

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG RICON**

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ  
CHO KỲ KẾ TOÁN SÁU THÁNG KẾT THÚC NGÀY 30 THÁNG 6 NĂM 2023**



**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG RICON**

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ  
CHO KỶ KẾ TOÁN SÁU THÁNG KẾT THÚC NGÀY 30 THÁNG 6 NĂM 2023**

<b>NỘI DUNG</b>	<b>TRANG</b>
Thông tin về Doanh nghiệp	1
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	2
Báo cáo soát xét thông tin tài chính riêng giữa niên độ	3
Bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ (Mẫu số B 01a – DN)	5
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ (Mẫu số B 02a – DN)	8
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ (Mẫu số B 03a – DN)	9
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ (Mẫu số B 09a – DN)	11

## CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG RICON S

### THÔNG TIN VỀ DOANH NGHIỆP

<b>Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp</b>	Số 0303527596 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 27 tháng 10 năm 2004 và Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi gần nhất lần thứ 30 ngày 21 tháng 3 năm 2023.	
<b>Hội đồng Quản trị</b>	Ông Nguyễn Sỹ Công Ông Trần Quang Quân Ông Lê Miên Thụy Ông Hồ Văn Thảo Ông Võ Thanh Liêm	Chủ tịch Thành viên Thành viên Thành viên Thành viên
<b>Ban Kiểm soát</b>	Ông Vũ Đức Kiên Lương Ông Phan Vĩnh Phúc Bà Trần Thảo Uyên	Trưởng ban Thành viên Thành viên
<b>Ban Tổng Giám đốc</b>	Ông Trần Quang Quân Ông Nguyễn Thành Tâm Ông Hồ Văn Thảo Ông Trần Thế Phương Ông Nguyễn Hiếu Ông Trần Văn Mười	Tổng Giám đốc Giám đốc điều hành Giám đốc điều hành Giám đốc điều hành Giám đốc điều hành Giám đốc điều hành
<b>Người đại diện theo pháp luật</b>	Ông Nguyễn Sỹ Công	Chủ tịch
<b>Trụ sở chính</b>	96 Phan Đăng Lưu, Phường 5, Quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	
<b>Văn phòng đại diện</b>	LKC30, Dự án Khu nhà ở thấp tầng A1TT1, Phường Xuân Tảo, Quận Bắc Từ Liêm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	
<b>Công ty Kiểm toán</b>	Công ty TNHH PwC (Việt Nam)	



## CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG RICONs

### BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

#### Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc đối với báo cáo tài chính riêng giữa niên độ

Người đại diện theo pháp luật ủy quyền cho Ban Tổng Giám đốc của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Ricons ("Công ty") chịu trách nhiệm lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ thể hiện trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng giữa niên độ của Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2023, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ của kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày nêu trên. Trong việc lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này, Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu phải:

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

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

#### Phê chuẩn báo cáo tài chính riêng giữa niên độ

Theo đây, chúng tôi phê chuẩn báo cáo tài chính riêng giữa niên độ đính kèm từ trang 5 đến trang 53. Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng giữa niên độ của Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2023, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ của kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày nêu trên phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng giữa niên độ.

Người sử dụng báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty nên đọc cùng với báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con (gọi chung là "Tập đoàn") cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023 để có đủ thông tin về tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ của Tập đoàn.



Thay mặt Ban Tổng Giám đốc

Trần Quang Quân  
Tổng Giám đốc  
Chữ ký được ủy quyền

TP. Hồ Chí Minh, nước CHXHCN Việt Nam  
Ngày 29 tháng 8 năm 2023





## **BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ GỬI CÁC CỔ ĐÔNG CỦA CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG RICON S**

Chúng tôi đã soát xét báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Ricons ("Công ty") được lập ngày 30 tháng 6 năm 2023, và được Ban Tổng Giám đốc của Công ty phê chuẩn ngày 29 tháng 8 năm 2023. Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này bao gồm: bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ tại ngày 30 tháng 6 năm 2023, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày nêu trên, và thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ bao gồm các chính sách kế toán chủ yếu từ trang 5 đến trang 53.

### **Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc**

Ban Tổng Giám đốc của Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính riêng giữa niên độ 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 giữa niên độ 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 giữa niên độ 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 kết luận về báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này dựa trên kết quả soát xét. Chúng tôi đã thực hiện công việc soát xét theo Chuẩn mực Việt Nam về hợp đồng dịch vụ soát xét số 2410 - Soát xét thông tin tài chính giữa niên độ do kiểm toán viên độc lập của đơn vị thực hiện.

Công việc soát xét báo cáo tài chính riêng giữa niên độ bao gồm việc thực hiện các cuộc phỏng vấn, chủ yếu là phỏng vấn những người chịu trách nhiệm về các vấn đề tài chính kế toán, và thực hiện thủ tục phân tích và các thủ tục soát xét khác. Một cuộc soát xét về cơ bản có phạm vi hẹp hơn một cuộc kiểm toán được thực hiện theo các Chuẩn mực Kiểm toán Việt Nam và do vậy không cho phép chúng tôi đạt được sự đảm bảo rằng chúng tôi sẽ nhận biết được tất cả các vấn đề trọng yếu có thể được phát hiện trong một cuộc kiểm toán. Theo đó, chúng tôi không đưa ra ý kiến kiểm toán.



### Kết luận của Kiểm toán viên

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng báo cáo tài chính riêng giữa niên độ đính kèm không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính riêng giữa niên độ của Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2023, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ của Công ty cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày nêu trên, phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng giữa niên độ.

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



Mai Việt Hùng Trân  
Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán:  
0048-2023-006-1

Số hiệu báo cáo soát xét: HCM14249  
TP. Hồ Chí Minh, ngày 29 tháng 8 năm 2023



## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Tại ngày	
			30.6.2023 VND	31.12.2022 VND
<b>100</b>	<b>TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>6.033.490.484.747</b>	<b>7.045.575.133.455</b>
<b>110</b>	<b>Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>3</b>	<b>156.935.937.704</b>	<b>734.999.607.520</b>
111	Tiền		64.435.937.704	54.999.607.520
112	Các khoản tương đương tiền		92.500.000.000	680.000.000.000
<b>120</b>	<b>Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn</b>		<b>833.493.000.000</b>	<b>413.862.543.861</b>
123	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	4(a)	833.493.000.000	413.862.543.861
<b>130</b>	<b>Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>3.928.174.153.624</b>	<b>4.536.548.988.862</b>
131	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5	3.536.511.021.125	4.101.114.252.621
132	Trả trước cho người bán ngắn hạn	6	92.649.363.840	141.265.487.708
135	Phải thu về cho vay ngắn hạn	7	50.500.000.000	50.500.000.000
136	Phải thu ngắn hạn khác	8	285.495.809.038	263.354.727.362
137	Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	9	(36.982.040.379)	(19.685.478.829)
<b>140</b>	<b>Hàng tồn kho</b>		<b>709.597.025.558</b>	<b>920.173.436.472</b>
141	Hàng tồn kho	10	709.597.025.558	920.173.436.472
<b>150</b>	<b>Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>405.290.367.861</b>	<b>439.990.556.740</b>
151	Chi phí trả trước ngắn hạn		175.767.531	-
152	Thuế giá trị gia tăng ("GTGT") được khấu trừ	17(a)	404.952.237.190	439.902.329.972
153	Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	17(a)	162.363.140	88.226.768

Các thuyết minh từ trang 11 đến trang 53 là một phần cấu thành báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này.



**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ**  
(tiếp theo)

Mã số	TÀI SẢN (tiếp theo)	Thuyết minh	Tại ngày	
			30.6.2023 VND	31.12.2022 VND
<b>200</b>	<b>TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>1.049.018.168.746</b>	<b>980.407.804.650</b>
<b>210</b>	<b>Các khoản phải thu dài hạn</b>		<b>451.570.120</b>	<b>650.570.120</b>
216	Phải thu dài hạn khác		451.570.120	650.570.120
<b>220</b>	<b>Tài sản cố định</b>		<b>72.040.545.233</b>	<b>81.769.659.859</b>
221	Tài sản cố định hữu hình	12(a)	70.179.062.925	79.408.352.864
222	Nguyên giá		213.695.439.900	210.999.099.900
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(143.516.376.975)	(131.590.747.036)
227	Tài sản cố định vô hình	12(b)	1.861.482.308	2.361.306.995
228	Nguyên giá		10.533.997.109	10.125.997.109
229	Giá trị khấu hao lũy kế		(8.672.514.801)	(7.764.690.114)
<b>230</b>	<b>Bất động sản đầu tư</b>	13	<b>240.205.452.915</b>	<b>150.938.375.108</b>
231	Nguyên giá		276.317.108.259	184.567.976.749
232	Giá trị khấu hao lũy kế		(36.111.655.344)	(33.629.601.641)
<b>240</b>	<b>Tài sản dở dang dài hạn</b>		<b>8.323.291.166</b>	<b>3.659.250.390</b>
242	Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	14	8.323.291.166	3.659.250.390
<b>250</b>	<b>Đầu tư tài chính dài hạn</b>		<b>582.800.000.000</b>	<b>582.800.000.000</b>
251	Đầu tư vào công ty con	4(b)	382.800.000.000	382.800.000.000
253	Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	4(b)	60.000.000.000	60.000.000.000
255	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	4(a)	140.000.000.000	140.000.000.000
<b>260</b>	<b>Tài sản dài hạn khác</b>		<b>145.197.309.312</b>	<b>160.589.949.173</b>
261	Chi phí trả trước dài hạn	11	145.197.309.312	160.589.949.173
<b>270</b>	<b>TỔNG TÀI SẢN</b>		<b>7.082.508.653.493</b>	<b>8.025.982.938.105</b>

Các thuyết minh từ trang 11 đến trang 53 là một phần cấu thành báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG RICON

Mẫu số B 01a – DN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ  
(tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Tại ngày	
			30.6.2023 VND	31.12.2022 VND
<b>300</b>	<b>NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>4.717.274.481.423</b>	<b>5.651.167.060.398</b>
<b>310</b>	<b>Nợ ngắn hạn</b>		<b>4.717.016.561.423</b>	<b>5.650.909.140.398</b>
311	Phải trả người bán ngắn hạn	15	2.933.020.605.937	3.447.550.671.775
312	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	16	246.085.629.766	311.340.609.233
313	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	17(b)	733.651.510	3.881.913.117
315	Chi phí phải trả ngắn hạn	18	933.297.094.025	754.771.843.546
318	Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn		707.023.880	715.166.186
319	Phải trả ngắn hạn khác	19	56.835.278.545	233.127.355.882
320	Vay ngắn hạn	20	398.833.401.229	753.810.451.744
321	Dự phòng phải trả ngắn hạn	21	40.653.294.527	43.225.652.298
322	Quỹ khen thưởng, phúc lợi	22	106.850.582.004	102.485.476.617
<b>330</b>	<b>Nợ dài hạn</b>		<b>257.920.000</b>	<b>257.920.000</b>
337	Phải trả dài hạn khác		257.920.000	257.920.000
<b>400</b>	<b>VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>2.365.234.172.070</b>	<b>2.374.815.877.707</b>
<b>410</b>	<b>Vốn chủ sở hữu</b>		<b>2.365.234.172.070</b>	<b>2.374.815.877.707</b>
411	Vốn góp của chủ sở hữu	23, 24	396.499.270.000	396.499.270.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		396.499.270.000	396.499.270.000
412	Thặng dư vốn cổ phần	24	806.560.760.000	806.560.760.000
418	Quỹ đầu tư phát triển	24	731.811.600.797	722.743.594.480
421	Lợi nhuận sau thuế ("LNST") chưa phân phối	24	430.362.541.273	449.012.253.227
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế của các năm trước		415.585.280.252	278.715.031.889
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối của kỳ này/năm nay		14.777.261.021	170.297.221.338
<b>440</b>	<b>TỔNG NGUỒN VỐN</b>		<b>7.082.508.653.493</b>	<b>8.025.982.938.105</b>

Nguyễn Thị Phương  
Người lập

Nguyễn Minh Tùng  
Kế toán trưởng



Trần Quang Quân  
Tổng Giám đốc  
Chữ ký được ủy quyền  
Ngày 29 tháng 8 năm 2023

Các thuyết minh từ trang 11 đến trang 53 là một phần cấu thành báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này.



## BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Mã số	Thuyết minh	Kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày	
		30.6.2023 VND	30.6.2022 VND
01	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	3.864.429.253.603	4.565.783.514.780
10	Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	26 3.864.429.253.603	4.565.783.514.780
11	Giá vốn hàng bán và cung cấp dịch vụ	27 (3.802.990.599.275)	(4.470.497.562.956)
20	Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	61.438.654.328	95.285.951.824
21	Doanh thu hoạt động tài chính	28 60.105.461.778	103.467.249.255
22	Chi phí tài chính	29 (25.723.364.900)	(6.969.834.062)
23	- Trong đó: Chi phí lãi vay	29 (25.723.364.900)	(6.934.903.931)
26	Chi phí quản lý doanh nghiệp	30 (83.557.197.634)	(75.661.835.580)
30	Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	12.263.553.572	116.121.531.437
31	Thu nhập khác	7.622.772.376	15.573.788.444
32	Chi phí khác	(3.052.864.044)	(764.797.046)
40	Lợi nhuận khác	31 4.569.908.332	14.808.991.398
50	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	16.833.461.904	130.930.522.835
51	Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN") hiện hành	32 (2.056.200.883)	(9.673.388.940)
52	Thuế TNDN hoãn lại	32 -	-
60	Lợi nhuận sau thuế TNDN	14.777.261.021	121.257.133.895

Nguyễn Thị Phương  
Người lập

Nguyễn Minh Tùng  
Kế toán trưởng



Trần Quang Quân  
Tổng Giám đốc  
Chữ ký được ủy quyền  
Ngày 29 tháng 8 năm 2023

Các thuyết minh từ trang 11 đến trang 53 là một phần cấu thành báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này.



**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ**  
 (Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	Thuyết minh	Kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày	
		30.6.2023 VND	30.6.2022 VND
<b>LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
<b>01</b>	<b>Lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b>16.833.461.904</b>	<b>130.930.522.835</b>
	Điều chỉnh cho các khoản:		
02	Khấu hao tài sản cố định ("TSCĐ") và bất động sản đầu tư	33 16.173.137.984	13.339.250.064
03	Các khoản trích lập/(hoàn nhập) dự phòng	14.724.203.779	(2.770.974.537)
05	Lãi từ hoạt động đầu tư	(62.047.506.372)	(107.525.848.536)
06	Chi phí lãi vay	29 25.723.364.900	6.934.903.931
<b>08</b>	<b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động</b>	<b>11.406.662.195</b>	<b>40.907.853.757</b>
09	Giảm các khoản phải thu	543.702.009.363	681.197.121.342
10	Giảm/(tăng) hàng tồn kho	210.576.410.914	(538.894.568.942)
11	(Giảm)/tăng các khoản phải trả	(601.856.337.556)	219.980.686.455
12	Giảm/(tăng) chi phí trả trước	15.216.872.330	(54.209.636.021)
14	Tiền lãi vay đã trả	(26.276.049.101)	(4.814.158.284)
15	Thuế TNDN đã nộp	17 (6.100.477.140)	(7.741.030.184)
17	Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	22 (168.897.771)	(1.952.851.546)
<b>20</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>146.500.193.234</b>	<b>334.473.416.577</b>
<b>LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	(2.300.315.388)	(4.946.715.096)
22	Thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và tài sản dài hạn khác	17.025.890.412	85.041.299.815
23	Tiền chi gửi ngân hàng có kỳ hạn và trái phiếu	(661.500.000.000)	(370.501.725.422)
24	Tiền thu hồi tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn	241.869.543.861	130.000.000.000
27	Tiền thu lãi tiền gửi và cổ tức, lợi nhuận được chia	35.318.068.580	92.801.970.309
<b>30</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>(369.586.812.535)</b>	<b>(67.605.170.394)</b>

Các thuyết minh từ trang 11 đến trang 53 là một phần cấu thành báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này.

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ**  
(Theo phương pháp gián tiếp) (tiếp theo)

Mã số	Thuyết minh	Kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày	
		30.6.2023 VND	30.6.2022 VND
<b>LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
33	Thu từ vay ngắn hạn	731.791.537.852	348.167.630.300
34	Chi trả nợ gốc vay	(1.086.768.588.367)	(350.996.526.561)
36	Tiền chi trả cổ tức cho chủ sở hữu	-	(523.616.250)
<b>40</b>	<b>Lưu chuyển thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>(354.977.050.515)</b>	<b>(3.352.512.511)</b>
<b>50</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ</b>	<b>(578.063.669.816)</b>	<b>263.515.733.672</b>
<b>60</b>	<b>Tiền và tương đương tiền đầu kỳ</b>	<b>3 734.999.607.520</b>	<b>232.654.030.479</b>
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	-	-
<b>70</b>	<b>Tiền và tương đương tiền cuối kỳ</b>	<b>3 156.935.937.704</b>	<b>496.169.764.151</b>

Các thông tin liên quan tới báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ được trình bày tại Thuyết minh 35.

Nguyễn Thị Phương  
Người lập

Nguyễn Minh Tùng  
Kế toán trưởng



Trần Quang Quân  
Tổng Giám đốc  
Chữ ký được ủy quyền  
Ngày 29 tháng 8 năm 2023

Các thuyết minh từ trang 11 đến trang 53 là một phần cấu thành báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này.



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ  
CHO KỶ KẾ TOÁN SÁU THÁNG KẾT THÚC NGÀY 30 THÁNG 6 NĂM 2023**

**1 ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY**

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

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

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

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

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2023, Công ty 843 có nhân viên (tại ngày 31 tháng 12 năm 2022: 1.007 nhân viên).



**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG RICON**

Mẫu số B 09 – DN

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

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2023 và ngày 31 tháng 12 năm 2022, Công ty có 3 công ty con trực tiếp và 3 công ty con gián tiếp. Các công ty con của Công ty được trình bày trong Thuyết minh 4(b) - Đầu tư vào công ty con và góp vốn vào đơn vị khác. Chi tiết như sau:

	Nơi thành lập, đăng ký hoạt động	Hoạt động chính	30.6.2023		31.12.2022	
			Tỷ lệ sở hữu (%)	Tỷ lệ quyền quyết định (%)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Tỷ lệ quyền quyết định (%)
<b>Công ty con trực tiếp</b>						
Công ty Cổ phần Đầu tư Riland	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất, và vật liệu xây dựng	98,0	98,0	98,0	98,0
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Khu Công nghiệp Quinhub	Tỉnh Bình Định	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất	97,0	97,0	97,0	97,0
Công ty TNHH Ricons E&C	Thành phố Hồ Chí Minh	Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng	100,0	100,0	100,0	100,0
<b>Công ty con gián tiếp</b>						
Công ty Cổ phần Kỹ thuật Công nghệ Rihitech	Thành phố Hồ Chí Minh	Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt trong xây dựng	73,5	75,0	73,5	75,0
Công ty TNHH Rihway	Thành phố Hồ Chí Minh	Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng	98,0	100,0	98,0	100,0
Công ty Cổ phần Ri Thảo Điền	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất	97,8	99,8	97,8	99,8

**2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU****2.1 Cơ sở của việc lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ**

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

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

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

Người sử dụng báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty nên đọc cùng với báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Tập đoàn cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023 để có đủ thông tin về tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ của Tập đoàn.

**2.2 Năm tài chính**

Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 1 tháng 1 đến ngày 31 tháng 12. Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này được lập cho kỳ kế toán sáu tháng từ ngày 1 tháng 1 năm 2023 đến ngày 30 tháng 6 năm 2023.

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

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



**2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)****2.4 Các loại tỷ giá hối đoái áp dụng trong kế toán**

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

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

**2.5 Tiền và các khoản tương đương tiền**

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

**2.6 Các khoản phải thu**

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

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

**2.7 Hàng tồn kho**

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

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



**2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)****2.7 Hàng tồn kho (tiếp theo)**

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

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

**2.8 Đầu tư tài chính****(a) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn**

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

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

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

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

**(b) Đầu tư vào công ty con**

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

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

**(c) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác**

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



**2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)****2.8 Đầu tư tài chính (tiếp theo)****(d) Dự phòng giảm giá đầu tư vào công ty con, đầu tư góp vốn vào đơn vị khác**

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

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

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

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

**2.9 Cho vay**

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

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

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

**2.10 Hợp đồng xây dựng**

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

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



**2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)****2.10 Hợp đồng xây dựng (tiếp theo)**

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

**2.11 Hợp đồng hợp tác kinh doanh**

Hợp đồng hợp tác kinh doanh (“BCC”) là thỏa thuận giữa Công ty và các đối tác bằng hợp đồng để cùng thực hiện hoạt động kinh tế nhưng không hình thành pháp nhân độc lập. Hoạt động này được kiểm soát bởi một trong số các bên. Các bên tham gia trong BCC thỏa thuận chia lợi nhuận sau thuế.

Vì BCC quy định các bên tham gia BCC được phân chia lợi nhuận sau thuế nếu kết quả hoạt động của BCC có lãi, và phải gánh chịu lỗ, nên bản chất của BCC là chia doanh thu, chi phí, các bên phải có quyền, điều kiện, khả năng để đồng kiểm soát hoạt động cũng như dòng tiền của BCC.

Khi Công ty là bên kế toán và quyết toán thuế, Công ty ghi nhận toàn bộ doanh thu và chi phí liên quan đến BCC, sau đó phân bổ tỷ lệ doanh thu và chi phí cho các bên tham gia BCC trong kỳ kế toán.

Khi Công ty không phải là bên kế toán và quyết toán thuế, Công ty ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ phần doanh thu, chi phí tương ứng với phần được chia từ BCC.

**2.12 Tài sản cố định (“TSCĐ”)**

*TSCĐ hữu hình và TSCĐ vô hình*

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

*Khấu hao*

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

Nhà cửa, vật kiến trúc	6 – 25 năm
Máy móc, thiết bị	3 – 8 năm
Phương tiện vận tải	6 năm
Thiết bị quản lý	3 – 5 năm
Phần mềm máy tính	1 – 5 năm
TSCĐ hữu hình khác	4 năm



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

**2.12 Tài sản cố định (“TSCĐ”) (tiếp theo)**

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

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

*Thanh lý*

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

*Chi phí xây dựng cơ bản dở dang*

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

**2.13 Thuê hoạt động**

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

**2.14 Bất động sản đầu tư**

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

*Khấu hao*

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

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

Tòa nhà và căn hộ

6 – 50 năm

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



**2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)****2.14 Bất động sản đầu tư (tiếp theo)***(b) Bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá*

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

*Thanh lý*

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

**2.15 Chi phí trả trước**

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

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

**2.16 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.



**2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)****2.17 Vay**

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

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

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

**2.18 Chi phí phải trả**

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

**2.19 Các khoản dự phòng**

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

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



**2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)****2.20 Doanh thu chưa thực hiện**

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

**2.21 Vốn chủ sở hữu**

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

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

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

**2.22 Phân phối lợi nhuận**

Cổ tức của Công ty được ghi nhận là một khoản phải trả trong báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của kỳ kế toán khi cổ tức được thông qua tại Đại hội đồng Cổ đông.

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

Công ty trích lập các quỹ sau:

**(a) Quỹ đầu tư phát triển**

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

**(b) Quỹ khen thưởng, phúc lợi**

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

**2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)****2.23 Ghi nhận doanh thu****(a) Doanh thu bán hàng**

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

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

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

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

**(b) Doanh thu từ hợp đồng xây dựng**

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

**(c) Doanh thu cung cấp dịch vụ**

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

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



**2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)****2.23 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)****(d) Doanh thu cho thuê hoạt động**

Thu nhập từ cho thuê hoạt động được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời hạn cho thuê theo quy định của hợp đồng thuê.

**(e) Thu nhập lãi**

Tiền lãi được ghi nhận trên cơ sở thời gian và lãi suất thực tế từng kỳ khi thỏa mãn đồng thời hai điều kiện:

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

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

Thu nhập cổ tức/lợi nhuận được chia được ghi nhận khi Công ty xác lập quyền nhận cổ tức/lợi nhuận từ các bên được đầu tư.

**2.24 Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp**

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

**2.25 Chi phí tài chính**

Chi phí tài chính phản ánh những khoản chi phí hoạt động tài chính phát sinh trong kỳ kế toán chủ yếu bao gồm các khoản chi phí lãi vay và chiết khấu thanh toán.

**2.26 Chi phí quản lý doanh nghiệp**

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

**2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)****2.27 Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành và thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại**

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

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

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

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

**2.28 Các bên liên quan**

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

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



**2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)****2.29 Báo cáo bộ phận**

Một bộ phận là một hợp phần có thể xác định riêng biệt của Công ty tham gia vào việc cung cấp các sản phẩm hoặc dịch vụ liên quan (bộ phận chia theo hoạt động kinh doanh), hoặc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ trong một môi trường kinh tế cụ thể (bộ phận chia theo khu vực địa lý). Mỗi bộ phận này chịu rủi ro và thu được lợi ích khác biệt với các bộ phận khác. Báo cáo bộ phận cơ bản của Công ty là dựa theo bộ phận chia theo hoạt động kinh doanh hoặc theo khu vực địa lý.

**2.30 Ước tính kế toán trọng yếu**

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

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

**3 TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN**

	<b>30.6.2023</b>	<b>31.12.2022</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Tiền mặt	289.962.810	405.436.220
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	64.145.974.894	54.594.171.300
Các khoản tương đương tiền (*)	92.500.000.000	680.000.000.000
	<u>156.935.937.704</u>	<u>734.999.607.520</u>

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

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG RICON**

Mẫu số B 09a – DN

**4 ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH**

**(a) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn**

	Tại ngày 30.6.2023		Tại ngày 31.12.2022	
	Giá gốc VND	Giá trị ghi sổ VND	Giá gốc VND	Giá trị ghi sổ VND
<b>i. Ngắn hạn</b>				
- Tiền gửi có kỳ hạn (*)	661.500.000.000	661.500.000.000	220.000.000.000	220.000.000.000
- Trái phiếu (**)	171.993.000.000	171.993.000.000	193.862.543.861	193.862.543.861
	<u>833.493.000.000</u>	<u>833.493.000.000</u>	<u>413.862.543.861</u>	<u>413.862.543.861</u>
<b>ii. Dài hạn</b>				
- Trái phiếu (***)	<u>140.000.000.000</u>	<u>140.000.000.000</u>	<u>140.000.000.000</u>	<u>140.000.000.000</u>

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

(\*\*) Trái phiếu ngắn hạn thể hiện các khoản đầu tư trái phiếu có tài sản đảm bảo mà Công ty dự định nắm giữ trong thời gian dưới một năm và hưởng lãi suất theo từng hợp đồng.

(\*\*\*) Trái phiếu dài hạn thể hiện khoản đầu tư trái phiếu có tài sản đảm bảo mà Công ty dự định nắm giữ trong thời gian trên một năm và hưởng lãi suất theo từng hợp đồng.



**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG RICONS**

Mẫu số B 09a – DN

**4 ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (tiếp theo)**

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

	Tại ngày 30.6.2023		Tại ngày 31.12.2022	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
<b>i. Đầu tư vào công ty con (*)</b>	<b>382.800.000.000</b>	-	<b>382.800.000.000</b>	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Riland	294.000.000.000	-	294.000.000.000	-
Công ty TNHH Ricons E&C	50.000.000.000	-	50.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Khu Công nghiệp Quihub	38.800.000.000	-	38.800.000.000	-
<b>ii. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (*)</b>	<b>60.000.000.000</b>	-	<b>60.000.000.000</b>	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Toàn Cầu	60.000.000.000	-	60.000.000.000	-
	<u>442.800.000.000</u>	<u>-</u>	<u>442.800.000.000</u>	<u>-</u>

(\*) Tại ngày 30 tháng 6 năm 2023 và ngày 31 tháng 12 năm 2022, Công ty chưa xác định được giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này để thuyết minh trên báo cáo tài chính riêng giữa niên độ vì các đơn vị này không có giá niêm yết trên thị trường. Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này có thể khác với giá trị ghi sổ.

## 5 PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	30.6.2023 VND	31.12.2022 VND
Bên thứ ba	3.296.570.732.467	3.688.826.748.480
<i>Công ty Cổ phần Gamuda Land (HCMC)</i>	647.493.235.431	971.758.423.498
<i>Công ty Cổ phần Xây dựng Coteccons (*)</i>	322.547.874.131	322.519.576.488
<i>Khác</i>	2.326.529.622.905	2.394.548.748.494
Bên liên quan (Thuyết minh 36(b))	239.940.288.658	412.287.504.141
	<u>3.536.511.021.125</u>	<u>4.101.114.252.621</u>

(\*) Ngày 3 tháng 4 năm 2023, Công ty đã gửi đơn yêu cầu Tòa án Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh mở thủ tục phá sản doanh nghiệp đối với Công ty Cổ phần Xây dựng Coteccons ("Coteccons") do Coteccons đã không thanh toán các khoản nợ đến hạn cho Công ty. Ngày 4 tháng 7 năm 2023, Tòa án Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh thông báo đã thụ lý đơn yêu cầu mở thủ tục phá sản doanh nghiệp nêu trên. Tại ngày phát hành báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này, Tòa án Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đang trong quá trình giải quyết đơn yêu cầu này và chưa có kết luận cuối cùng.

Ngoại trừ khoản phải thu Coteccons đang được xử lý như trên, Công ty đã trích lập dự phòng toàn bộ đối với các phải thu quá hạn từ các khách hàng khác (Thuyết minh 9).



**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG RICON S**

Mẫu số B 09a – DN

**6 TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

	<b>30.6.2023</b> VND	<b>31.12.2022</b> VND
Bên thứ ba	92.511.443.013	141.265.487.708
<i>Công ty Cổ phần Bất động sản Tiến Phước</i>	27.414.793.454	27.414.793.454
<i>Công ty TNHH Sản xuất và Lắp ráp Cửa kính Nhôm C.N.D</i>	15.809.160.515	6.114.192.817
<i>Công ty TNHH Thép Xây dựng và Lưới thép QH Plus</i>	8.369.292.453	27.950.437.625
<i>Công ty Cổ phần Eurowindow</i>	-	16.916.306.485
<i>Khác</i>	40.918.196.591	62.869.757.327
Bên liên quan (Thuyết minh 36(b))	137.920.827	-
	<u>92.649.363.840</u>	<u>141.265.487.708</u>

**7 PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN**

	<b>Tại ngày</b> <b>1.1.2023</b> VND	<b>Tăng</b>	<b>Giảm</b>	<b>Tại ngày</b> <b>30.6.2023</b> VND
Bên liên quan (*) (Thuyết minh 36(b))	50.500.000.000	-	-	50.500.000.000
	<u>50.500.000.000</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>50.500.000.000</u>

(\*) Đây là khoản cho vay tín chấp ngắn hạn cho Công ty Cổ phần Ri Thảo Điền nhằm bổ sung vốn kinh doanh với lãi suất là 6,2%/năm và đáo hạn đến ngày 25 tháng 11 năm 2023.

**8 PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC**

	<b>Tại ngày 30.6.2023</b>		<b>Tại ngày 31.12.2022</b>	
	<b>Giá trị</b> VND	<b>Dự phòng</b> VND	<b>Giá trị</b> VND	<b>Dự phòng</b> VND
Hợp đồng hợp tác kinh doanh (*)	230.000.000.000	-	230.000.000.000	-
Lãi tiền gửi và lãi trái phiếu	15.130.852.700	-	10.246.092.379	-
Đặt cọc và ký quỹ	9.481.224.970	-	10.274.390.970	-
Tạm ứng cho nhân viên	6.923.317.213	-	8.983.190.913	-
Khác	1.467.892.237	-	1.261.164.059	-
Bên liên quan (Thuyết minh 36(b))	22.492.521.918	-	2.589.889.041	-
	<u>285.495.809.038</u>	<u>-</u>	<u>263.354.727.362</u>	<u>-</u>

(\*) Đây là khoản tiền góp vốn hợp tác kinh doanh với Công ty Cổ phần City Garden theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 0710/HĐBCC-2021 ngày 7 tháng 10 năm 2021, nhằm hợp tác phát triển các dự án bất động sản. Thời hạn hợp tác là 2 năm và hợp đồng sẽ đáo hạn vào tháng 10 năm 2023.

**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 kỳ kế toán/năm tài chính như sau:

	Kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30.6.2023 VND	Năm tài chính kết thúc ngày 31.12.2022 VND
Số dư đầu kỳ/năm	19.685.478.829	19.685.478.829
Tăng (Thuyết minh 30)	17.296.561.550	-
Số dư cuối kỳ/năm	<u>36.982.040.379</u>	<u>19.685.478.829</u>

**10 HÀNG TỒN KHO**

	Tại ngày 30.6.2023		Tại ngày 31.12.2022	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Chi phí sản xuất kinh doanh dờ dang	<u>709.597.025.558</u>	<u>-</u>	<u>920.173.436.472</u>	<u>-</u>

Chi tiết chi phí các công trình xây dựng dở dang như sau:

	30.6.2023 VND	31.12.2022 VND
Công trình Nam Cường Villas Giai đoạn 2	95.025.966.819	25.500.538.508
Công trình SLP Xuyên Á	75.224.128.043	112.846.195.812
Công trình Trung tâm Thương mại Dịch vụ và Nhà ở Tân Túc	56.637.990.499	195.722.446.503
Công trình Imperia Smart City tháp P5, P6 và P7	45.304.377.901	136.618.390.397
Khác	437.404.562.296	449.485.865.252
	<u>709.597.025.558</u>	<u>920.173.436.472</u>



11 CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN

	30.6.2023 VND	31.12.2022 VND
Công cụ, dụng cụ	64.260.560.086	75.555.637.099
Phí thuê văn phòng (*)	42.340.988.090	45.477.357.578
Phí sử dụng hạ tầng	37.999.372.270	38.596.221.046
Phí bảo trì tòa nhà	471.150.772	693.825.504
Khác	125.238.094	266.907.946
	145.197.309.312	160.589.949.173

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

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG RICON**

Mẫu số B 09a – DN

12	TSCĐ		Nhà cửa vật kiến trúc VND	Máy móc thiết bị VND	Phương tiện vận tải VND	Thiết bị quản lý VND	Khác VND	Tổng cộng VND
(a)	TSCĐ hữu hình							
	<b>Nguyên giá</b>							
	Tại ngày 1 tháng 1 năm 2023	18.886.157.380	159.851.509.584	16.959.879.891	15.172.587.136	128.965.909	210.999.099.900	
	Mua trong kỳ	-	2.268.000.000	-	428.340.000	-	2.696.340.000	
	Tại ngày 30 tháng 6 năm 2023	18.886.157.380	162.119.509.584	16.959.879.891	15.600.927.136	128.965.909	213.695.439.900	
	<b>Khấu hao lũy kế</b>							
	Tại ngày 1 tháng 1 năm 2023	3.216.752.697	106.687.566.449	10.500.041.321	11.057.420.660	128.965.909	131.590.747.036	
	Khấu hao trong kỳ	888.714.600	8.962.042.743	1.057.211.484	1.017.661.112	-	11.925.629.939	
	Tại ngày 30 tháng 6 năm 2023	4.105.467.297	115.649.609.192	11.557.252.805	12.075.081.772	128.965.909	143.516.376.975	
	<b>Giá trị còn lại</b>							
	Tại ngày 1 tháng 1 năm 2023	15.669.404.683	53.163.943.135	6.459.838.570	4.115.166.476	-	79.408.352.864	
	Tại ngày 30 tháng 6 năm 2023	14.780.690.083	46.469.900.392	5.402.627.086	3.525.845.364	-	70.179.062.925	

Nguyên giá TSCĐ hữu hình đã khấu hao hết nhưng còn sử dụng tại ngày 30 tháng 6 năm 2023 là 94.202.949.191 Đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2022: 73.234.170.939 Đồng).



**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG RICON**

Mẫu số B 09a – DN

**12 TSCĐ (tiếp theo)**

**(b) TSCĐ vô hình**

**Phần mềm  
máy tính  
VND**

**Nguyên giá**

Tại ngày 1 tháng 1 năm 2023	10.125.997.109
Mua trong kỳ	58.000.000
Chuyển từ chi phí xây dựng cơ bản dở dang (Thuyết minh 14)	350.000.000

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2023	<u>10.533.997.109</u>
------------------------------	-----------------------

**Khấu hao lũy kế**

Tại ngày 1 tháng 1 năm 2023	7.764.690.114
Khấu hao trong kỳ	907.824.687

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2023	<u>8.672.514.801</u>
------------------------------	----------------------

**Giá trị còn lại**

Tại ngày 1 tháng 1 năm 2023	<u>2.361.306.995</u>
-----------------------------	----------------------

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2023	<u><u>1.861.482.308</u></u>
------------------------------	-----------------------------

Nguyên giá TSCĐ vô hình của Công ty đã khấu hao hết nhưng còn sử dụng tại ngày 30 tháng 6 năm 2023 là 5.962.347.109 Đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2022: 4.938.472.509 Đồng).

**13 BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ**

	<b>30.6.2023</b>	<b>31.12.2022</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Bất động sản đầu tư nắm giữ để cho thuê (a)	240.205.452.915	144.463.238.708
Bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá (b)	-	6.475.136.400
	<u>240.205.452.915</u>	<u>150.938.375.108</u>

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2023 và ngày 31 tháng 12 năm 2022, Công ty chưa xác định được giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư để thuyết minh trên báo cáo tài chính riêng giữa niên độ. Giá trị hợp lý bất động sản đầu tư có thể khác với giá trị ghi sổ.

13 BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ (tiếp theo)

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

	Tòa nhà và căn hộ VND	Quyền sử dụng đất VND	Tổng cộng VND
<b>Nguyên giá</b>			
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2023	120.092.304.973	58.000.535.376	178.092.840.349
Mua trong kỳ	105.496.840.230	-	105.496.840.230
Chuyển từ chi phí xây dựng cơ bản dở dang (Thuyết minh 14)	1.404.190.390	-	1.404.190.390
Thanh lý, nhượng bán	(4.014.380.920)	(4.662.381.790)	(8.676.762.710)
Tại ngày 30 tháng 6 năm 2023	222.978.954.673	53.338.153.586	276.317.108.259
<b>Giá trị khấu hao lũy kế</b>			
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2023	33.629.601.641	-	33.629.601.641
Khấu hao trong kỳ	3.339.683.358	-	3.339.683.358
Nhượng bán	(857.629.655)	-	(857.629.655)
Tại ngày 30 tháng 6 năm 2023	36.111.655.344	-	36.111.655.344
<b>Giá trị còn lại</b>			
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2023	86.462.703.332	58.000.535.376	144.463.238.708
Tại ngày 30 tháng 6 năm 2023	186.867.299.329	53.338.153.586	240.205.452.915

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

	Căn hộ VND	Quyền sử dụng đất VND	Tổng cộng VND
<b>Nguyên giá</b>			
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2023	6.165.412.837	309.723.563	6.475.136.400
Nhượng bán	(6.165.412.837)	(309.723.563)	(6.475.136.400)
Tại ngày 30 tháng 6 năm 2023	-	-	-
<b>Tồn thất do suy giảm giá trị</b>			
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2023 và tại ngày 30 tháng 6 năm 2023	-	-	-
<b>Giá trị còn lại</b>			
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2023	6.165.412.837	309.723.563	6.475.136.400
Tại ngày 30 tháng 6 năm 2023	-	-	-



**13 BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ (tiếp theo)**

Doanh thu và chi phí hoạt động liên quan đến bất động sản đầu tư được trình bày ở Thuyết minh 26 và Thuyết minh 27.

**14 CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG**

	<b>30.6.2023</b> <b>VND</b>	<b>31.12.2022</b> <b>VND</b>
Cải tạo bất động sản đầu tư	5.243.696.166	-
Xây dựng phần mềm	3.079.595.000	2.255.060.000
Cải tạo nhà kho	-	1.404.190.390
	<u>8.323.291.166</u>	<u>3.659.250.390</u>

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

	<b>Kỳ kế toán</b> <b>sáu tháng</b> <b>kết thúc ngày</b> <b>30.6.2023</b> <b>VND</b>	<b>Năm tài chính</b> <b>kết thúc ngày</b> <b>31.12.2022</b> <b>VND</b>
Số dư đầu kỳ/năm	3.659.250.390	430.985.000
Mua trong kỳ/năm	6.418.231.166	3.587.115.390
Chuyển sang bất động sản đầu tư nắm giữ để cho thuê (Thuyết minh 13(a))	(1.404.190.390)	-
Chuyển sang TSCĐ vô hình (Thuyết minh 12(b))	(350.000.000)	(358.850.000)
Số dư cuối kỳ/năm	<u>8.323.291.166</u>	<u>3.659.250.390</u>

**15 PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

	Tại ngày 30.6.2023		Tại ngày 31.12.2022	
	Giá trị VND	Số cổ khả năng trả nợ VND	Giá trị VND	Số cổ khả năng trả nợ VND
Bên thứ ba	2.929.749.437.950	2.929.749.437.950	3.444.279.503.788	3.444.279.503.788
Bên liên quan (Thuyết minh 36(b))	3.271.167.987	3.271.167.987	3.271.167.987	3.271.167.987
	<u>2.933.020.605.937</u>	<u>2.933.020.605.937</u>	<u>3.447.550.671.775</u>	<u>3.447.550.671.775</u>

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2023 và ngày 31 tháng 12 năm 2022, không có đối tượng nào chiếm hơn 10% trong tổng số dư phải trả người bán ngắn hạn.

**16 NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN**

	30.6.2023 VND	31.12.2022 VND
Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long	198.129.832.850	210.042.765.359
Công ty Cổ phần Tổng Công ty Hợp tác Kinh tế Việt Lào	36.975.651.980	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Phương Nam 3A-1	-	64.049.763.731
Khác	10.980.144.936	37.248.080.143
	<u>246.085.629.766</u>	<u>311.340.609.233</u>



**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG RICONS**

Mẫu số B 09a – DN

**17 THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI THU/PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC**

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

	Tại ngày 1.1.2023 VND	Số phải thu/ phải nộp trong kỳ VND	Số đã thực nộp trong kỳ VND	Cán trừ trong kỳ VND	Phân loại lại trong kỳ VND	Tại ngày 30.6.2023 VND
<b>a) Phải thu</b>						
Thuế GTGT được khấu trừ	439.902.329.972	327.705.428.711	-	(362.655.521.493)	-	404.952.237.190
Thuế TNDN nộp thừa	-	-	-	-	162.363.140	162.363.140
Thuế thu nhập cá nhân nộp thừa	88.226.768	-	-	(88.226.768)	-	-
	<u>439.990.556.740</u>	<u>327.705.428.711</u>	<u>-</u>	<u>(362.743.748.261)</u>	<u>162.363.140</u>	<u>405.114.600.330</u>
<b>b) Phải nộp</b>						
Thuế TNDN	3.881.913.117	2.056.200.883	(6.100.477.140)	-	162.363.140	-
Thuế thu nhập cá nhân	-	11.262.856.832	(10.440.978.554)	(88.226.768)	-	733.651.510
Thuế GTGT hàng nội địa	-	369.188.310.724	(6.532.789.231)	(362.655.521.493)	-	-
Thuế GTGT hàng nhập khẩu	-	1.651.457.134	(1.651.457.134)	-	-	-
Thuế nhập khẩu	-	64.906.625	(64.906.625)	-	-	-
Khác	-	5.000.000	(5.000.000)	-	-	-
	<u>3.881.913.117</u>	<u>384.228.732.198</u>	<u>(24.795.608.684)</u>	<u>(362.743.748.261)</u>	<u>162.363.140</u>	<u>733.651.510</u>

**18 CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN**

	<b>30.6.2023</b> <b>VND</b>	<b>31.12.2022</b> <b>VND</b>
Chi phí phải trả các công trình xây dựng	932.867.287.055	753.789.352.375
Lãi vay	429.806.970	982.491.171
	<u>933.297.094.025</u>	<u>754.771.843.546</u>

**19 PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC**

	<b>30.6.2023</b> <b>VND</b>	<b>31.12.2022</b> <b>VND</b>
Phải trả về UPAS LC (*)	32.300.311.849	227.677.657.704
<i>Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng (VP Bank)</i>	32.300.311.849	147.377.657.704
<i>Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam (Vietinbank) - Chi nhánh 3 Thành phố Hồ Chí Minh</i>	-	80.300.000.000
Cổ tức phải trả (**)	20.795.387.250	970.423.750
Kinh phí công đoàn	2.451.336.800	1.003.751.200
Phải trả cho các đội thi công	1.020.063.917	2.182.080.518
Phải trả cho cán bộ nhân viên	139.736.551	1.105.519.433
Khác	128.442.178	187.923.277
	<u>56.835.278.545</u>	<u>233.127.355.882</u>

(\*) Đây là khoản UPAS LC phát hành tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng và Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam – Chi nhánh 3 Thành phố Hồ Chí Minh, dùng cho mục đích mua hàng hóa, dịch vụ, nguyên vật liệu, máy móc thiết bị phục vụ cho hoạt động kinh doanh. Khoản này sẽ chuyển thành nợ vay nếu Công ty chưa thanh toán khi đến hạn thanh toán của khoản phải trả theo quy định trên UPAS LC và hợp đồng.

(\*\*) Biến động về cổ tức phải trả trong kỳ kế toán/năm tài chính như sau:

	<b>Kỳ kế toán</b> <b>sáu tháng</b> <b>kết thúc ngày</b> <b>30.6.2023</b> <b>VND</b>	<b>Năm tài chính</b> <b>kết thúc ngày</b> <b>31.12.2022</b> <b>VND</b>
Số dư đầu kỳ/năm	970.423.750	1.360.921.250
Chia cổ tức trong kỳ/năm (Thuyết minh 24)	19.824.963.500	15.860.000.000
Cổ tức đã chi trả bằng tiền	-	(16.250.497.500)
Số dư cuối kỳ/năm	<u>20.795.387.250</u>	<u>970.423.750</u>

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2023 và ngày 31 tháng 12 năm 2022, Công ty không có khoản phải trả ngắn hạn khác nào quá hạn thanh toán.



**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG RICONS**

Mẫu số B 09a – DN

**20 VAY NGẮN HẠN**

	Tại ngày 1.1.2023 VND	Tăng VND	Giảm VND	Tại ngày 30.6.2023 VND
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam (i)	202.059.948.489	338.085.653.539	(318.354.129.576)	221.791.472.452
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam (ii)	115.378.591.703	140.386.962.320	(169.799.488.391)	85.966.065.632
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngoại thương Việt Nam (iii)	97.842.097.112	73.570.851.371	(97.842.097.112)	73.570.851.371
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng (iv)	338.529.814.440	179.748.070.622	(500.772.873.288)	17.505.011.774
	<u>753.810.451.744</u>	<u>731.791.537.852</u>	<u>(1.086.768.588.367)</u>	<u>398.833.401.229</u>

Tổng vay ngắn hạn Công ty có khả năng thanh toán tại ngày 30 tháng 6 năm 2023 là 398.833.401.229 Đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2022: 753.810.451.744 Đồng).

- (i) Khoản vay ngắn hạn theo Hợp đồng số 15/2022/6543737/HĐTD ngày 12 tháng 1 năm 2023 với Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh.
- (ii) Khoản vay ngắn hạn theo Hợp đồng số 01/2023-HĐCVHM/NHCT906-RICONS ngày 31 tháng 5 năm 2023 với Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam – Chi nhánh 3 Thành phố Hồ Chí Minh.
- (iii) Khoản vay ngắn hạn theo Hợp đồng số 018/020/22/0000134-CV ngày 16 tháng 12 năm 2022 với Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Nam Sài Gòn.
- (iv) Khoản vay ngắn hạn theo Hợp đồng số 268/2022/HDHM/CMB-RICONS ngày 8 tháng 9 năm 2022 với Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng.

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

**21 DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ NGẮN HẠN**

	<b>30.6.2023</b> <b>VND</b>	<b>31.12.2022</b> <b>VND</b>
Dự phòng chi phí bảo hành các công trình	<u>40.653.294.527</u>	<u>43.225.652.298</u>

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

	<b>Kỳ kế toán</b> <b>sáu tháng</b> <b>kết thúc ngày</b> <b>30.6.2023</b> <b>VND</b>	<b>Năm tài chính</b> <b>kết thúc ngày</b> <b>31.12.2022</b> <b>VND</b>
Số dư đầu kỳ/năm	43.225.652.298	46.670.198.785
Tăng	6.765.749.000	19.858.319.000
Sử dụng trong kỳ/năm	(3.177.614.939)	(8.446.204.363)
Hoàn nhập chi phí dự phòng bảo hành công trình xây dựng (Thuyết minh 31)	<u>(6.160.491.832)</u>	<u>(14.856.661.124)</u>
Số dư cuối kỳ/năm	<u>40.653.294.527</u>	<u>43.225.652.298</u>

**22 QUỸ KHEN THƯỞNG, PHÚC LỢI**

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

	<b>Kỳ kế toán</b> <b>sáu tháng</b> <b>kết thúc ngày</b> <b>30.6.2023</b> <b>VND</b>	<b>Năm tài chính</b> <b>kết thúc ngày</b> <b>31.12.2022</b> <b>VND</b>
Số dư đầu kỳ/năm	102.485.476.617	101.453.328.163
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi (Thuyết minh 24)	4.534.003.158	4.008.000.000
Sử dụng quỹ trong kỳ/năm	<u>(168.897.771)</u>	<u>(2.975.851.546)</u>
Số dư cuối kỳ/năm	<u>106.850.582.004</u>	<u>102.485.476.617</u>



**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG RICON S**

Mẫu số B 09a – DN

**23 VỐN GÓP CỦA CHỦ SỞ HỮU****(a) Số lượng cổ phiếu**

	Tại ngày 30.6.2023		Tại ngày 31.12.2022	
	Cổ phiếu phổ thông	Cổ phiếu ưu đãi	Cổ phiếu phổ thông	Cổ phiếu ưu đãi
Số lượng cổ phiếu đăng ký	<u>39.649.927</u>	<u>-</u>	<u>39.649.927</u>	<u>-</u>
Số lượng cổ phiếu đã phát hành	<u>39.649.927</u>	<u>-</u>	<u>39.649.927</u>	<u>-</u>
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	<u>39.649.927</u>	<u>-</u>	<u>39.649.927</u>	<u>-</u>

**(b) Tình hình biến động của vốn cổ phần**

	Số cổ phiếu phổ thông	Cổ phiếu phổ thông VND	Cổ phiếu ưu đãi VND	Tổng cộng VND
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2022	31.720.000	317.200.000.000	-	317.200.000.000
Cổ phiếu mới phát hành	<u>7.929.927</u>	<u>79.299.270.000</u>	<u>-</u>	<u>79.299.270.000</u>
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022	<u>39.649.927</u>	<u>396.499.270.000</u>	<u>-</u>	<u>396.499.270.000</u>
Tại ngày 30 tháng 6 năm 2023	<u>39.649.927</u>	<u>396.499.270.000</u>	<u>-</u>	<u>396.499.270.000</u>

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

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG RICONS**

Mẫu số B 09a – DN

**24 TÌNH HÌNH TĂNG GIẢM NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU**

	Vốn góp của chủ sở hữu VND	Thặng dư vốn cổ phần VND	Quỹ đầu tư phát triển VND	LNST chưa phân phối VND	Tổng cộng VND
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2022	317.200.000.000	806.560.760.000	714.727.594.480	385.898.301.889	2.224.386.656.369
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	170.297.221.338	170.297.221.338
Chia cổ tức bằng cổ phiếu	79.299.270.000	-	-	(79.299.270.000)	-
Chia cổ tức bằng tiền	-	-	-	(15.860.000.000)	(15.860.000.000)
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	(4.008.000.000)	(4.008.000.000)
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	-	8.016.000.000	(8.016.000.000)	-
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022	396.499.270.000	806.560.760.000	722.743.594.480	449.012.253.227	2.374.815.877.707
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	14.777.261.021	14.777.261.021
Chia cổ tức bằng tiền (*)	-	-	-	(19.824.963.500)	(19.824.963.500)
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi (**)	-	-	-	(4.534.003.158)	(4.534.003.158)
Trích quỹ đầu tư phát triển (**)	-	-	9.068.006.317	(9.068.006.317)	-
Tại ngày 30 tháng 6 năm 2023	396.499.270.000	806.560.760.000	731.811.600.797	430.362.541.273	2.365.234.172.070

(\*\*) Đại hội đồng Cổ đông thường niên tổ chức ngày 23 tháng 6 năm 2023 đã thông qua mức chi trả cổ tức bằng tiền là 5% trên mệnh giá theo Nghị quyết số 001/NQ-ĐHĐCĐ/RICONS-2023 cùng ngày, và ủy quyền cho Hội đồng Quản trị tổ chức thực hiện. Thời gian chi trả kiến là trong Quý IV năm 2023.

(\*\*\*) Mức trích lập các quỹ này được thông qua tại Đại hội đồng Cổ đông thường niên tổ chức ngày 23 tháng 6 năm 2023 theo Nghị quyết số 001/NQ-ĐHĐCĐ/RICONS-2023 cùng ngày.



**25 CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ**

**(a) Ngoại tệ các loại**

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2023 khoản mục tiền và các khoản tương đương tiền đã bao gồm số ngoại tệ 7.214 Đô la Mỹ (tại ngày 31 tháng 12 năm 2022: 7.214 Đô la Mỹ).

**(b) Thuê hoạt động**

Các cam kết thuê hoạt động được trình bày tại Thuyết minh 37.

**26 DOANH THU THUẦN VỀ BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ**

	<u>Kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày</u>	
	<u>30.6.2023</u> VND	<u>30.6.2022</u> VND
Doanh thu thuần từ hợp đồng xây dựng (*)	3.835.748.599.105	4.452.888.903.528
Doanh thu thuần từ cho thuê và bán bất động sản đầu tư	23.019.737.765	111.141.193.720
Doanh thu thuần từ cho thuê máy móc và thiết bị xây dựng	5.660.916.733	1.753.417.532
	<u>3.864.429.253.603</u>	<u>4.565.783.514.780</u>

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

	<u>Kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày</u>	
	<u>30.6.2023</u> VND	<u>30.6.2022</u> VND
Doanh thu thuần từ hợp đồng xây dựng đang thực hiện trong kỳ	3.829.129.954.634	4.406.816.576.980
Doanh thu thuần từ hợp đồng xây dựng đã hoàn thành trong kỳ	6.618.644.471	46.072.326.548
	<u>3.835.748.599.105</u>	<u>4.452.888.903.528</u>

**27 GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP**

	<u>Kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày</u>	
	<u>30.6.2023</u>	<u>30.6.2022</u>
	VND	VND
Giá vốn hoạt động xây dựng	3.777.167.143.806	4.367.624.230.216
Giá vốn từ hoạt động cho thuê và bán bất động sản đầu tư	21.267.848.721	102.175.678.109
Giá vốn từ hoạt động cho thuê máy móc và thiết bị xây dựng	4.555.606.748	697.654.631
	<u>3.802.990.599.275</u>	<u>4.470.497.562.956</u>

**28 DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH**

	<u>Kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày</u>	
	<u>30.6.2023</u>	<u>30.6.2022</u>
	VND	VND
Lãi tiền gửi, cho vay và lãi trái phiếu	36.130.461.778	9.355.511.673
Cổ tức, lợi nhuận được chia	23.975.000.000	83.820.000.000
Tiền lãi phạt thanh toán trả chậm	-	10.265.793.839
Doanh thu hoạt động tài chính khác	-	25.943.743
	<u>60.105.461.778</u>	<u>103.467.249.255</u>

**29 CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	<u>Kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày</u>	
	<u>30.6.2023</u>	<u>30.6.2022</u>
	VND	VND
Lãi tiền vay	25.723.364.900	6.934.903.931
Khác	-	34.930.131
	<u>25.723.364.900</u>	<u>6.969.834.062</u>



**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG RICON**

Mẫu số B 09a – DN

**30 CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP**

	<u>Kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày</u>	
	<u>30.6.2023</u>	<u>30.6.2022</u>
	VND	VND
Chi phí nhân viên	41.332.750.101	52.961.880.039
Chi phí dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (Thuyết minh 9)	17.296.561.550	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	13.694.384.966	7.194.227.068
Chi phí khấu hao	2.968.021.341	2.836.807.040
Chi phí công cụ, dụng cụ	2.655.551.686	4.518.659.156
Khác	5.609.927.990	8.150.262.277
	<u>83.557.197.634</u>	<u>75.661.835.580</u>

**31 THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC**

	<u>Kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày</u>	
	<u>30.6.2023</u>	<u>30.6.2022</u>
	VND	VND
<b>Thu nhập khác</b>		
Hoàn nhập chi phí dự phòng bảo hành công trình xây dựng (Thuyết minh 21)	6.160.491.832	5.768.198.269
Hoàn nhập chi phí phải trả công trình xây dựng	-	8.420.686.788
Khác	1.462.280.544	1.384.903.387
	<u>7.622.772.376</u>	<u>15.573.788.444</u>
<b>Chi phí khác</b>		
Khác	(3.052.864.044)	(764.797.046)
<b>Lợi nhuận khác</b>	<u>4.569.908.332</u>	<u>14.808.991.398</u>

**32 THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (“TNDN”)**

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

	Kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày	
	30.6.2023 VND	30.6.2022 VND
Lợi nhuận kế toán trước thuế	16.833.461.904	130.930.522.835
Thuế tính ở thuế suất 20%	3.366.692.381	26.186.104.567
Điều chỉnh:		
Thu nhập không chịu thuế	(4.795.000.000)	(16.764.000.000)
Chi phí không được khấu trừ	493.203.001	251.284.373
Dự phòng thiếu của năm trước	2.056.200.883	-
Lỗi tính thuế không ghi nhận tài sản thuế TNDN hoãn lại	935.104.618	-
Chi phí thuế TNDN (*)	2.056.200.883	9.673.388.940
Chi phí thuế TNDN ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ:		
Thuế TNDN - hiện hành	2.056.200.883	9.673.388.940
Thuế TNDN - hoãn lại	-	-
Chi phí thuế TNDN (*)	2.056.200.883	9.673.388.940

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

**33 CHI PHÍ KINH DOANH THEO YẾU TỐ**

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

	Kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày	
	30.6.2023 VND	30.6.2022 VND
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.232.259.952.554	2.733.514.757.653
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	1.166.651.304.365	1.900.159.859.252
Chi phí nhân viên	175.946.358.453	247.069.875.704
Công cụ, dụng cụ	29.100.700.423	30.767.028.431
Chi phí dự phòng phải thu khó đòi	17.296.561.550	-
Chi phí khấu hao TSCĐ	16.173.137.984	13.339.250.064
Chi phí khác	38.543.370.666	160.203.196.374
	3.675.971.385.995	5.085.053.967.478



**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG RICON**

Mẫu số B 09a – DN

**34 BÁO CÁO BỘ PHẬN****a) Báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh****Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ**

	<b>Kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023</b>			
	<b>Hoạt động xây dựng VND</b>	<b>Bất động sản đầu tư VND</b>	<b>Cho thuê máy móc và thiết bị xây dựng VND</b>	<b>Tổng cộng VND</b>
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	3.835.748.599.105	23.019.737.765	5.660.916.733	<b>3.864.429.253.603</b>
Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	(3.777.167.143.806)	(21.267.848.721)	(4.555.606.748)	<b>(3.802.990.599.275)</b>
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	<u>58.581.455.299</u>	<u>1.751.889.044</u>	<u>1.105.309.985</u>	<u><b>61.438.654.328</b></u>
	<b>Kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022</b>			
	<b>Hoạt động xây dựng VND</b>	<b>Bất động sản đầu tư VND</b>	<b>Cho thuê máy móc và thiết bị xây dựng VND</b>	<b>Tổng cộng VND</b>
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	4.452.888.903.528	111.141.193.720	1.753.417.532	<b>4.565.783.514.780</b>
Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	(4.367.624.230.216)	(102.175.678.109)	(697.654.631)	<b>(4.470.497.562.956)</b>
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	<u>85.264.673.312</u>	<u>8.965.515.611</u>	<u>1.055.762.901</u>	<u><b>95.285.951.824</b></u>

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG RICON**

Mẫu số B 09a – DN

**34 BÁO CÁO BỘ PHẬN (tiếp theo)**

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

*Bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ*

	Tại ngày 30.6.2023			
	Hoạt động xây dựng	Bất động sản đầu tư	Cho thuê máy móc và thiết bị xây dựng	Tổng cộng
<b>TÀI SẢN BỘ PHẬN</b>	<b>4.658.621.169.385</b>	<b>309.059.778.840</b>	<b>5.340.563.167</b>	<b>4.973.021.511.392</b>
Tài sản ngắn hạn	4.551.894.383.115	30.212.000.431	5.340.563.167	4.587.446.946.713
Tài sản dài hạn	106.726.786.270	278.847.778.409	-	385.574.564.679
<b>TÀI SẢN KHÔNG PHẢN BỔ</b>				<b>2.109.487.142.101</b>
Tài sản ngắn hạn				1.446.043.538.034
Tài sản dài hạn				663.443.604.067
<b>TỔNG TÀI SẢN</b>	<b>4.658.621.169.385</b>	<b>309.059.778.840</b>	<b>5.340.563.167</b>	<b>7.082.508.653.493</b>
<b>NỢ PHẢI TRẢ BỘ PHẬN</b>	<b>4.540.583.495.219</b>	<b>6.322.092.958</b>	<b>5.949.381.187</b>	<b>4.552.854.969.364</b>
Nợ ngắn hạn	4.540.583.495.219	6.064.172.958	5.949.381.187	4.552.597.049.364
Nợ dài hạn	-	257.920.000	-	257.920.000
<b>NỢ PHẢI TRẢ KHÔNG PHẢN BỔ</b>				<b>164.419.512.059</b>
Nợ ngắn hạn				164.419.512.059
<b>TỔNG NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>4.540.583.495.219</b>	<b>6.322.092.958</b>	<b>5.949.381.187</b>	<b>4.717.274.481.423</b>



**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG RICON**

Mẫu số B 09a – DN

**34 BÁO CÁO BỘ PHẬN (tiếp theo)**

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

*Bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ (tiếp theo)*

Tại ngày 31.12.2022

	Hoạt động xây dựng	Bất động sản đầu tư	Cho thuê máy móc và thiết bị xây dựng	Tổng cộng
<b>TÀI SẢN BỘ PHẬN</b>	<b>5.495.740.676.368</b>	<b>222.262.301.866</b>	<b>1.151.961.771</b>	<b>5.719.154.940.005</b>
Tài sản ngắn hạn	5.374.440.773.745	30.629.689.818	1.151.961.771	5.406.222.425.334
Tài sản dài hạn	121.299.902.623	191.632.612.048	-	312.932.514.671
<b>TÀI SẢN KHÔNG PHÂN BỐ</b>				<b>2.306.827.998.100</b>
Tài sản ngắn hạn				1.639.352.708.121
Tài sản dài hạn				667.475.289.979
<b>TỔNG TÀI SẢN</b>	<b>5.495.740.676.368</b>	<b>222.262.301.866</b>	<b>1.151.961.771</b>	<b>8.025.982.938.105</b>
<b>NỢ PHẢI TRẢ BỘ PHẬN</b>	<b>5.306.933.879.109</b>	<b>4.588.080.780</b>	<b>150.354.893</b>	<b>5.311.672.314.782</b>
Nợ ngắn hạn	5.306.933.879.109	4.330.160.780	150.354.893	5.311.414.394.782
Nợ dài hạn	-	257.920.000	-	257.920.000
<b>NỢ PHẢI TRẢ KHÔNG PHÂN BỐ</b>				<b>339.494.745.616</b>
Nợ ngắn hạn				339.494.745.616
<b>TỔNG NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>5.306.933.879.109</b>	<b>4.588.080.780</b>	<b>150.354.893</b>	<b>5.651.167.060.398</b>

b) Báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý

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

**35 THUYẾT MINH CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÊN BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ (“BCLCTT”) RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ**

Các giao dịch không bằng tiền ảnh hưởng đến BCLCTT

	Kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày	
	30.6.2023 VND	30.6.2022 VND
Mua bất động sản thanh toán bằng việc cần trừ công nợ	106.094.453.670	-
Mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác nhưng chưa thanh toán	6.722.229.013	2.717.448.652

**36 THUYẾT MINH VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN**

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

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

**(a) Giao dịch với các bên liên quan**

Các giao dịch chủ yếu với các bên liên quan phát sinh trong kỳ kế toán gồm:

		Kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày	
		30.6.2023 VND	30.6.2022 VND
<b>i) Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>			
Western City	Dịch vụ xây dựng	618.321.784.216	217.751.579.678
Ricons E&C	Dịch vụ xây dựng	11.398.068.928	-
	Dịch vụ cho thuê	3.265.920	-
Riland	Dịch vụ cho thuê	3.772.746.608	1.414.427.415
		<u>633.495.865.672</u>	<u>219.166.007.093</u>



## 36 THUYẾT MINH VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

## (a) Giao dịch với các bên liên quan (tiếp theo)

		Kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày	
		30.6.2023	30.6.2022
		VND	VND
<b>ii) Mua hàng hóa và dịch vụ</b>			
Western City	Dịch vụ khác	1.426.902.587	-
Riland	Dịch vụ môi giới	242.193.564	2.211.375.302
	Dịch vụ khác	-	127.016.640
Rihiway	Dịch vụ xây dựng	-	11.276.384.795
		<u>1.669.096.151</u>	<u>13.614.776.737</u>
<b>iii) Các khoản chi cho các nhân sự quản lý chủ chốt</b>			
Hội đồng Quản trị		1.404.000.000	1.560.000.000
Ban Kiểm soát		432.000.000	480.000.000
Ban Tổng Giám đốc		8.203.045.059	10.149.926.921
		<u>10.039.045.059</u>	<u>12.189.926.921</u>
<b>iv) Hoạt động khác</b>			
Ricons E&C	Nhận cổ tức	11.000.000.000	-
	Cho vay	-	35.000.000.000
	Thu hồi cho vay	-	35.000.000.000
	Lãi cho vay	-	225.616.439
Riland	Nhận cổ tức	7.350.000.000	82.320.000.000
Ri Thảo Điền	Lãi cho vay	1.552.632.877	1.126.910.959
		<u>1.552.632.877</u>	<u>1.126.910.959</u>

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG RICONs**

Mẫu số B 09a – DN

**36 THUYẾT MINH VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)**

**(b) Số dư cuối kỳ kế toán/năm tài chính với các bên liên quan**

	<b>30.6.2023</b>	<b>31.12.2022</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
<b>Phải thu ngắn hạn của khách hàng (Thuyết minh 5)</b>		
Western City	227.402.412.837	410.089.125.432
Ricons E&C	12.537.875.821	231.111.925
Riland	-	1.967.266.784
	<u>239.940.288.658</u>	<u>412.287.504.141</u>
<b>Trả trước cho người bán ngắn hạn (Thuyết minh 6)</b>		
Western City	<u>137.920.827</u>	<u>-</u>
<b>Phải thu về cho vay ngắn hạn (Thuyết minh 7)</b>		
Ri Thảo Điền	<u>50.500.000.000</u>	<u>50.500.000.000</u>
<b>Các khoản phải thu ngắn hạn khác (Thuyết minh 8)</b>		
Ricons E&C	11.000.000.000	-
Riland	7.350.000.000	-
Ri Thảo Điền	4.142.521.918	2.589.889.041
	<u>22.492.521.918</u>	<u>2.589.889.041</u>
<b>Phải trả người bán ngắn hạn (Thuyết minh 15)</b>		
Rihiway	<u>3.271.167.987</u>	<u>3.271.167.987</u>



**37 CÁC CAM KẾT THUÊ HOẠT ĐỘNG**

**(i) Công ty là bên đi thuê**

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

	30.6.2023 VND	31.12.2022 VND
Dưới 1 năm	1.671.387.001	1.921.947.937
Từ 1 đến 5 năm	1.479.846.005	2.139.325.453
Trên 5 năm	1.345.429.468	1.316.634.902
<b>Tổng cộng các khoản thanh toán tối thiểu</b>	<b>4.496.662.474</b>	<b>5.377.908.292</b>

**(ii) Công ty là bên cho thuê**

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

	30.6.2023 VND	31.12.2022 VND
Dưới 1 năm	13.947.535.456	13.400.739.843
Từ 1 đến 5 năm	23.398.107.097	31.731.116.775
Trên 5 năm	14.872.075.000	12.648.899.988
<b>Tổng cộng các khoản phải thu tối thiểu</b>	<b>52.217.717.553</b>	<b>57.780.756.606</b>

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ đã được Ban Tổng Giám đốc phê chuẩn để phát hành ngày 29 tháng 8 năm 2023.

Nguyễn Thị Phương  
Người lập

Nguyễn Minh Tùng  
Kế toán trưởng



Trần Quang Quân  
Tổng Giám đốc  
Chữ ký được ủy quyền