

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ  
CHO KỲ KẾ TOÁN 6 THÁNG KẾT THÚC NGÀY 30 THÁNG 6 NĂM 2024**



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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ  
CHO KỲ KẾ TOÁN 6 THÁNG KẾT THÚC NGÀY 30 THÁNG 6 NĂM 2024**

<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 RICONs

### THÔNG TIN VỀ DOANH NGHIỆP

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

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

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

<b>Ban Tổng Giám đốc</b>	Ông Trần Quang Quân	Tổng Giám đốc
	Ông Nguyễn Thành Tâm	Giám đốc điều hành
	Ông Hồ Văn Thảo	Giám đốc điều hành
	Ông Trần Thế Phương	Giám đốc điều hành
	Ông Nguyễn Hiếu	Giám đốc điều hành
	Ông Trần Văn Mười	Giám đốc điều hành
Ông Hoàng Phương Lâm	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 2024, 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 6 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 54. 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 2024, 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 6 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

Thành phố Hồ Chí Minh, nước CHXHCN Việt Nam  
Ngày 27 tháng 8 năm 2024





## **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 2024, và được Ban Tổng Giám đốc của Công ty phê chuẩn ngày 27 tháng 8 năm 2024. 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 2024, 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 6 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 54.

### **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 2024, 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 6 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)



Quách Thành Châu  
Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán:  
0875-2023-006-1  
Chữ ký được ủy quyền

Số hiệu báo cáo soát xét: HCM15837  
Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 27 tháng 8 năm 2024



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

Mẫu số B 01a – DN/HN

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Tại ngày	
			30.6.2024 VND	31.12.2023 VND
<b>100</b>	<b>TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>6.580.361.402.465</b>	<b>6.828.775.719.397</b>
<b>110</b>	<b>Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>3</b>	<b>294.085.681.137</b>	<b>689.099.499.660</b>
111	Tiền		165.385.681.137	105.599.499.660
112	Các khoản tương đương tiền		128.700.000.000	583.500.000.000
<b>120</b>	<b>Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn</b>		<b>837.225.800.000</b>	<b>741.055.800.000</b>
123	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	4(a)	837.225.800.000	741.055.800.000
<b>130</b>	<b>Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>4.600.452.758.637</b>	<b>4.137.389.728.170</b>
131	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5	4.198.513.338.249	3.945.400.757.153
132	Trả trước cho người bán ngắn hạn	6	542.263.232.759	233.215.928.833
136	Phải thu ngắn hạn khác	7	107.670.704.274	209.261.593.184
137	Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	8(a)	(247.994.516.645)	(250.488.551.000)
<b>140</b>	<b>Hàng tồn kho</b>		<b>546.151.043.723</b>	<b>758.105.967.596</b>
141	Hàng tồn kho	9	546.151.043.723	758.105.967.596
<b>150</b>	<b>Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>302.446.118.968</b>	<b>503.124.723.971</b>
151	Chi phí trả trước ngắn hạn		180.427.911	178.344.316
152	Thuế giá trị gia tăng ("GTGT") được khấu trừ	16(a)	302.162.891.261	502.833.579.859
153	Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	16(a)	102.799.796	112.799.796

Các thuyết minh từ trang 11 đến trang 54 là một phần cấu thành báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này.



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

Mẫu số B 01a – DN/HN

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

Mã số	TÀI SẢN (tiếp theo)	Thuyết minh	Tại ngày	
			30.6.2024 VND	31.12.2023 VND
<b>200</b>	<b>TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>937.443.862.090</b>	<b>1.037.540.994.451</b>
<b>210</b>	<b>Các khoản phải thu dài hạn</b>		<b>(139.188.429.880)</b>	<b>812.570.120</b>
216	Phải thu dài hạn khác		811.570.120	812.570.120
219	Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	8(b)	(140.000.000.000)	-
<b>220</b>	<b>Tài sản cố định</b>		<b>167.632.370.864</b>	<b>172.263.010.347</b>
221	Tài sản cố định hữu hình	11(a)	63.641.678.321	67.532.999.271
222	Nguyên giá		227.955.132.542	222.183.736.264
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(164.313.454.221)	(154.650.736.993)
227	Tài sản cố định vô hình	11(b)	103.990.692.543	104.730.011.076
228	Nguyên giá		114.622.492.109	114.380.992.109
229	Giá trị khấu hao lũy kế		(10.631.799.566)	(9.650.981.033)
<b>230</b>	<b>Bất động sản đầu tư</b>	12	<b>264.404.282.865</b>	<b>233.185.750.959</b>
231	Nguyên giá		308.122.281.277	273.186.256.659
232	Giá trị khấu hao lũy kế		(43.717.998.412)	(40.000.505.700)
<b>240</b>	<b>Tài sản dở dang dài hạn</b>		<b>240.440.199.286</b>	<b>288.351.956.779</b>
242	Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	13	240.440.199.286	288.351.956.779
<b>250</b>	<b>Đầu tư tài chính dài hạn</b>		<b>247.500.000.000</b>	<b>200.000.000.000</b>
253	Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	4(b)	60.000.000.000	60.000.000.000
255	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	4(a)	187.500.000.000	140.000.000.000
<b>260</b>	<b>Tài sản dài hạn khác</b>		<b>156.655.438.955</b>	<b>142.927.706.246</b>
261	Chi phí trả trước dài hạn	10	128.116.363.015	142.388.630.306
262	Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	21	28.539.075.940	539.075.940
<b>270</b>	<b>TỔNG TÀI SẢN</b>		<b>7.517.805.264.555</b>	<b>7.866.316.713.848</b>

Các thuyết minh từ trang 11 đến trang 54 là một phần cấu thành báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG RICONs

Mẫu số B 01a – DN/HN

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

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Tại ngày	
			30.6.2024 VND	31.12.2023 VND
<b>300</b>	<b>NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>5.042.644.171.892</b>	<b>5.403.872.331.041</b>
<b>310</b>	<b>Nợ ngắn hạn</b>		<b>5.039.299.861.242</b>	<b>5.403.614.411.041</b>
311	Phải trả người bán ngắn hạn	14	2.329.939.210.022	2.803.713.650.746
312	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	15	671.401.142.406	790.718.466.683
313	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	16(b)	35.138.368.850	5.029.297.834
315	Chi phí phải trả ngắn hạn	17	1.259.861.009.421	848.090.391.409
318	Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn		1.829.569.268	2.239.651.574
319	Phải trả ngắn hạn khác	18	69.209.150.858	200.780.677.304
320	Vay ngắn hạn	19	519.535.941.773	609.613.035.164
321	Dự phòng phải trả ngắn hạn	20	42.811.950.766	36.433.658.323
322	Quý khen thưởng, phúc lợi	22	109.573.517.878	106.995.582.004
<b>330</b>	<b>Nợ dài hạn</b>		<b>3.344.310.650</b>	<b>257.920.000</b>
337	Phải trả dài hạn khác		3.344.310.650	257.920.000
<b>400</b>	<b>VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>2.475.161.092.663</b>	<b>2.462.444.382.807</b>
<b>410</b>	<b>Vốn chủ sở hữu</b>		<b>2.475.161.092.663</b>	<b>2.462.444.382.807</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	Quý đầu tư phát triển	24	739.713.472.530	731.811.600.797
421	Lợi nhuận sau thuế ("LNST") chưa phân phối	24	524.823.975.001	515.783.674.533
421a	- LNST chưa phân phối lũy kế của các năm trước		484.105.903.434	436.764.957.200
421b	- LNST chưa phân phối của kỳ này/năm nay		40.718.071.567	79.018.717.333
429	Lợi ích cổ đông không kiểm soát		7.563.615.132	11.789.077.477
<b>440</b>	<b>TỔNG NGUỒN VỐN</b>		<b>7.517.805.264.555</b>	<b>7.866.316.713.848</b>

Nguyễn Thị Phương  
Người lập

Nguyễn Minh Tùng  
Kế toán trưởng



Trần Quang Quân  
Tổng Giám đốc  
Chữ ký được ủy quyền  
Ngày 27 tháng 8 năm 2024

Các thuyết minh từ trang 11 đến trang 54 là một phần cấu thành báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này.



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG RICONs

Mẫu số B 02a – DN/HN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Mã số	Thuyết minh	Kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày	
		30.6.2024 VND	30.6.2023 VND
01	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	3.622.648.744.489	3.821.038.728.942
02	Các khoản giảm trừ doanh thu	-	-
10	Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	3.622.648.744.489	3.821.038.728.942
11	Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	(3.468.080.056.434)	(3.755.784.107.481)
20	Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	154.568.688.055	65.254.621.461
21	Doanh thu hoạt động tài chính	127.741.642.614	43.958.819.950
22	Chi phí tài chính	(13.091.160.038)	(25.723.364.900)
23	- Trong đó: Chi phí lãi vay	(13.091.160.038)	(25.723.364.900)
24	Phần lãi trong công ty liên kết	-	67.756.597.303
26	Chi phí quản lý doanh nghiệp	(207.843.481.695)	(84.251.337.825)
30	Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	61.375.688.936	66.995.335.989
31	Thu nhập khác	6.695.854.844	7.714.441.958
32	Chi phí khác	(13.830.907.288)	(3.237.506.116)
40	(Lỗ)/lợi nhuận khác	(7.135.052.444)	4.476.935.842
50	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	54.240.636.492	71.472.271.831
51	Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN") hiện hành	(41.524.469.648)	(3.658.961.821)
52	Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	28.000.000.000	86.740.849
60	Lợi nhuận sau thuế TNDN	40.716.166.844	67.900.050.859
	Phân bổ cho:		
61	Cổ đông của Công ty	40.718.071.567	68.200.490.874
62	Cổ đông không kiểm soát	(1.904.723)	(300.440.015)
70	Lãi cơ bản trên cổ phiếu	25(a)	1.634
71	Lãi suy giảm trên cổ phiếu	25(b)	1.634

Nguyễn Thị Phương  
Người lập

Nguyễn Minh Tùng  
Kế toán trưởng



Trần Quang Quân  
Tổng Giám đốc  
Chữ ký được ủy quyền  
Ngày 27 tháng 8 năm 2024

Các thuyết minh từ trang 11 đến trang 54 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 6 tháng kết thúc ngày	
		30.6.2024 VND	30.6.2023 VND
<b>LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
<b>01</b>	<b>Lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b>54.240.636.492</b>	<b>71.472.271.831</b>
	Điều chỉnh cho các khoản:		
02	Khấu hao tài sản cố định ("TSCĐ") và bất động sản đầu tư	34 14.644.172.857	16.352.741.822
03	Các khoản dự phòng	143.884.258.088	14.724.203.779
05	Lãi từ hoạt động đầu tư	(54.084.411.369)	(113.514.656.281)
06	Chi phí lãi vay	30 13.091.160.038	25.723.364.900
<b>08</b>	<b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động</b>	<b>171.775.816.106</b>	<b>14.757.926.051</b>
09	(Tăng)/giảm các khoản phải thu	(302.809.765.688)	564.536.969.299
10	Giảm hàng tồn kho	211.954.923.873	213.011.513.943
11	Giảm các khoản phải trả	(334.071.880.118)	(642.965.960.615)
12	Giảm chi phí trả trước	14.270.183.696	15.579.857.658
14	Tiền lãi vay đã trả	(13.309.326.710)	(26.276.049.101)
15	Thuế TNDN đã nộp	16(b) (10.571.911.496)	(7.098.833.562)
17	Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	22 (1.372.999.992)	(198.897.771)
<b>20</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>(264.134.960.329)</b>	<b>131.346.525.902</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	(6.455.912.802)	(3.051.636.115)
22	Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và tài sản dài hạn khác	90.924.876.326	17.025.890.412
23	Tiền chi gửi ngân hàng có kỳ hạn và mua các công cụ nợ của đơn vị khác	(796.100.000.000)	(708.435.000.000)
24	Tiền thu hồi tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn và bán lại công cụ nợ của đơn vị khác	652.430.000.000	273.009.543.861
27	Tiền thu lãi tiền gửi và cổ tức, lợi nhuận được chia	22.622.829.295	38.499.976.997
<b>30</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>(36.578.207.181)</b>	<b>(382.951.224.845)</b>

Các thuyết minh từ trang 11 đến trang 54 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 6 tháng kết thúc ngày	
		30.6.2024 VND	30.6.2023 VND
<b>LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
32	Tiền chi trả lại vốn góp cho cổ đông thiểu số	(4.223.557.622)	-
33	Tiền thu từ vay ngắn hạn	19 900.101.450.340	731.791.537.852
34	Tiền chi trả nợ gốc vay	19 (990.178.543.731)	(1.086.768.588.367)
<b>40</b>	<b>Lưu chuyển thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>(94.300.651.013)</b>	<b>(354.977.050.515)</b>
<b>50</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ</b>	<b>(395.013.818.523)</b>	<b>(606.581.749.458)</b>
<b>60</b>	<b>Tiền và tương đương tiền đầu kỳ/năm</b>	<b>3 689.099.499.660</b>	<b>808.413.931.101</b>
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	-	-
<b>70</b>	<b>Tiền và tương đương tiền cuối kỳ</b>	<b>3 294.085.681.137</b>	<b>201.832.181.643</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.

Nguyễn Thị Phương  
Người lập

Nguyễn Minh Tùng  
Kế toán trưởng



Trần Quang Quân  
Tổng Giám đốc  
Chữ ký được ủy quyền  
Ngày 27 tháng 8 năm 2024



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ  
CHO KỲ KẾ TOÁN 6 THÁNG KẾT THÚC NGÀY 30 THÁNG 6 NĂM 2024**

**1 ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA TẬP ĐOÀN**

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

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

Hoạt động chính của Tập đoàn là cung cấp dịch vụ thiết kế và xây dựng, bán buôn vật liệu, thiết bị trong xây dựng, 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.

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 2024, Tập đoàn có 824 nhân viên (tại ngày 31 tháng 12 năm 2023: 848 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 2024, Tập đoàn có 4 công ty con (tại ngày 31 tháng 12 năm 2023: 6 công ty con) được trình bày như sau:

Tên	Hoạt động kinh doanh chính	Nơi thành lập, đăng ký hoạt động	30.6.2024		31.12.2023	
			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 Ri Thảo Điền	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất	TP. Hồ Chí Minh	97,80	99,80	97,80	99,80
Công ty Cổ phần Kỹ thuật Công nghệ Rihitech (*)	Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt trong xây dựng	TP. Hồ Chí Minh	-	-	73,50	75,00
Công ty TNHH Rihway (**)	Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng	TP. Hồ Chí Minh	-	-	98,00	100,00

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

- (\*) Công ty Cổ phần Kỹ thuật Công nghệ Rihitech đã được chấp thuận giải thể theo Nghị quyết số 01/NQ-RIHITECH-2023 ngày 25 tháng 5 năm 2023 của Đại hội đồng Cổ đông, được chấp nhận bởi Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh và hoàn thành thủ tục giải thể vào ngày 2 tháng 8 năm 2024.
- (\*\*) Công ty TNHH Riheway đã được chấp thuận giải thể theo Quyết định thu hồi vốn số 01/QĐ-RILAND-2024 ngày 29 tháng 3 năm 2024 của Tổng Giám đốc của Công ty Cổ phần Đầu tư Riland, được chấp nhận bởi Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh và hoàn thành thủ tục giải thể vào ngày 5 tháng 8 năm 2024.

**2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU**

**2.1 Cơ sở của việc lập báo cáo tài chính hợp nhất 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 6 tháng từ ngày 1 tháng 1 đến ngày 30 tháng 6.

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

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

**2.5 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.



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

**2.5 Cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính giữa niên độ (tiếp theo)**

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

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

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

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

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

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

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

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

**2.7 Các khoản phải thu**

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

Các khoản phải thu được phân loại ngắn hạn và dài hạn trên bảng cân đối kế toán hợp nhất 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.



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

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

**2.11 Tài sản cố định (“TSCĐ”)**

*TSCĐ hữu hình và TSCĐ vô hình*

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

**2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)****2.11 Tài sản cố định (“TSCĐ”) (tiếp theo)***Khấu hao*

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

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

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

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

*Thanh lý*

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

**2.12 Thuê hoạt động**

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



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

**2.13 Bất động sản đầu tư**

Nguyên giá của bất động sản đầu tư là toàn bộ các chi phí (tiền hoặc tương đương tiền) mà Tập đoàn bỏ ra hoặc giá trị hợp lý của các khoản khác đưa ra trao đổi để có được bất động sản đầu tư tính đến thời điểm mua hoặc xây dựng hoàn thành bất động sản đầu tư đó. Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu chỉ được ghi tăng nguyên giá bất động sản đầu tư nếu các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai do sử dụng tài sản đó. Các chi phí phát sinh không thỏa mãn điều kiện trên được ghi nhận là chi phí kinh doanh trong 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)****2.14 Chi phí trả trước**

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí trả trước ngắn hạn và chi phí trả trước dài hạn trên bảng cân đối kế toán hợp nhất 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.

**2.15 Nợ phải trả**

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

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

Các khoản nợ phải trả được phân loại ngắn hạn và dài hạn trên bảng cân đối kế toán hợp nhất 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.

**2.16 Vay**

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

Các khoản vay được phân loại ngắn hạn và dài hạn trên bảng cân đối kế toán hợp nhất 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)****2.17 Chi phí phải trả**

Chi phí phải trả bao gồm các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán trong 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.

**2.18 Các khoản dự phòng**

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

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

**2.19 Doanh thu chưa thực hiện**

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

**2.20 Vốn chủ sở hữu**

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

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

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



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

**2.21 Phân phối lợi nhuận**

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

**2.22 Ghi nhận doanh thu**

**(a) Doanh thu bán hàng**

Doanh thu bán hàng được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất 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)****2.22 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)****(b) Doanh thu từ hợp đồng xây dựng**

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

**(c) Doanh thu cung cấp dịch vụ**

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

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

Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp là tổng chi phí phát sinh của thành phẩm, hàng hóa, vật tư xuất bán và dịch vụ cung cấp cho khách hàng trong 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)****2.24 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.

**2.25 Chi phí quản lý doanh nghiệp**

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

**2.26 Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành và thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại**

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

Thuế TNDN hiện hành là số thuế TNDN phải nộp hoặc thu hồi được tính trên thu nhập chịu thuế và thuế suất thuế TNDN của năm 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.

**2.27 Các bên liên quan**

Các doanh nghiệp, các cá nhân, trực tiếp hay gián tiếp qua một hoặc nhiều trung gian, có quyền kiểm soát Tập đoàn hoặc chịu sự kiểm soát của Tập đoàn, hoặc cùng chung sự kiểm soát với Tập đoàn, bao gồm 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)****2.28 Báo cáo bộ phận**

Một bộ phận là một hợp phần có thể xác định riêng biệt của Tập đoàn tham gia vào việc 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.

**2.29 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 có ảnh hưởng trọng yếu trong báo cáo tài chính riêng giữa niên độ bao gồm:

- Dự phòng các khoản phải thu khó đòi và dự phòng giảm giá đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn (Thuyết minh 2.7 và Thuyết minh 2.9).
- Thời gian hữu dụng ước tính của TSCĐ (Thuyết minh 2.11);
- Thời gian hữu dụng ước tính của bất động sản đầu tư (Thuyết minh 2.13);
- Các khoản dự phòng (Thuyết minh 2.18); và
- Ghi nhận tài sản thuế TNDN hoãn lại (Thuyết minh 2.26).

Các ước tính và giả định thường xuyên được đánh giá dựa trên kinh nghiệm trong quá khứ và các yếu tố khác, bao gồm các giả định trong tương lai có ảnh hưởng trọng yếu tới báo cáo tài chính hợp nhất 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**

	<b>30.6.2024</b>	<b>31.12.2023</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Tiền mặt	349.843.950	311.704.530
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	165.035.837.187	105.287.795.130
Các khoản tương đương tiền (*)	128.700.000.000	583.500.000.000
	<u>294.085.681.137</u>	<u>689.099.499.660</u>

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

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

Mẫu số B 09a – DN/HN

**4 ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH**

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

	Tại ngày 30.6.2024		Tại ngày 31.12.2023	
	Giá gốc VND	Giá trị ghi sổ VND	Giá gốc VND	Giá trị ghi sổ VND
i. Ngắn hạn				
- Tiền gửi có kỳ hạn (*)	800.100.000.000	800.100.000.000	653.930.000.000	653.930.000.000
- Trái phiếu (**)	37.125.800.000	37.125.800.000	87.125.800.000	87.125.800.000
	<u>837.225.800.000</u>	<u>837.225.800.000</u>	<u>741.055.800.000</u>	<u>741.055.800.000</u>
ii. Dài hạn				
- Trái phiếu (***)	187.500.000.000	187.500.000.000	140.000.000.000	140.000.000.000
	<u>187.500.000.000</u>	<u>187.500.000.000</u>	<u>140.000.000.000</u>	<u>140.000.000.000</u>

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

(\*\*) Trái phiếu ngắn hạn bao gồm trái phiếu có tài sản đảm bảo mà Tập đoàn dự định nắm giữ trong thời gian dưới một năm, hưởng lãi suất theo từng hợp đồng. Ban Tổng Giám đốc nhận định các trái phiếu này là có khả năng thu hồi.

(\*\*\*) Trái phiếu dài hạn bao gồm các lô trái phiếu có tài sản đảm bảo, có thời hạn còn lại trên một năm, hưởng lãi suất theo từng hợp đồng. Trong đó, khoản trái phiếu đầu tư vào dự án Khu Công nghiệp tọa lạc tại Tỉnh Long An chưa quá hạn thanh toán nhưng khó có khả năng thu hồi mà Công ty đã trích lập dự phòng được trình bày tại Thuyết minh 8(b).



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

Mẫu số B 09a – DN/HN

**4 ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (tiếp theo)****(b) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác**

	Tại ngày 30.6.2024		Tại ngày 31.12.2023	
	Giá trị gốc VND	Giá trị ghi sổ VND	Giá trị gốc VND	Giá trị ghi sổ VND
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Toàn Cầu (*)	60.000.000.000	60.000.000.000	60.000.000.000	60.000.000.000

(\*) Tại ngày 30 tháng 6 năm 2024 và ngày 31 tháng 12 năm 2023, Tập đoàn chưa xác định được giá trị hợp lý của khoản đầu tư này để thuyết minh trên báo cáo tài chính hợp nhất 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**

	30.6.2024 VND	31.12.2023 VND
Bên thứ ba		
Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Phương Nam 3A-1	961.532.143.576	1.086.628.710.680
Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long	465.145.951.918	215.282.770.528
Công ty Cổ phần Xây dựng Coteccons	322.547.874.131	322.547.874.131
Khác	2.449.287.368.624	2.320.941.401.814
	<u>4.198.513.338.249</u>	<u>3.945.400.757.153</u>

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2024 và ngày 31 tháng 12 năm 2023, các khoản phải thu ngắn hạn khách hàng quá hạn thanh toán và khó có khả năng thu hồi mà Tập đoàn đã trích lập dự phòng được trình bày tại Thuyết minh 8(a).

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

Mẫu số B 09a – DN/HN

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

	<b>30.6.2024</b>	<b>31.12.2023</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Bên thứ ba		
Công ty Cổ phần Novareal (*)	72.656.218.137	-
Công ty Cổ phần Kết cấu thép ATAD Đông Nai	68.385.520.633	-
Công ty Cổ phần Ứng dụng và Phát triển Công nghệ Thông tin	61.883.050.244	64.481.938.800
Công ty TNHH Kỹ nghệ và Xây dựng Fujita	58.621.389.600	-
Công ty Cổ phần Kỹ thuật Công nghiệp Á Châu	35.254.548.643	27.337.575.751
Công ty TNHH Một Thành viên BCA - Thăng Long	32.631.552.234	33.417.591.796
Công ty Cổ phần Bất động sản Tiến Phước	-	11.908.089.765
Khác	212.830.953.268	96.070.732.721
	<u>542.263.232.759</u>	<u>233.215.928.833</u>

(\*) Thể hiện các khoản thanh toán để mua các căn hộ theo các văn bản thỏa thuận chọn mua bất động sản giữa Công ty và Công ty Cổ phần Novareal. Các khoản này được thanh toán bằng các công nợ theo các thỏa thuận thanh toán cần trừ công nợ ba bên. Tại ngày của báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này, Công ty và Công ty Cổ phần Novareal đang trong quá trình thương thảo hợp đồng mua bán bất động sản.

**7 PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC**

	<u>30.6.2024</u>		<u>31.12.2023</u>	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Bên thứ ba				
Lãi chậm thanh toán (*)	76.716.569.223	-	923.665.587	-
Lãi tiền gửi và lãi trái phiếu	13.518.628.203	-	16.565.312.302	-
Đặt cọc và ký quỹ	9.323.693.015	-	9.706.556.957	-
Tạm ứng cho nhân viên	8.091.558.509	-	9.024.774.588	-
Hợp đồng hợp tác kinh doanh	-	-	173.000.000.000	-
Khác	20.255.324	-	41.283.750	-
	<u>107.670.704.274</u>	<u>-</u>	<u>209.261.593.184</u>	<u>-</u>

(\*) Tại ngày 30 tháng 6 năm 2024, lãi chậm thanh toán bao gồm lãi chậm thanh toán được thỏa thuận theo hợp đồng giữa Công ty và Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Phương Nam 3A-1. Tại ngày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này, Công ty đã thu hồi được 9 tỷ Đồng. Theo thỏa thuận, số tiền còn lại sẽ được thanh toán trong tháng 9 năm 2024.



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

Mẫu số B 09a – DN/HN

**8 NỢ KHÓ ĐÒI**

	Tại ngày 30.6.2024		Tại ngày 31.12.2023	
	Giá trị gốc VND	Dự phòng VND	Giá trị gốc VND	Dự phòng VND
<b>(a) Ngắn hạn</b>				
<b>Tổng giá trị các khoản phải thu quá hạn thanh toán</b>				
Công ty Cổ phần Xây dựng Coteccons	322.547.874.131	227.051.508.610	322.547.874.131	227.051.508.610
Khác	22.398.399.567	20.943.008.035	24.892.433.922	23.437.042.390
	<u>344.946.273.698</u>	<u>247.994.516.645</u>	<u>347.440.308.053</u>	<u>250.488.551.000</u>
<b>(b) Dài hạn</b>				
<b>Tổng giá trị các khoản phải thu chưa quá hạn</b>				
nhưng khó có khả năng thu hồi	140.000.000.000	140.000.000.000	140.000.000.000	-
Trái phiếu dài hạn				
	<u>140.000.000.000</u>	<u>140.000.000.000</u>	<u>140.000.000.000</u>	<u>-</u>

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

	Kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30.6.2024 VND	Năm tài chính kết thúc ngày 31.12.2023 VND
Số dư đầu kỳ/năm	250.488.551.000	19.685.478.829
Trích lập trong kỳ/năm (Thuyết minh 31)	140.000.000.000	230.803.072.171
Hoàn nhập dự phòng (Thuyết minh 31)	(2.494.034.355)	-
Số dư cuối kỳ/năm	<u>387.994.516.645</u>	<u>250.488.551.000</u>

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

Mẫu số B 09a – DN/HN

**9 HÀNG TỒN KHO**

	30.6.2024		31.12.2023	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (*)	546.151.043.723	-	758.105.967.596	-

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

	30.6.2024 VND	31.12.2023 VND
Công trình SLP Park Xuyên Á	87.827.452.344	86.693.194.616
Công trình Đầu tư Xây dựng Cảng Hàng không Quốc tế Long Thành - Giai đoạn 1	82.293.846.669	93.633.193.525
Dự án Eco Central Park - Thành phố Vinh	80.868.687.691	61.251.286.910
Dự án Khu đô thị Kim Chung - Di Trạch	67.172.406.472	64.253.152.465
Công trình Nam Cường Villas - Giai đoạn 2	31.669.691.730	76.362.881.119
Công trình Trường học Dwight - Bitexco	-	93.779.739.452
Khác	196.318.958.817	282.132.519.509
	<u>546.151.043.723</u>	<u>758.105.967.596</u>



## 10 CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN

	30.6.2024 VND	31.12.2023 VND
Phí sử dụng hạ tầng	36.805.674.714	37.402.523.490
Chi phí thuê văn phòng (*)	36.068.249.114	39.204.618.602
Công cụ, dụng cụ	34.463.349.059	44.726.770.020
Chi phí thuê đất (**)	20.117.560.721	20.337.424.775
Phí bảo trì tòa nhà	370.043.006	392.141.084
Khác	291.486.401	325.152.335
	128.116.363.015	142.388.630.306

(\*) 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 Tiến Lộc. Khoản chi phí thuê này được phân bổ theo phương pháp đường thẳng theo thời hạn hợp đồng thuê từ ngày 1 tháng 4 năm 2022 đến hết ngày 31 tháng 3 năm 2030.

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

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG 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 2024	26.640.737.380	162.119.509.584	16.959.879.891	16.334.643.500	128.965.909	222.183.736.264
	Mua trong kỳ	-	-	-	5.771.396.278	-	5.771.396.278
	Tại ngày 30 tháng 6 năm 2024	26.640.737.380	162.119.509.584	16.959.879.891	22.106.039.778	128.965.909	227.955.132.542
	<b>Giá trị khấu hao lũy kế</b>						
	Tại ngày 1 tháng 1 năm 2024	5.863.862.213	122.891.757.478	12.594.588.305	13.171.563.088	128.965.909	154.650.736.993
	Khấu hao trong kỳ	1.043.806.200	5.910.945.498	1.016.378.148	1.691.587.382	-	9.662.717.228
	Tại ngày 30 tháng 6 năm 2024	6.907.668.413	128.802.702.976	13.610.966.453	14.863.150.470	128.965.909	164.313.454.221
	<b>Giá trị còn lại</b>						
	Tại ngày 1 tháng 1 năm 2024	20.776.875.167	39.227.752.106	4.365.291.586	3.163.080.412	-	67.532.999.271
	Tại ngày 30 tháng 6 năm 2024	19.733.068.967	33.316.806.608	3.348.913.438	7.242.889.308	-	63.641.678.321

Nguyên giá TSCĐ hữu hình đã khấu hao hết nhưng còn sử dụng tại ngày 30 tháng 6 năm 2024 là 119.366.252.451 Đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2023: 113.275.899.643 Đồng).



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

Mẫu số B 09a – DN/HN

**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 2024	100.500.000.000	13.880.992.109	<b>114.380.992.109</b>
Chuyển từ xây dựng cơ bản dờ dang (Thuyết minh 13)	-	241.500.000	<b>241.500.000</b>
Tại ngày 30 tháng 6 năm 2024	<u>100.500.000.000</u>	<u>14.122.492.109</u>	<b><u>114.622.492.109</u></b>
<b>Giá trị khấu hao lũy kế</b>			
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2024	-	9.650.981.033	<b>9.650.981.033</b>
Khấu hao trong kỳ	-	980.818.533	<b>980.818.533</b>
Tại ngày 30 tháng 6 năm 2024	<u>-</u>	<u>10.631.799.566</u>	<b><u>10.631.799.566</u></b>
<b>Giá trị còn lại</b>			
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2024	<u>100.500.000.000</u>	<u>4.230.011.076</u>	<b><u>104.730.011.076</u></b>
Tại ngày 30 tháng 6 năm 2024	<u>100.500.000.000</u>	<u>3.490.692.543</u>	<b><u>103.990.692.543</u></b>

Nguyên giá của TSCĐ vô hình của Tập đoàn đã khấu hao hết nhưng còn sử dụng tại ngày 30 tháng 6 năm 2024 là 8.751.667.109 Đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2023: 7.738.267.109 Đồng).

**12 BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ**

	30.6.2024 VND	31.12.2023 VND
Bất động sản đầu tư cho thuê (a)	264.404.282.865	233.185.750.959
Bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá (b)	-	-
	<u>264.404.282.865</u>	<u>233.185.750.959</u>

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

Mẫu số B 09a – DN/HN

**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 2024	219.848.103.073	53.338.153.586	273.186.256.659
Tăng	42.883.969.945	166.636.762	43.050.606.707
Chuyển từ chi phí xây dựng cơ bản dở dang (Thuyết minh 13)	6.559.910.408	315.504.592	6.875.415.000
Thanh lý, nhượng bán	(14.989.997.089)	-	(14.989.997.089)
Tại ngày 30 tháng 6 năm 2024	<u>254.301.986.337</u>	<u>53.820.294.940</u>	<u>308.122.281.277</u>
<b>Khấu hao lũy kế</b>			
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2024	40.000.505.700	-	40.000.505.700
Khấu hao trong kỳ	4.000.637.096	-	4.000.637.096
Thanh lý, nhượng bán	(283.144.384)	-	(283.144.384)
Tại ngày 30 tháng 6 năm 2024	<u>43.717.998.412</u>	<u>-</u>	<u>43.717.998.412</u>
<b>Giá trị còn lại</b>			
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2024	<u>179.847.597.373</u>	<u>53.338.153.586</u>	<u>233.185.750.959</u>
Tại ngày 30 tháng 6 năm 2024	<u>210.583.987.925</u>	<u>53.820.294.940</u>	<u>264.404.282.865</u>

Doanh thu và chi phí hoạt động liên quan đến bất động sản đầu tư cho thuê trình bày như sau:

	<b>Kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày</b>	
	<b>30.6.2024</b> VND	<b>30.6.2023</b> VND
Thu nhập từ việc cho thuê	10.774.348.146	9.522.771.202
Chi phí trực tiếp cho hoạt động kinh doanh phát sinh từ bất động sản đầu tư liên quan đến việc tạo ra thu nhập từ việc cho thuê trong kỳ kế toán	<u>(7.746.734.558)</u>	<u>(6.015.669.384)</u>



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

Mẫu số B 09a – DN/HN

**12 BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ (tiếp theo)****(b) Bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá**Căn hộ  
VND**Nguyên giá**

Tại ngày 1 tháng 1 năm 2024

Chuyển từ chi phí xây dựng cơ bản dở dang (Thuyết minh 13)

Nhượng bán

-  
41.709.757.448  
(41.709.757.448)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2024

-

**Tổn thất do suy giảm giá trị**

Tại ngày 1 tháng 1 năm 2024 và ngày 30 tháng 6 năm 2024

-

**Giá trị còn lại**

Tại ngày 1 tháng 1 năm 2024 và ngày 30 tháng 6 năm 2024

-

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

Mẫu số B 09a – DN/HN

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

	<b>30.6.2024</b> VND	<b>31.12.2023</b> VND
Cải tạo bất động sản đầu tư - căn hộ	221.441.386.558	269.679.731.531
Nhà xưởng công nghiệp cho thuê	9.112.411.802	8.971.900.248
Xây dựng tòa nhà văn phòng	9.264.140.926	9.063.215.000
Xây dựng phần mềm	622.260.000	637.110.000
	<u>240.440.199.286</u>	<u>288.351.956.779</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>6 tháng</b> <b>kết thúc ngày</b> <b>30.6.2024</b> VND	<b>Năm tài chính</b> <b>kết thúc ngày</b> <b>31.12.2023</b> VND
Số dư đầu kỳ/năm	288.351.956.779	13.107.125.828
Mua sắm	914.914.955	279.928.121.341
Chuyển sang TSCĐ vô hình (Thuyết minh 11(b))	(241.500.000)	-
Chuyển sang bất động sản đầu tư cho thuê (Thuyết minh 12(a))	(6.875.415.000)	(1.404.190.390)
Chuyển sang bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá (Thuyết minh 12(b))	(41.709.757.448)	(3.279.100.000)
Số dư cuối kỳ/năm	<u>240.440.199.286</u>	<u>288.351.956.779</u>



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

Mẫu số B 09a – DN/HN

**14 PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

	Tại ngày 30.6.2024		Tại ngày 31.12.2023	
	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND
Bên thứ ba	<u>2.329.939.210.022</u>	<u>2.329.939.210.022</u>	<u>2.803.713.650.746</u>	<u>2.803.713.650.746</u>

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2024 và ngày 31 tháng 12 năm 2023, không có đối tượng nào chiếm hơn 10% trong tổng số dư phải trả người bán ngắn hạn.

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

	30.6.2024 VND	31.12.2023 VND
Bên thứ ba		
Tổng Công ty Cảng Hàng không Việt Nam - CTCP	370.111.540.117	502.845.818.306
IC Ictas Insaat Sanayi Ve Ticaret Anonim Sirketi	247.281.158.891	254.386.553.205
Khác	54.008.443.398	33.486.095.172
	<u>671.401.142.406</u>	<u>790.718.466.683</u>

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

Mẫu số B 09a – DN/HN

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

Biến động về thuế và các khoản phải thu/(phải nợ) Nhà nước trong kỳ kê toán như sau:

	Tại ngày 1.1.2024 VND	Số phải thu/ (phải nợ) trong kỳ VND	Số (được hoàn)/ thực nộp trong kỳ VND	Số đã cán trừ trong kỳ VND	Phân loại lại trong kỳ VND	Tại ngày 30.6.2024 VND
<b>(a) Phải thu</b>						
Thuế GTGT được khấu trừ	502.833.579.859	218.676.523.015	(159.045.676.419)	(260.301.535.194)	-	302.162.891.261
Thuế TNDN nộp thừa	102.799.796	-	-	-	-	102.799.796
Thuế GTGT nộp thừa	10.000.000	-	-	-	(10.000.000)	-
	<u>502.946.379.655</u>	<u>218.676.523.015</u>	<u>(159.045.676.419)</u>	<u>(260.301.535.194)</u>	<u>(10.000.000)</u>	<u>302.265.691.057</u>
<b>(b) Phải nộp</b>						
Thuế TNDN	(3.206.374.485)	(41.524.469.648)	10.571.911.496	-	-	(34.158.932.637)
Thuế GTGT hàng nội địa	-	(277.933.698.915)	17.622.163.721	260.301.535.194	10.000.000	-
Thuế thu nhập cá nhân	(1.822.923.349)	(12.665.153.417)	13.508.640.553	-	-	(979.436.213)
Khác	-	(33.108.675)	33.108.675	-	-	-
	<u>(5.029.297.834)</u>	<u>(332.156.430.655)</u>	<u>41.735.824.445</u>	<u>260.301.535.194</u>	<u>10.000.000</u>	<u>(35.138.368.850)</u>



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

Mẫu số B 09a – DN/HN

**17 CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN**

	<b>30.6.2024</b> <b>VND</b>	<b>31.12.2023</b> <b>VND</b>
Chi phí phải trả các công trình xây dựng	1.259.496.845.042	847.508.060.358
Chi phí lãi vay	364.164.379	582.331.051
	<u>1.259.861.009.421</u>	<u>848.090.391.409</u>

**18 PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC**

	<b>30.6.2024</b> <b>VND</b>	<b>31.12.2023</b> <b>VND</b>
Phải trả về UPAS LC (*)	45.773.482.305	193.849.134.161
<i>Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng</i>	45.773.482.305	187.095.082.551
<i>Ngân hàng Thương mại Cổ phần Kỹ thương Việt Nam - Chi nhánh Sài Gòn</i>	-	6.754.051.610
Cổ tức phải trả (**)	20.826.054.200	1.001.090.700
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	332.000.000	3.367.262.250
Khác	2.277.614.353	2.563.190.193
	<u>69.209.150.858</u>	<u>200.780.677.304</u>

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

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

	<b>Kỳ kế toán</b> <b>6 tháng</b> <b>kết thúc ngày</b> <b>30.6.2024</b> <b>VND</b>	<b>Năm tài chính</b> <b>kết thúc ngày</b> <b>31.12.2023</b> <b>VND</b>
Số dư đầu kỳ/năm	1.001.090.700	970.423.750
Chia cổ tức trong kỳ/năm (Thuyết minh 24)	19.824.963.500	23.994.963.500
Cổ tức đã chi trả bằng tiền	-	(23.964.296.550)
	<u>20.826.054.200</u>	<u>1.001.090.700</u>

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2024 và ngày 31 tháng 12 năm 2023, Tập đoàn không có khoản phải trả ngắn hạn khác nào quá hạn thanh toán.

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

Mẫu số B 09a – DN/HN

**19 VAY NGẮN HẠN**

	Tại ngày 1.1.2024 VND	Tăng VND	Giảm VND	Tại ngày 30.6.2024 VND
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam (i)	237.254.390.188	227.090.924.512	(279.024.014.844)	185.321.299.856
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam (ii)	223.705.327.125	358.645.631.602	(430.747.882.419)	151.603.076.308
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Kỹ thương Việt Nam (iii)	-	155.092.712.022	(53.670.091.915)	101.422.620.107
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngoại thương Việt Nam (iv)	148.653.317.851	157.672.182.204	(226.736.554.553)	79.588.945.502
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng (v)	-	1.600.000.000	-	1.600.000.000
	<u>609.613.035.164</u>	<u>900.101.450.340</u>	<u>(990.178.543.731)</u>	<u>519.535.941.773</u>

Chi tiết các khoản vay ngắn hạn như sau:

- (i) Khoản vay ngắn hạn theo Hợp đồng số 15/2023/6543737/HĐTD ngày 1 tháng 2 năm 2024 với Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh.
- (ii) Khoản vay ngắn hạn theo Hợp đồng số 01/2024-HĐCVHM/NHCT906-RICONS ngày 1 tháng 6 năm 2024 với Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam – Chi nhánh 3 Thành phố Hồ Chí Minh.
- (iii) Khoản vay ngắn hạn theo Hợp đồng số CIB2021119072/HĐHM/TCB-CK ngày 9 tháng 8 năm 2021 và các phụ lục số CIB201812065314/HĐCTD/PL08 ngày 4 tháng 4 năm 2022, số CIB201812065314/HĐCTD/PL1966944 ngày 11 tháng 6 năm 2024 với Ngân hàng Thương mại Cổ phần Kỹ thương Việt Nam
- (iv) Khoản vay ngắn hạn theo Hợp đồng số 018/020/23/0000159-CV ngày 16 tháng 1 năm 2024 với Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Nam Sài Gòn.
- (v) Khoản vay ngắn hạn theo Hợp đồng số BCLC-861-01 ngày 4 tháng 11 năm 2023 với Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng.



**19 VAY NGẮN HẠN (tiếp theo)**

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.

**20 DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ NGẮN HẠN**

	<b>30.6.2024</b> <b>VND</b>	<b>31.12.2023</b> <b>VND</b>
Dự phòng bảo hành công trình xây dựng	<u>42.811.950.766</u>	<u>36.433.658.323</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>6 tháng</b> <b>kết thúc ngày</b> <b>30.6.2024</b> <b>VND</b>	<b>Năm tài chính</b> <b>kết thúc ngày</b> <b>31.12.2023</b> <b>VND</b>
Số dư đầu kỳ/năm	36.433.658.323	43.225.652.298
Tăng	13.068.000.000	27.301.749.000
Sử dụng trong kỳ/năm	(2.949.783.586)	(4.682.671.823)
Hoàn nhập chi phí dự phòng bảo hành công trình xây dựng (Thuyết minh 32)	<u>(3.739.923.971)</u>	<u>(29.411.071.152)</u>
Số dư cuối kỳ/năm	<u>42.811.950.766</u>	<u>36.433.658.323</u>

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

Mẫu số B 09a – DN/HN

**21 THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HOÃN LẠI**

	<b>30.6.2024</b> <b>VND</b>	<b>31.12.2023</b> <b>VND</b>
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại:		
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại được thu hồi sau 12 tháng	<u>28.539.075.940</u>	<u>539.075.940</u>
Biến động về thuế TNDN hoãn lại, được bù trừ các số dư liên quan đến cùng một cơ quan thuế, trong kỳ kế toán/năm tài chính như sau:		
	<b>Kỳ kế toán</b> <b>6 tháng</b> <b>kết thúc ngày</b> <b>30.6.2024</b> <b>VND</b>	<b>Năm tài chính</b> <b>kết thúc ngày</b> <b>31.12.2023</b> <b>VND</b>
Số dư đầu kỳ/năm	539.075.940	1.904.103.571
Ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ (Thuyết minh 33)	<u>28.000.000.000</u>	<u>(1.365.027.631)</u>
Số dư cuối kỳ/năm	<u>28.539.075.940</u>	<u>539.075.940</u>
Chi tiết tài sản thuế TNDN hoãn lại:		
	<b>30.6.2024</b> <b>VND</b>	<b>31.12.2023</b> <b>VND</b>
Lợi nhuận chưa thực hiện từ giao dịch nội bộ trong Tập đoàn	539.075.940	539.075.940
Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	<u>28.000.000.000</u>	<u>-</u>
	<u>28.539.075.940</u>	<u>539.075.940</u>



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

Mẫu số B 09a – DN/HN

**22 QUỸ KHEN THƯỞNG, PHÚC LỢI**

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

	Kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30.6.2024 VND	Năm tài chính kết thúc ngày 31.12.2023 VND
Số dư đầu kỳ/năm	106.995.582.004	102.690.476.617
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi (Thuyết minh 24)	3.950.935.866	4.534.003.158
Sử dụng quỹ trong kỳ/năm	(1.372.999.992)	(228.897.771)
Số dư cuối kỳ/năm	<u>109.573.517.878</u>	<u>106.995.582.004</u>

**23 VỐN GÓP CỦA CHỦ SỞ HỮU**

**(a) Số lượng cổ phiếu**

	Tại ngày 30.6.2024		Tại ngày 31.12.2023	
	Cổ phiếu phổ thông	Cổ phiếu ưu đãi	Cổ phiếu phổ thông	Cổ phiếu ưu đãi
Số lượng cổ phiếu đăng ký	<u>39.649.927</u>	<u>-</u>	<u>39.649.927</u>	<u>-</u>
Số lượng cổ phiếu đã phát hành	<u>39.649.927</u>	<u>-</u>	<u>39.649.927</u>	<u>-</u>
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	<u>39.649.927</u>	<u>-</u>	<u>39.649.927</u>	<u>-</u>

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

	Số cổ phiếu phổ thông	Cổ phiếu phổ thông VND	Cổ phiếu ưu đãi VND	Tổng cộng VND
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2023	<u>39.649.927</u>	<u>396.499.270.000</u>	-	<u>396.499.270.000</u>
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023	<u>39.649.927</u>	<u>396.499.270.000</u>	-	<u>396.499.270.000</u>
Tại ngày 30 tháng 6 năm 2024	<u>39.649.927</u>	<u>396.499.270.000</u>	-	<u>396.499.270.000</u>

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

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

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 2023	396.499.270.000	806.560.760.000	722.743.594.480	470.191.930.175	12.247.033.876	2.408.242.588.531
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	79.018.717.333	3.712.043.601	82.730.760.934
Chia cổ tức bằng tiền	-	-	-	(19.824.963.500)	(4.170.000.000)	(23.994.963.500)
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	(4.534.003.158)	-	(4.534.003.158)
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	-	9.068.006.317	(9.068.006.317)	-	-
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023	396.499.270.000	806.560.760.000	731.811.600.797	515.783.674.533	11.789.077.477	2.462.444.382.807
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	40.718.071.567	(1.904.723)	40.716.166.844
Giải thể công ty con	-	-	-	-	(4.223.557.622)	(4.223.557.622)
Chia cổ tức bằng tiền (*)	-	-	-	(19.824.963.500)	-	(19.824.963.500)
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi (**)	-	-	-	(3.950.935.866)	-	(3.950.935.866)
Trích quỹ đầu tư phát triển (**)	-	-	7.901.871.733	(7.901.871.733)	-	-
Tại ngày 30 tháng 6 năm 2024	396.499.270.000	806.560.760.000	739.713.472.530	524.823.975.001	7.563.615.132	2.475.161.092.663

(\*) Đại hội đồng Cổ đông thường niên tổ chức ngày 15 tháng 6 năm 2024 đã thông qua mức chi trả cổ tức bằng tiền là 5% trên mệnh giá, tương đương 500 Đồng/cổ phiếu theo Nghị quyết số 001/NQ-ĐHĐCĐ/RICON-2024 cùng ngày, và ủy quyền cho Hội đồng Quản trị tổ chức thực hiện chi trả, dự kiến trong Quý IV năm 2024.

(\*\*) Mức trích lập các quỹ này được thông qua tại Đại hội đồng Cổ đông thường niên tổ chức ngày 15 tháng 6 năm 2024 theo Nghị quyết số 001/NQ-ĐHĐCĐ/RICON-2024 cùng ngày.



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

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

	<b>Kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày</b>	
	<b>30.6.2024</b>	<b>30.6.2023</b>
Lợi nhuận thuần phân bổ cho các cổ đông (VND)	40.718.071.567	68.200.490.874
Điều chỉnh giảm số trích quỹ khen thưởng, phúc lợi (VND) (*)	(2.035.903.578)	(3.410.024.544)
	<u>38.682.167.989</u>	<u>64.790.466.330</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>976</u>	<u>1.634</u>

(\*) Số trích quỹ khen thưởng, phúc lợi dự kiến cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024 là 5% của lợi nhuận sau thuế, dựa theo mức trích thực tế được thông qua tại Đại hội đồng Cổ đông thường niên của 3 năm gần nhất.

**(b) Lãi suy giảm trên cổ phiếu**

Công ty không có cổ phiếu phổ thông tiềm năng có tác động suy giảm trong 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 2024 khoản mục tiền và các khoản tương đương tiền đã bao gồm số ngoại tệ 7.214 Đô la Mỹ (tại ngày 31 tháng 12 năm 2023: 7.214 Đô la Mỹ).

**(b) Thuê hoạt động**

Các cam kết thuê hoạt động được trình bày tại Thuyết minh 38.

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

	<b>Kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày</b>	
	<b>30.6.2024</b>	<b>30.6.2023</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Doanh thu thuần từ hoạt động xây dựng (*)	3.516.936.475.631	3.782.658.326.291
Doanh thu thuần từ hoạt động bất động sản đầu tư	104.441.467.023	32.064.042.049
Doanh thu thuần từ cho thuê máy móc và thiết bị xây dựng	1.270.801.835	5.657.650.813
Doanh thu thuần từ hoạt động bán vật liệu xây dựng	-	658.709.789
	<u>3.622.648.744.489</u>	<u>3.821.038.728.942</u>

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

	<b>Kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày</b>	
	<b>30.6.2024</b>	<b>30.6.2023</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Doanh thu thuần từ hợp đồng xây dựng đang thực hiện trong kỳ	3.498.154.080.970	3.776.039.681.820
Doanh thu thuần từ hợp đồng xây dựng hoàn thành trong kỳ	18.782.394.661	6.618.644.471
	<u>3.516.936.475.631</u>	<u>3.782.658.326.291</u>



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

Mẫu số B 09a – DN/HN

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

	Kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày	
	30.6.2024	30.6.2023
	VND	VND
Giá vốn hoạt động xây dựng	3.399.148.947.797	3.724.507.309.316
Giá vốn bất động sản đầu tư	67.646.468.533	24.326.582.345
Giá vốn hoạt động cho thuê máy móc và thiết bị xây dựng	1.284.640.104	4.555.606.748
Giá vốn hoạt động bán vật liệu xây dựng	-	2.394.609.072
	<u>3.468.080.056.434</u>	<u>3.755.784.107.481</u>

**29 DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH**

	Kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày	
	30.6.2024	30.6.2023
	VND	VND
Tiền lãi thanh toán chậm	108.165.347.418	-
Lãi tiền gửi và trái phiếu	19.576.145.196	38.333.819.950
Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái đã thực hiện	150.000	-
Cổ tức, lợi nhuận được chia	-	5.625.000.000
	<u>127.741.642.614</u>	<u>43.958.819.950</u>

**30 CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	Kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày	
	30.6.2024	30.6.2023
	VND	VND
Lãi tiền vay	<u>13.091.160.038</u>	<u>25.723.364.900</u>

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

Mẫu số B 09a – DN/HN

**31 CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP**

	<b>Kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày</b>	
	<b>30.6.2024</b>	<b>30.6.2023</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (Thuyết minh 8)	137.505.965.645	17.296.561.550
Chi phí nhân viên	42.984.433.323	41.532.750.099
Chi phí dịch vụ mua ngoài	12.409.276.886	13.771.516.130
Chi phí công cụ, dụng cụ	4.388.815.807	2.882.495.115
Chi phí khấu hao	3.261.731.929	3.123.112.941
Khác	7.293.258.105	5.644.901.990
	<u>207.843.481.695</u>	<u>84.251.337.825</u>

**32 THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC**

	<b>Kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày</b>	
	<b>30.6.2024</b>	<b>30.6.2023</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
<b>Thu nhập khác</b>		
Hoàn nhập chi phí dự phòng bảo hành công trình (Thuyết minh 20)	3.739.923.971	6.160.491.832
Khác	2.955.930.873	1.553.950.126
	<u>6.695.854.844</u>	<u>7.714.441.958</u>
<b>Chi phí khác</b>		
Điều chỉnh giảm thuế GTGT được khấu trừ	(9.993.180.342)	-
Khác	(3.837.726.946)	(3.237.506.116)
	<u>(13.830.907.288)</u>	<u>(3.237.506.116)</u>
<b>(Lỗ)/Lợi nhuận khác</b>	<u>(7.135.052.444)</u>	<u>4.476.935.842</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 6 tháng kết thúc ngày</b>	
	<b>30.6.2024</b>	<b>30.6.2023</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Lợi nhuận kế toán trước thuế	54.240.636.492	71.472.271.831
Thuế tính ở thuế suất 20%	10.848.127.298	14.294.454.366
Điều chỉnh:		
Thu nhập không chịu thuế	(465.865.425)	(1.125.000.000)
Chi phí không được khấu trừ	2.914.575.242	511.248.192
Lãi từ công ty liên kết	-	(13.551.319.461)
Lỗi tính thuế mà không ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại	59.558.052	1.386.636.993
Dự phòng thiếu của các năm trước	168.074.481	2.056.200.882
Chi phí thuế TNDN (*)	<u>13.524.469.648</u>	<u>3.572.220.972</u>
Chi phí/(thu nhập) thuế TNDN ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ:		
Thuế TNDN - hiện hành	41.524.469.648	3.658.961.821
Thuế TNDN - hoãn lại (Thuyết minh 21)	(28.000.000.000)	(86.740.849)
Chi phí thuế TNDN (*)	<u>13.524.469.648</u>	<u>3.572.220.972</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 6 tháng kết thúc ngày</b>	
	<b>30.6.2024</b>	<b>30.6.2023</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.036.285.426.844	2.180.482.058.211
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	963.114.826.062	1.168.167.806.814
Chi phí nhân viên	183.379.103.682	178.338.331.323
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137.505.965.645	17.296.561.550
Chi phí công cụ, dụng cụ	33.449.748.724	29.494.041.678
Chi phí khấu hao	14.644.172.857	16.352.741.822
Chi phí khác	95.589.370.442	38.408.892.414
	<u>3.463.968.614.256</u>	<u>3.628.540.433.812</u>

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

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 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024			
	Hoạt động xây dựng VND	Hoạt động bán vật liệu xây dựng VND	Cho thuê và bán bất động sản đầu tư VND	Cho thuê máy móc và thiết bị xây dựng VND
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	3.516.936.475.631	-	104.441.467.023	1.270.801.835
Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	(3.399.148.947.797)	-	(67.646.468.533)	(1.284.640.104)
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	117.787.527.834	-	36.794.998.490	(13.838.269)
				154.568.688.055
				<u><u>3.622.648.744.489</u></u>
				<u><u>(3.468.080.056.434)</u></u>
				<u><u>154.568.688.055</u></u>
				<u><u>3.622.648.744.489</u></u>
				<u><u>(3.468.080.056.434)</u></u>
				<u><u>154.568.688.055</u></u>
				<u><u>3.622.648.744.489</u></u>
				<u><u>(3.468.080.056.434)</u></u>
				<u><u>154.568.688.055</u></u>
				<u><u>3.622.648.744.489</u></u>
				<u><u>(3.468.080.056.434)</u></u>
				<u><u>154.568.688.055</u></u>
				<u><u>3.622.648.744.489</u></u>
				<u><u>(3.468.080.056.434)</u></u>
				<u><u>154.568.688.055</u></u>
				<u><u>3.622.648.744.489</u></u>
				<u><u>(3.468.080.056.434)</u></u>
				<u><u>154.568.688.055</u></u>
				<u><u>3.622.648.744.489</u></u>
				<u><u>(3.468.080.056.434)</u></u>
				<u><u>154.568.688.055</u></u>
				<u><u>3.622.648.744.489</u></u>
				<u><u>(3.468.080.056.434)</u></u>
				<u><u>154.568.688.055</u></u>
				<u><u>3.622.648.744.489</u></u>
				<u><u>(3.468.080.056.434)</u></u>
				<u><u>154.568.688.055</u></u>
				<u><u>3.622.648.744.489</u></u>
				<u><u>(3.468.080.056.434)</u></u>
				<u><u>154.568.688.055</u></u>
				<u><u>3.622.648.744.489</u></u>
				<u><u>(3.468.080.056.434)</u></u>
				<u><u>154.568.688.055</u></u>
				<u><u>3.622.648.744.489</u></u>
				<u><u>(3.468.080.056.434)</u></u>
				<u><u>154.568.688.055</u></u>
				<u><u>3.622.648.744.489</u></u>
				<u><u>(3.468.080.056.434)</u></u>
				<u><u>154.568.688.055</u></u>
				<u><u>3.622.648.744.489</u></u>
				<u><u>(3.468.080.056.434)</u></u>
				<u><u>154.568.688.055</u></u>
				<u><u>3.622.648.744.489</u></u>
				<u><u>(3.468.080.056.434)</u></u>
				<u><u>154.568.688.055</u></u>
				<u><u>3.622.648.744.489</u></u>
				<u><u>(3.468.080.056.434)</u></u>
				<u><u>154.568.688.055</u></u>
				<u><u>3.622.648.744.489</u></u>
				<u><u>(3.468.080.056.434)</u></u>
				<u><u>154.568.688.055</u></u>
				<u><u>3.622.648.744.489</u></u>
				<u><u>(3.468.080.056.434)</u></u>
				<u><u>154.568.688.055</u></u>
				<u><u>3.622.648.744.489</u></u>
				<u><u>(3.468.080.056.434)</u></u>
				<u><u>154.568.688.055</u></u>
				<u><u>3.622.648.744.489</u></u>
				<u><u>(3.468.080.056.434)</u></u>
				<u><u>154.568.688.055</u></u>
				<u><u>3.622.648.744.489</u></u>
				<u><u>(3.468.080.056.434)</u></u>
				<u><u>154.568.688.055</u></u>
				<u><u>3.622.648.744.489</u></u>
				<u><u>(3.468.080.056.434)</u></u>
				<u><u>154.568.688.055</u></u>
				<u><u>3.622.648.744.489</u></u>
				<u><u>(3.468.080.056.434)</u></u>
				<u><u>154.568.688.055</u></u>
				<u><u>3.622.648.744.489</u></u>
				<u><u>(3.468.080.056.434)</u></u>
				<u><u>154.568.688.055</u></u>
				<u><u>3.622.648.744.489</u></u>
				<u><u>(3.468.080.056.434)</u></u>
				<u><u>154.568.688.055</u></u>
				<u><u>3.622.648.744.489</u></u>
				<u><u>(3.468.080.056.434)</u></u>
				<u><u>154.568.688.055</u></u>
				<u><u>3.622.648.744.489</u></u>
				<u><u>(3.468.080.056.434)</u></u>
				<u><u>154.568.688.055</u></u>
				<u><u>3.622.648.744.489</u></u>
				<u><u>(3.468.080.056.434)</u></u>
				<u><u>154.568.688.055</u></u>
				<u><u>3.622.648.744.489</u></u>
				<u><u>(3.468.080.056.434)</u></u>
				<u><u>154.568.688.055</u></u>
				<u><u>3.622.648.744.489</u></u>
				<u><u>(3.468.080.056.434)</u></u>
				<u><u>154.568.688.055</u></u>
				<u><u>3.622.648.744.489</u></u>
				<u><u>(3.468.080.056.434)</u></u>
				<u><u>154.568.688.055</u></u>
				<u><u>3.622.648.744.489</u></u>
				<u><u>(3.468.080.056.434)</u></u>
				<u><u>154.568.688.055</u></u>
				<u><u>3.622.648.744.489</u></u>
				<u><u>(3.468.080.056.434)</u></u>
				<u><u>154.568.688.055</u></u>
				<u><u>3.622.648.744.489</u></u>
				<u><u>(3.468.080.056.434)</u></u>
				<u><u>154.568.688.055</u></u>
				<u><u>3.622.648.744.489</u></u>
				<u><u>(3.468.080.056.434)</u></u>
				<u><u>154.568.688.055</u></u>
				<u><u>3.622.648.744.489</u></u>
				<u><u>(3.468.080.056.434)</u></u>
				<u><u>154.568.688.055</u></u>
				<u><u>3.622.648.744.489</u></u>
				<u><u>(3.468.080.056.434)</u></u>
				<u><u>154.568.688.055</u></u>
				<u><u>3.622.648.744.489</u></u>
				<u><u>(3.468.080.056.434)</u></u>
				<u><u>154.568.688.055</u></u>
				<u><u>3.622.648.744.489</u></u>
				<u><u>(3.468.080.056.434)</u></u>
				<u><u>154.568.688.055</u></u>
				<u><u>3.622.648.744.489</u></u>
				<u><u>(3.468.080.056.434)</u></u>
				<u><u>154.568.688.055</u></u>
				<u><u>3.622.648.744.489</u></u>
				<u><u>(3.468.080.056.434)</u></u>
				<u><u>154.568.688.055</u></u>
				<u><u>3.622.648.744.489</u></u>
				<u><u>(3.468.080.056.434)</u></u>
				<u><u>154.568.688.055</u></u>
				<u><u>3.622.648.744.489</u></u>
				<u><u>(3.468.080.056.434)</u></u>
				<u><u>154.568.688.055</u></u>
				<u><u>3.622.648.744.489</u></u>
				<u><u>(3.468.080.056.434)</u></u>
				<u><u>154.568.688.055</u></u>
				<u><u>3.622.648.744.489</u></u>
				<u><u>(3.468.080.056.434)</u></u>
				<u><u>154.568.688.055</u></u>
				<u><u>3.622.648.744.489</u></u>
				<u><u>(3.468.080.056.434)</u></u>
				<u><u>154.568.688.055</u></u>
				<u><u>3.622.648.744.489</u></u>
				<u><u>(3.468.080.056.434)</u></u>
				<u><u>154.568.688.055</u></u>
				<u><u>3.622.648.744.489</u></u>
				<u><u>(3.468.080.056.434)</u></u>
				<u><u>154.568.688.055</u></u>
				<u><u>3.622.648.744.489</u></u>
				<u><u>(3.468.080.056.434)</u></u>
				<u><u>154.568.688.055</u></u>
				<u><u>3.622.648.744.489</u></u>
				<u><u>(3.468.080.056.434)</u></u>
				<u><u>154.568.688.055</u></u>
				<u><u>3.622.648.744.489</u></u>
				<u><u>(3.468.080.056.434)</u></u>
				<u><u>154.568.688.055</u></u>
				<u><u>3.622.648.744.489</u></u>
				<u><u>(3.468.080.056.434)</u></u>
				<u><u>154.568.688.055</u></u>
				<u><u>3.622.648.744.489</u></u>
				<u><u>(3.468.080.056.434)</u></u>
				<u><u>154.568.688.055</u></u>
				<u><u>3.622.648.744.489</u></u>
				<u><u>(3.468.080.056.434)</u></u>
				<u><u>154.568.688.055</u></u>
				<u><u>3.622.648.744.489</u></u>
				<u><u>(3.468.080.056.434)</u></u>
				<u><u>154.568.688.055</u></u>
				<u><u>3.622.648.744.489</u></u>
				<u><u>(3.468.080.056.434)</u></u>
				<u><u>154.568.688.055</u></u>
				<u><u>3.622.648.744.489</u></u>
				<u><u>(3.468.080.056.434)</u></u>
				<u><u>154.568.688.055</u></u>
				<u><u>3.622.648.744.489</u></u>
				<u><u>(3.468.080.056.434)</u></u>
				<u><u>154.568.688.055</u></u>
				<u><u>3.622.648.744.489</u></u>
				<u><u>(3.468.080.056.434)</u></u>
				<u><u>154.568.688.055</u></u>
				<u><u>3.622.648.744.489</u></u>
				<u><u>(3.468.080.056.434)</u></u>
				<u><u>154.568.688.055</u></u>
				<u><u>3.622.648.744.489</u></u>
				<u><u>(3.468.080.056.434)</u></u>
				<u><u>154.568.688.055</u></u>
				<u><u>3.622.648.744.489</u></u>
				<u><u>(3.468.080.056.434)</u></u>
				<u><u>154.568.688.055</u></u>
				<u><u>3.622.648.744.489</u></u>
				<u><u>(3.468.080.056.434)</u></u>
				<u><u>154.568.688.055</u></u>
				<u><u>3.622.648.744.489</u></u>
				<u><u>(3.468.080.056.434)</u></u>
				<u><u>154.568.688.055</u></u>
				<u><u>3.622.648.744.489</u></u>
				<u><u>(3.468.080.056.434)</u></u>
				<u><u>154.568.688.055</u></u>
				<u><u>3.622.648.744.489</u></u>
				<u><u>(3.468.080.056.434)</u></u>
				<u><u>154.568.688.055</u></u>
				<u><u>3.622.648.744.489</u></u>
				<u><u>(3.468.080.056.434)</u></u>
				<u><u>154.568.688.055</u></u>
				<u><u>3.622.648.744.489</u></u>
				<u><u>(3.468.080.056.434)</u></u>
				<u><u>154.568.6</u></u>



**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 30.6.2024			
		Hoạt động xây dựng VND	Cho thuê và bán bất động sản đầu tư VND	Cho thuê máy móc và thiết bị xây dựng VND	Tổng cộng VND
<b>Tài sản bộ phận</b>		<b>5.413.994.309.504</b>	<b>540.411.356.466</b>	<b>37.888.723.714</b>	<b>5.992.294.389.684</b>
Tài sản ngắn hạn		5.342.009.888.990	15.701.530.588	1.083.049.000	5.358.794.468.578
Tài sản dài hạn		71.984.420.514	524.709.825.878	36.805.674.714	633.499.921.106
<b>Tài sản không phân bổ</b>					<b>1.525.510.874.871</b>
Tài sản ngắn hạn					1.221.566.933.887
Tài sản dài hạn					303.943.940.984
<b>Tổng Tài sản</b>		<b>5.413.994.309.504</b>	<b>540.411.356.466</b>	<b>37.888.723.714</b>	<b>7.517.805.264.555</b>
<b>Nợ phải trả bộ phận</b>		<b>4.860.437.840.211</b>	<b>11.027.858.064</b>	<b>5.640.532.689</b>	<b>4.877.106.230.964</b>
Nợ ngắn hạn		4.860.437.840.211	7.683.547.414	5.640.532.689	4.873.761.920.314
Nợ dài hạn		-	3.344.310.650	-	3.344.310.650
<b>Nợ phải trả không phân bổ</b>					<b>165.537.940.928</b>
Nợ ngắn hạn					165.537.940.928
<b>Tổng Nợ phải trả</b>		<b>4.860.437.840.211</b>	<b>11.027.858.064</b>	<b>5.640.532.689</b>	<b>5.042.644.171.892</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 31.12.2023			
	Hoạt động xây dựng VND	Cho thuê và bán bất động sản đầu tư VND	Cho thuê máy móc và thiết bị xây dựng VND	Tổng cộng VND
<b>Tài sản bộ phận</b>	<b>5.233.900.781.477</b>	<b>580.345.128.434</b>	<b>39.578.330.626</b>	<b>5.853.824.240.537</b>
Tài sản ngắn hạn	5.148.468.054.580	38.714.964.837	2.175.807.136	5.189.358.826.553
Tài sản dài hạn	85.432.726.897	541.630.163.597	37.402.523.490	664.465.413.984
<b>Tài sản không phân bổ</b>				<b>2.012.492.473.311</b>
Tài sản ngắn hạn				1.639.416.892.844
Tài sản dài hạn				373.075.580.467
<b>Tổng Tài sản</b>	<b>5.233.900.781.477</b>	<b>580.345.128.434</b>	<b>39.578.330.626</b>	<b>7.866.316.713.848</b>
<b>Nợ phải trả bộ phận</b>	<b>5.082.251.113.963</b>	<b>8.095.360.320</b>	<b>720.299.616</b>	<b>5.091.066.773.899</b>
Nợ ngắn hạn	5.082.251.113.963	7.837.440.320	720.299.616	5.090.808.853.899
Nợ dài hạn	-	257.920.000	-	257.920.000
<b>Nợ phải trả không phân bổ</b>				<b>312.805.557.142</b>
Nợ ngắn hạn				312.805.557.142
<b>Tổng Nợ phải trả</b>	<b>5.082.251.113.963</b>	<b>8.095.360.320</b>	<b>720.299.616</b>	<b>5.403.872.331.041</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

	<b>Kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày</b>	
	<b>30.6.2024</b>	<b>30.6.2023</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Mua bất động sản thanh toán bằng việc cần trừ công nợ	39.963.821.136	172.496.366.860
Mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác nhưng chưa thanh toán	8.548.895.967	6.722.229.013

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

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

<b>Bên liên quan</b>	<b>Mối quan hệ</b>
Công ty TNHH Western City (“Western City”)	Công ty con của công ty liên kết (đến ngày 17 tháng 12 năm 2023)
Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát, Ban Tổng Giám đốc	Nhân sự quản lý chủ chốt

**Giao dịch với các bên liên quan**

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

	<b>Kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày</b>	
	<b>30.6.2024</b>	<b>30.6.2023</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
<b>(i) Doanh thu cung cấp dịch vụ</b>		
Công ty TNHH Western City (*)	-	618.321.784.216

(\*) Trong kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024, Western City không còn là bên liên quan của Tập đoàn nên các giao dịch giữa Tập đoàn và Western City không được bao gồm trong thuyết minh về các bên liên quan.

**(ii) Các khoản chi cho các nhân sự quản lý chủ chốt**

Hội đồng Quản trị	1.404.000.000	1.404.000.000
Ban Kiểm soát	432.000.000	432.000.000
Ban Tổng Giám đốc	10.093.647.843	8.203.045.059
	<u>11.929.647.843</u>	<u>10.039.045.059</u>



**38 CAM KẾT THUÊ HOẠT ĐỘNG**

**(i) Tập đoàn là bên đi thuê**

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

	<b>30.6.2024</b> VND	<b>31.12.2023</b> VND
Dưới 1 năm	2.800.018.173	2.888.568.173
Từ 1 đến 5 năm	1.882.854.023	3.229.798.690
Trên 5 năm	1.295.482.615	1.320.319.636
<b>Tổng cộng các khoản thanh toán tối thiểu</b>	<b>5.978.354.811</b>	<b>7.438.686.499</b>

**(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:

	<b>30.6.2024</b> VND	<b>31.12.2023</b> VND
Dưới 1 năm	13.183.231.033	15.704.427.249
Từ 1 đến 5 năm	43.248.137.964	43.305.682.719
Trên 5 năm	26.404.427.416	30.857.959.632
<b>Tổng cộng các khoản phải thu tối thiểu</b>	<b>82.835.796.413</b>	<b>89.868.069.600</b>

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đã được Ban Tổng Giám đốc phê chuẩn để phát hành ngày 27 tháng 8 năm 2024.

Nguyễn Thị Phương  
Người lập

Nguyễn Minh Tùng  
Kế toán trưởng



Trần Quang Quân  
Tổng Giám đốc  
Chữ ký được ủy quyền

