	317.200.000.000	806.560.760.000	(1.817.000.000)	689.632.594.480	396.341.318.728	2.207.917.673.208

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

24. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

24.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu (tiếp theo)

(*) Theo Nghị Quyết Hội đồng Quản trị Công ty số 006/NQ-HĐQT-2020 ngày 25 tháng 6 năm 2020, Công ty đã quyết định thu hồi số lượng cổ phiếu đã phát hành ưu đãi cho cán bộ nhân viên theo chương trình lựa chọn cho người lao động ("ESOP") với số lượng là 21.500 cổ phiếu do các Cán bộ nhân viên đã nghỉ việc tại Công ty thể hiện trong quy chế ESOP.

(**) Theo Nghị quyết Đại hội Đồng Cổ đông thường niên lần thứ 13 số 02/NQ-ĐHĐCĐ/RICONS-2020 ngày 6 tháng 6 năm 2020, Cổ đông của Công ty đã thông qua mức cổ tức năm 2019 bằng 20% mệnh giá, tương đương 63.322.800.000 VND; và tiến hành trích lập các Quỹ đầu tư phát triển, Quỹ khen thưởng, phúc lợi từ nguồn lợi nhuận sau thuế chưa phân phối với số tiền lần lượt là 179.481.000.000 VND và 17.948.000.000 VND.

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

	Năm nay	Năm trước
Vốn cổ phần đã góp		
Số đầu năm	317.200.000.000	305.000.000.000
Tăng vốn	-	12.200.000.000
Số cuối năm	317.200.000.000	317.200.000.000
Cổ tức		
Cổ tức công bố	63.322.800.000	158.414.500.000
Cổ tức đã trả bằng tiền năm nay	(63.129.475.000)	(157.329.956.250)
Cổ tức đã trả bằng tiền năm trước	(628.543.750)	(87.637.500)

Mệnh giá mỗi cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND. Các cổ đông nắm giữ cổ phiếu phổ thông của Công ty được quyền hưởng cổ tức do Công ty công bố. Mỗi cổ phiếu phổ thông thể hiện một quyền biểu quyết, không hạn chế.

24.3 Cổ phiếu

	Số lượng cổ phần	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Số lượng cổ phiếu được phép phát hành	31.720.000	31.720.000
Số lượng cổ phiếu đã được phát hành và góp vốn đầy đủ	31.720.000	31.720.000
Cổ phiếu phổ thông	31.720.000	31.720.000
Số lượng cổ phiếu quỹ	(58.600)	(37.100)
Cổ phiếu phổ thông	(58.600)	(37.100)
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	31.661.400	31.682.900
Cổ phiếu phổ thông	31.661.400	31.682.900

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

25. DOANH THU THUẦN VỀ BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

		VND
	Năm nay	Năm trước
Doanh thu hoạt động xây dựng (*)	7.511.467.358.312	7.953.777.530.711
Doanh thu hoạt động bất động sản	23.694.176.267	28.004.954.728
Doanh thu cho thuê máy móc và thiết bị xây dựng	5.388.615.152	5.569.015.196
Doanh thu hoạt động bán vật liệu xây dựng	-	156.437.352.279
TỔNG CỘNG	7.540.550.149.731	8.143.788.852.914
<i>Trong đó:</i>		
Doanh thu đối với bên khác	7.529.399.212.225	6.800.357.914.371
Doanh thu đối với bên liên quan (Thuyết minh số 31)	11.150.937.506	1.343.430.938.543

(*) Doanh thu từ các hợp đồng xây dựng được ghi nhận như sau:

		VND
	Năm nay	Năm trước
Doanh thu được ghi nhận của các hợp đồng xây dựng đang thực hiện	7.120.137.314.531	7.774.550.030.369
Doanh thu được ghi nhận của các hợp đồng xây dựng đã hoàn thành	391.330.043.781	179.227.500.342
TỔNG CỘNG	7.511.467.358.312	7.953.777.530.711
Tổng doanh thu lũy kế của các hợp đồng xây dựng đang thực hiện đến cuối năm	16.757.836.460.842	17.622.973.022.420

26. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

		VND
	Năm nay	Năm trước
Lãi tiền gửi ngân hàng	31.795.095.609	29.932.258.352
Lãi chênh lệch tỷ giá	1.131.945.950	66.279.436
Cổ tức được nhận	250.136.986	-
TỔNG CỘNG	33.177.178.545	29.998.537.788

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

27. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Giá vốn hoạt động xây dựng	7.138.903.322.167	7.491.597.042.894
Giá vốn hoạt động bất động sản đầu tư	19.088.627.386	17.499.904.004
Giá vốn hoạt động cho thuê máy móc và thiết bị xây dựng	1.182.632.479	2.102.202.015
Giá vốn hoạt động bán vật liệu xây dựng	-	151.518.782.259
TỔNG CỘNG	7.159.174.582.032	7.662.717.931.172

28. CHI PHÍ BÁN HÀNG VÀ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí bán hàng	-	3.626.234.738
Chi phí vận chuyển	-	1.824.225.567
Chi phí nhân viên	-	1.105.661.903
Chi phí khấu hao và hao mòn	-	188.918.441
Chi phí khác	-	507.428.827
Chi phí quản lý doanh nghiệp	134.943.105.219	141.282.008.409
Chi phí nhân viên	98.430.698.072	92.203.345.787
Chi phí dịch vụ mua ngoài	11.235.155.084	9.592.485.307
Chi phí khấu hao và hao mòn	5.358.037.157	3.243.832.828
Chi phí nguyên vật liệu, công cụ	5.256.954.841	2.131.253.358
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	3.542.352.365	9.351.101.633
Chi phí khác	11.119.907.700	24.759.989.496
TỔNG CỘNG	134.943.105.219	144.908.243.147

29. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Thu nhập khác	4.412.161.713	15.872.542.363
Hoàn nhập chi phí dự phòng bảo hành công trình	2.154.687.255	536.112.249
Hoàn nhập chi phí công trình phải trả lớn hơn chi phí thực tế phát sinh	1.228.443.709	9.341.677.732
Lãi từ thanh lý tài sản cố định	340.319.649	-
Khác	688.711.100	5.994.752.382
Chi phí khác	(3.380.983.588)	(4.815.219.730)
Khác	(3.380.983.588)	(4.815.219.730)
LỢI NHUẬN KHÁC	1.031.178.125	11.057.322.633

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

30. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

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

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

30.1 Chi phí thuế TNDN

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí thuế TNDN hiện hành	56.906.759.370	76.300.871.322
Điều chỉnh thuế TNDN trích (thừa) thiếu trong những năm trước	(713.873.551)	418.630.726
TỔNG CỘNG	56.192.885.819	76.719.502.048

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	280.640.819.150	377.203.231.480
Thuế TNDN theo thuế suất áp dụng cho Công ty	56.128.163.830	75.440.646.296
<i>Các khoản điều chỉnh tăng:</i>		
Chi phí không được trừ	828.622.937	860.225.026
Điều chỉnh thuế TNDN trích (thừa) thiếu trong những năm trước	(713.873.551)	418.630.726
Cổ tức được nhận	(50.027.397)	-
Chi phí thuế TNDN	56.192.885.819	76.719.502.048

30.2 Thuế TNDN hiện hành

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

31. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

VND				
Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Năm nay	Năm trước
Riland	Công ty con	Mua liên quan đến cung cấp vật tư, thiết bị xây dựng	707.938.420.027	585.385.620.608
		Cho thuê	11.150.937.506	10.518.757.065
		Góp vốn	-	192.000.000.000
Ri Thao Dien	Công ty con gián tiếp	Cho vay	50.500.000.000	-
Sunny	Công ty con	Góp vốn	39.600.000.000	-
Công ty Cổ phần Xây dựng Coteccons ("Coteccons")	Cổ đông có ảnh hưởng đáng kể đến ngày 31 tháng 12 năm 2019	Bán vật liệu và cung cấp dịch vụ xây dựng	-	1.280.628.860.771
		Mua liên quan đến cung cấp vật tư và thiết bị xây dựng	-	196.599.868.550
		Cổ tức	-	22.680.000.000
Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Unicons ("Unicons")	Công ty con của cổ đông có ảnh hưởng đáng kể đến ngày 31 tháng 12 năm 2019	Bán vật liệu và cung cấp dịch vụ xây dựng	-	52.283.320.707
		Mua liên quan đến cung cấp vật tư và thiết bị xây dựng	-	987.727.497
Quihub	Công ty con	Góp vốn	-	38.800.000.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

Vào ngày kết thúc năm tài chính, các khoản phải thu và phải trả với bên liên quan như sau:

VND				
<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
<i>Phải thu ngắn hạn của khách hàng</i>				
Riland	Công ty con	Bán vật liệu và cung cấp dịch vụ xây dựng	2.666.782.753	3.856.877.592
Coteccons	Cổ đông có ảnh hưởng đáng kể đến ngày 31 tháng 12 năm 2019	Bán vật liệu và cung cấp dịch vụ xây dựng	-	593.792.393.704
Unicons	Công ty con của cổ đông có ảnh hưởng đáng kể đến ngày 31 tháng 12 năm 2019	Bán vật liệu và cung cấp dịch vụ xây dựng	-	330.791.303
TỔNG CỘNG			2.666.782.753	597.980.062.599
<i>Cho vay ngắn hạn</i>				
Ri Thao Dien	Công ty con gián tiếp	Cho vay	50.500.000.000	-
<i>Phải trả người bán ngắn hạn</i>				
Riland	Công ty con	Mua liên quan đến cung cấp vật tư, thiết bị xây dựng	74.752.219.319	147.985.148.436
Coteccons	Cổ đông có ảnh hưởng đáng kể đến ngày 31 tháng 12 năm 2019	Mua liên quan đến cung cấp vật tư, thiết bị xây dựng	-	24.187.287.286
Unicons	Công ty con của cổ đông có ảnh hưởng đáng kể đến ngày 31 tháng 12 năm 2019	Mua liên quan đến cung cấp vật tư, thiết bị xây dựng	-	11.384.747
TỔNG CỘNG			74.752.219.319	172.183.820.469

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

Các giao dịch với các bên liên quan khác

Thu nhập của các thành viên của Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc và Ban kiểm soát như sau:

		VND
	Năm nay	Năm trước
Hội đồng Quản trị	3.420.000.000	3.790.000.000
Ban Kiểm soát	960.000.000	990.000.000
Ban Tổng Giám đốc	9.440.875.202	17.654.878.155
TỔNG CỘNG	13.820.875.202	22.434.878.155

32. CAM KẾT THUÊ HOẠT ĐỘNG

Công ty hiện đang thuê văn phòng, thuê kho theo hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm các khoản tiền thuê tối thiểu phải trả trong tương lai theo hợp đồng thuê hoạt động được trình bày như sau:

		VND
	Số cuối năm	Số đầu năm
Đến 1 năm	104.788.168	4.757.891.857
Từ 1 đến 5 năm	245.640.840	3.680.174.342
Trên 5 năm	1.420.622.858	1.470.569.829
TỔNG CỘNG	1.771.051.866	9.908.636.028

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

32. CAM KẾT THUÊ HOẠT ĐỘNG (tiếp theo)

Ngoài ra, Công ty hiện đang cho thuê Tòa nhà Rihome Saigon Pavillon và Botanic Tower theo các hợp đồng cho thuê hoạt động. Vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm, các khoản tiền thuê tối thiểu trong tương lai theo hợp đồng cho thuê hoạt động được trình bày như sau:

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Đến 1 năm	13.571.862.336	15.427.510.362
Từ 1 đến 5 năm	43.206.299.216	66.723.982.316
TỔNG CỘNG	56.778.161.552	82.151.492.678

33. SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN NĂM

Theo Nghị Quyết Đại hội đồng Cổ đông số 01/NQ-ĐHĐCĐ/RICONS-2021 ngày 3 tháng 3 năm 2021, Cổ đông của Công ty đã thông qua phương án bán 58.600 cổ phiếu quỹ theo chương trình lựa chọn Người lao động trong Công ty. Thời gian dự kiến giao dịch là sau khi được Ủy ban Chứng khoán Nhà nước chấp thuận.

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



Huỳnh Nghĩa Hiệp
Người lập



Phan Thị Ngọc Thúy
Kế toán trưởng



Lê Miên Thụy
Tổng Giám đốc

Ngày 29 tháng 3 năm 2021

