

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT 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 HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ CHO KỲ 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 hợp nhất giữa niên độ	3
Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ (Mẫu số B 01a – DN/HN)	5
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ (Mẫu số B 02a – DN/HN)	8
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ (Mẫu số B 03a – DN/HN)	9
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ (Mẫu số B 09a – DN/HN)	11

## CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG RICON

### 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 Mươi	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 hợp nhất 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 hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con (gọi chung là "Tập đoàn") thể hiện trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ của Tập đoàn tại ngày 30 tháng 6 năm 2023, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ của kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày nêu trên. Trong việc lập báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất giữa niên độ trên cơ sở Tập đoàn hoạt động liên tục trừ khi giả định Tập đoàn hoạt động liên tục là không phù hợp.

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

### Phê chuẩn báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ

Theo đây, chúng tôi phê chuẩn báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đính kèm từ trang 5 đến trang 55. Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ của Tập đoàn tại ngày 30 tháng 6 năm 2023, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất 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 hợp nhất giữa niên độ.

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 HỢP NHẤT 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 hợp nhất giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Ricons (“Công ty”) và các công ty con (gọi chung là “Tập đoàn”) được lập ngày 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 hợp nhất giữa niên độ này bao gồm: bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ tại ngày 30 tháng 6 năm 2023, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày nêu trên, và thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ bao gồm các chính sách kế toán chủ yếu từ trang 5 đến trang 55.

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

Ban Tổng Giám đốc của Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Tập đoàn theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất giữa niên độ đính kèm không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ của Tập đoàn tại ngày 30 tháng 6 năm 2023, cũng như 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 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 hợp nhất giữa niên độ.

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



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

Số hiệu báo cáo soát xét: HCM14250  
TP. Hồ Chí Minh, ngày 29 tháng 8 năm 2023



## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT 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>6.146.347.185.538</b>	<b>7.280.171.312.752</b>
<b>110</b>	<b>Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>3</b>	<b>201.832.181.643</b>	<b>808.413.931.101</b>
111	Tiền		71.532.181.643	67.913.931.101
112	Các khoản tương đương tiền		130.300.000.000	740.500.000.000
<b>120</b>	<b>Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn</b>		<b>893.428.000.000</b>	<b>458.002.543.861</b>
123	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	4(a)	893.428.000.000	458.002.543.861
<b>130</b>	<b>Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>3.922.623.883.421</b>	<b>4.646.502.828.091</b>
131	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5	3.598.461.613.813	4.259.907.014.945
132	Trả trước cho người bán ngắn hạn	6	94.213.474.453	142.854.598.777
136	Phải thu ngắn hạn khác	7	266.930.835.534	263.426.693.198
137	Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	8	(36.982.040.379)	(19.685.478.829)
<b>140</b>	<b>Hàng tồn kho</b>		<b>709.597.025.558</b>	<b>922.608.539.501</b>
141	Hàng tồn kho	9	709.597.025.558	922.608.539.501
<b>150</b>	<b>Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>418.866.094.916</b>	<b>444.643.470.198</b>
151	Chi phí trả trước ngắn hạn		175.767.531	15.872.464
152	Thuế giá trị gia tăng ("GTGT") được khấu trừ	16(a)	418.527.964.245	444.537.423.882
153	Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	16(a)	162.363.140	90.173.852

Các thuyết minh từ trang 11 đến trang 55 là một phần cấu thành báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này.



**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT 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>1.116.631.499.945</b>	<b>913.694.086.048</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>179.580.536.517</b>	<b>189.632.060.547</b>
221	Tài sản cố định hữu hình	11(a)	77.219.054.209	86.610.447.987
222	Nguyên giá		221.481.019.900	218.868.826.900
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(144.261.965.691)	(132.258.378.913)
227	Tài sản cố định vô hình	11(b)	102.361.482.308	103.021.612.560
228	Nguyên giá		111.253.517.109	111.163.517.109
229	Giá trị khấu hao lũy kế		(8.892.034.801)	(8.141.904.549)
<b>230</b>	<b>Bất động sản đầu tư</b>	12	<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>84.924.400.521</b>	<b>13.107.125.828</b>
242	Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	13	84.924.400.521	13.107.125.828
<b>250</b>	<b>Đầu tư tài chính dài hạn</b>		<b>443.384.767.136</b>	<b>375.628.169.833</b>
252	Đầu tư vào công ty liên kết	4(b)	75.984.767.136	8.228.169.833
253	Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	4(c)	60.000.000.000	60.000.000.000
255	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	4(a)	307.400.000.000	307.400.000.000
<b>260</b>	<b>Tài sản dài hạn khác</b>		<b>168.084.772.736</b>	<b>183.737.784.612</b>
261	Chi phí trả trước dài hạn	10	166.093.928.316	181.833.681.041
262	Tài sản thuế thu nhập hoãn lại		1.990.844.420	1.904.103.571
<b>270</b>	<b>TỔNG TÀI SẢN</b>		<b>7.262.978.685.483</b>	<b>8.193.865.398.800</b>

Các thuyết minh từ trang 11 đến trang 55 là một phần cấu thành báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này.

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT 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>4.811.345.012.751</b>	<b>5.785.622.810.269</b>
<b>310</b>	<b>Nợ ngắn hạn</b>		<b>4.811.087.092.751</b>	<b>5.785.364.890.269</b>
311	Phải trả người bán ngắn hạn	14	2.965.908.753.456	3.496.503.156.108
312	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	15	246.241.206.967	311.427.795.473
313	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	16(b)	2.766.963.974	5.005.852.693
315	Chi phí phải trả ngắn hạn	17	978.687.451.990	825.875.803.663
318	Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	18	10.661.245.978	10.235.684.040
319	Phải trả ngắn hạn khác	19	60.309.192.626	236.590.017.633
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	107.025.582.004	102.690.476.617
<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>2.451.633.672.732</b>	<b>2.408.242.588.531</b>
<b>410</b>	<b>Vốn chủ sở hữu</b>		<b>2.451.633.672.732</b>	<b>2.408.242.588.531</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	504.965.448.074	470.191.930.175
421a	- LNST chưa phân phối lũy kế của các năm trước		436.764.957.200	379.511.867.001
421b	- LNST chưa phân phối của kỳ này/năm nay		68.200.490.874	90.680.063.174
429	Lợi ích cổ đông không kiểm soát		11.796.593.861	12.247.033.876
<b>440</b>	<b>TỔNG NGUỒN VỐN</b>		<b>7.262.978.685.483</b>	<b>8.193.865.398.800</b>

Lê Thanh Tuấn  
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 55 là một phần cấu thành báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này.



## BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT 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	3.821.038.728.942	4.764.762.260.157
02	Các khoản giảm trừ doanh thu	-	-
10	Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	3.821.038.728.942	4.764.762.260.157
11	Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	(3.755.784.107.481)	(4.661.732.969.220)
20	Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	65.254.621.461	103.029.290.937
21	Doanh thu hoạt động tài chính	43.958.819.950	22.660.101.801
22	Chi phí tài chính	(25.723.364.900)	(6.969.834.062)
23	- Trong đó: Chi phí lãi vay	(25.723.364.900)	(6.934.903.931)
24	Phần lãi trong công ty liên kết	67.756.597.303	2.862.732.769
26	Chi phí quản lý doanh nghiệp	(84.251.337.825)	(76.508.953.470)
30	Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	66.995.335.989	45.073.337.975
31	Thu nhập khác	7.714.441.958	15.619.613.825
32	Chi phí khác	(3.237.506.116)	(764.802.446)
40	Lợi nhuận khác	4.476.935.842	14.854.811.379
50	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	71.472.271.831	59.928.149.354
51	Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN") hiện hành	(3.658.961.821)	(11.508.689.753)
52	Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	86.740.849	-
60	Lợi nhuận sau thuế TNDN	67.900.050.859	48.419.459.601
Phân bổ cho:			
61	Cổ đông của Công ty	68.200.490.874	48.327.926.433
62	Cổ đông không kiểm soát	(300.440.015)	91.533.168
70	Lãi cơ bản trên cổ phiếu	1.634	1.158
71	Lãi suy giảm trên cổ phiếu	1.634	1.158

Lê Thanh Tuấn  
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 55 là một phần cấu thành báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này.



**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT 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>71.472.271.831</b>	<b>59.928.149.354</b>
	Điều chỉnh cho các khoản:		
02	Khấu hao tài sản cố định ("TSCĐ") và bất động sản đầu tư	34 16.352.741.822	13.547.060.612
03	Các khoản trích lập/(hoàn nhập) dự phòng	14.724.203.779	(2.770.974.537)
05	Lãi từ hoạt động đầu tư	(113.514.656.281)	(29.581.433.851)
06	Chi phí lãi vay	30 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>14.757.926.051</b>	<b>48.057.705.509</b>
09	Giảm các khoản phải thu	564.536.969.299	697.047.030.037
10	Giảm/(tăng) hàng tồn kho	213.011.513.943	(528.026.374.949)
11	(Giảm)/tăng các khoản phải trả	(642.965.960.615)	245.088.841.210
12	Giảm/(tăng) chi phí trả trước	15.579.857.658	(53.741.905.511)
14	Tiền lãi vay đã trả	(26.276.049.101)	(4.814.158.284)
15	Thuế TNDN đã nộp	16 (7.098.833.562)	(12.528.819.942)
17	Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	(198.897.771)	(1.989.851.546)
<b>20</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>131.346.525.902</b>	<b>389.092.466.524</b>
<b>LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	(3.051.636.115)	(6.162.788.601)
22	Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và tài sản dài hạn khác	17.025.890.412	85.041.299.815
23	Tiền chi gửi ngân hàng có kỳ hạn và mua các công cụ nợ của đơn vị khác	(708.435.000.000)	(438.101.725.422)
24	Tiền thu hồi tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn và bán lại công cụ nợ của đơn vị khác	273.009.543.861	225.835.000.000
26	Thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	-	2.400.000.000
27	Tiền thu lãi tiền gửi và cổ tức, lợi nhuận được chia	38.499.976.997	14.052.308.087
<b>30</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>(382.951.224.845)</b>	<b>(116.935.906.121)</b>

Các thuyết minh từ trang 11 đến trang 55 là một phần cấu thành báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này.



**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT 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	Tiền thu từ vay ngắn hạn	20	731.791.537.852	348.167.630.300
34	Tiền chi trả nợ gốc vay	20	(1.086.768.588.367)	(350.996.526.561)
36	Tiền chi trả cổ tức cho chủ sở hữu	19	-	(2.203.616.250)
40	<b>Lưu chuyển thuần từ hoạt động tài chính</b>		<b>(354.977.050.515)</b>	<b>(5.032.512.511)</b>
50	<b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ</b>		<b>(606.581.749.458)</b>	<b>267.124.047.892</b>
60	<b>Tiền và tương đương tiền đầu kỳ</b>	3	<b>808.413.931.101</b>	<b>300.138.642.877</b>
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		-	-
70	<b>Tiền và tương đương tiền cuối kỳ</b>	3	<b>201.832.181.643</b>	<b>567.262.690.769</b>

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

  
Lê Thanh Tuấn  
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 55 là một phần cấu thành báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này.



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

**1 ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA TẬP ĐOÀN**

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

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

Hoạt động chính của 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. Hoạt động chính của các công ty con và công ty liên kết được trình bày dưới đây.

Tập đoàn bao gồm Công ty và các công ty con.

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

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2023, Tập đoàn có 867 nhân viên (tại ngày 31 tháng 12 năm 2022: 1.035 nhân viên).



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

Mẫu số B 09a – DN/HN

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

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2023, Tập đoàn có 6 công ty con và 1 công ty liên kết (tại ngày 31 tháng 12 năm 2022: 6 công ty con và 1 công ty liên kết) được trình bày như sau:

Tên	Hoạt động kinh doanh chính	Nơi thành lập, đăng ký hoạt động	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	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất và vật liệu xây dựng	TP. Hồ Chí Minh	98,00	98,00	98,00	98,00
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Khu Công nghiệp Quihub	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất	Tỉnh Bình Định	97,00	97,00	97,00	97,00
Công ty TNHH Ricons E&C	Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng	TP. Hồ Chí Minh	100,00	100,00	100,00	100,00
<b>Công ty con gián tiếp</b>						
Công ty Cổ phần Kỹ thuật Công nghệ Rihitech	Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt trong xây dựng	TP. Hồ Chí Minh	73,50	75,00	73,50	75,00
Công ty TNHH Rihway	Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng	TP. Hồ Chí Minh	98,00	100,00	98,00	100,00
Công ty Cổ phần Ri Thảo Điền	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất	TP. Hồ Chí Minh	97,80	99,80	97,80	99,80
<b>Công ty liên kết</b>						
Công ty Cổ phần Quản lý và Phát triển Gia Khánh	Tư vấn quản lý	TP. Hồ Chí Minh	29,40	30,00	29,40	30,00

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

Báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất giữa niên độ. Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ được lập theo nguyên tắc giá gốc, ngoại trừ các khoản đầu tư vào công ty liên kết như được trình bày tại Thuyết minh 2.5.

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

**2.2 Năm tài chính**

Năm tài chính của Tập đoàn bắt đầu từ ngày 1 tháng 1 đến ngày 31 tháng 12. Báo cáo tài chính hợp nhất 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 trình bày trên báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ là Đồng Việt Nam ("VND" hoặc "Đồng").

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

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

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



**2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)****2.5 Cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính giữa niên độ*****Công ty con***

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

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

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

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

Báo cáo tài chính của các công ty trong Tập đoàn sử dụng để hợp nhất được lập cho cùng kỳ kế toán với báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ và được thống nhất qua các năm tài chính.

***Nghiệp vụ và lợi ích của cổ đông không kiểm soát***

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

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

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

Những giao dịch làm thay đổi tỷ lệ sở hữu của Tập đoàn trong công ty con dẫn đến việc mất quyền kiểm soát đối với công ty con, thì chênh lệch giữa giá trị thay đổi phần sở hữu của Tập đoàn trong tài sản thuần của công ty con và số chi hoặc thu từ việc thoái vốn tại công ty con được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ.



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

Phần sở hữu còn lại trong công ty này sẽ được hạch toán như một khoản đầu tư tài chính thông thường hoặc kế toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu kể từ khi công ty mẹ không còn nắm quyền kiểm soát công ty con.

***Công ty liên kết***

Công ty liên kết là tất cả các công ty trong đó Tập đoàn có ảnh hưởng đáng kể nhưng không phải kiểm soát, thường được thể hiện thông qua việc nắm giữ từ 20% đến 50% quyền biểu quyết ở công ty đó. Các khoản đầu tư các công ty liên kết được hạch toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu và được ghi nhận ban đầu theo giá gốc. Khoản đầu tư của Tập đoàn vào công ty liên kết bao gồm lợi thế thương mại phát sinh khi đầu tư, trừ đi những khoản tổn thất tài sản lũy kế.

Lợi nhuận của Tập đoàn được chia sau khi đầu tư vào các công ty liên kết sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ. Các khoản thay đổi lũy kế sau khi đầu tư vào các công ty liên kết được điều chỉnh vào giá trị ghi sổ của khoản đầu tư. Khi phần lỗ trong liên kết bằng hoặc vượt quá lợi ích của Tập đoàn trong các công ty liên kết, Tập đoàn sẽ không ghi nhận khoản lỗ vượt đó trừ khi đã phát sinh nghĩa vụ hoặc đã thanh toán hộ cho các công ty liên kết.

Các chính sách kế toán của các bên liên kết được thay đổi khi cần thiết để đảm bảo sự nhất quán với chính sách kế toán mà Tập đoàn áp dụng.

Các khoản lãi hay lỗ chưa thực hiện từ các giao dịch nội bộ giữa Tập đoàn với các bên liên kết sẽ được loại trừ tới mức tương ứng với phần lợi ích của Tập đoàn trong các bên liên kết theo quy định kế toán hiện hành.

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

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

**2.7 Các khoản phải thu**

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

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



**2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)****2.8 Hàng tồn kho**

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

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

Dự phòng được lập cho hàng tồn kho bị lỗi thời, chậm lưu chuyển và bị hỏng. Chênh lệch giữa khoản dự phòng lập ở cuối 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.

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

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

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

**(b) Đầu tư vào công ty liên kết**

Đầu tư vào công ty liên kết được trình bày theo phương pháp vốn chủ sở hữu trong báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ (Thuyết minh 2.5).



**2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)****2.9 Đầu tư tài chính (tiếp theo)****(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.

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

Chênh lệch giữa khoản dự phòng lập ở cuối 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.

**2.10 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.

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 Tập đoàn 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 Tập đoàn là bên kế toán và quyết toán thuế, Tập đoàn 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.



**2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)****2.11 Hợp đồng hợp tác kinh doanh (tiếp theo)**

Khi Tập đoàn không phải là bên kế toán và quyết toán thuế, Tập đoàn ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất 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 – 50 năm
Máy móc và thiết bị	3 – 10 năm
Phương tiện vận tải	3 – 8 năm
Thiết bị quản lý	2 – 8 năm
Phần mềm máy tính	1 – 5 năm
TSCĐ hữu hình khác	4 năm

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

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

*Thanh lý*

Lãi hoặc lỗ phát sinh do thanh lý, nhượng bán TSCĐ được xác định bằng số chênh lệch giữa số tiền thu thuần do thanh lý với giá trị còn lại của TSCĐ và được ghi nhận là thu nhập hoặc chi phí trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất 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 Tập đoàn. Khấu hao của những tài sản này, cũng giống như các loại TSCĐ khác, sẽ bắt đầu được trích khi tài sản đã sẵn sàng cho mục đích sử dụng.



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

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

Tập đoàn không trích khấu hao đối với bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá. Tổn thất bất động sản đầu tư chờ tăng giá được ghi nhận khi có bằng chứng chắc chắn cho thấy bất động sản đầu tư bị giảm giá so với giá trị thị trường và khoản giảm giá được xác định một cách đáng tin cậy. Chênh lệch giữa khoản tổn thất lập ở cuối 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 hợp nhất giữa niên độ.



**2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)****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 hợp nhất 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 thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa và dịch vụ; và
- Phải trả khác gồm các khoản phải trả không có tính thương mại và không liên quan đến giao dịch mua hàng hóa và dịch vụ.

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

**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 hợp nhất giữa niên độ căn cứ theo kỳ hạn còn lại của các khoản vay tại ngày của bảng cân đối kế toán hợp nhất 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 Tập đoàn xác định chi phí đi vay được vốn hóa theo tỷ lệ vốn hóa đối với chi phí lũy kế bình quân gia quyền phát sinh cho việc đầu tư xây dựng cơ bản hoặc hình thành tài sản đủ tiêu chuẩn đó. Tỷ lệ vốn hóa được tính theo tỷ lệ lãi suất bình quân gia quyền của các khoản vay chưa trả trong 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 hợp nhất giữa niên độ khi phát sinh.



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

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

**2.20 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. Tập đoàn ghi nhận các khoản doanh thu chưa thực hiện tương ứng với phần nghĩa vụ mà Tập đoàn sẽ phải thực hiện trong tương lai. Khi các điều kiện ghi nhận doanh thu được thỏa mãn, doanh thu chưa thực hiện sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất 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 Tập đoàn tại thời điểm báo cáo.



**2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)****2.22 Phân phối lợi nhuận**

Cổ tức của Công ty được ghi nhận là một khoản phải trả trong báo cáo tài chính hợp nhất 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.

Tập đoàn trích lập các quỹ sau:

**(a) Quỹ đầu tư phát triển**

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

**(b) Quỹ khen thưởng, phúc lợi**

Quỹ khen thưởng phúc lợi được trích lập từ LNST của một số công ty trong Tập đoàn và được các cổ đông phê duyệt bởi chủ sở hữu của từng công ty đó. Quỹ này được trình bày là một khoản phải trả trên bảng cân đối kế toán hợp nhất 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.

**2.23 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 hợp nhất giữa niên độ khi đồng thời thỏa mãn tất cả năm (5) điều kiện sau:

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

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

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



**3 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)****2.23 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)****(b) Doanh thu từ hợp đồng xây dựng**

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

**(c) Doanh thu cung cấp dịch vụ**

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất 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 hợp nhất 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.

**(d) Doanh thu từ cho thuê hoạt động**

Doanh thu từ cho thuê hoạt động được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất 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 Tập đoàn 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 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

### 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 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 Tập đoàn.

### 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 Tập đoàn hoặc chịu sự kiểm soát của Tập đoàn, hoặc cùng chung sự kiểm soát với Tập đoàn, bao gồm cả công ty mẹ, công ty con, công ty liên kết 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 Tập đoàn mà có ảnh hưởng đáng kể đối với Tập đoàn, những cá nhân quản lý chủ chốt bao gồm Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc của Công ty, và những thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này hoặc các bên liên kết này hoặc những công ty liên kết với các cá nhân này cũng được coi là bên liên quan.

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



**2 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 Tập đoàn 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 Tập đoàn 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất giữa niên độ của Tập đoàn và được Ban Tổng Giám đốc đánh giá là hợp lý.

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

	30.6.2023 VND	31.12.2022 VND
Tiền mặt	289.962.810	405.436.220
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	71.242.218.833	67.508.494.881
Các khoản tương đương tiền (*)	130.300.000.000	740.500.000.000
	<u>201.832.181.643</u>	<u>808.413.931.101</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 RICONS**

Mẫu số B 09a – DN/HN

**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
i. Ngắn hạn				
- Tiền gửi có kỳ hạn (*)	721.435.000.000	721.435.000.000	264.140.000.000	264.140.000.000
- Trái phiếu (**)	171.993.000.000	171.993.000.000	193.862.543.861	193.862.543.861
	<u>893.428.000.000</u>	<u>893.428.000.000</u>	<u>458.002.543.861</u>	<u>458.002.543.861</u>
ii. Dài hạn				
- Trái phiếu (**)	140.000.000.000	140.000.000.000	140.000.000.000	140.000.000.000
- Cổ phiếu ưu đãi hoàn lại (***)	167.400.000.000	167.400.000.000	167.400.000.000	167.400.000.000
	<u>307.400.000.000</u>	<u>307.400.000.000</u>	<u>307.400.000.000</u>	<u>307.400.000.000</u>

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

(\*\*) Trái phiếu ngắn hạn bao gồm trái phiếu có tài sản đảm bảo mà Công ty dự định nắm giữ trong thời gian dưới một năm. Trái phiếu dài hạn bao gồm trái phiếu có tài sản đảm bảo mà Công ty dự định nắm giữ trong thời gian trên một năm. Các khoản trái phiếu này hưởng lãi suất theo từng hợp đồng.



**4 ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (tiếp theo)**

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

(\*\*\*) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn thể hiện khoản đầu tư vào cổ phiếu ưu đãi hoàn lại (“CPUĐHL”) do Công ty Cổ phần Quản lý và Phát triển Gia Khánh phát hành với thời gian mua lại CPUĐHL không muộn hơn tháng 8 năm 2024 và giá mua lại bằng tổng mệnh giá của các cổ phần ưu đãi trong một đợt mua lại.

Các điều khoản và điều kiện quan trọng liên quan đến CPUĐHL được phát hành bởi công ty phát hành trên như sau:

- Các cổ đông nắm giữ CPUĐHL không có quyền biểu quyết;
- Vào bất kỳ thời điểm nào, với điều kiện là các khoản nợ ngân hàng của công ty phát hành đã được hoàn trả và thanh toán trước đầy đủ, mỗi cổ đông nắm giữ CPUĐHL sẽ có quyền, theo lựa chọn của mình, yêu cầu công ty phát hành phải mua lại một phần hoặc toàn bộ các CPUĐHL của cổ đông ưu đãi đó vào ngày mua lại theo quyền chọn bán theo giá mua lại;
- Công ty phát hành có thể mua lại tất cả, hoặc một phần trong số các CPUĐHL đang lưu hành, theo lựa chọn của mình, mà không cần phải có chấp thuận của các cổ đông nắm giữ CPUĐHL vào ngày mua lại được đề cập trong Điều khoản đối với CPUĐHL đã phát hành;
- Cho đến khi bất kỳ CPUĐHL nào vẫn còn đang lưu hành, nếu không có chấp thuận của cổ đông nắm giữ ít nhất 80% các CPUĐHL đang lưu hành, công ty phát hành sẽ (i) không công bố, thanh toán hoặc trích ra để thanh toán bất kỳ cổ tức nào trên các cổ phần phổ thông của công ty phát hành, (ii) không mua lại bất kỳ cổ phần phổ thông nào; và (iii) không phát hành bất kỳ cổ phần mới nào;
- Đối với bất kỳ thanh toán cổ tức nào khi công ty phát hành công bố và thanh toán cổ tức cho cổ đông phổ thông của công ty phát hành, các cổ đông nắm giữ CPUĐHL cũng sẽ được quyền nhận và công ty phát hành sẽ thanh toán cổ tức hàng năm như được tính toán vào từng thời điểm (“cổ tức thả nổi”); và
- Trong trường hợp thanh lý hoặc giải thể công ty phát hành hoặc phân phối bất kỳ sản phẩm nào của công ty phát hành cho mục đích ngừng hoạt động, mỗi cổ đông nắm giữ CPUĐHL sẽ được quyền ưu tiên hàng đầu nhận số tiền bằng mệnh giá của CPUĐHL đó, cùng với toàn bộ cổ tức đã được công bố và chưa được thanh toán tính đến ngày phân phối, trước khi bất kỳ khoản tiền nào được thanh toán hoặc bất kỳ tài sản nào của công ty phát hành được phân phối cho những người nắm giữ thứ tự cổ phần đang lưu hành của công ty phát hành ngoài các CPUĐHL, phụ thuộc vào thứ tự ưu tiên theo quy định pháp luật. Các cổ đông nắm giữ CPUĐHL sẽ không được quyền nhận phân chia trong bất kỳ khoản phân phối nào khác đối với bất động sản hoặc tài sản của công ty phát hành.

**4 ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (tiếp theo)**

**(b) Đầu tư vào công ty liên kết**

	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
Công ty Cổ phần Quản lý và Phát triển Gia Khánh	600.000.000	75.984.767.136	600.000.000	8.228.169.833

Biến động của đầu tư vào công ty liên kết trong kỳ kế toán như sau:

	VND
<b>Giá gốc khoản đầu tư</b>	
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2023	600.000.000
Tại ngày 30 tháng 6 năm 2023	<u>600.000.000</u>
<b>Phần lợi nhuận lũy kế sau khi mua các công ty liên kết</b>	
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2023	7.628.169.833
Phần lãi từ công ty liên kết	67.756.597.303
Tại ngày 30 tháng 6 năm 2023	<u>75.384.767.136</u>
<b>Giá trị ghi sổ</b>	
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2023	8.228.169.833
Tại ngày 30 tháng 6 năm 2023	<u>75.984.767.136</u>

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

	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
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Toàn Cầu (*)	60.000.000.000	60.000.000.000	60.000.000.000	60.000.000.000

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



## 5 PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	30.6.2023 VND	31.12.2022 VND
Bên thứ ba		
Công ty Cổ phần Gamuda Land (HCMC)	647.493.235.431	971.758.423.498
Công ty Cổ phần Xây dựng Coteccons (*)	322.547.874.131	322.519.576.488
Khác	2.401.018.091.414	2.555.539.889.527
Bên liên quan (Thuyết minh 37(b))	227.402.412.837	410.089.125.432
	<u>3.598.461.613.813</u>	<u>4.259.907.014.945</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 hợp nhất 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 8).

## 6 TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	30.6.2023 VND	31.12.2022 VND
Bên thứ ba		
Công ty Cổ phần Bất động sản Tiến Phước	27.414.793.454	27.414.793.454
Công ty TNHH Sản xuất và Lắp ráp Cửa kính Nhôm C.N.D	15.809.160.515	6.114.192.817
Công ty TNHH Thép Xây dựng và Lưới thép QH Plus	8.369.292.453	27.950.437.625
Công ty Cổ phần Eurowindow	-	16.916.306.485
Khác	42.482.307.204	64.458.868.396
Bên liên quan (Thuyết minh 37(b))	137.920.827	-
	<u>94.213.474.453</u>	<u>142.854.598.777</u>

## 7 PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

	30.6.2023 VND	31.12.2022 VND
Hợp đồng hợp tác kinh doanh (*)	230.000.000.000	230.000.000.000
Lãi tiền gửi	16.543.272.974	11.084.430.021
Đặt cọc và ký quỹ	9.481.224.970	10.294.390.970
Tạm ứng cho nhân viên	9.438.445.353	10.785.048.887
Khác	1.467.892.237	1.262.823.320
	<u>266.930.835.534</u>	<u>263.426.693.198</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.



**8 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
Trích lập dự phòng (Thuyết minh 31)	17.296.561.550	-
Số dư cuối kỳ/năm	<u>36.982.040.379</u>	<u>19.685.478.829</u>

**9 HÀNG TỒN KHO**

	30.6.2023		31.12.2022	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Nguyên vật liệu	-	-	1.853.206.602	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (*)	709.597.025.558	-	920.262.238.740	-
Thành phẩm	-	-	493.094.159	-
	<u>709.597.025.558</u>	<u>-</u>	<u>922.608.539.501</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
Công trình khác	437.404.562.296	449.574.667.520
	<u>709.597.025.558</u>	<u>920.262.238.740</u>

## 10 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
Chi 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
Chi phí thuê đất (**)	20.557.288.829	20.777.152.883
Phí bảo trì tòa nhà	471.150.772	693.825.504
Khác	464.568.269	733.486.931
	166.093.928.316	181.833.681.041

(\*) 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 ký kết với Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đại Tiên Lộc. Khoản chi phí thuê này được phân bổ theo phương pháp đường thẳng theo thời hạn hợp đồng thuê từ ngày 1 tháng 4 năm 2022 đến hết ngày 31 tháng 3 năm 2030.

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



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

Mẫu số B 09a – DN/HN

11	TSCĐ	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Máy móc thiết bị VND	Phương tiện vận tải VND	Thiết bị quản lý VND	Khác VND	Tổng cộng VND
(a)	TSCĐ hữu hình						
	<b>Nguyên giá</b>						
	Tại ngày 1 tháng 1 năm 2023	26.640.737.380	159.935.656.584	16.959.879.891	15.203.587.136	128.965.909	218.868.826.900
	Mua trong kỳ	-	2.268.000.000	-	428.340.000	-	2.696.340.000
	Thanh lý, nhượng bán	-	(84.147.000)	-	-	-	(84.147.000)
	Tại ngày 30 tháng 6 năm 2023	26.640.737.380	162.119.509.584	16.959.879.891	15.631.927.136	128.965.909	221.481.019.900
	<b>Giá trị khấu hao lũy kế</b>						
	Tại ngày 1 tháng 1 năm 2023	3.776.249.813	106.764.701.210	10.500.041.321	11.088.420.660	128.965.909	132.258.378.913
	Khấu hao trong kỳ	1.043.806.200	8.969.054.982	1.057.211.484	1.017.661.112	-	12.087.733.778
	Thanh lý, nhượng bán	-	(84.147.000)	-	-	-	(84.147.000)
	Tại ngày 30 tháng 6 năm 2023	4.820.056.013	115.649.609.192	11.557.252.805	12.106.081.772	128.965.909	144.261.965.691
	<b>Giá trị còn lại</b>						
	Tại ngày 1 tháng 1 năm 2023	22.864.487.567	53.170.955.374	6.459.838.570	4.115.166.476	-	86.610.447.987
	Tại ngày 30 tháng 6 năm 2023	21.820.681.367	46.469.900.392	5.402.627.086	3.525.845.364	-	77.219.054.209

Nguyên giá TSCĐ hữu hình đã khấu hao hết nhưng còn sử dụng tại ngày 30 tháng 6 năm 2023 là 94.233.949.191 Đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2022: 73.265.170.939 Đồng).

## 11 TSCĐ (tiếp theo)

## (b) TSCĐ vô hình

	Quyền sử dụng đất VND	Phần mềm máy tính VND	Tổng cộng VND
<b>Nguyên giá</b>			
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2023	100.500.000.000	10.663.517.109	<b>111.163.517.109</b>
Mua trong kỳ	-	58.000.000	<b>58.000.000</b>
Chuyển từ xây dựng cơ bản dở đang (Thuyết minh 13)	-	350.000.000	<b>350.000.000</b>
Thanh lý, nhượng bán	-	(318.000.000)	<b>(318.000.000)</b>
Tại ngày 30 tháng 6 năm 2023	<u>100.500.000.000</u>	<u>10.753.517.109</u>	<u><b>111.253.517.109</b></u>
<b>Giá trị khấu hao lũy kế</b>			
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2023	-	8.141.904.549	<b>8.141.904.549</b>
Khấu hao trong kỳ	-	925.324.686	<b>925.324.686</b>
Thanh lý, nhượng bán	-	(175.194.434)	<b>(175.194.434)</b>
Tại ngày 30 tháng 6 năm 2023	-	<u>8.892.034.801</u>	<u><b>8.892.034.801</b></u>
<b>Giá trị còn lại</b>			
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2023	<u>100.500.000.000</u>	<u>2.521.612.560</u>	<u><b>103.021.612.560</b></u>
Tại ngày 30 tháng 6 năm 2023	<u>100.500.000.000</u>	<u>1.861.482.308</u>	<u><b>102.361.482.308</b></u>

Nguyên giá của TSCĐ vô hình của Tập đoàn đã khấu hao hết nhưng còn sử dụng tại ngày 30 tháng 6 năm 2023 là 6.181.867.109 Đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2022: 5.157.992.509 Đồng).

## 12 BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	30.6.2023 VND	31.12.2022 VND
Bất động sản đầu tư 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, Tập đoàn chưa xác định được giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư này để thuyết minh trên báo cáo tài chính hợp nhất. Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư có thể khác với giá trị ghi sổ.



12 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 13)	1.404.190.390	-	1.404.190.390
Thanh lý, nhượng bán	(4.014.380.920)	(4.662.381.790)	(8.676.762.710)
	<u>222.978.954.673</u>	<u>53.338.153.586</u>	<u>276.317.108.259</u>
Tại ngày 30 tháng 6 năm 2023			
<b>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
Thanh lý, nhượng bán	(857.629.655)	-	(857.629.655)
	<u>36.111.655.344</u>	<u>-</u>	<u>36.111.655.344</u>
Tại ngày 30 tháng 6 năm 2023			
<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
	<u>86.462.703.332</u>	<u>58.000.535.376</u>	<u>144.463.238.708</u>
Tại ngày 30 tháng 6 năm 2023	186.867.299.329	53.338.153.586	240.205.452.915
	<u>186.867.299.329</u>	<u>53.338.153.586</u>	<u>240.205.452.915</u>

(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)
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
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	-	-	-
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
<b>Giá trị còn lại</b>			
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2023	6.165.412.837	309.723.563	6.475.136.400
	<u>6.165.412.837</u>	<u>309.723.563</u>	<u>6.475.136.400</u>
Tại ngày 30 tháng 6 năm 2023	-	-	-
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

**12 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 27 và Thuyết minh 28.

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

	<b>30.6.2023</b> <b>VND</b>	<b>31.12.2022</b> <b>VND</b>
Bất động sản đầu tư - căn hộ	71.645.609.356	-
Xây dựng tòa nhà văn phòng	8.881.215.000	8.881.215.000
Xây dựng phần mềm	3.079.595.000	2.255.060.000
Nhà xưởng công nghiệp cho thuê	1.317.981.165	566.660.438
Cải tạo nhà kho	-	1.404.190.390
	<u>84.924.400.521</u>	<u>13.107.125.828</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	13.107.125.828	8.310.299.733
Mua trong kỳ/năm	73.571.465.083	5.155.676.095
Chuyển sang TSCĐ vô hình (Thuyết minh 11(b))	(350.000.000)	(358.850.000)
Chuyển sang bất động sản đầu tư cho thuê (Thuyết minh 12(a))	(1.404.190.390)	-
Số dư cuối kỳ/năm	<u>84.924.400.521</u>	<u>13.107.125.828</u>



**14 PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

	Tại ngày 30.6.2023		Tại ngày 31.12.2022	
	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND
Bên thứ ba	<u>2.965.908.753.456</u>	<u>2.965.908.753.456</u>	<u>3.496.503.156.108</u>	<u>3.496.503.156.108</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.

**15 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	11.135.722.137	37.335.266.383
	<u>246.241.206.967</u>	<u>311.427.795.473</u>

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

**Mẫu số B 09a – DN/HN**

**16 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 được hoàn/ thực nộp trong kỳ VND	Số đã cân 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	444.537.423.882	337.146.925.637	-	(363.279.908.595)	123.523.321	418.527.964.245
Thuế TNDN nộp thừa	-	-	-	-	162.363.140	162.363.140
Thuế thu nhập cá nhân nộp thừa	90.173.852	-	-	(90.173.852)	-	-
	<u>444.627.597.734</u>	<u>337.146.925.637</u>	<u>-</u>	<u>(363.370.082.447)</u>	<u>285.886.461</u>	<u>418.690.327.385</u>
<b>b) Phải nộp</b>						
Thuế TNDN	4.731.763.538	3.658.961.821	(7.098.833.562)	-	162.363.140	1.454.254.937
Thuế GTGT hàng bán nội địa	251.706.135	370.620.833.490	(7.146.572.891)	(363.279.908.595)	123.523.321	569.581.460
Thuế thu nhập cá nhân	22.383.020	11.437.092.614	(10.626.174.205)	(90.173.852)	-	743.127.577
Thuế GTGT hàng nhập khẩu	-	1.651.457.134	(1.651.457.134)	-	-	-
Thuế nhập khẩu	-	64.906.625	(64.906.625)	-	-	-
Khác	-	23.000.000	(23.000.000)	-	-	-
	<u>5.005.852.693</u>	<u>387.456.251.684</u>	<u>(26.610.944.417)</u>	<u>(363.370.082.447)</u>	<u>285.886.461</u>	<u>2.766.963.974</u>



**17 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	978.257.645.020	824.893.312.492
Chi phí lãi vay	429.806.970	982.491.171
	<u>978.687.451.990</u>	<u>825.875.803.663</u>

**18 DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN NGẮN HẠN**

	<b>30.6.2023</b> <b>VND</b>	<b>31.12.2022</b> <b>VND</b>
Hoạt động xây dựng công trình	9.954.222.098	9.520.517.854
Hoạt động cho thuê	707.023.880	715.166.186
	<u>10.661.245.978</u>	<u>10.235.684.040</u>

19 PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

	30.6.2023 VND	31.12.2022 VND
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 (*)	20.945.387.250	970.423.750
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	3.303.898.130	3.354.995.379
Kinh phí công đoàn	2.451.336.800	1.016.113.400
Phải trả các đội thi công và cán bộ nhân viên	1.232.415.821	3.316.531.012
Khác	75.842.776	254.296.388
	60.309.192.626	236.590.017.633

(\*) 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:

	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	970.423.750	1.360.921.250
Chia cổ tức trong kỳ/năm (Thuyết minh 24)	19.974.963.500	17.540.000.000
Cổ tức đã chi trả bằng tiền	-	(17.930.497.500)
	20.945.387.250	970.423.750

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



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

Mẫu số B 09a – DN/HN

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

**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 bảo hành công trình xây dựng	<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 32)	<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	102.690.476.617	101.453.328.163
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi (Thuyết minh 24)	4.534.003.158	4.258.000.000
Sử dụng quỹ trong kỳ/năm	<u>(198.897.771)</u>	<u>(3.020.851.546)</u>
Số dư cuối kỳ/năm	<u>107.025.582.004</u>	<u>102.690.476.617</u>



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

Mẫu số B 09a – DN/HN

**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	39.649.927	-	39.649.927	-
Số lượng cổ phiếu đã phát hành	39.649.927	-	39.649.927	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	39.649.927	-	39.649.927	-

**(b) 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	7.929.927	79.299.270.000	-	79.299.270.000
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022	39.649.927	396.499.270.000	-	396.499.270.000
Tại ngày 30 tháng 6 năm 2023	39.649.927	396.499.270.000	-	396.499.270.000

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

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

Mẫu số B 09a – DN/HN

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

	Vốn góp của chủ sở hữu VND	Thặng dư vốn cổ phần VND	Quỹ đầu tư phát triển VND	LNST chưa phân phối VND	Lợi ích cổ đông không kiểm soát VND	Tổng cộng VND
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2022	317.200.000.000	806.560.760.000	714.727.594.480	486.940.137.001	13.726.978.901	2.339.155.470.382
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	90.680.063.174	205.054.975	90.885.118.149
Chia cổ tức bằng tiền	-	-	-	(15.860.000.000)	(1.680.000.000)	(17.540.000.000)
Chia cổ tức bằng cổ phiếu	79.299.270.000	-	-	(79.299.270.000)	-	-
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	(4.253.000.000)	(5.000.000)	(4.258.000.000)
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	470.191.930.175	12.247.033.876	2.408.242.588.531
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	68.200.490.874	(300.440.015)	67.900.050.859
Chia cổ tức bằng tiền (*)	-	-	-	(19.824.963.500)	(150.000.000)	(19.974.963.500)
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	504.965.448.074	11.796.593.861	2.451.633.672.732

(\*) 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 dự 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 LÃI TRÊN CỔ PHIẾU**

**(a) Lãi cơ bản trên cổ phiếu**

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

	<b>Kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày</b>	
	<b>30.6.2023</b>	<b>30.6.2022</b> (Tính lại (**))
Lợi nhuận thuần phân bổ cho các cổ đông (VND)	68.200.490.874	48.327.926.433
Điều chỉnh giảm số trích quỹ khen thưởng, phúc lợi (VND) (*)	(3.410.024.544)	(2.416.396.322)
	<u>64.790.466.330</u>	<u>45.911.530.111</u>
Bình quân số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành (cổ phiếu)	39.649.927	39.649.927
Lãi cơ bản trên mỗi cổ phiếu (VND)	<u>1.634</u>	<u>1.158</u>

(\*) Số trích quỹ khen thưởng, phúc lợi dự kiến cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023 là 5% của lợi nhuận sau thuế, dựa theo mức trích thực tế được thông qua tại Đại hội đồng Cổ đông thường niên của 3 năm gần nhất.

(\*\*) Trong năm 2022, Công ty đã phát hành cổ phiếu để trả cổ tức theo Nghị quyết số 001/NQ-ĐHĐCĐ/RICONs-2022 ngày 29 tháng 4 năm 2022 của Đại hội đồng Cổ đông. Theo đó, lãi cơ bản trên cổ phiếu của kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022 được tính lại do điều chỉnh số lượng cổ phiếu đang lưu hành từ việc chia cổ tức bằng cổ phiếu này, cụ thể như sau:

	<b>Kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30.6.2022</b>		
	<b>Theo báo cáo trước đây</b>	<b>Điều chỉnh</b>	<b>Số liệu tính lại</b>
Lợi nhuận thuần phân bổ cho các cổ đông (VND)	48.327.926.433	-	48.327.926.433
Điều chỉnh giảm số trích quỹ khen thưởng, phúc lợi (VND)	(2.416.396.322)	-	(2.416.396.322)
	45.911.530.111	-	45.911.530.111
Bình quân gia quyền số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành (cổ phiếu)	31.720.000	7.929.927	39.649.927
Lãi cơ bản trên mỗi cổ phiếu (VND)	<u>1.447</u>		<u>1.158</u>

**25 LÃI TRÊN CỔ PHIẾU (tiếp theo)**

**(b) Lãi suy giảm trên cổ phiếu**

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

**26 CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT 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 38.

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

	<b>Kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày</b>	
	<b>30.6.2023</b>	<b>30.6.2022</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Doanh thu thuần từ hợp đồng xây dựng (*)	3.782.658.326.291	4.645.361.393.709
Doanh thu thuần từ cho thuê và bán bất động sản đầu tư	32.064.042.049	117.541.388.007
Doanh thu thuần từ cho thuê máy móc và thiết bị xây dựng	5.657.650.813	1.753.417.532
Doanh thu thuần từ bán vật liệu xây dựng	658.709.789	106.060.909
	<u>3.821.038.728.942</u>	<u>4.764.762.260.157</u>

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

	<b>Kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày</b>	
	<b>30.6.2023</b>	<b>30.6.2022</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Doanh thu thuần từ hợp đồng xây dựng đang thực hiện trong kỳ	3.776.039.681.820	4.406.816.576.980
Doanh thu thuần từ hợp đồng xây dựng hoàn thành trong kỳ	6.618.644.471	238.544.816.729
	<u>3.782.658.326.291</u>	<u>4.645.361.393.709</u>



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

	Kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày	
	30.6.2023 VND	30.6.2022 VND
Giá vốn từ hoạt động xây dựng	3.724.507.309.316	4.555.434.686.759
Giá vốn từ hoạt động cho thuê và bán bất động sản đầu tư	24.326.582.345	105.396.364.798
Giá vốn từ hoạt động cho thuê máy móc và thiết bị xây dựng	4.555.606.748	697.654.631
Giá vốn vật liệu xây dựng đã bán	2.394.609.072	204.263.032
	<u>3.755.784.107.481</u>	<u>4.661.732.969.220</u>

**29 DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH**

	Kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày	
	30.6.2023 VND	30.6.2022 VND
Lãi tiền gửi và trái phiếu	38.333.819.950	10.841.321.229
Cổ tức, lợi nhuận được chia	5.625.000.000	1.527.042.990
Lãi phạt chậm trả	-	10.265.793.839
Khác	-	25.943.743
	<u>43.958.819.950</u>	<u>22.660.101.801</u>

**30 CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	Kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày	
	30.6.2023 VND	30.6.2022 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>

## 31 CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày	
	30.6.2023 VND	30.6.2022 VND
Chi phí nhân viên	41.532.750.099	53.321.723.375
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (Thuyết minh 8)	17.296.561.550	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	13.771.516.130	7.217.327.068
Chi phí khấu hao	3.123.112.941	2.991.898.640
Chi phí công cụ, dụng cụ	2.882.495.115	4.775.241.626
Khác	5.644.901.990	8.202.762.761
	<u>84.251.337.825</u>	<u>76.508.953.470</u>

## 32 THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

	Kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày	
	30.6.2023 VND	30.6.2022 VND
<b>Thu nhập khác</b>		
Hoàn nhập chi phí dự phòng bảo hành công trình (Thuyết minh 21)	6.160.491.832	5.768.198.269
Hoàn nhập chi phí công trình phải trả	-	8.420.686.788
Khác	1.553.950.126	1.430.728.768
	<u>7.714.441.958</u>	<u>15.619.613.825</u>
<b>Chi phí khác</b>		
Khác	(3.237.506.116)	(764.802.446)
<b>Lợi nhuận khác</b>	<u>4.476.935.842</u>	<u>14.854.811.379</u>



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

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

	<b>Kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày</b>	
	<b>30.6.2023</b>	<b>30.6.2022</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Lợi nhuận kế toán trước thuế	71.472.271.831	59.928.149.354
Thuế tính ở thuế suất 20%	14.294.454.366	11.985.629.871
Điều chỉnh:		
Thu nhập không chịu thuế	(1.125.000.000)	(305.408.598)
Chi phí không được khấu trừ	511.248.192	251.285.453
Lãi từ công ty liên kết	(13.551.319.461)	(572.546.554)
Lỗ tính thuế mà không ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại	1.386.636.993	227.158.639
Chuyển lỗ	-	(23.860.061)
Thuế được giảm	-	(59.928.997)
Dự phòng thiếu của năm trước	2.056.200.882	6.360.000
Chi phí thuế TNDN (*)	<u>3.572.220.972</u>	<u>11.508.689.753</u>
Chi phí/(thu nhập) thuế TNDN ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ:		
Thuế TNDN - hiện hành	3.658.961.821	11.508.689.753
Thuế TNDN - hoãn lại	(86.740.849)	-
Chi phí thuế TNDN (*)	<u>3.572.220.972</u>	<u>11.508.689.753</u>

(\*) 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.

**34 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 Tập đoàn, không bao gồm giá mua hàng hóa phát sinh trong hoạt động thương mại. Chi tiết được trình bày như sau:

	<b>Kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày</b>	
	<b>30.6.2023</b>	<b>30.6.2022</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.180.482.058.211	2.864.699.296.105
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	1.168.167.806.814	1.945.081.001.673
Chi phí nhân viên	178.338.331.323	254.157.946.257
Chi phí công cụ, dụng cụ	29.494.041.678	31.223.065.401
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	17.296.561.550	-
Chi phí khấu hao TSCĐ	16.352.741.822	13.547.060.612
Chi phí khác	38.408.892.414	157.634.256.503
	<u>3.628.540.433.812</u>	<u>5.266.342.626.551</u>

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

Mẫu số B 09a – DN/HN

**35 BÁO CÁO BỘ PHẬN**

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

**Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ**

	Kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023					Kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022				
	Hoạt động xây dựng VND	Hoạt động bán vật liệu xây dựng VND	Hoạt động sản bất động sản đầu tư VND	Cho thuê máy móc và thiết bị xây dựng VND	Tổng cộng VND	Hoạt động xây dựng VND	Hoạt động bán vật liệu xây dựng VND	Hoạt động sản bất động sản đầu tư VND	Cho thuê máy móc và thiết bị xây dựng VND	Tổng cộng VND
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	3.782.658.326.291	658.709.789	32.064.042.049	5.657.650.813	3.821.038.728.942	4.645.361.393.709	106.060.909	117.541.388.007	1.753.417.532	4.764.762.260.157
Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	(3.724.507.309.316)	(2.394.609.072)	(24.326.582.345)	(4.555.606.748)	(3.755.784.107.481)	(4.555.434.686.759)	(204.263.032)	(105.396.364.798)	(697.654.631)	(4.661.732.969.220)
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	58.151.016.975	(1.735.899.283)	7.737.459.704	1.102.044.065	65.254.621.461	89.926.706.950	(98.202.123)	12.145.023.209	1.055.762.901	103.029.290.937



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

Mẫu số B 09a – DN/HN

**35 BÁO CÁO BỘ PHẬN (tiếp theo)**

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

*Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ*

		Tại ngày 30.6.2023				
		Hoạt động xây dựng VND	Hoạt động bán vật liệu xây dựng VND	Hoạt động sản xuất tư VND	Cho thuê máy móc và thiết bị xây dựng VND	Tổng cộng VND
<b>TÀI SẢN BỘ PHẬN</b>		<b>4.908.800.087.378</b>	-	<b>377.079.374.891</b>	<b>5.340.563.167</b>	<b>5.291.220.025.436</b>
Tài sản ngắn hạn		4.763.734.598.663	-	34.000.676.854	5.340.563.167	4.803.075.838.684
Tài sản dài hạn		145.065.488.715	-	343.078.698.037	-	488.144.186.752
<b>TÀI SẢN KHÔNG PHÂN BỐ</b>						<b>1.971.758.660.047</b>
Tài sản ngắn hạn						1.343.271.346.854
Tài sản dài hạn						628.487.313.193
<b>TỔNG TÀI SẢN</b>		<b>4.908.800.087.378</b>	-	<b>377.079.374.891</b>	<b>5.340.563.167</b>	<b>7.262.978.685.483</b>
<b>NỢ PHẢI TRẢ BỘ PHẬN</b>		<b>4.628.741.506.900</b>		<b>6.552.386.060</b>	<b>5.949.381.187</b>	<b>4.641.243.274.147</b>
Nợ ngắn hạn		4.628.741.506.900		6.294.466.060	5.949.381.187	4.640.985.354.147
Nợ dài hạn		-		257.920.000	-	257.920.000
<b>NỢ PHẢI TRẢ KHÔNG PHÂN BỐ</b>						<b>170.101.738.604</b>
Nợ ngắn hạn						170.101.738.604
<b>TỔNG NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>4.628.741.506.900</b>	-	<b>6.552.386.060</b>	<b>5.949.381.187</b>	<b>4.811.345.012.751</b>

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

Mẫu số B 09a – DN/HN

**35 BÁO CÁO BỘ PHẬN (tiếp theo)**

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

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

	Tại ngày 31.12.2022				
	Hoạt động xây dựng VND	Hoạt động vật liệu xây dựng VND	Hoạt động bất động sản đầu tư VND	Cho thuê máy móc và thiết bị xây dựng VND	Tổng cộng VND
<b>TÀI SẢN BỘ PHẬN</b>	<b>5.892.824.687.474</b>	<b>137.521.756</b>	<b>219.151.223.531</b>	<b>2.918.273.665</b>	<b>6.115.031.706.426</b>
Tài sản ngắn hạn	5.732.461.984.820	137.521.756	35.889.804.208	2.918.273.665	5.771.407.584.449
Tài sản dài hạn	160.362.702.654	-	183.261.419.323	-	343.624.121.977
<b>TÀI SẢN KHÔNG PHÂN BỐ</b>					<b>2.078.833.692.374</b>
Tài sản ngắn hạn					1.508.763.728.303
Tài sản dài hạn					570.069.964.071
<b>TỔNG TÀI SẢN</b>	<b>5.892.824.687.474</b>	<b>137.521.756</b>	<b>219.151.223.531</b>	<b>2.918.273.665</b>	<b>8.193.865.398.800</b>
<b>NỢ PHẢI TRẢ BỘ PHẬN</b>	<b>5.435.294.980.285</b>	<b>78.303.093</b>	<b>5.235.993.631</b>	<b>727.186.317</b>	<b>5.441.336.463.326</b>
Nợ ngắn hạn	5.435.294.980.285	78.303.093	4.978.073.631	727.186.317	5.441.078.543.326
Nợ dài hạn	-	-	257.920.000	-	257.920.000
<b>NỢ PHẢI TRẢ KHÔNG PHÂN BỐ</b>					<b>344.286.346.943</b>
Nợ ngắn hạn					344.286.346.943
<b>TỔNG NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>5.435.294.980.285</b>	<b>78.303.093</b>	<b>5.235.993.631</b>	<b>727.186.317</b>	<b>5.785.622.810.269</b>



**35 BÁO CÁO BỘ PHẬN (tiếp theo)****(b) Báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý**

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

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

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

	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	172.496.366.860	-
Mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác nhưng chưa thanh toán	6.722.229.013	2.717.448.652

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

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

Tên Công ty	Mối quan hệ
Công ty TNHH Western City (“Western City”) Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát, Ban Tổng Giám đốc	Công ty con của công ty liên kết  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 cung cấp dịch vụ</b>		
Công ty TNHH Western City	618.321.784.216	217.751.579.678
<b>(ii) 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>

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

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

	30.6.2023 VND	31.12.2022 VND
<b>Phải thu ngắn hạn của khách hàng (Thuyết minh 5)</b>		
Công ty TNHH Western City	227.402.412.837	410.089.125.432
<b>Trả trước cho người bán ngắn hạn (Thuyết minh 6)</b>		
Công ty TNHH Western City	137.920.827	-

## 38 CAM KẾT THUÊ HOẠT ĐỘNG

## (i) Tập đoàn là bên đi thuê

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

	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>





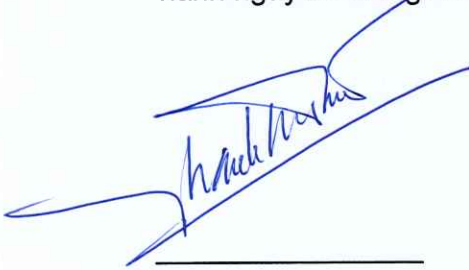
**38 CAM KẾT THUÊ HOẠT ĐỘNG (tiếp theo)**

**(ii) Tập đoàn là bên cho thuê**

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

	30.6.2023 VND	31.12.2022 VND
Dưới 1 năm	9.774.067.664	10.874.998.649
Từ 1 đến 5 năm	22.065.460.987	23.877.159.983
Trên 5 năm	10.265.597.260	12.298.500.000
<b>Tổng cộng các khoản phải thu tối thiểu</b>	<b>42.105.125.911</b>	<b>47.050.658.632</b>

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



Lê Thanh Tuấn  
Người lập



Nguyễn Minh Tùng  
Kế toán trưởng



Trần Quang Quân  
Tổng Giám đốc  
Chữ ký được ủy quyền

