

**BÁO CÁO
THƯỜNG NIÊN**

2016



**VỮNG BƯỚC
VƯƠN XA**



Thông điệp của Chủ tịch HĐQT
Tầm nhìn và giá trị cốt lõi
Các chỉ tiêu tài chính nổi bật

10

PHẦN I - THÔNG TIN CHUNG

- I. Thông tin khái quát
- II. Quá trình hình thành và phát triển
- III. Ngành nghề và địa bàn kinh doanh
- IV. Mô hình quản trị và bộ máy tổ chức
- V. Định hướng phát triển
- VI. Quản trị rủi ro

24

PHẦN II - TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG NĂM 2016

- I. Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh
- II. Tình hình tài chính
- III. Tổ chức và nhân sự

36

PHẦN III - THÔNG TIN VỀ HỘ ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN KIỂM SOÁT, BAN ĐIỀU HÀNH

- I. Hộ đồng Quản trị
- II. Ban Kiểm soát
- III. Ban Điều hành

44

PHẦN IV - BÁO CÁO CỦA HỘ ĐỒNG QUẢN TRỊ

- I. Đánh giá về tình hình hoạt động của Công ty
- II. Kế hoạch và định hướng của Hộ đồng Quản trị

50

PHẦN V - BÁO CÁO CỦA BAN ĐIỀU HÀNH

- I. Đánh giá kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh
- II. Định hướng phát triển của Ban Điều hành

60

VI - BÁO CÁO BAN KIỂM SOÁT

- I. Đánh giá về hoạt động của Ban Kiểm soát
- II. Đánh giá về hoạt động của Công ty
- III. Kiến nghị

66

VII - BÁO CÁO TÀI CHÍNH



Kính thưa Quý Cổ đồng,

Vượt qua những thách thức của năm 2016, Ricons đã có một năm tăng trưởng vô cùng ngoạn mục. Điều này không chỉ được minh chứng qua việc Công ty liên tiếp trúng thầu thi công hàng loạt các dự án quy mô lớn như: Vinhomes Thăng Long, Vinhomes Golden River, The Pegasuite, Saigon Royal Residence,... mà còn thông qua kết quả kinh doanh ấn tượng. Cụ thể tổng kết năm 2016, Ricons đạt doanh thu 4.790 tỷ đồng, tăng 70% và lợi nhuận sau thuế đạt 192 tỷ đồng, tăng 139% so với năm 2015.

Với vị thế không ngừng lớn mạnh, trong năm qua, Ricons còn vinh dự xếp vị trí thứ 4 trong danh sách 500 nhà thầu xây dựng tư nhân lớn nhất Việt Nam. Đó là thành công đến từ sự nỗ lực quyết tâm của toàn thể CBNV Ricons, sự ủng hộ của tất cả Quý Cổ đồng, đối tác, khách hàng đã tin tưởng và đồng hành cùng chúng tôi trong suốt thời gian qua.

Tiếp sang năm 2017, bên cạnh việc tối ưu hóa nguồn lực, chiến lược của Ricons vẫn tiếp tục đầu tư vào ngành nghề kinh doanh cốt lõi là xây dựng, phát huy thế mạnh về năng lực thi công cũng như chất lượng, tiến độ và an toàn của công trình. Bên cạnh đó, Công ty cũng đã chính thức thành lập Sàn giao dịch Bất động sản Rihome nhằm nắm bắt cơ hội từ làn sóng đầu tư bất động sản.

Cùng với chiến lược kinh doanh đúng đắn, nguồn lực mạnh, sự ủng hộ từ tập đoàn Cotecons và các đơn vị đối tác, Quý Cổ đồng, Ricons quyết tâm tiếp tục bứt phá để thực hiện thành công kế hoạch năm 2017, đưa Công ty phát triển bền vững và luôn xứng đáng với thương hiệu một trong những nhà thầu xây dựng hàng đầu tại Việt Nam.

Thay mặt Hộ đồng Quản trị, tôi chân thành cảm ơn sự đồng hành của Quý Cổ đồng. Kính chúc Quý Cổ đồng sức khỏe, hạnh phúc và thành đạt. Chúc Đại hộ thành công tốt đẹp.

Trân trọng.



CHỦ TỊCH HĐQT
TRẦN QUANG QUÂN

TẦM NHÌN VÀ GIÁ TRỊ CỐT LÕI

TẦM NHÌN

Ricons là thành viên của Coteccons Group, tiêu chí “Công trình sau luôn tốt hơn công trình trước” là kim chỉ nam trong các hoạt động của Công ty. Mục tiêu cao nhất mà Ricons muốn chinh phục là trở thành Công ty Xây dựng – Đầu tư Bất động sản hàng đầu trên thị trường Việt Nam.

GIÁ TRỊ CỐT LÕI



HỢP TÁC

Xây dựng, củng cố mối quan hệ hợp tác bền vững với các đối tác, khách hàng, nhân viên dựa trên sự tin cậy, tôn trọng và cởi mở.



ĐỔI MỚI

Liên tục cải tiến về hệ thống quản lý điều hành, áp dụng công nghệ tiên tiến.



MINH BẠCH

Trung thực, minh bạch và uy tín trong kinh doanh.



AN TOÀN

Cam kết xây dựng một môi trường làm việc an toàn cho người lao động, các đối tác, khách hàng và cộng đồng.



CHẤT LƯỢNG

Tối đa hóa lợi ích cho khách hàng bằng việc tổ chức thi công chuyên nghiệp, cung cấp các dịch vụ đa dạng, sản phẩm đúng tiến độ, chất lượng tốt cùng với các giải pháp thiết kế tối ưu.



Ấy uy tín, chất lượng và sự hài lòng của Khách hàng làm thước đo giá trị thương hiệu, Ricons cam kết mang đến cho Khách hàng sản phẩm là những công trình đáp ứng đầy đủ những yêu cầu về thời gian thi công, chất lượng, kỹ mỹ thuật và hiệu quả.

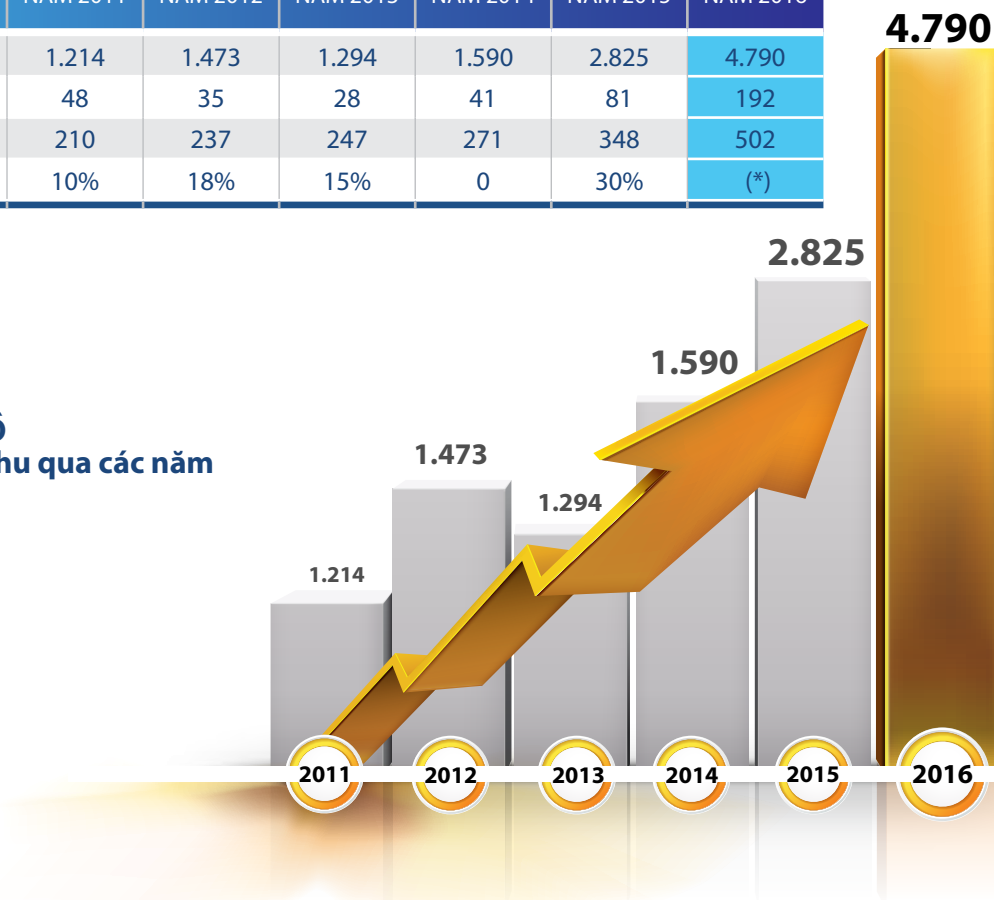


CÁC CHỈ TIÊU TÀI CHÍNH NỔI BẬT

CHỈ TIÊU	NĂM 2011	NĂM 2012	NĂM 2013	NĂM 2014	NĂM 2015	NĂM 2016
Doanh thu	1.214	1.473	1.294	1.590	2.825	4.790
Lợi nhuận sau thuế TNDN	48	35	28	41	81	192
Vốn chủ sở hữu	210	237	247	271	348	502
Cổ tức chi trả bằng tiền mặt	10%	18%	15%	0	30%	(*)

(ĐVT: Tỷ đồng)

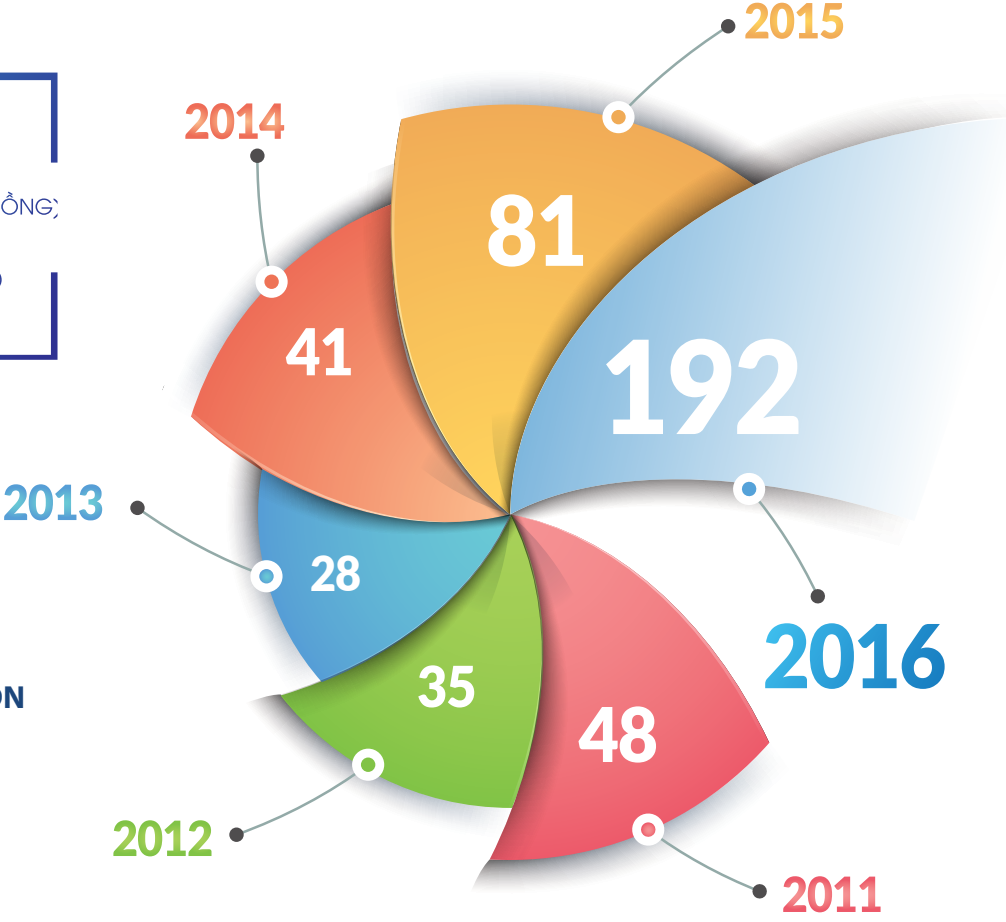
BIỂU ĐỒ doanh thu qua các năm (tỷ đồng)



BIỂU ĐỒ DOANH THU, LỢI NHUẬN QUA CÁC NĂM

4.790
DOANH THU NĂM 2016 (TỶ ĐỒNG);
192
(TỶ ĐỒNG)
LỢI NHUẬN

BIỂU ĐỒ Lợi nhuận sau thuế TNDN (tỷ đồng)



PHẦN I - THÔNG TIN CHUNG



THÔNG TIN CHUNG

Tên tiếng Việt	:	Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Ricons
Tên tiếng Anh	:	Ricons Construction Investment JSC.
Giấy CNĐKKD	:	Số 0303527596 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. Hồ Chí Minh cấp.
Mã số thuế	:	0303527596
Vốn điều lệ	:	105.000.000.000 đồng (Một trăm lẻ năm tỷ đồng).
Địa chỉ	:	236/6 Điện Biên Phủ, Phường 17, Quận Bình Thạnh, TP. Hồ Chí Minh
Điện thoại	:	08. 3514 0349 - Fax: 08. 3514 0348
Website	:	http://www.ricons.vn - Email: contact@ricons.vn

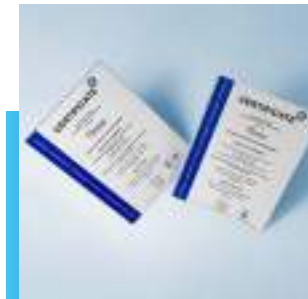


QUÁ TRÌNH HÌNH THÀNH VÀ PHÁT TRIỂN

Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Phú Hưng Gia được thành lập và là thành viên của Coteccons Group. Vốn điều lệ ban đầu là 17 tỷ đồng.

Tháng 6/2007, Công ty hoàn thành xây dựng Botanic Towers và tiến hành bàn giao cho khách hàng. Tăng vốn điều lệ lên 100 tỷ đồng.

Ngày 16/10/2009 được tổ chức TUV của Đức cấp chứng chỉ ISO 9001:2008.



Khẳng định mạnh mẽ uy tín của Công ty trong lĩnh vực đầu tư bất động sản với sự ra đời và quản lý hiệu quả căn hộ cao cấp Saigon Pavillon.



Chúng tôi là một đơn vị tổng thầu chuyên nghiệp, chinh phục thành công nhiều dự án xây dựng quy mô lớn: Gamuda Gardens, Gamuda CT3, Masteri Thảo Điền, Dorco Vina, Magic Vina,...

Thay đổi bộ nhận diện thương hiệu, đổi tên thành Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Ricons. Tăng vốn điều lệ lên 105 tỷ đồng. Xếp hạng thứ 4 trong Top 500 doanh nghiệp xây dựng tư nhân lớn nhất Việt Nam.



Khởi công xây dựng dự án bất động sản đầu tiên - Khu căn hộ cao cấp Botanic Towers, khẳng định thương hiệu Công ty trên thị trường đầu tư bất động sản.



Khối Xây lắp và Khối Đầu tư - Thương mại được thành lập và nhanh chóng phát triển.

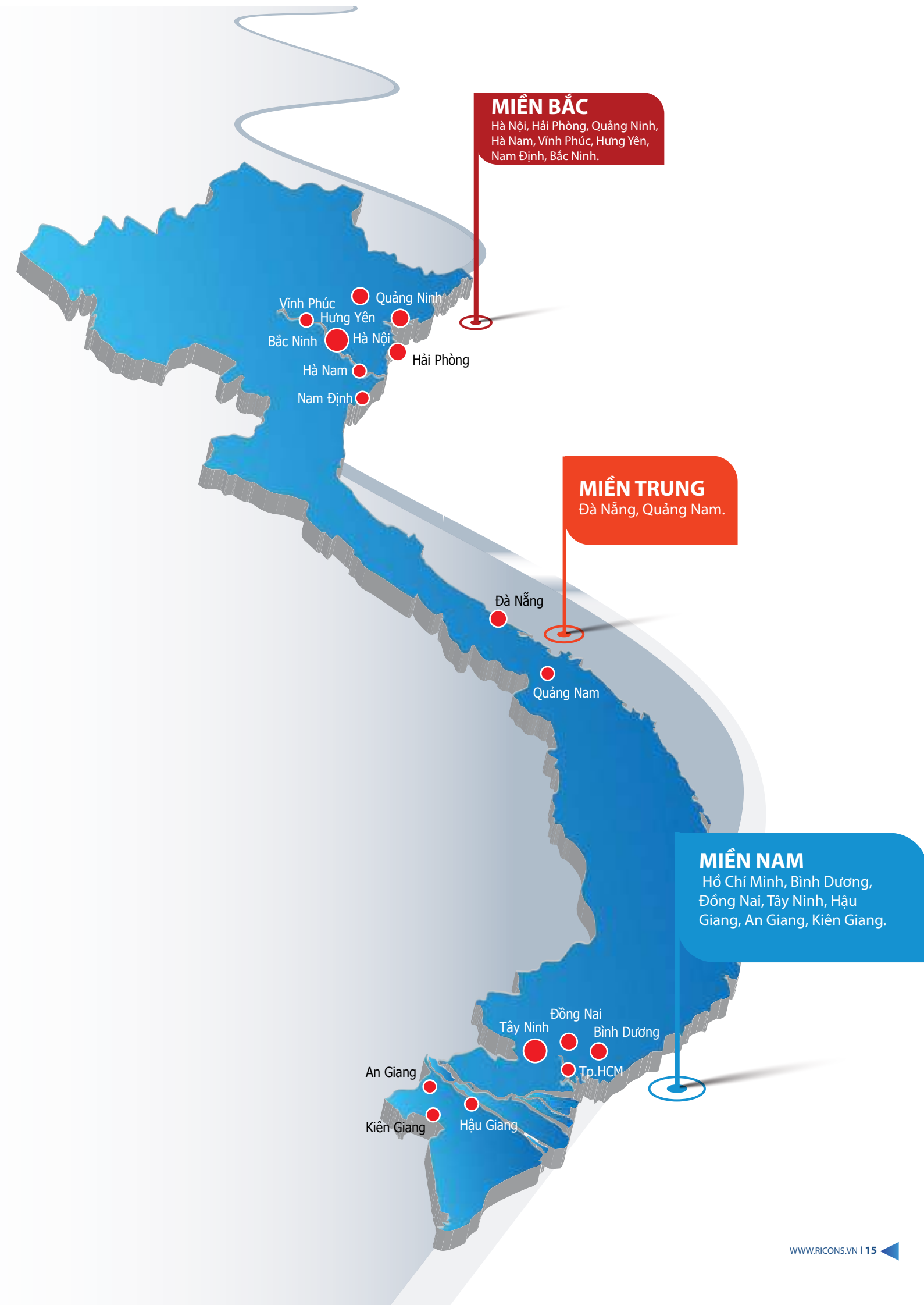
Đánh dấu bước phát triển nhảy vọt về năng lực xây dựng của Công ty thông qua các dự án quy mô lớn, chất lượng cao, kỹ thuật thi công phức tạp như: Royal Tower, Đại Phước Lotus, nhà máy Foster Đà Nẵng, nhà máy Dorco Hưng Yên,...

Xếp hạng thứ 7 trong Top 500 doanh nghiệp xây dựng lớn nhất Việt Nam.



Công ty dời trụ sở về toà nhà Coteccons (236/6 Điện Biên Phủ, Phường 17, Quận Bình Thạnh, Tp. HCM).

NGÀNH NGHỀ VÀ ĐỊA BÀN KINH DOANH

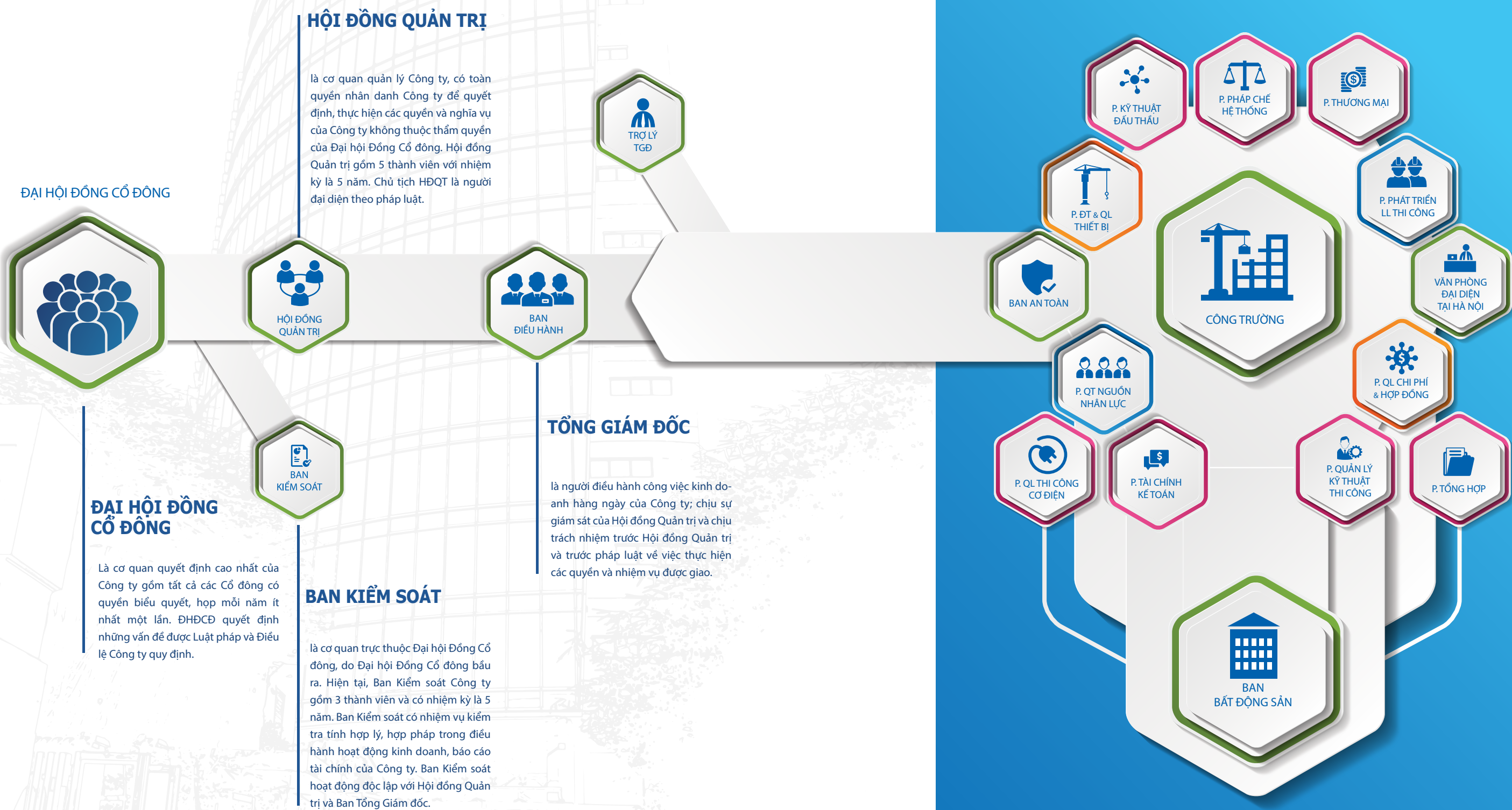


Ricons
COTECONS GROUP



MỤC TIÊU NẪM TRONG
TOP 3
DOANH NGHIỆP XÂY DỰNG
LỚN NHẤT VIỆT NAM

MÔ HÌNH QUẢN TRỊ VÀ BỘ MÁY TỔ CHỨC



ĐỊNH HƯỚNG PHÁT TRIỂN

Không chỉ hoàn thành xuất sắc các mục tiêu về tăng trưởng trong kinh doanh, Ricons còn luôn hướng đến các công tác về bảo vệ môi trường, trách nhiệm đối với xã hội và cộng đồng. Đó cũng là nền tảng cho sự phát triển bền vững của Công ty Ricons.



PHÁT TRIỂN HƯỚNG ĐẾN MỤC TIÊU VỀ MÔI TRƯỜNG, CỘNG ĐỒNG VÀ XÃ HỘI

Tuân thủ các yêu cầu luật định liên quan đến việc tác động môi trường. Nâng cao nhận thức trong toàn thể nhân viên thông qua việc đào tạo kiến thức về công tác bảo vệ môi trường. Bên cạnh đó, Ricons luôn tích cực tham gia các hoạt động cộng đồng nhằm góp phần chung tay xây dựng xã hội ngày càng tốt đẹp hơn.



TĂNG TRƯỞNG VƯỢT TRỘI VỀ DOANH THU VÀ LỢI NHUẬN

Dựa trên chiến lược kinh doanh phù hợp với tình hình kinh tế, thị trường và thực tiễn quy mô phát triển tại Công ty, Ricons đặt mục tiêu đạt và vượt các chỉ tiêu về doanh thu, lợi nhuận đặt ra trong năm 2017 cũng như tăng trưởng theo sát tốc độ phát triển của tập đoàn Cotecons.



ĐỊNH VỊ THƯƠNG HIỆU RICONs TRÊN THỊ TRƯỜNG

Tiếp tục xây dựng hình ảnh thương hiệu tương xứng với tầm vóc và quy mô phát triển của Công ty trong từng giai đoạn. Mục tiêu hướng đến không chỉ là xây dựng hình ảnh chuyên nghiệp, thân thiện với cộng đồng mà còn mang lại cho khách hàng những lợi ích cộng hưởng từ thương hiệu Ricons.



TỐI ƯU HÓA CHẤT LƯỢNG DỊCH VỤ VÀ LỢI ÍCH KHÁCH HÀNG

Ricons luôn xác định niềm tin và sự hài lòng của khách hàng là thành công của Công ty. Vì vậy, chúng tôi luôn nỗ lực thi công công trình chuyên nghiệp, đáp ứng các yêu cầu về tiến độ, chất lượng và an toàn lao động. Hợp tác chân thành, lấy sự uy tín làm đầu và luôn quan tâm đến lợi ích của khách hàng.



XÂY DỰNG MÔI TRƯỜNG LÀM VIỆC CHUYÊN NGHIỆP, HỘI TỤ NGUỒN NHÂN LỰC CHẤT LƯỢNG CAO

Xây dựng môi trường làm việc chuyên nghiệp, bình đẳng và thân thiện. Tất cả CBNV đều được tạo điều kiện để phát triển nghề nghiệp và hoàn thiện bản thân thông qua các khóa đào tạo về chuyên môn nghiệp vụ và kỹ năng làm việc. Mục tiêu phấn đấu thứ hạng cao hơn trong Top 100 Nơi làm việc tốt nhất Việt Nam nói chung và trong ngành xây dựng nói riêng do Công ty Alphabe và Nielsen nghiên cứu (Năm 2016 xếp hạng 09/100 trong Top 100 Nơi làm việc tốt nhất Việt Nam trong ngành xây dựng).

QUẢN TRỊ RỦI RO



RỦI RO VỀ NHÂN SỰ



Nhân sự là một trong những yếu tố quan trọng có tầm ảnh hưởng lớn đến hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty. Cùng với sự phát triển của nguồn lực chất lượng trên thị trường hiện nay, các Công ty luôn không ngừng nâng cao chính sách phúc lợi nhằm thu hút nguồn lực này.

Vì vậy, để củng cố và phát triển nguồn nhân lực chất lượng cho Công ty, Ricons đã xây dựng và ban hành các quy chế lương thưởng, phụ cấp, chính sách bảo hiểm y tế phù hợp dựa trên hiệu quả công việc cùng vị trí đảm nhận. Ngoài ra, Công ty cũng luôn chú trọng tạo điều kiện, môi trường để CBNV có cơ hội cống hiến và khẳng định năng lực bản thân. Tại Ricons, việc đánh giá hiệu quả cho những sự đóng góp của CBNV luôn được thực hiện định kỳ nhằm đảm bảo mọi nỗ lực của CBNV luôn kịp thời được ghi nhận và tưởng thưởng xứng đáng.

Công ty cũng thường xuyên tổ chức các khóa đào tạo nâng cao kỹ năng và trình độ chuyên môn, đảm bảo dù ở bất kỳ vị trí nào, mỗi cá nhân đều mang lại hiệu quả công việc tốt nhất, góp phần vào sự phát triển bền vững của Công ty.



RỦI RO VỀ AN TOÀN LAO ĐỘNG

Do tính chất đặc thù của ngành xây dựng, phần lớn người lao động phải làm việc trên cao, vì vậy nếu không tuân thủ hệ thống quản lý về an toàn lao động thì rất dễ xảy ra các vụ tai nạn lao động. Một khi xảy ra các sự cố nghiêm trọng về an toàn lao động, ngoài việc tổn thất về con người, tinh thần và vật chất còn ảnh hưởng nghiêm trọng đến sự tín nhiệm của Chủ đầu tư, Công ty tư vấn và uy tín của công ty trên thương trường.

Trong các hoạt động của Công ty, Ricons luôn đặt công tác kiểm soát an toàn lao động, vệ sinh công nghiệp lên hàng đầu. Ricons đã áp dụng hệ thống quản lý an toàn và sức khỏe nghề nghiệp theo tiêu chuẩn OHSAS 18001:2007 nhằm nâng cao hơn nữa hiệu quả trong việc thắt chặt an toàn lao động trong khi thi công. Tất cả CBNV, an toàn viên, công nhân làm việc trên công trường được trang bị đầy đủ đồ bảo hộ lao động và thường xuyên được đào tạo, huấn luyện chuyên môn và nghiệp vụ, tuyên truyền công tác an toàn lao động đến từng nhân sự có mặt tại công trường. Đồng thời, việc thực hiện chế độ, quy định về an toàn vệ sinh lao động, phòng chống cháy nổ trên công trường cũng được kiểm tra giám sát định kỳ, chặt chẽ.



QUẢN TRỊ RỦI RO



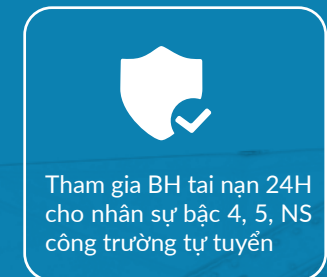
RỦI RO VỀ CHẬM THANH TOÁN VÀ THU HỒI CÔNG NỢ

Việc hợp tác cùng nhiều Chủ đầu tư chậm thanh toán và thu hồi công nợ có ảnh hưởng lớn đến hoạt động kinh doanh của Công ty. Khi tài chính Chủ đầu tư không đảm bảo sẽ dẫn đến tình trạng giải ngân công nợ cho nhà thầu chậm và bị kéo dài thậm chí có trường hợp bị Chủ đầu tư chiếm dụng vốn.

Nhằm giảm thiểu tác động trên, khi đàm phán điều khoản với Chủ đầu tư, Ricons quy định rõ các điều kiện nghiệm thu, thanh toán trong hợp đồng. Trong hợp đồng với nhà thầu phụ, nhà cung cấp, Ricons cũng ràng buộc các điều khoản bảo hành tương ứng với điều khoản cam kết cùng Chủ đầu tư. Định kỳ, khi lập báo cáo quý, những rủi ro này được Công ty đánh giá, ước tính và trích lập dự phòng đầy đủ.

Nhằm tăng cường công tác kiểm soát rủi ro về thanh toán, Công ty thành lập Ban Kiểm soát tài chính nhằm theo dõi, kiểm soát sát sao công nợ, có ý kiến phản ánh kịp thời với Ban Điều hành Công ty các công nợ chậm trễ, do vậy đã hạn chế các công nợ lớn quá hạn hoặc tình trạng bị chiếm dụng vốn.

CHÍNH SÁCH



11/11

12/09

17/08

10/06

30/05

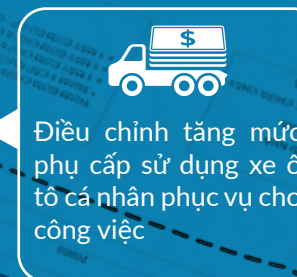
24/05

21/03

01/03

2016

Các chính sách mới được triển khai áp dụng trong năm 2016



NHÂN SỰ

Tổng nhân sự tính đến 12/2016
550 người

Thời gian trung bình 1 nhân viên làm việc cho công ty
2.8 năm

Số lượng nhân sự mới trong năm 2016
187 người

Số lượng nhân viên nghỉ việc
20 người

(so sánh 2015: 176 người)



RỦI RO VỀ SỰ CẠNH TRANH THỊ TRƯỜNG VÀ LUẬT ĐỊNH

Trong quá trình hội nhập với nền kinh tế thế giới của Việt Nam, việc tham gia các hiệp định thương mại quan trọng, mang tầm quốc tế sẽ dẫn đến việc thay đổi một số luật định nhằm phù hợp xu thế phát triển chung. Chính vì vậy, Ricons luôn cập nhật, phân tích những ảnh hưởng từ sự thay đổi này nhằm kịp thời đưa ra đường hướng phát triển kinh doanh phù hợp để hạn chế rủi ro ở mức thấp nhất.

Thị trường kinh doanh không bao giờ ngừng xảy ra sự cạnh tranh giữa các công ty cùng ngành nghề, nên việc giữ uy tín với khách hàng là mục tiêu hàng đầu của Công ty. Ricons luôn thực hiện đúng cam kết: hoàn thành dự án đúng tiến độ, chất lượng theo yêu cầu của khách hàng. Đến với Ricons, khách hàng sẽ nhận được những dịch vụ tốt nhất với những biện pháp thiết kế và thi công tối ưu cùng giá thành cạnh tranh giúp tối đa hóa lợi nhuận cho khách hàng.



PHẦN II - TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG NĂM 2016



TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH

Theo công bố của Bộ Kế hoạch và Đầu tư, tăng trưởng GDP năm 2016 của Việt Nam ước đạt 6,21%, thấp hơn mục tiêu 6,7% được Quốc hội đề ra cho năm 2016, trong đó đóng góp chủ yếu vào mức tăng GDP là khu vực công nghiệp – xây dựng (tăng 7,57%). Tuy tăng trưởng cao nhưng nhìn chung nền kinh tế còn tồn tại nhiều rủi ro, các doanh nghiệp phải xác định và đối mặt với những khó khăn phát sinh đó.

Nhận định được tình hình, ngay từ khi triển khai kế hoạch kinh doanh năm 2016, Ban lãnh đạo Ricons đã nhanh chóng đưa ra các quyết sách mạnh mẽ và phù hợp trong việc điều hành sản xuất kinh doanh của Công ty. Đồng lòng cùng quyết sách của Ban lãnh đạo, đội ngũ CBNV Công ty đã không ngừng nỗ lực cùng nhau thực hiện tốt các công việc được phân công. Chính những quyết sách đúng đắn và kịp thời này phối hợp cùng với sức mạnh tập thể nhân viên Công ty mà trong năm 2016, Ricons đã xuất sắc đạt được kết quả sản xuất kinh doanh vượt kế hoạch so với chỉ tiêu do Đại hội Đồng Cổ đông đề ra, cụ thể như sau:

ĐVT: đồng

CHỈ TIÊU	KẾ HOẠCH 2016	THỰC HIỆN 2016	% THỰC HIỆN
1. Doanh thu bán hàng và dịch vụ	4.000.000.000.000	4.790.288.052.979	119,8%
+ Doanh thu thương mại	785.000.000.000	824.907.697.297	105%
+ Doanh thu xây lắp	3.200.000.000.000	3.950.055.994.702	123,4%
+ Doanh thu khác (cho thuê PVL, Botanic, thiết bị)	15.000.000.000	15.324.360.980	102,2%
2. Lợi nhuận sau thuế TNDN	120.000.000.000	192.478.527.982	160,4%

Doanh thu đạt 4.790 tỷ, vượt kế hoạch 19,8%, tăng trưởng 69,5% so với năm 2015.
Lợi nhuận đạt 192 tỷ, vượt kế hoạch 60,4 %, tăng trưởng 138,8 % so với năm 2015.

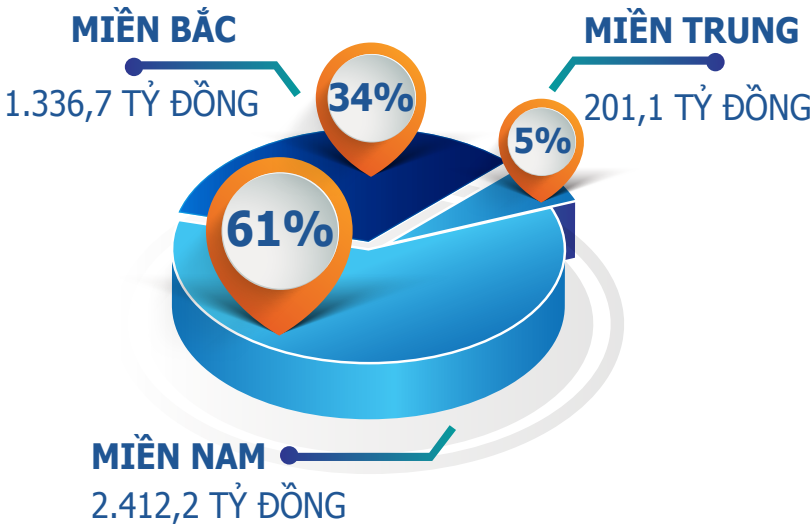


HOẠT ĐỘNG XÂY LẮP

Năm 2016, hoạt động xây lắp đạt 3.950 tỷ đồng, chiếm 82,5 % tỷ trọng doanh thu chung của Công ty. Với kết quả này, hoạt động xây lắp vẫn sẽ tiếp tục là ngành nghề cốt lõi của Ricons, đóng vai trò then chốt trong kết quả sản xuất kinh doanh của Công ty.



Doanh thu các công trình ở miền Nam năm 2016 tăng lên so với năm 2015, chiếm ưu thế trong cơ cấu tỷ trọng doanh thu ba miền, cụ thể: miền Nam là 2.412,2 tỷ đồng, doanh thu các công trình miền Bắc 1.336,7 tỷ đồng, miền Trung 201,1 tỷ đồng.



Doanh thu theo vùng miền

VÙNG MIỀN	DOANH THU 2015		DOANH THU 2016	
	Giá trị (tỷ đồng)	Tỷ trọng	Giá trị (tỷ đồng)	Tỷ trọng
Miền Bắc	928,7	42,0%	1.336,7	33,8%
Miền Trung	33,2	1,5%	201,1	5,1%
Miền Nam	1.254,7	56,5%	2.412,2	61,1%



HOẠT ĐỘNG XÂY LẮP

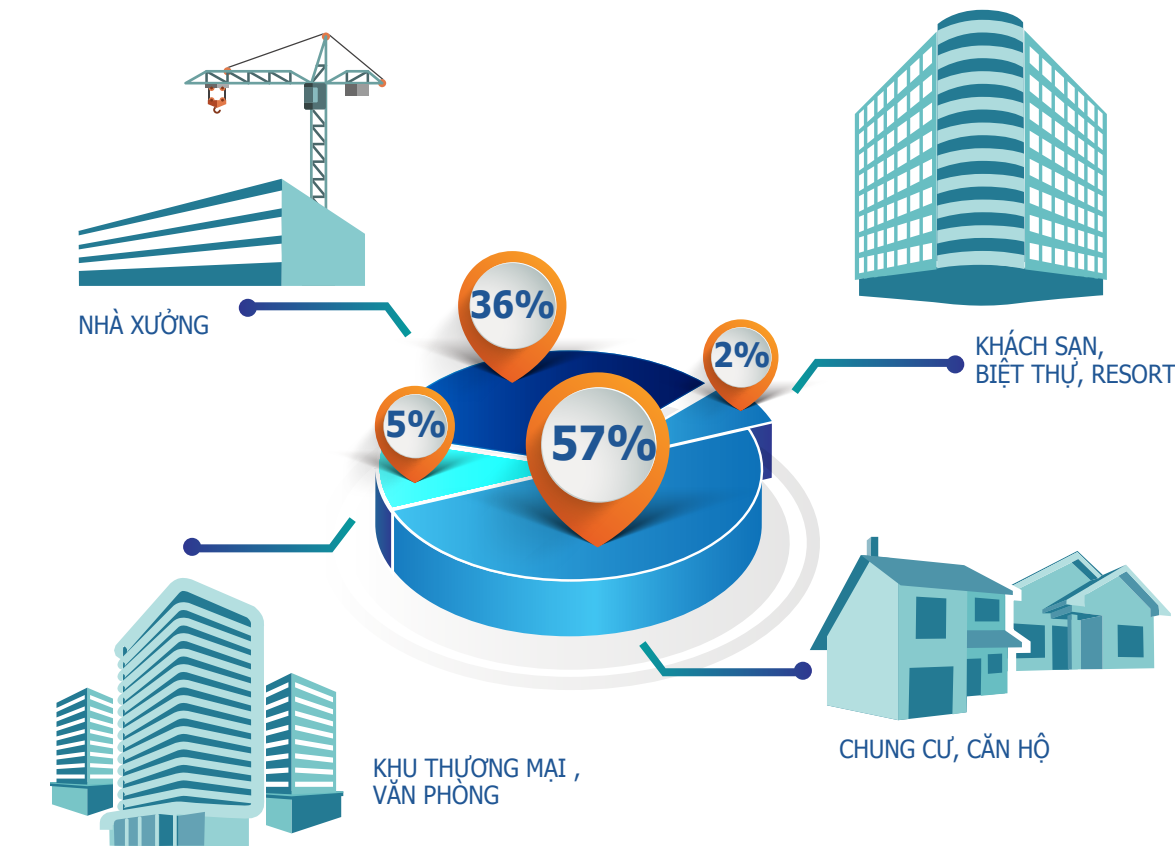
TỶ TRỌNG DOANH THU THEO LOẠI HÌNH DỰ ÁN NĂM 2016

Phân khúc loại hình dự án dân dụng, đặc biệt là chung cư, căn hộ chiếm tỷ trọng cao trong cơ cấu doanh thu hoạt động xây dựng. Điển hình như các dự án: Vinhomes Central Park, Vinhomes Golden River, The Pegasus, Saigon Royal, Nine South Estate, Vinhomes Thăng Long,... Trong khi đó, tỷ trọng đóng góp doanh thu của phân khúc loại hình nhà xưởng giảm đáng kể so với năm 2015.



LOẠI HÌNH	NĂM 2015		NĂM 2016	
	Doanh thu (tỷ đồng)	Tỷ trọng	Doanh thu (tỷ đồng)	Tỷ trọng
Nhà xưởng	1.162	52,4%	1.440,5	36,5%
Chung cư, căn hộ	861	38,9%	2.233,9	56,6%
Khách sạn, biệt thự, resort	48	2,1%	88,2	2,2%
Khu thương mại, văn phòng	146	6,6%	187,4	4,7%
Tổng cộng	2.217	100%	3.950	100%

TỶ TRỌNG DOANH THU CÁC LOẠI HÌNH CÔNG TRÌNH THI CÔNG 2016



HOẠT ĐỘNG KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN

Việc bán và kinh doanh cho thuê căn hộ, mặt bằng Sài Gòn Pavillon

Năm 2016, tổng số căn hộ đã bán tại Pavillon là 68/87 căn hộ. Số căn hộ còn lại Công ty vẫn áp dụng mô hình căn hộ dịch vụ cho khách hàng thuê. Việc cho thuê căn hộ đã đóng góp một phần doanh thu, lợi nhuận cho Công ty, cũng như đã chia sẻ đáng kể chi phí quản lý và vận hành toà nhà

Tình hình cấp Giấy chủ quyền cho các căn hộ đã bán tại Sài Gòn Pavillon

Trong năm 2016, Công ty đã thực hiện thủ tục cấp chủ quyền sở hữu cho các căn hộ đã bán tại chung cư Saigon Pavillon.

Tháng 10/2016, Hội nghị Cư dân Saigon Pavillon lần thứ nhất đã được tổ chức, qua đó, Công ty đã bàn giao công tác quản lý vận hành chung cư cho Ban quản trị. Tuy nhiên, toàn bộ cư dân và Ban quản trị vẫn tin tưởng Công ty Ricons tiếp tục quản lý vận hành và đã tiến hành thu phí quản lý từ tháng 1/2017.

Toàn bộ phí bảo trì cư dân đã đóng khi mua căn hộ sẽ bàn giao cho Ban Quản trị. Ban Quản trị sẽ sử dụng quỹ bảo trì trên cho công tác bảo trì chung cư định kỳ.



HOẠT ĐỘNG THƯƠNG MẠI

Doanh thu của hoạt động thương mại trong năm 2016 đạt 825 tỷ đồng, vượt mức kế hoạch đề ra và chiếm 17,2% tỷ trọng doanh thu của Công ty.

Nhờ những cải tiến về dịch vụ, chất lượng cũng như giá cả, hoạt động thương mại có phần mở rộng, phát triển hơn. Điều này thể hiện qua mức tăng trưởng doanh thu vượt bậc gần 60% so với năm 2015.

TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

CƠ CẤU CỔ ĐÔNG, THAY ĐỔI VỐN ĐẦU TƯ CỦA CHỦ SỞ HỮU

TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

CHỈ TIÊU	NĂM 2015	NĂM 2016	% TĂNG TRƯỞNG
1. Doanh thu bán hàng và dịch vụ	4.790.288.052.979	2.825.456.957.054	69,5%
+ Doanh thu thương mại	824.907.697.297	516.842.619.108	59,6%
+ Doanh thu xây lắp	3.950.055.994.702	2.205.781.438.582	79,1%
+ Doanh thu thi công hoàn thiện	-	10.962.204.990	-100%
+ Doanh thu dịch vụ Botanic	3.341.583.173	2.509.109.017	33,2%
+ Doanh thu dịch vụ Pavillon	11.926.908.257	13.621.054.334	-12,4%
+ Doanh thu bán căn hộ	-	74.966.152.055	-100%
+ Doanh thu cho thuê thiết bị	55.869.550	774.378.968	-92,8%
2. Lợi nhuận gộp	305.702.399.182	139.266.336.529	119,5%
3. Doanh thu tài chính và thu nhập khác	16.071.973.838	4.478.858.077	258,84%
4. Chi phí tài chính và chi phí khác	773.904.582	3.485.717.541	-77,8%
5. Chi phí bán hàng	12.285.655.758	2.462.605.206	398,9%
6. Chi phí quản lý doanh nghiệp	67.519.217.741	33.407.982.065	102,1%
7. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	241.195.594.939	104.388.889.794	131,1%
8. Chi phí thuế TNDN hiện hành	48.717.690.336	23.772.377.849	104,9%
9. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	(623.379)	13.252.778	-104,7%
10. Lợi nhuận sau thuế TNDN	192.478.527.982	80.603.259.167	138,8%
11. Lãi cơ bản trên cổ phiếu (đồng/cp)	19.011	7.254	162,1%
12. Tỷ lệ chi trả cổ tức	(*)	(30%)	
13. Tổng giá trị tài sản	1.815.412.824.765	1.031.537.201.569	76,0%
14. Giá trị sổ sách ngày 31/12 (đồng/cp)	49.655	34.759	42,9%

(*) Cổ tức năm 2016: Chưa thực hiện. Kế hoạch chi trả theo Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông lần IX – Năm 2016 ngày 07/05/2016 là 30%/mệnh giá.

CÁC CHỈ TIÊU TÀI CHÍNH CHỦ YẾU

CHỈ TIÊU	NĂM 2016	NĂM 2015
Chỉ tiêu về khả năng thanh toán		
Hệ số thanh toán ngắn hạn	1,19	1,16
Hệ số thanh toán nhanh	1,11	1,09
Chỉ tiêu về cơ cấu vốn		
Hệ số nợ/ Tổng tài sản	0,72	0,66
Hệ số nợ/ Vốn chủ sở hữu	2,61	1,97
Chỉ tiêu về năng lực hoạt động		
Vòng quay hàng tồn kho	61,48	45,54
Doanh thu thuần/ Tổng tài sản	2,64	2,74
Chỉ tiêu về khả năng sinh lời		
Hệ số lợi nhuận sau thuế/ Doanh thu thuần	4,02%	2,85%
Hệ số lợi nhuận sau thuế/ Vốn chủ sở hữu	38,27%	23,18%
Hệ số lợi nhuận sau thuế/ Tổng tài sản	10,60%	7,81%
Hệ số lợi nhuận từ HĐKD/ Doanh thu thuần	4,91%	3,56%

TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

Số lượng cổ phần đến ngày 31/12/2016 : 10.500.000 cổ phiếu.

Trong đó:

- Số lượng cổ phần phổ thông : 10.500.000 cổ phiếu
- Số lượng cổ phần ưu đãi : 0 cổ phiếu
- Số lượng cổ phần chuyển nhượng tự do : 10.000.000 cổ phiếu
- Số lượng cổ phần hạn chế chuyển nhượng : 500.000 cổ phiếu

CƠ CẤU CỔ ĐÔNG TẠI NGÀY 31/12/2016

CỔ ĐÔNG	SỐ CỔ PHẦN	TỶ LỆ (%)
Tổ chức	2.016.000	19,2 %
Cá nhân	8.484.000	80,8%
Tổng	10.500.000	100%
Trong nước	10.413.000	99,17%
Ngoài nước	87.000	0,83%
Tổng	10.500.000	100%
Nhà nước	-	-
Khác	10.500.000	100%
Tổng	10.500.000	100%

TĂNG VỐN ĐIỀU LỆ

105 tỷ đồng

Thay đổi giấy phép
ĐKKD lần thứ XX





BAN ĐIỀU HÀNH

Để kịp thời hòa nhập cùng văn hóa chung của Tập đoàn Coteccons cũng như đảm bảo đủ năng lực đáp ứng được các tiêu chuẩn ngày càng khắt khe của khách hàng, Ricons đã liên tục tiến hành cải tiến cơ cấu tổ chức, hệ thống quản lý nguồn nhân lực.

Trong năm 2016, Hội đồng Quản trị Ricons đã thống nhất cơ cấu và tái bổ nhiệm thành phần Ban Giám đốc. Thời điểm hiện hành, Ban điều hành Công ty gồm 1 Tổng Giám đốc và 3 Phó Tổng Giám đốc.



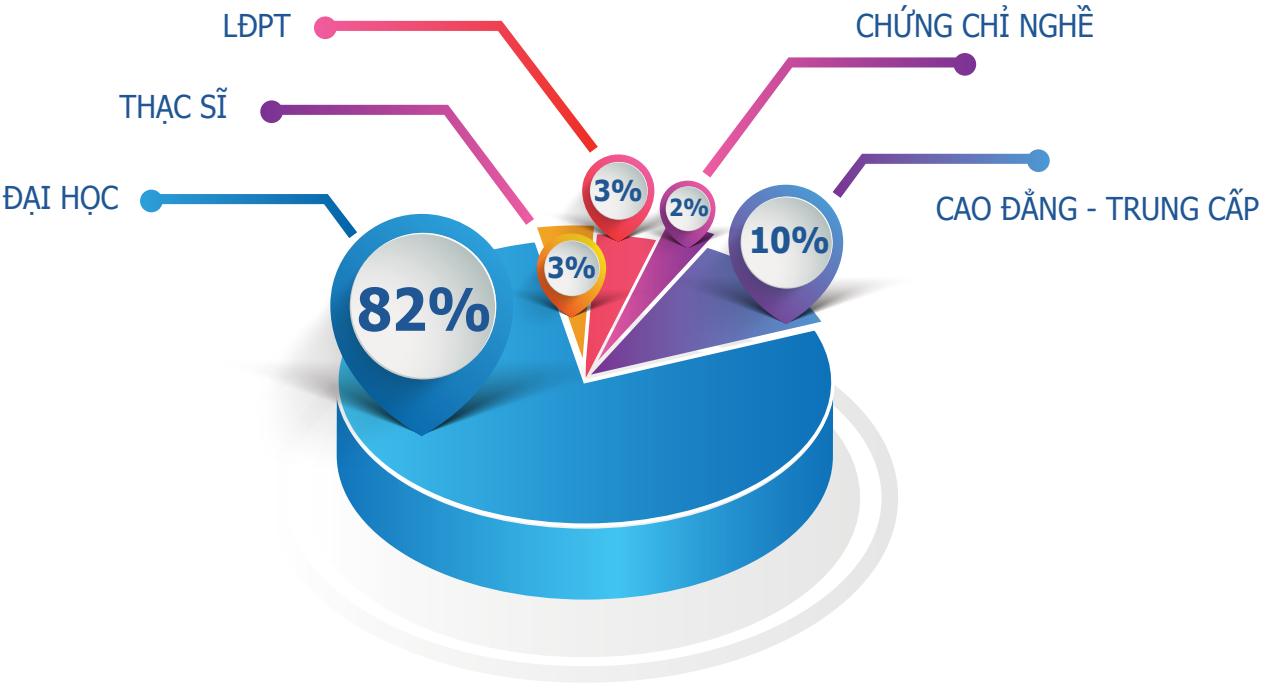
TỔ CHỨC VÀ NHÂN SỰ

SỐ LƯỢNG CÁN BỘ NHÂN VIÊN

- Tổng số nhân viên đầu năm 2016: 373 nhân viên
- Tổng số nhân viên cuối năm 2016: 550 nhân viên
- Cơ cấu trình độ học vấn của CBNV Công ty: biến động theo chiều hướng gia tăng số lượng nhân sự có trình độ cao.



LOẠI HÌNH	ĐẦU NĂM 2016		CUỐI NĂM 2016	
	Số lượng (người)	Tỷ trọng	Số lượng (người)	Tỷ trọng
Thạc sĩ	6	2%	16	3%
Đại học	287	77%	454	82%
Cao đẳng, Trung cấp	56	15%	56	10%
Chứng chỉ nghề	9	2%	9	2%
Lao động phổ thông	15	4%	15	3%
Tổng cộng	373	100%	550	100%



CHẾ ĐỘ LÀM VIỆC

Công ty luôn đảm bảo quyền lợi cho người lao động theo quy định của Nhà nước và có chính sách đãi ngộ thỏa đáng cho người lao động.



CÔNG TÁC ĐÀO TẠO

Công ty thường xuyên tổ chức các khóa đào tạo nâng cao trình độ quản lý, kinh nghiệm thi công, giám sát các công trình và các kỹ năng khác.

- **Đào tạo nội bộ:** Công ty tổ chức đào tạo kỹ năng quản lý cho các chuyên viên và đội ngũ kế thừa; đào tạo về ISO, OHSAS, văn hóa & giá trị cốt lõi và các hoạt động đào tạo nội bộ của các Trưởng Bộ phận đối với nhân viên trong Bộ phận mình quản lý.
- **Đào tạo bên ngoài:** Chú trọng tổ chức đào tạo cho các chuyên viên kỹ thuật, giám sát về các kỹ năng sử dụng phần mềm hay thực hành phát triển hệ thống phần mềm phù hợp cùng vị trí công việc đảm nhiệm.
- Vừa qua, Công ty cũng đã thành lập Câu lạc bộ lãnh đạo tiềm năng. Đây sẽ là nơi mà các ứng viên kế thừa tiềm năng của Ricons có cơ hội cùng nhau trao đổi và học hỏi kinh nghiệm quý báu từ các cán bộ quản lý cấp cao và các diễn giả chuyên nghiệp, uy tín được Công ty mời về từ bên ngoài.
- Ngoài ra, Công ty duy trì việc tổ chức tham quan thực tiễn các công trường Cotecons Group để học hỏi kinh nghiệm nhằm đáp ứng yêu cầu công việc và yêu cầu ngày càng cao từ Chủ đầu tư về chất lượng cũng như tiến độ thi công.



CHÍNH SÁCH TUYỂN DỤNG

Bên cạnh việc tuyển dụng theo quy cách thông thường, Công ty tiếp cận và hợp tác với các trường Đại học có uy tín như: Đại học Bách khoa, Đại học Kiến trúc, Đại học Sư phạm Kỹ thuật, Đại học Xây dựng... để tuyển chọn các sinh viên có trình độ khá giỏi, sinh viên tài năng nhằm nâng cao hơn nữa chất lượng đầu vào, định hướng rõ nét về ngành xây dựng, thu hút được lực lượng lao động chất lượng cao.



CHÍNH SÁCH LƯƠNG, THƯỞNG, PHÚC LỢI VÀ BẢO HIỂM CHO NGƯỜI LAO ĐỘNG

Công ty ban hành và áp dụng quy chế lương, thưởng phù hợp với mô hình hoạt động của Công ty Cổ phần. Theo đó, tiền lương, thưởng được trả cho người lao động trên cơ sở đánh giá hiệu quả công việc thực hiện và vị trí đảm nhận. Ngoài ra, Công ty cũng xây dựng và ban hành tiêu chí thưởng đột xuất cho các tập thể và cá nhân có thành tích nổi bật trong công việc để khuyến khích tinh thần làm việc của CBNV.

Chế độ bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp được thực hiện đầy đủ cho người lao động theo đúng quy định của pháp luật. Ngoài ra, Công ty còn mua chế độ bảo hiểm chăm sóc sức khỏe dành riêng cho CBNV và người thân trong gia đình.

Phụ cấp cơm trưa, đồng phục, tiền điện thoại và phụ cấp theo công trình được thực hiện hợp lý cho CBNV. Cán bộ cấp quản lý được phụ cấp chi phí xe ô tô để thuận tiện cho công việc.

Thường niên tổ chức các chương trình du lịch trong và ngoài nước, các phong trào thể dục thể thao, văn thể mỹ... tạo sự giao lưu, đoàn kết trong nội bộ Công ty cũng như với các đơn vị thành viên.

PHẦN III - THÔNG TIN VỀ HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN KIỂM SOÁT, BAN ĐIỀU HÀNH



HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ CỦA RICONs GỒM CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ 4 THÀNH VIÊN. TRONG ĐÓ, 01 THÀNH VIÊN KIỂM NHIỆM CHỨC VỤ TRONG BAN ĐIỀU HÀNH VÀ 04 THÀNH VIÊN CÒN LẠI KHÔNG THAM GIA ĐIỀU HÀNH.



ÔNG NGUYỄN BÁ DƯƠNG
Chủ tịch Coteccons Group
Thành viên Hội đồng quản trị

Năm sinh: 1959

Ông tốt nghiệp khoa Kiến trúc trường Đại học Xây dựng Kiev (Ucraina). Ông là người sáng lập và điều hành Coteccons từ năm 2002. Năm 2005, Ông được bầu làm Chủ tịch Hội đồng Quản trị kiêm Tổng Giám đốc Điều hành Coteccons.

Ông từng nhận bằng khen của Thủ tướng Chính phủ vì có nhiều thành tích góp phần vào sự nghiệp xây dựng Chủ nghĩa xã hội và bằng khen của Bộ trưởng Bộ Xây dựng vì hoàn thành tốt nhiệm vụ.

Năm 2013, Ông được vinh danh trong Top 50 Nhà lãnh đạo doanh nghiệp xuất sắc của Việt Nam do tạp chí Forbes bình chọn. Năm 2015, Ông được tạp chí Nhịp cầu Đầu tư bình chọn là một trong mười Nhà Lãnh đạo phát triển đội ngũ xuất sắc nhất Việt Nam.

ÔNG TRẦN QUANG QUÂN
Chủ tịch Hội đồng Quản trị

Năm sinh: 1973

Là một trong năm cổ đông sáng lập Coteccons, là thành viên Hội đồng Quản trị kiêm Phó Tổng Giám đốc, Ông có vai trò then chốt trong quá trình phát triển của Công ty Coteccons. Ông là người thực tiễn, trọng chữ tín và luôn xem việc thực hiện cam kết là hàng đầu. Vì thế, Ông luôn được Chủ đầu tư tin nhiệm và tin tưởng.

Tháng 07/2016, Ông được bổ nhiệm làm Chủ tịch Hội đồng Quản trị Công ty Ricons. Cùng Hội đồng Quản trị đưa ra các mục tiêu và định hướng phát triển đúng đắn, các quyết sách kịp thời, Ông nhất định sẽ đưa Ricons phát triển lên tầm cao mới.



ÔNG PHAN HUY VĨNH
Thành viên Hội đồng Quản trị
Năm sinh: 1972

Ông tốt nghiệp Kỹ sư Thủy lợi trường Đại học Thủy Lợi. Từ năm 1996 đến 2002, Ông lần lượt giữ chức vụ Giám sát kỹ thuật và Chỉ huy trưởng tại Công ty Xây dựng Công nghiệp nhẹ số 2.

Từ năm 2002 đến 2008, Ông công tác tại Công ty Coteccons với các vị trí: Chỉ huy trưởng, Giám đốc Khối, Phó Tổng Giám đốc. Từ năm 2008 đến 2015, Ông lần lượt giữ chức vụ Phó Tổng Giám đốc và Tổng Giám đốc Công ty CPĐT Xây dựng Phú Hưng Gia, tiền thân của Công ty Ricons ngày nay.

Tháng 9/2015 đến nay, Ông giữ chức vụ Phó Tổng Giám đốc Công ty Coteccons.

ÔNG NGUYỄN SỸ CÔNG
Thành viên Hội đồng Quản trị
Năm sinh: 1970

Là một trong những cổ đông sáng lập và góp phần đưa Coteccons phát triển rực rỡ như hiện nay, Ông có tầm ảnh hưởng lớn đến đội ngũ CBNV bởi phong cách giản dị, quyết đoán trong công tác điều hành, luôn nghĩ đến lợi ích của tập thể.

Ông được các đối tác trong và ngoài nước tôn trọng, đánh giá cao bởi sự chân thành, chính trực, trọng chữ tín trong kinh doanh. Cùng Hội đồng Quản trị đưa ra các mục tiêu và định hướng phát triển đúng đắn, các quyết sách kịp thời, Ông nhất định sẽ đưa Ricons phát triển lên tầm cao mới.



ÔNG TRẦN KIM LONG
Thành viên Hội đồng Quản trị
Năm sinh: 1974

Gia nhập Coteccons từ những ngày đầu mới thành lập, Ông đảm nhiệm nhiều vị trí quan trọng, góp phần tích cực trong việc phát triển Công ty Coteccons. Là người quyết đoán, đầy nhiệt huyết trong công việc, có thể mạnh trên nhiều lĩnh vực như giao tiếp, đàm phán, quản lý điều hành, Ông đã xây dựng, phát triển được nhiều mối quan hệ tốt đẹp với khách hàng, đối tác uy tín trong và ngoài nước. Vì thế, Ông luôn hoàn thành xuất sắc các trọng trách được giao.

Tháng 03/2015, Ông được bổ nhiệm làm Phó Tổng Giám đốc Công ty Ricons. Với kiến thức chuyên môn và bề dày kinh nghiệm quản lý, Ông sẽ góp phần dẫn dắt Ricons đến sự phát triển bền vững.



BAN KIỂM SOÁT

NHIỆM VỤ BAN KIỂM SOÁT

- Thường xuyên giám sát các hoạt động và công việc kinh doanh của Công ty.
- Thực hiện đúng chức năng, nhiệm vụ và quyền hạn của Ban Kiểm soát được quy định tại Luật doanh nghiệp và Điều lệ Công ty.
- Các thành viên Ban Kiểm soát làm việc với tinh thần trách nhiệm cao, trung thực, khách quan, luôn bảo vệ quyền lợi hợp pháp cao nhất cho các Cổ đông.
- Tích cực tham gia ý kiến góp phần cải tiến cơ cấu quản lý, điều hành hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty.



ÔNG HỒ VĂN CHÍ THÀNH
Thành viên Ban kiểm soát
Năm sinh: 1971

Ông tốt nghiệp chuyên ngành Kỹ sư Xây dựng, Cử nhân Luật và đã có 20 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực xây dựng. Công tác tại Coteccons từ năm 2002, Ông đảm nhận nhiều vị trí quan trọng như: Trưởng phòng Thiết bị, Trưởng Ban PC & HT, Trưởng Ban Giám sát Tài chính, Trưởng phòng Tổng hợp. Hiện nay, Ông giữ chức vụ Trưởng Ban Kiểm soát nội bộ tại Công ty Coteccons.



BÀ HÀ TIỂU ANH
Trưởng Ban kiểm soát
Năm sinh: 1972

Bà tốt nghiệp Cử nhân Kinh tế và có hơn 15 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực Tài chính Kế toán. Năng động trong công tác quản lý và điều hành, Bà tư vấn cho Ban lãnh đạo trong việc phát triển và sử dụng đồng vốn hiệu quả, góp phần lớn vào quá trình xây dựng và phát triển của Coteccons. Hiện nay, Bà đang giữ chức vụ Trưởng phòng Tài chính Kế toán Công ty Coteccons.



ÔNG PHAN VĨNH PHÚC
Thành viên Ban kiểm soát
Năm sinh: 1982

Ông tốt nghiệp chuyên ngành Kỹ sư Xây dựng và có kinh nghiệm nhiều năm công tác tại Công ty Coteccons. Tháng 04/2015, Ông được bổ nhiệm giữ chức vụ Trưởng phòng Quản lý Chi phí & Hợp đồng tại Công ty Ricons. Ông điều hành và quản lý ngân sách, chi phí hợp đồng của Công ty. Quyết đoán trong công việc, khả năng giao tiếp và đàm phán tốt, Ông luôn nhận được sự đánh giá cao từ các khách hàng và đối tác.





ÔNG LÊ MIÊN THUY
Tổng Giám đốc
Năm sinh: 1975

Hơn 15 năm gắn bó cùng Coteccons Group, Ông từng đảm nhiệm nhiều vị trí quan trọng như Giám đốc Khối Xây lắp Coteccons, Phó Tổng Giám đốc Unicons. Sáng tạo và nhiệt huyết trong công việc, tính cách năng động, dám nghĩ dám làm, Ông luôn nhận được sự tin nhiệm của Chủ đầu tư và là nguồn cảm hứng mạnh mẽ cho nhân viên.

Trong chiến lược phát triển của Coteccons Group, tháng 05/2016, Ông được bổ nhiệm giữ chức vụ Tổng Giám đốc Công ty Ricons. Với kiến thức chuyên ngành trong lĩnh vực xây dựng cùng phong cách tự tin và tư duy sáng tạo nổi trội, Ông nhất định sẽ đưa Ricons chinh phục những tầm cao mới, trở thành một trong những công ty xây dựng hàng đầu tại Việt Nam.



ÔNG TRẦN KIM LONG
Phó Tổng Giám đốc
Năm sinh: 1974

Gia nhập Coteccons từ những ngày đầu mới thành lập, Ông đảm nhiệm nhiều vị trí quan trọng, góp phần tích cực trong việc phát triển Công ty Coteccons. Là người quyết đoán, đầy nhiệt huyết trong công việc, có thể mạnh trên nhiều lĩnh vực như giao tiếp, đàm phán, quản lý điều hành, Ông đã xây dựng, phát triển được nhiều mối quan hệ tốt đẹp với khách hàng, đối tác uy tín trong và ngoài nước. Vì thế, Ông luôn hoàn thành xuất sắc các trọng trách được giao.

Tháng 03/2015, Ông được bổ nhiệm làm Phó Tổng Giám đốc Công ty Ricons. Với kiến thức chuyên môn và bề dày kinh nghiệm quản lý, Ông sẽ góp phần dẫn dắt Ricons đến sự phát triển bền vững.



ÔNG PHẠM QUÂN LỰC
Phó Tổng Giám đốc
Năm sinh: 1974

Đồng hành cùng Coteccons từ những ngày đầu mới thành lập, Ông được tôi luyện qua các vị trí Giám sát, Chỉ huy trưởng, Giám đốc dự án các công trình trọng điểm. Thăng tiến trong giao tiếp, nhiệt huyết trong công việc, nghiêm túc trong chỉ đạo điều hành, Ông được nhiều Chủ đầu tư uy tín trong và ngoài nước đánh giá cao.

Tháng 04/2014, Ông được bổ nhiệm giữ chức vụ Phó Tổng Giám đốc Ricons. Ông góp phần khẳng định vị thế Nhà thầu Ricons ở các dự án đầu tư FDI, đặc biệt từ các Chủ đầu tư Hàn Quốc, Trung Quốc và Nhật Bản.



ÔNG NGUYỄN THÀNH TÂM
Phó Tổng Giám đốc
Năm sinh: 1974

Gia nhập Coteccons từ những ngày đầu mới thành lập, Ông từng đảm nhiệm nhiều dự án quan trọng của Coteccons như Đại học RMIT, Botanic Towers, Saigon Pavillon... Năm 2008, Ông được ban lãnh đạo Coteccons bổ nhiệm giữ chức vụ Phó Tổng Giám đốc Công ty Phú Hưng Gia (tiền thân của Ricons ngày nay) đặt nền móng cho lĩnh vực kinh doanh xây lắp của Công ty. Đến tháng 10/2015, Ông được điều động về Coteccons để xây dựng và điều hành Ban Nội thất.

Theo chiến lược phát triển của Coteccons Group, tháng 12/2016, Ông được tái bổ nhiệm vị trí Phó Tổng Giám đốc Ricons. Với bề dày kinh nghiệm, năng lực chuyên môn vững vàng và tinh thần chấp nhận thử thách, chắc chắn Ông sẽ góp phần đưa thương hiệu Ricons ngày càng lớn mạnh.



PHẦN IV - BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ



ĐÁNH GIÁ VỀ TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

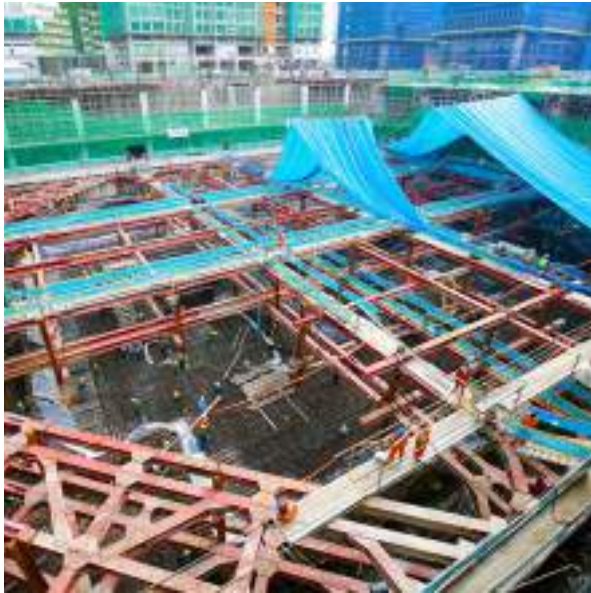
Với mục tiêu hoạt động phát triển bền vững, kinh doanh an toàn và hiệu quả, theo đó năm 2016, Ban lãnh đạo đã tập trung chỉ đạo bám sát các nhiệm vụ trọng tâm để ra, đưa ra các giải pháp kinh doanh phù hợp với tình hình thực tế thực hành tốt chính sách tiết kiệm để giảm chi phí nên kết quả đã xuất sắc vượt chỉ tiêu đề ra. Về các mặt hoạt động của Công ty, Hội đồng Quản trị đánh giá như sau:

CÔNG TÁC ĐIỀU HÀNH SẢN XUẤT KINH DOANH

- Ban Giám đốc kịp thời tiến hành nhiều cải tiến phù hợp nhằm gia tăng hiệu suất trong công tác điều hành hoạt động sản xuất.
- Có sự đề xuất, xin ý kiến Hội đồng Quản trị những quyết sách lớn trong quá trình điều hành và phát triển thương hiệu Công ty.
- Thường xuyên cải tiến hệ thống quản lý của Công ty, đặc biệt là hệ thống quản lý các dự án trên công trường.

CÔNG TÁC TRUYỀN THÔNG THƯƠNG HIỆU

- Chủ động tiếp cận khách hàng tiềm năng thông qua các hoạt động: truyền đạt thông tin bằng email; tổ chức các sự kiện gặp gỡ, tri ân khách hàng.
- Quảng bá thương hiệu Công ty đồng bộ, nhất quán, hiệu quả trên các phương tiện truyền thông báo chí, mạng xã hội.
- Không ngừng áp dụng các biện pháp thi công tiên tiến nhằm nâng cao chất lượng công trình, rút ngắn thời gian thi công mang lại lợi ích cho khách hàng, qua đó góp phần khẳng định thương hiệu Công ty trên thị trường.



CÔNG TÁC QUẢN TRỊ DOANH NGHIỆP

- Có kế hoạch triển khai và thực hiện đầy đủ các hoạt động theo Nghị quyết, Quyết định của Đại hội Đồng Cổ đông và Hội đồng Quản trị.
- Các hoạt động của Công ty tuân thủ đúng quy định của pháp luật và điều lệ Công ty.
- Các thông tin được công bố kịp thời cho Cổ đông và Ủy ban Chứng khoán Nhà nước.

CÔNG TÁC QUẢN LÝ TÀI CHÍNH

- Ban Kiểm soát tài chính luôn đảm bảo an toàn nguồn vốn, hạn chế khoản nợ quá hạn.
- Các báo cáo tài chính luôn đảm bảo tính độc lập, khách quan, minh bạch và được kiểm toán bởi Công ty TNHH PricewaterhouseCoopers Việt Nam - là một trong bốn đơn vị kiểm toán uy tín hàng đầu về chất lượng tại Việt Nam.



ĐỊNH HƯỚNG PHÁT TRIỂN NĂM 2017

- Thực hiện các nhiệm vụ theo Nghị quyết của Đại hội Đồng Cổ đông thường niên.
- Phát triển thương hiệu, đưa Ricons trở thành một trong ba Công ty xây dựng hàng đầu tại Việt Nam.
- Xây dựng chiến lược kinh doanh phù hợp với tình hình kinh tế, tập trung vào ngành nghề kinh doanh chính có hiệu quả cao và tạo ra dòng tiền bền vững.
- Tăng cường công tác quản lý tài chính và quản trị rủi ro.
- Tối đa hóa lợi nhuận, mang lại lợi ích hài hòa cho Cổ đông và người lao động.

Xếp hạng

thứ IV Top 500
DOANH NGHIỆP XD tư nhân
LỚN NHẤT VIỆT NAM

PHẦN V - BÁO CÁO CỦA BAN ĐIỀU HÀNH



ĐÁNH GIÁ KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH

Trong bối cảnh kinh tế thế giới hồi phục khó khăn, kinh tế Việt Nam đã có những dấu hiệu cải thiện cả ở góc độ sản xuất kinh doanh cũng như ổn định kinh tế vĩ mô. Tuy nhiên, nền kinh tế vẫn chứa đựng nhiều thách thức khi ổn định kinh tế chưa bền vững, phục hồi không đều, tăng trưởng dựa nhiều vào khu vực FDI.

Nhận biết những khó khăn như trên, Ban lãnh đạo đã xây dựng những chính sách phù hợp và tiến hành nhiều cải tiến về quản lý hệ thống và nguồn lực nhằm vượt kế hoạch được Đại hội Đồng Cổ đông đề ra.



HOẠT ĐỘNG XÂY LẮP

Kết thúc năm 2016, doanh thu hoạt động xây lắp đạt 3.950 tỷ đồng, chiếm 82,5% tổng doanh thu của Công ty. Trong năm vừa qua, Công ty tập trung vào việc nâng cao chất lượng dịch vụ, đẩy mạnh phân khúc Thiết kế và Thi công (Design & Build) nhằm thỏa mãn tốt nhất các yêu cầu của khách hàng.



HOẠT ĐỘNG THƯƠNG MẠI

Hoạt động thương mại mang lại tổng doanh thu 825 tỷ đồng, tăng trưởng 60% so với cùng kỳ năm 2015 và đóng góp 17% trong tổng doanh thu của Công ty trong năm 2016.

Không ngừng nâng tầm dịch vụ và đa dạng hóa các sản phẩm kinh doanh là những yếu tố then chốt góp phần vào quá trình phát triển vững mạnh của hoạt động thương mại tại Ricons.

ISO 9001:2008
OHSAS 18001:2007

khẳng định cam kết
CỦA RICONs
đảm bảo duy trì
hệ thống quản lý

HOẠT ĐỘNG KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN

Sàn giao dịch Bất động sản Rihome

- Với các hoạt động kinh doanh bất động sản từ những năm về trước, khởi đầu là bán và cho thuê căn hộ mặt bằng tại chung cư Botanic và Saigon Pavillon, hai dự án này đã và đang mang lại những giá trị bền vững cho Công ty.
- Ricons tiếp tục đẩy mạnh và mở rộng thêm mảng phân khúc nhiều tiềm năng này thông qua việc thành lập bộ phận mới với tên gọi Rihome. Trước mắt, Rihome sẽ là nơi phân phối các dự án bất động sản được thi công bởi tập đoàn Cotecons; trong tương lai, Rihome được kì vọng sẽ cung cấp những sản phẩm bất động sản chất lượng cao cho toàn thị trường Việt Nam.



HỘI NGHỊ CƯ DÂN
LẦN I SAIGON PAVILLON
LỰA CHỌN RICONs
QUẢN LÝ ĐIỀU HÀNH
2016 - 2019

Ban quản lý Bất động sản Risa

- Công tác quản lý vận hành tòa nhà Saigon Pavillon ổn định, an toàn, dịch vụ đạt tiêu chuẩn cao, đáp ứng tốt cho lợi ích cộng đồng cư dân.
- Tình hình thu phí quản lý vận hành chung cư ổn định, đầy đủ.
- Phối hợp tốt với Ban Quản trị chung cư trong công tác quản lý vận hành, luôn báo cáo và tư vấn cho Ban Quản trị thực hiện tốt công tác bảo trì chung cư kịp thời, đảm bảo máy móc thiết bị, chung cư luôn trong tình trạng tốt.



ĐÁNH GIÁ KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH

Phân tích tình hình tài sản, biến động tình hình tài sản

NỘI DUNG	31/12/2016	31/12/2015	BIẾN ĐỘNG
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	1.114.382.582.493	584.960.670.245	529.421.912.248
Hàng tồn kho	101.242.793.219	44.633.697.693	56.609.095.526
Nguyên giá bất động sản đầu tư	227.246.781.755	227.246.781.755	-

Giá trị các khoản phải thu khách hàng tại ngày 31/12/2016: 1.114,3 tỷ đồng, tăng 529,4 tỷ đồng so với năm 2015. Nguyên nhân là do Chủ đầu tư nghiệm thu giá trị đã thi công trong tháng 11-12/2016 (Công ty ghi nhận khoản phải thu) nhưng theo điều khoản hợp đồng, thời gian thanh toán là 30-45 ngày nên việc thanh toán được Chủ đầu tư thực hiện trong tháng 01-02/2017.

Giá trị hàng tồn kho tăng 56,6 tỷ đồng so với năm 2015, giá trị tồn kho chủ yếu là các hợp đồng mới đang thi công trong năm 2016. Đây là khối lượng Công ty đã thực hiện nhưng chưa được Chủ đầu tư nghiệm thu tại ngày 31/12/2016.

HỆ THỐNG QUẢN LÝ

Tháng 09/2016, Công ty được tổ chức TUV tái chứng nhận hệ thống quản lý tích hợp ISO 9001:2008 và OHSAS 18001:2007 (Hệ thống Chất lượng và Hệ thống Quản lý An toàn và Sức khỏe Nghề nghiệp theo tiêu chuẩn Quốc tế).

Ngoài ra, Công ty cũng áp dụng công nghệ thông tin vào công tác quản lý để tiết kiệm thời gian và nâng cao hiệu suất hoạt động.

CÔNG TÁC AN TOÀN LAO ĐỘNG

Với chứng nhận Hệ thống Quản lý An toàn & Sức khỏe Nghề nghiệp theo tiêu chuẩn OHSAS 18001:2007, công tác an toàn lao động và vệ sinh công nghiệp luôn được Công ty quan tâm hàng đầu. Hệ thống Quản lý An Toàn & Sức khỏe Nghề nghiệp luôn được cập nhật, cải tiến để hạn chế mọi rủi ro phát sinh trong quá trình thi công trên công trường.

Trong năm 2016, Ban An toàn Lao động của Công ty cũng đã có những cải tiến mạnh mẽ nhằm mang lại một môi trường làm việc an toàn cho người lao động cũng như gia tăng sự kiểm soát chặt chẽ các vấn đề liên quan đến an toàn. Bên cạnh đó, công tác huấn luyện, đào tạo nội bộ cũng được tăng cường triển khai định kỳ nhằm nâng cao kỹ năng hướng dẫn, kiểm soát, đánh giá, nhận diện rủi ro an toàn lao động.



**NHỮNG CẢI TIẾN VỀ CƠ CẤU TỔ CHỨC VÀ HỆ
THỐNG QUẢN LÝ**

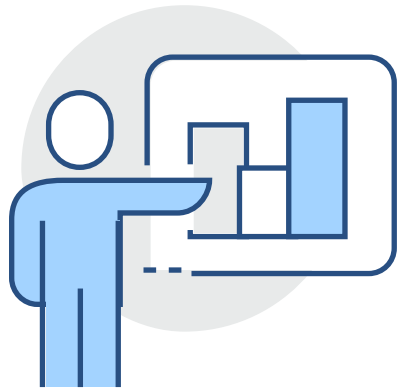
Nhằm phục vụ cho định hướng phát triển lâu dài của Ricons nói riêng và Coteccons Group nói chung, trong năm 2016 Công ty đã có những cải tiến về cơ cấu tổ chức và hệ thống quản lý nổi bật như sau:

- Thay đổi thành viên Hội đồng lương cấp 1, Hội đồng lương cấp 2, Hội đồng Khen thưởng - Kỷ luật, Ban Kiểm soát tài chính, Hội đồng Đầu tư thiết bị.
- Thành lập Ban Kiểm soát nội bộ.
- Thành lập Ban Bất động sản.
- Thành lập Câu lạc bộ Lãnh đạo tiềm năng Ritop, Câu lạc bộ Kỹ thuật Ritech.
- Chính thức triển khai hệ thống eOffice và các Module quản lý của tất cả phòng ban.
- Thiết kế mới Website Rihome và Risa.
- Cải tiến về biện pháp, kỹ thuật thi công, nghiên cứu, ứng dụng công nghệ - kỹ thuật trên dự án.



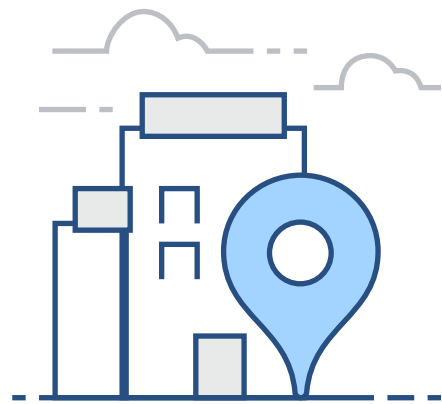
KẾ HOẠCH VÀ ĐỊNH HƯỚNG PHÁT TRIỂN CỦA BAN ĐIỀU HÀNH

ĐỊNH HƯỚNG PHÁT TRIỂN NĂM 2017



GIAO CHỈ TIÊU KẾ HOẠCH KINH DOANH CHO TỪNG BỘ PHẬN

Các Giám đốc Dự án, Trưởng Phòng/Ban, Bộ phận phải xây dựng kế hoạch thực hiện các chỉ tiêu được giao và có biện pháp kiểm soát để đảm bảo thực hiện tốt nhất kết quả kinh doanh chung của Công ty



MỞ RỘNG QUY MÔ LĨNH VỰC ĐẦU TƯ – KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN

Cùng với sự ra đời của Sàn giao dịch Rihome và Ban quản lý Risa, lĩnh vực bất động sản sẽ được Công ty đầu tư bài bản và chuyên nghiệp hơn nữa về phương thức truyền thông, đội ngũ quản lý và chất lượng dịch vụ. Mục tiêu hướng đến không chỉ về tăng trưởng doanh thu bán hàng mà còn là tạo dựng uy tín của Công ty trên thị trường bất động sản Việt Nam.



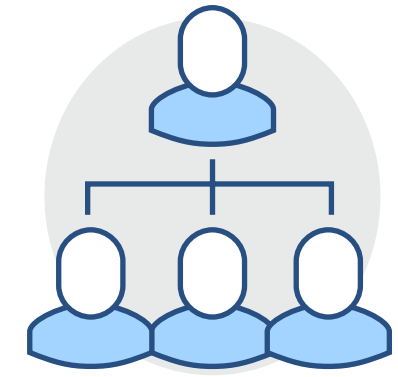
CHÚ TRỌNG NGHIÊN CỨU, CẢI TIẾN BIỆN PHÁP, KỸ THUẬT THI CÔNG

Bên cạnh việc nâng cao chất lượng, tiến độ, an toàn lao động trong công tác thi công, Ricons tiếp tục chú trọng đầu tư cho công tác nghiên cứu và phát triển, đẩy nhanh giải pháp kỹ thuật toàn diện từ biện pháp thi công, chọn vật liệu xây dựng và thiết kế sản phẩm phù hợp với nhu cầu thị trường, nhằm mang lại hiệu quả cao cho dự án.



KIỂM SOÁT RỦI RO VÀ QUẢN LÝ TÀI CHÍNH HIỆU QUẢ

Sơ xét chặt chẽ các chi phí liên quan đến hoạt động kinh doanh của Công ty, hạn chế rủi ro phát sinh công nợ xấu làm ảnh hưởng tài chính Công ty. Đồng thời, nâng cao vai trò của Phòng Kiểm soát chi phí và hợp đồng trong việc thực thi các chính sách mua hàng mới, hạn chế trượt giá và tiết giảm giá thành nhằm góp phần gia tăng lợi nhuận cho Công ty.



CHUYÊN NGHIỆP HÓA HỆ THỐNG QUẢN LÝ

Rà soát, xây dựng hoàn chỉnh các quy chế, quy định, quy trình nghiệp vụ, hoàn thiện cơ cấu tổ chức phù hợp đáp ứng yêu cầu vận hành của một công ty quy mô lớn. Đẩy mạnh hoạt động đánh giá nội bộ nhằm kịp thời xử lý các vướng mắc ảnh hưởng tới hiệu quả và tốc độ hoạt động của các Phòng/Ban, Bộ phận.



TĂNG CƯỜNG CÔNG TÁC VỀ NHÂN SỰ VÀ ĐÀO TẠO

Tập trung cải tiến các chính sách về tuyển dụng, đào tạo nhân sự mới cũng như quy hoạch và phát triển đội ngũ kế thừa cho Công ty. Tiếp tục áp dụng các công cụ quản trị nhân lực tốt nhất nhằm động viên CBNV cống hiến hết mình cho Công ty.



CÔNG TÁC KHÁC

Chú trọng đầu tư và cải tiến các công tác về an toàn lao động, môi trường, xã hội và chăm lo đời sống vật chất tinh thần cho CBNV... nhằm đảm bảo cho sự phát triển bền vững của Ricons.

PHẦN VI - BÁO CÁO CỦA BAN KIỂM SOÁT



ĐÁNH GIÁ VỀ HOẠT ĐỘNG CỦA BAN KIỂM SOÁT

Kính thưa toàn thể Đại hội,
Căn cứ chức năng, nhiệm vụ của Ban Kiểm soát được quy định tại Điều 39 của Điều lệ Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Ricons;
Căn cứ tình hình sản xuất kinh doanh năm tài chính 2016 của Công ty;
Tôi xin thay mặt Ban Kiểm soát báo cáo trình Đại hội Đồng Cổ đông tình hình hoạt động và kết quả kinh doanh năm 2016 của Công ty với nội dung như sau:

ĐÁNH GIÁ VỀ HOẠT ĐỘNG CỦA BAN KIỂM SOÁT

Trong năm 2016, Ban Kiểm soát đã tiến hành thực hiện công tác kiểm tra giám sát các hoạt động của Công ty, bao gồm:

- Giám sát việc chấp hành các điều lệ Công ty, Luật doanh nghiệp, tình hình thực hiện Nghị quyết Hội đồng Quản trị, Nghị quyết Đại hội Đồng Cổ đông năm 2016.
- Thực hiện thẩm định, phân tích báo cáo tài chính quý/ năm
- Đánh giá độc lập và gửi các kiến nghị đến Hội đồng Quản trị/ Ban Điều hành.

Những cán bộ quản lý được bổ nhiệm mới

- Bổ nhiệm Bà Vũ Thị Hồng Hạnh giữ chức vụ Kế toán trưởng Công ty ngày 16/03/2016.
- Bổ nhiệm Ông Lê Miên Thụy giữ chức vụ Tổng Giám đốc Công ty ngày 16/05/2016.
- Bổ nhiệm Bà Phan Thị Ngọc Thúy giữ chức vụ Kế toán trưởng Công ty ngày 16/05/2016.
- Bổ nhiệm ông Trần Quang Quân giữ chức vụ Chủ tịch HĐQT ngày 27/10/2016.
- Bổ nhiệm ông Nguyễn Thành Tâm giữ chức vụ Phó Tổng Giám đốc Công ty ngày 01/12/2016.

Những cán bộ quản lý thôi giữ chức vụ do chuyển công tác:

- Bà Nguyễn Thị Phúc Long thôi giữ chức vụ Kế toán trưởng.
- Bà Vũ Thị Hồng Hạnh thôi giữ chức vụ Kế toán trưởng.

ĐÁNH GIÁ VỀ HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

HOẠT ĐỘNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN ĐIỀU HÀNH

- HĐQT đã tổ chức họp định kỳ, các cuộc họp tập trung vào các mặt hoạt động của Công ty. Các nội dung luôn được thảo luận, thống nhất và có chỉ đạo kịp thời đối với công tác điều hành Công ty.
- Công ty đã ban hành đầy đủ các quy chế/ quy định nội bộ liên quan đến các mặt hoạt động của Công ty.
- Thay đổi nhân sự chủ chốt trong công ty.

Tình hình thực hiện Nghị quyết Hội đồng Quản trị & Nghị quyết Đại hội Đồng Cổ đông

- Hội đồng Quản trị/ Ban Giám đốc đã triển khai thực hiện kế hoạch SXKD vượt mức kế hoạch đề ra.
- Thực hiện chi trả thù lao Hội đồng Quản trị và Ban Kiểm soát đúng nghị quyết.
- Thực hiện đúng Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông, HĐQT đã lựa chọn CTy TNHH PricewaterhouseCoopers Việt Nam là đơn vị kiểm toán báo cáo tài chính năm 2016 của Công ty.
- Thường cho Ban Điều hành theo tinh thần Nghị Quyết Đại hội đồng Cổ đông năm 2016: Chưa thực hiện – Kính Đề nghị Đại hội Đồng Cổ đông phê duyệt trong Đại hội này.

Tình hình sản xuất kinh doanh

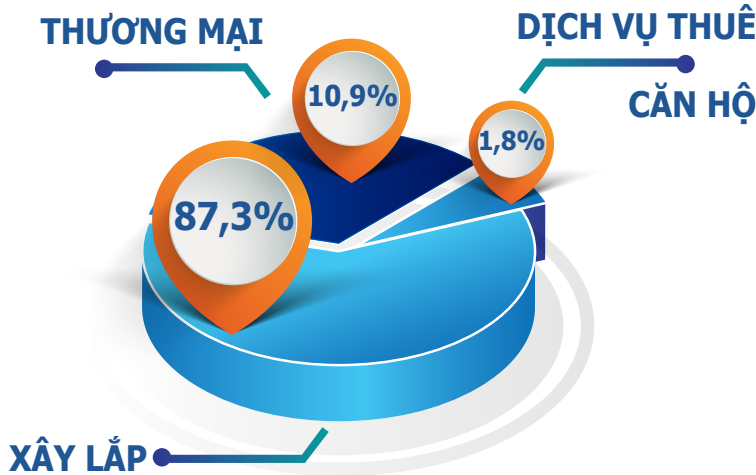
Đơn vị tính: tỷ đồng

STT	CHỈ TIÊU	THỰC HIỆN 2015	KẾ HOẠCH 2016	THỰC HIỆN 2016	TỶ LỆ HOÀN THÀNH KH	TĂNG (GIẢM) SO VỚI 2015
1	Doanh thu thuần	2.825	4.000	4.790	119,8%	69,5%
	Doanh thu thương mại	517	785	825	105,1%	59,6%
	Doanh thu xây lắp	2.216	3.200	3.950	123,4%	78,2%
	Doanh thu bất động sản	75,0	-	-	-	-
	Doanh thu khác (cho thuê \ Pavillon, Botanic, thiết bị)	17	15	15	102,2%	-9,35%
2	Giá vốn	2.686	-	4.484	-	-
3	Chi phí quản lý	33	-	67	-	-
4	Lợi nhuận sau thuế	81	120	192	160,4%	138,8%

Nguồn doanh thu của Công ty chủ yếu từ 2 hoạt động chính là xây lắp (đóng góp 82,5%) và kinh doanh vật liệu xây dựng (đóng góp 17,2%).

Tỷ lệ đóng góp của từng lĩnh vực hoạt động vào lợi nhuận gộp của Công ty là :

- Xây lắp : 87,3%**
- Thương mại : 10,9%**
- Dịch vụ và cho thuê căn hộ : 1,8%**



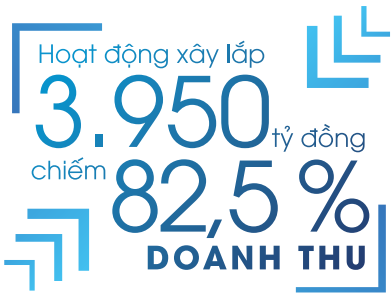
Tình hình tài chính

Trên cơ sở Báo cáo tài chính năm do Công ty phát hành hàng quý/ năm, Ban Kiểm soát đã phân tích, thẩm định và có đánh giá như sau:

- Tỷ suất lợi nhuận gộp xây lắp: 6,75% tăng 1,56% so với năm 2015. Điều này chứng tỏ trong năm Công ty đã có biện pháp kiểm soát tốt chi phí, làm tăng lợi nhuận gộp.
- Tỷ suất lợi nhuận gộp thương mại: tăng so với năm trước (tăng 0,56%). Với bộ máy gọn nhẹ, nhưng với kết quả đạt được khẳng định bộ phận thương mại hoạt động đạt hiệu quả cao, đóng góp một phần không nhỏ vào lợi nhuận chung của Công ty.
- Cơ cấu tài sản của Công ty: cơ cấu tài sản năm 2016 có sự thay đổi so với năm 2015. Tài sản dài hạn chiếm 17,06% (năm 2015: 28,7%) trên tổng tài sản.
- Khoản phải thu ngắn hạn khách hàng của Công ty tăng 529 tỷ so với năm 2015. Chủ yếu là do doanh thu tăng mạnh vào tháng 12/2015: 498 tỷ, tháng 12/2016: 862 tỷ, và công nợ sẽ được thanh toán sau 30-45 ngày dẫn đến tăng khoản phải thu. Tuy nhiên Công ty cần lưu ý đánh giá kỹ chi tiết các khoản phải thu đối với từng chủ đầu tư, từng gói thầu đảm bảo kiểm soát tốt các khoản nợ phải thu.
- Hiện nay Công ty còn 2 khoản phải thu kéo dài (dự án Royal Tower 10,19 tỷ và 381 Bến Chương Dương 5,048 tỷ đồng), chủ đầu tư CT 381 Bến Chương Dương đã thanh toán 4,048 tỷ trong tháng 1/2017. Dự án Royal đã khởi kiện và nhận được phán quyết trọng tài vào tháng 02/2017, công ty đã trích dự phòng cho dự án Royal theo đúng qui định.
- Tình hình vốn lưu động của công ty được cải thiện nhiều so với các năm trước, tình trạng thiếu hụt vốn lưu động kéo dài không còn xảy ra, công ty đã chủ động hơn về vốn hoạt động.
- Tỷ lệ chi phí quản lý doanh nghiệp/Doanh thu có tăng nhưng tăng không đáng kể (năm 2016 1,41%, năm 2015 1,18%). Trong năm công ty tập trung phát triển nguồn lực, tổ chức lại bộ máy, bổ sung nhân sự các bộ phận còn thiếu để đáp ứng tốc độ phát triển nên tỷ lệ chi phí quản lý doanh nghiệp tăng là phù hợp.
- Đầu tư: trong năm 2016, Công ty đầu tư 43,86 tỷ đồng công cụ dụng cụ phục vụ thi công tại các công trình; 22,7 tỷ đồng tài sản cố định hữu hình, trong đó chủ yếu là máy móc thiết bị thi công. Với các dự án Công ty đang thi công đều thuộc các dự án nhà cao tầng, quy mô lớn nên việc đầu tư này là hợp lý.
- Công ty chấp hành đúng chế độ hạch toán kế toán, pháp lệnh về thuế và các khoản phải nộp ngân sách, thực hiện đúng các chế độ, chính sách cho người lao động.
- Đánh giá chung: Tình hình tài chính của Công ty an toàn.

Tình hình thay đổi vốn điều lệ

CÔNG TY TĂNG VỐN VÀO NGÀY 24/10/2016
TỪ 100 TỶ LÊN 105 TỶ THÔNG QUA HÌNH
THỨC PHÁT HÀNH CỔ PHIẾU CHO CBNV.



- Thị trường bất động sản tăng trưởng cao trong năm 2016, Công ty nên cân trọng trong việc lựa chọn dự án, khách hàng, kiểm soát công nợ, hồ sơ nghiệm thu và thanh quyết toán.
- Công ty nên xây dựng chính sách dài hạn về thu hút, giữ nguồn lao động có kinh nghiệm như xây dựng chương trình đào tạo, phát hành cổ phiếu cho người lao động.
- Nên thường xuyên đánh giá các quy trình, quy chế nội bộ để bổ sung, cải tiến cho phù hợp với tình hình thực tế.
- Với quy mô ngày càng mở rộng, tốc độ phát triển cao công ty cần ưu tiên đến công tác kiểm tra, kiểm soát rủi ro, để có những cải tiến kịp thời trong hệ thống quản lý.

PHẦN VI - BÁO CÁO TÀI CHÍNH



BÁO CÁO TÀI CHÍNH

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG RICONs
THÔNG TIN DOANH NGHIỆP

CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2016

NỘI DUNG	TRANG
Thông tin về doanh nghiệp	1
Báo cáo của Ban Giám đốc	2
Báo cáo kiểm toán độc lập	3
Bảng cân đối kế toán (Mẫu số B 01 – DN)	5
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh (Mẫu số B 02 – DN)	7
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ (Mẫu số B 03 – DN)	8
Thuyết minh báo cáo tài chính (Mẫu số B 09 – DN)	9

GIẤY CHỨNG NHẬN ĐĂNG KÝ KINH DOANH

Số 4103002810 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 kinh doanh điều chỉnh số 0303527596 lần thứ 20 ngày 24 tháng 10 năm 2016.

Hội đồng Quản trị

• Ông Trần Quang Quân	Chủ tịch	(Bổ nhiệm từ 25.7.2016)
• Ông Nguyễn Sỹ Công	Chủ tịch	(Miễn nhiệm từ 25.7.2016)
• Ông Nguyễn Bá Dương	Thành viên	
• Ông Nguyễn Sỹ Công	Thành viên	
• Ông Phan Huy Vĩnh	Thành viên	
• Ông Trần Kim Long	Thành viên	



Ban Kiểm soát

• Bà Hà Tiểu Anh	Trưởng ban
• Ông Hồ Văn Chí Thành	Thành viên
• Ông Phan Vĩnh Phúc	Thành viên

Ban Giám đốc

• Ông Lê Miên Thụy	Tổng Giám đốc	(Bổ nhiệm từ 16.05.2016)
• Ông Trần Quang Quân	Tổng Giám đốc	(Miễn nhiệm từ 16.05.2016)
• Ông Phạm Quân Lực	Phó Tổng Giám đốc	
• Ông Nguyễn Công Định	Phó Tổng Giám đốc	(Miễn nhiệm từ 01.03.2016)
• Ông Trần Kim Long	Phó Tổng Giám đốc	
• Ông Nguyễn Thành Tâm	Phó Tổng Giám đốc	(Bổ nhiệm từ 01.12.2016)

Người đại diện theo pháp luật

• Ông Trần Quang Quân	Chủ tịch
-----------------------	----------

Trụ sở chính

- 236/6 Điện Biên Phủ, phường 17, Quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Kiểm toán viên

- Công ty TNHH PricewaterhouseCoopers Việt Nam

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

Ban Giám đốc của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Ricons (“Công ty”) chịu trách nhiệm lập báo cáo tài chính thể hiện trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, và kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ của năm tài chính kết thúc vào ngày nêu trên. Trong việc soạn lập báo cáo tài chính này, Ban 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
- Soạn lập báo cáo tài chính trên cơ sở đơn vị hoạt động liên tục trừ khi không thích hợp để cho là Công ty sẽ tiếp tục hoạt động.

Ban 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 của Công ty với độ chính xác hợp lý tại mọi thời điểm và để làm cơ sở soạn lập báo cáo tài chính tuân thủ theo chế độ kế toán được trình bày ở Thuyết minh số 2 của báo cáo tài chính. Ban Giám đốc của Công ty cũng chịu trách nhiệm đối với việc bảo vệ các tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp hợp lý để phòng ngừa và phát hiện các gian lận và các sai sót khác.

PHÊ CHUẨN BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Theo đây, chúng tôi phê chuẩn báo cáo tài chính đính kèm từ trang 5 đến trang 36. Báo cáo tài chính này phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ của năm tài chính 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 tại Việt Nam.

Thay mặt Ban Giám đốc



LÊ MIÊN THUY
Tổng Giám đốc

Người được Người đại diện theo pháp luật ủy quyền

TP. Hồ Chí Minh, nước CHXHCN Việt Nam
Ngày 15 tháng 3 năm 2017





BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP GỬI CÁC CỔ ĐÔNG CỦA CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG RICONs

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Ricons (“Công ty”) được lập ngày 31 tháng 12 năm 2016 và được Ban Giám đốc phê duyệt ngày 15 tháng 3 năm 2017. Báo cáo tài chính này bao gồm: bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày nêu trên, và thuyết minh báo cáo tài chính bao gồm các chính sách kế toán chủ yếu từ trang 5 đến trang 36.

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN GIÁM ĐỐC

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

TRÁCH NHIỆM CỦA KIỂM TOÁN VIÊN

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

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên báo cáo tài chính. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong các báo cáo tài chính do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính trung thực và hợp lý nhằm thiết kế các

thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm việc đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể báo cáo tài chính.

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

Ý KIẾN CỦA KIỂM TOÁN VIÊN

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính 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.



Thay mặt và đại diện cho Công ty TNHH PricewaterhouseCoopers Việt Nam

Mai Viết Hùng Trần

Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán:

0048-2016-006-1

Chữ ký được ủy quyền

Số hiệu báo cáo kiểm toán: HCMxx

TP. Hồ Chí Minh, ngày 15 tháng 3 năm 2017

Nguyễn Thị Cẩm Nhung

Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán:

2636-2013-006-1

Như đã nêu trong Thuyết minh 2.1 của báo cáo tài chính, báo cáo tài chính kèm theo không nhằm mục đích phản ánh tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán đã được thừa nhận ở các nước và các thể chế khác ngoài nước CHXHCN Việt Nam, và hơn nữa, cũng không dành cho những người sử dụng nào không biết các nguyên tắc, các thủ tục và các thông lệ kế toán Việt Nam.

Tại ngày 31 tháng 12

MÃ SỐ	TÀI SẢN	THUYẾT MINH	2016(VNĐ)	2015(VNĐ)
100	TÀI SẢN NGẮN HẠN	100	1.505.645.718.729	735.830.132.871
110	Tiền và các khoản tương đương tiền	3	169.739.476.066	71.011.963.176
111	Tiền		52.674.373.041	14.228.142.965
112	Các khoản tương đương tiền		117.065.103.025	56.783.820.211
120	Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn		100.000.000.000	-
123	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	4	100.000.000.000	-
130	Các khoản phải thu ngắn hạn		1.134.345.921.350	619.867.880.723
131	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5	1.114.382.582.493	584.960.670.245
132	Trả trước cho người bán ngắn hạn	6	10.421.028.110	18.214.890.457
136	Phải thu ngắn hạn khác	7	13.206.009.273	17.190.513.976
137	Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(3.663.698.526)	(498.193.955)
140	Hàng tồn kho	8	101.242.793.219	44.633.697.693
141	Hàng tồn kho		101.242.793.219	44.633.697.693
150	Tài sản ngắn hạn khác		317.528.094	316.591.279
151	Chi phí trả trước ngắn hạn		317.528.094	316.591.279
200	TÀI SẢN DÀI HẠN		309.767.106.036	295.707.068.698
210	Các khoản phải thu dài hạn		3.080.702.400	836.102.400
216	Phải thu dài hạn khác		3.080.702.400	836.102.400
220	Tài sản cố định		32.028.094.545	14.249.453.766
221	Tài sản cố định hữu hình	10(a)	31.838.274.525	14.175.758.424
222	Nguyên giá		45.181.844.584	22.475.920.549
223	Giá trị hao mòn lũy kế		(13.343.570.059)	(8.300.162.125)
227	Tài sản cố định vô hình	10(b)	189.820.020	73.695.342
228	Nguyên giá		342.340.400	180.060.400
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(152.520.380)	(106.365.058)
230	Bất động sản đầu tư	11	212.069.469.355	214.764.750.295
231	Nguyên giá		227.246.781.755	227.246.781.755
232	Giá trị hao mòn lũy kế		(15.177.312.400)	(12.482.031.460)
260	Tài sản dài hạn khác		62.588.839.736	65.856.762.237
261	Chi phí trả trước dài hạn	9	62.556.739.505	65.825.285.385
262	Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	18	32.100.231	31.476.852
270	TỔNG TÀI SẢN		1.815.412.824.765	1.031.537.201.569

Tại ngày 31 tháng 12

MÃ SỐ	NGUỒN VỐN	THUYẾT MINH	2016(VNĐ)	2015(VNĐ)
300	NỢ PHẢI TRẢ		1.312.477.751.549	683.870.330.419
310	Nợ ngắn hạn		1.261.486.045.282	635.380.151.535
311	Phải trả người bán ngắn hạn	12	710.613.422.650	333.431.987.955
312	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	13	20.975.663.146	23.536.772.708
313	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	14	31.448.873.860	29.040.043.441
315	Chi phí phải trả ngắn hạn	15	421.725.609.041	221.131.952.593
319	Phải trả ngắn hạn khác	16	54.384.830.093	16.922.824.396
321	Dự phòng phải trả ngắn hạn	17(a)	10.839.579.241	6.523.506.452
322	Quỹ khen thưởng, phúc lợi		11.498.067.251	4.793.063.990
330	Nợ dài hạn		50.991.706.267	48.490.178.884
333	Chi phí phải trả dài hạn khác		3.955.374.493	3.570.080.788
336	Doanh thu chưa thực hiện dài hạn		1.107.389.311	182.359.089
342	Dự phòng phải trả dài hạn	17(b)	45.928.942.463	44.737.739.007
400	VỐN CHỦ SỞ HỮU		502.935.073.216	347.666.871.150
410	Vốn chủ sở hữu		502.935.073.216	347.666.871.150
411	Vốn cổ phần	19, 20	105.000.000.000	100.000.000.000
411a	• Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		105.000.000.000	100.000.000.000
412	Thặng dư vốn cổ phần	20	41.970.000.000	42.000.000.000
418	Quỹ đầu tư phát triển	20	114.614.183.287	82.372.879.620
421	Lợi nhuận sau thuế ("LNST") chưa phân phối	20	241.350.889.929	123.293.991.530
421a	• LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		48.872.361.947	42.690.732.363
421b	• LNST chưa phân phối năm nay		192.478.527.982	80.603.259.167
440	TỔNG NGUỒN VỐN		1.815.412.824.765	1.031.537.201.569


Võ Thị Kim Yến
Người lập


Phan Thị Ngọc Thúy
Kế toán trưởng


Lê Miên Thụy
Tổng Giám đốc
Ngày 15 tháng 3 năm 2017

Các thuyết minh từ trang 9 đến trang 36 là một phần cấu thành báo cáo tài chính này.

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12

MÃ SỐ	TÀI SẢN	THUYẾT MINH	2016(VNĐ)	2015(VNĐ)
01	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ		4.790.288.052.979	2.825.461.528.776
02	Các khoản giảm trừ doanh thu			(4.571.722)
10	Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	24	4.790.288.052.979	2.825.456.957.054
11	Giá vốn hàng bán và cung cấp dịch vụ	25	(4.484.585.653.797)	(2.686.190.620.525)
20	Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		305.702.399.182	139.266.336.529
21	Doanh thu hoạt động tài chính	26	9.668.793.998	480.426.709
22	Chi phí tài chính	27	(132.427.807)	(3.348.340.241)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		-	(3.244.201.973)
25	Chi phí bán hàng	28	(12.285.655.758)	(2.462.605.206)
26	Chi phí quản lý doanh nghiệp	29	(67.519.217.741)	(33.407.982.065)
30	Lợi nhuận thuần từ HĐ kinh doanh		235.433.891.874	100.527.835.726
31	Thu nhập khác		6.403.179.840	3.998.431.368
32	Chi phí khác		(641.476.775)	(137.377.300)
40	Lợi nhuận khác	30	5.761.703.065	3.861.054.068
50	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		241.195.594.939	104.388.889.794
51	Chi phí thuế TNDN hiện hành	31	(48.717.690.336)	(23.772.377.849)
52	Thu nhập/(chi phí) thuế TNDN hoãn lại	31, 18	623.379	(13.252.778)
60	Lợi nhuận sau thuế TNDN		192.478.527.982	80.603.259.167
70	Lãi cơ bản trên cổ phiếu	22	19.011	7.254

Võ Thị Kim Yến
Người lập

Phan Thị Ngọc Thúy
Kế toán trưởng


Lê Miên Thụy
Tổng Giám đốc
Ngày 15 tháng 3 năm 2017

Các thuyết minh từ trang 9 đến trang 36 là một phần cấu thành báo cáo tài chính này.

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12

MÃ SỐ	NGUỒN VỐN	THUYẾT MINH	2016(VNĐ)	2015(VNĐ)
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
01	Lợi nhuận trước thuế		241.195.594.939	104.388.889.794
	Điều chỉnh cho các khoản:			
02	Khấu hao tài sản cố định ("TSCĐ") và bất động sản đầu tư		7.784.844.196	5.294.662.862
03	Các khoản dự phòng		3.165.504.571	110.336.380
05	Lãi/(lỗ) từ hoạt động đầu tư		(9.651.129.258)	246.383.154
06	Chi phí lãi vay		-	3.244.201.973
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động		242.494.814.448	113.284.474.163
09	Tăng các khoản phải thu		(616.561.186.131)	(256.327.824.767)
10	(Tăng)/giảm hàng tồn kho		(56.609.095.526)	28.698.288.468
11	Giảm các khoản phải trả		610.162.461.966	321.110.997.103
12	Giảm/(tăng) các chi phí trả trước		3.267.609.065	(52.518.153.373)
14	Tiền lãi vay đã trả		-	(3.244.201.973)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(41.202.459.433)	(9.722.110.667)
17	Chi khác từ hoạt động kinh doanh		(1.355.322.655)	(345.000.000)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		140.196.821.734	140.936.468.954
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
21	Chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ		(22.868.204.035)	(13.436.075.097)
22	Thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ		-	364.089.573
27	Thu lãi tiền gửi		6.324.170.191	479.852.709
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		(16.544.033.844)	(12.592.132.815)
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
31	Thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu		4.970.000.000	-
33	Vay ngắn hạn, dài hạn nhận được		-	151.232.582.134
34	Chi trả nợ gốc vay		-	(221.335.466.644)
36	Cổ tức đã trả cho chủ sở hữu		(29.895.275.000)	-
40	Lưu chuyển thuần từ HĐ tài chính		(24.925.275.000)	(70.102.884.510)
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		98.727.512.890	58.241.451.629
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm	3	71.011.963.176	12.770.511.547
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		-	-
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	3	169.739.476.066	71.011.963.176

Võ Thị Kim Yến
Người lập

Phan Thị Ngọc Thúy
Kế toán trưởng


Lê Miên Thụy
Tổng Giám đốc
Ngày 15 tháng 3 năm 2017

Các thuyết minh từ trang 9 đến trang 36 là một phần cấu thành báo cáo tài chính này.

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Ricons (“Công ty”) được thành lập tại nước CHXHCN Việt Nam theo Giấy chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 4103002810 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 27 tháng 10 năm 2004 và Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0303527596 điều chỉnh lần thứ 20 cấp ngày 24 tháng 10 năm 2016 đã cập nhật thay đổi tăng vốn cổ phần từ 100.000.000.000 đồng Việt Nam lên 105.000.000.000 đồng Việt Nam.

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

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, Công ty có 555 nhân viên (2015: 408 nhân viên).

2. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

2.1 Cơ sở của việc soạn lập báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính đã được soạn 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. Báo cáo tài chính được soạn lập theo nguyên tắc giá gốc.

Báo cáo tài chính kèm theo không nhằm mục đích trình bày tình hình tài chính, kết quả kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán thường được chấp nhận ở các nước và các thể chế khác ngoài nước Việt Nam. Các nguyên tắc và thông lệ kế toán sử dụng tại nước 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 Công ty bắt đầu từ ngày 1 tháng 1 đến ngày 31 tháng 12.

2.3 Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán và được trình bày trên báo cáo tài chính là đồng Việt Nam (“VND”).

Các nghiệp vụ phát sinh bằng ngoại tệ được quy đổi theo tỷ giá 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.

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

2.4 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

2.5 Khoản phải thu khách hàng

Các khoản phải thu khách hàng được thể hiện theo giá trị ghi trên hóa đơn gốc trừ dự phòng các khoản phải thu khó đòi được ước tính dựa trên việc rà soát của Ban Giám đốc đối với tất cả các khoản còn chưa thu tại thời điểm

cuối năm. Các khoản nợ được xác định là không thể thu hồi sẽ được rà soát và xử lý bởi Ban Giám đốc trước khi tiến hành xóa sổ.

2.6 Hàng tồn kho

(a) Tòa nhà căn hộ

Căn hộ bất động sản hoàn thiện được thể hiện theo giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc bao gồm chi phí đất tương ứng và chi phí xây dựng hoàn thành công trình. Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của căn hộ trong kỳ kinh doanh bình thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành căn hộ và chi phí ước tính cần thiết cho việc bán căn hộ.

(b) Vật liệu xây dựng và công trình xây lắp

Vật liệu xây dựng và giá trị công trình xây lắp 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 và các chi phí khác có được vật liệu xây dựng và 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 lắp 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.

2.7 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác. Các khoản đầu tư này được ghi nhận theo giá gốc trừ đi dự phòng phải thu khó đòi.

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.

2.8 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 thì doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng xây dựng được ghi nhận trong kỳ hợp đồng tương ứng là doanh thu và chi phí. Công ty sử dụng phương pháp giá trị khối lượng thực hiện để xác định khoản doanh thu và chi phí phù hợp để ghi nhận trong năm tài chính. Giá trị khối lượng thực hiện được xác định bằng giá trị phần công việc đã hoàn thành trong kỳ được xác nhận bởi khách hàng.

2.9 Tài sản cố định

- Tài sản cố định hữu hình và tài sản cố định vô hình

Tài sản cố định 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 tài sản cố định.

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12

• **Khấu hao**

Tài sản cố định được khấu hao theo phương pháp đường thẳng để giảm dần nguyên giá tài sản trong suốt thời gian hữu dụng ước tính. Các tỷ lệ khấu hao chủ yếu hàng năm như sau:

Máy móc và thiết bị	14% - 33%
Phương tiện vận tải	17%
Thiết bị quản lý	20% - 33%
Phần mềm	20%

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

• **Thanh lý**

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

• **Chi phí xây dựng cơ bản dở dang**

Các tài sản trong quá trình xây dựng phục vụ mục đích sản xuất, cho thuê hoặc quản trị, hoặc cho bất kỳ mục đích nào khác, được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí tập hợp bao gồm chi phí cho các chuyên gia và đối với tài sản đủ điều kiện, chi phí vay được ghi nhận phù hợp với chính sách kế toán của Công ty. Khấu hao của những tài sản này, cũng giống như các loại tài sản cố định khác, sẽ bắt đầu được trích khi tài sản đã sẵn sàng cho mục đích sử dụng.

2.10 Thuê tài sản cố định

Thuê hoạt động là loại hình thuê tài sản cố định 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 theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời hạn thuê hoạt động.

2.11 Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư bao gồm chủ yếu đất và tòa nhà được nắm giữ nhằm mục đích thu lợi nhuận từ việc cho thuê dài hạn và không được sử dụng bởi Công ty. Bất động sản đầu tư được phản ánh theo nguyên giá trừ khấu hao lũy kế.

Nguyên giá của bất động sản đầu tư là toàn bộ các chi phí (tiền hoặc tương đương tiền) mà Công ty bỏ ra hoặc giá trị hợp lý của các khoản khác đưa ra trao đổi để có được bất động sản đầu tư tính đến thời điểm mua hoặc xây dựng hoàn thành bất động sản đầu tư đó.

• **Khấu hao**

Bất động sản đầu tư nắm giữ để cho thuê được khấu hao theo phương pháp đường thẳng để giảm dần nguyên giá tài sản trong thời gian sử dụng ước tính. Các tỷ lệ khấu hao hàng năm như sau:

Nhà cửa	2%
---------	----

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

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12

• **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.

2.12 Chi phí đi vay

Chi phí đi vay được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh khi phát sinh.

2.13 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. 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.

2.14 Nợ phải trả

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

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

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

2.15 Chi phí phải trả

Bao gồm các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán trong kỳ báo cáo 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 sản xuất, kinh doanh của kỳ báo cáo.

2.16 Các khoản dự phòng

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

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

2.17 Dự phòng trợ cấp thôi việc

Theo Luật Lao động Việt Nam, người lao động của Công ty đã làm việc thường xuyên đủ 12 tháng trở lên được hưởng khoản trợ cấp thôi việc. Thời gian làm việc để tính trợ cấp thôi việc là tổng thời gian người lao động đã làm việc thực tế cho Công ty trừ đi thời gian người lao động đã tham gia bảo hiểm thất nghiệp theo quy định của pháp luật và thời gian làm việc đã được Công ty chi trả trợ cấp thôi việc.

Trợ cấp thôi việc của người lao động được trích trước cuối mỗi kỳ báo cáo theo tỷ lệ bằng một nửa mức lương bình quân tháng cho mỗi năm làm việc. Mức lương bình quân tháng để tính trợ cấp thôi việc dựa trên mức lương bình quân của sáu tháng gần nhất tính đến trước ngày lập bảng cân đối kế toán này.

Khoản trích trước này được sử dụng để trả một lần khi người lao động chấm dứt hợp đồng lao động theo quy định hiện hành.

2.18 **Vốn chủ sở hữu**

(a) **Vốn cổ phần**

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

(b) **Thặng dư vốn cổ phần**

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

(c) **Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối**

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối: phản ánh kết quả kinh doanh (lãi, lỗ) sau thuế thu nhập của Công ty tại thời điểm báo cáo.

2.19 **Phân chia lợi nhuận thuần**

(a) **Quỹ đầu tư phát triển**

Quỹ đầu tư phát triển kinh doanh được trích lập từ lợi nhuận thuần của Công ty và được các cổ đông phê duyệt tại Đại hội đồng Cổ đông thường niên.

(b) **Quỹ khen thưởng phúc lợi**

Quỹ khen thưởng và phúc lợi được trích lập từ lợi nhuận thuần của Công ty và được các cổ đông phê duyệt tại Đại hội đồng Cổ đông thường niên.

(c) **Chia cổ tức**

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

2.20 **Ghi nhận doanh thu**

Doanh thu được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh khi giá trị doanh thu được xác định một cách đáng tin cậy, có khả năng tương đối chắc chắn thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch và đáp ứng các điều kiện cụ thể gắn liền với từng hoạt động của Công ty như sau:

(a) **Doanh thu bán vật liệu xây dựng**

Doanh thu bán vật liệu xây dựng được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh khi khi đồng thời thỏa mãn tất cả năm (5) điều kiện sau:

- Công ty đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa cho người

- mua;
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;
 - Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
 - Công ty sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng; và
 - Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

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

Doanh thu được ghi nhận phù hợp với bản chất hơn hình thức và được phân bổ theo nghĩa vụ cung ứng hàng hóa. Trường hợp Công ty dùng thành phẩm, hàng hóa để khuyến mãi cho khách hàng kèm theo điều kiện mua hàng của Công ty thì Công ty phân bổ số tiền thu được để tính doanh thu cho cả hàng khuyến mãi và giá trị hàng khuyến mãi được tính vào giá vốn hàng bán.

(b) **Doanh thu hoạt động kinh doanh bất động sản**

Doanh thu và chi phí hoạt động kinh doanh bất động sản được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh khi phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu căn hộ, quyền quản lý căn hộ đã được chuyển giao cho người mua.

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

Thuyết minh 2.9.

(d) **Thu nhập lãi**

Thu nhập lãi được ghi nhận khi được hưởng.

(e) **Doanh thu khác**

Lãi phạt khách hàng chậm thanh toán được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trên cơ sở thực nhận.

Thu nhập thuê được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trên cơ sở ước tính thời gian thuê trừ khi có yếu tố không chắc chắn mang tính trọng yếu về khả năng thu được tiền thuê.

Doanh thu cung cấp dịch vụ quản lý được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh khi dịch vụ đã được cung cấp.

2.21 **Giá vốn hàng bán**

Giá vốn hàng bán và cung cấp dịch vụ 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, được ghi nhận theo nguyên tắc phù hợp với doanh thu và nguyên tắc thận trọng.

2.22 **Chi phí tài chính**

Chi phí tài chính phản ánh những khoản chi phí hoạt động tài chính phát sinh trong kỳ chủ yếu bao gồm các khoản chi phí cho vay và đi vay vốn, khoản lỗ phát sinh khi bán ngoại tệ, lỗ tỷ giá hối đoái, và chiết khấu thanh toán.

2.23 Chi phí bán hàng

Chi phí bán hàng phản ánh các chi phí thực tế phát sinh trong quá trình bán sản phẩm, hàng hóa, cung cấp dịch vụ, chủ yếu bao gồm các chi phí chào hàng, giới thiệu sản phẩm, quảng cáo sản phẩm, hoa hồng bán hàng, chi phí bảo quản, đóng gói, và vận chuyển.

2.24 Chi phí quản lý doanh nghiệp

Chi phí quản lý doanh nghiệp phản ánh các chi phí quản lý chung của Công ty chủ yếu bao gồm các chi phí về lương nhân viên bộ phận quản lý (tiền lương, tiền công, các khoản phụ cấp,...); bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, kinh phí công đoàn, bảo hiểm thất nghiệp của nhân viên quản lý; chi phí vật liệu văn phòng, công cụ lao động, khấu hao TSCĐ dùng cho quản lý doanh nghiệp; tiền thuê đất, thuế môn bài; khoản lập dự phòng phải thu khó đòi; dịch vụ mua ngoài (điện, nước, điện thoại, fax, bảo hiểm tài sản, cháy nổ...); và chi phí bằng tiền khác (tiếp khách, hội nghị khách hàng...).

2.25 Thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hoãn lại

Thuế thu nhập doanh nghiệp bao gồm toàn bộ số thuế thu nhập tính trên thu nhập chịu thuế thu nhập doanh nghiệp, kể cả các khoản thu nhập nhận được từ hoạt động sản xuất, kinh doanh hàng hóa dịch vụ tại nước ngoài mà Việt Nam chưa ký hiệp định về tránh đánh thuế hai lần. Chi phí thuế thu nhập bao gồm chi phí thuế thu nhập hiện hành và chi phí thuế thu nhập hoãn lại.

Thuế thu nhập hiện hành là số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp hoặc thu hồi được tính trên thu nhập chịu thuế và thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp của năm hiện hành. Thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập 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 thu nhập hoãn lại được tính đầy đủ, sử dụng phương thức công nợ, tính 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 và cơ sở tính thuế thu nhập của các khoản mục này. Thuế thu nhập hoãn lại không được ghi nhận khi nợ thuế thu nhập 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 thu nhập tại thời điểm phát sinh giao dịch. Thuế thu nhập 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.

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

2.26 Các bên liên quan

Các doanh nghiệp, các cá nhân, trực tiếp hay gián tiếp qua một hoặc nhiều trung gian, có quyền kiểm soát Công ty hoặc chịu sự kiểm soát của Công ty, hoặc cùng chung sự kiểm soát với Công ty, bao gồm cả công ty mẹ, công ty con và công ty liên kết là các bên liên quan. Các bên liên kết, các cá nhân trực tiếp hoặc gián tiếp nắm quyền biểu quyết của Công ty mà có ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty, những cá nhân quản lý chủ chốt bao gồm Chủ tịch Hội đồng Quản trị, Tổng Giám đốc Công ty, 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 từng mối quan hệ của các bên liên quan, cần chú ý tới bản chất của mối quan hệ chứ không chỉ hình thức pháp lý của các quan hệ đó.

2.27 Báo cáo bộ phận

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

Thông tin bộ phận được lập và trình bày phù hợp với chính sách kế toán áp dụng cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính của Công ty nhằm mục đích để giúp người sử dụng báo cáo tài chính hiểu rõ và đánh giá được tình hình hoạt động của Công ty một cách toàn diện.

3. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

Đơn vị tính: VNĐ

	2016	2015
Tiền mặt	268.522.058	387.572.099
Tiền gửi ngân hàng	52.405.850.983	13.840.570.866
Các khoản tương đương tiền (*)	117.065.103.025	56.783.820.211
	169.739.476.066	71.011.963.176

(*) Các khoản tương đương tiền bao gồm các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn gốc không quá 3 tháng.

4. ĐẦU TƯ NĂM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN

Đơn vị tính: VNĐ

	2016		2015	
	Giá gốc VNĐ	Giá trị ghi sổ VNĐ	Giá gốc VNĐ	Giá trị ghi sổ VNĐ
Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn	100.000.000.000	100.000.000.000		

5. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12

Đơn vị tính: VNĐ

	2016	2015
Bên thứ ba		
Công ty Cổ phần Xây dựng Địa ốc Cao Su	5.048.896.492	24.755.544.892
Công ty TNHH Gamuda Land Việt Nam	40.205.795.721	156.363.823.713
Công ty Cổ phần Đầu tư & Phát triển Bất động sản An Gia	111.415.590.535	14.986.422.092
Công ty TNHH đầu tư Bất động sản An Gia Phú Thuận	186.254.012.392	-
Bên thứ ba khác	<u>107.436.528.077</u>	<u>143.332.810.210</u>
	450.360.823.217	339.438.600.907
Bên liên quan (Thuyết minh 34(b))	<u>664.021.759.276</u>	<u>245.522.069.338</u>
	1.114.382.582.493	584.960.670.245

6. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

Đơn vị tính: VNĐ

	2016	2015
Bên thứ ba		
Công ty TNHH Thang máy Thyssen Krupp Việt Nam	-	2.957.636.000
Công ty TNHH Xây dựng và Vận tải Thành Nhứt Kiên Giang	-	2.624.719.020
Công ty TNHH Xây dựng và Thương mại An Gia Minh	-	2.392.000.000
Công ty Cổ phần Yên Sơn	-	2.022.718.849
Công ty TNHH Cơ khí và Xây dựng KP - CN Hà Nội	1.635.622.276	-
Công ty Cổ phần SX Thép Việt Mỹ	1.408.737.330	-
Bên thứ ba khác	<u>7.376.668.504</u>	<u>8.217.816.588</u>
	10.421.028.110	18.214.890.457

7. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

Đơn vị tính: VNĐ

	2016	2015
Ứng trước tiền cho các đội thi công	10.457.677.388	17.090.249.005
Phải thu lãi tiền gửi	2.329.150.685	-
Các khoản khác	<u>419.181.200</u>	<u>100.264.971</u>
	13.206.009.273	17.190.513.976

8. HÀNG TỒN KHO

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12

Đơn vị tính: VNĐ

	2016	2015
Chi phí hợp đồng xây dựng dở dang	96.850.816.789	38.271.669.592
Vật liệu xây dựng	<u>4.391.976.430</u>	<u>6.362.028.101</u>
	101.242.793.219	44.633.697.693

9. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN

Đơn vị tính: VNĐ

	2016	2015
Công cụ, dụng cụ phục vụ cho xây dựng	59.064.948.342	64.601.600.384
Nội thất căn hộ Saigon Pavillon cho thuê	877.397	51.757.356
Chi phí sửa chữa văn phòng	<u>3.490.913.766</u>	<u>1.171.927.645</u>
	62.556.739.505	65.825.285.385

Biến động chi phí trả trước dài hạn như sau:

Đơn vị tính: VNĐ

	2016	2015
Số dư đầu năm	65.825.285.385	13.607.492.035
Tăng trong năm	64.500.672.141	97.207.574.353
Phân bổ trong năm	(67.769.218.021)	(31.170.007.818)
Thanh lý (*)	-	(13.819.773.185)
Số dư cuối năm	62.556.739.505	65.825.285.385

(*) Thể hiện giá trị Công ty thanh lý vật liệu xây dựng (Coffa) trong năm.

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12

10. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH

a. Tài sản cố định hữu hình

Đơn vị tính: VNĐ

	MÁY MÓC VÀ THIẾT BỊ	PHƯƠNG TIỆN VẬN TẢI	THIẾT BỊ QUẢN LÝ	TÀI SẢN CỐ ĐỊNH KHÁC	TỔNG CỘNG
NGUYÊN GIÁ					
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2016	15.971.763.676	3.541.612.874	2.833.578.090	128.965.909	22.475.920.549
Mua trong năm	19.449.791.829	1.783.662.290	1.472.469.916	-	22.705.924.035
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016	35.421.555.505	5.325.275.164	4.306.048.006	128.965.909	45.181.844.584
KHẤU HAO LŨY KẾ					
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2016	4.840.473.523	2.157.166.856	1.193.194.689	109.327.057	8.300.162.125
Khấu hao trong năm	3.991.497.715	400.078.235	635.840.508	15.991.476	5.043.407.934
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016	8.831.971.238	2.557.245.091	1.829.035.197	125.318.533	13.343.570.059
GIÁ TRỊ CÒN LẠI					
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2016	11.131.290.153	1.384.446.018	1.640.383.401	19.638.852	14.175.758.424
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016	26.589.584.267	2.768.030.073	2.477.012.809	3.647.376	31.838.274.525

Nguyên giá TSCĐ cuối năm đã khấu hao hết nhưng còn sử dụng là 4.454.796.774 đồng (2015: 3.295.373.774 đồng).

10. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH (tiếp theo)

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12

b. Tài sản cố định vô hình

Đơn vị tính: VNĐ

	Phát minh sáng chế	Tài sản cố định vô hình khác	Tổng cộng
Nguyên giá			
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2016	180.060.400	-	180.060.400
Mua trong năm	-	162.280.000	162.280.000
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016	180.060.400	162.280.000	342.340.400
Khấu hao lũy kế			
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2016	106.365.058	-	106.365.058
Khấu hao trong năm	28.185.960	17.969.362	46.155.322
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016	134.551.018	17.969.362	152.520.380
Giá trị còn lại			
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2016	73.695.342	-	73.695.342
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016	45.509.382	144.310.638	189.820.020

Nguyên giá TSCĐ vô hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng còn sử dụng là 95.502.524 đồng (2015: 95.502.504 đồng).

11. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

Đơn vị tính: VNĐ

	TÒA NHÀ VÀ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT
Nguyên giá	
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2016 và ngày 31 tháng 12 năm 2016	227.246.781.755
Khấu hao lũy kế	
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2016	12.482.031.460
Khấu hao trong năm	2.695.280.940
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016	15.177.312.400
Giá trị còn lại	
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2016	214.764.750.295
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016	212.069.469.355

11. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ (tiếp theo)

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12

Các khoản thu nhập, chi phí sau đã được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh:

Đơn vị tính: VNĐ

	2016	2015
Thu nhập cho thuê	15.268.491.430	16.130.163.351
Chi phí phát sinh trực tiếp từ hoạt động cho thuê bất động sản đầu tư	(9.547.675.808)	(9.860.448.473)

12. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

Đơn vị tính: VNĐ

	2016	2015
Bên thứ ba		
Công ty TNHH MTV Thép Miền Nam	20.847.867.611	37.264.375.001
Khác	685.322.295.991	274.443.566.543
	706.170.163.602	311.707.941.544
Bên liên quan (Thuyết minh 34(b))	4.443.259.048	21.724.046.411
	710.613.422.650	333.431.987.955

13. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

Đơn vị tính: VNĐ

	2016	2015
Bên thứ ba		
Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản An Gia Phú Thuận	-	16.500.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Khách sạn My Way Hạ Long	-	4.750.079.923
Công ty TNHH Fang Brothers Knitting (Việt Nam)	2.378.403.280	-
Công ty TNHH Vina Nam Phú	17.366.180.625	-
Khác	1.231.079.241	2.286.692.785
	20.975.663.146	23.536.772.708

14. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN KHÁC PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12

Đơn vị tính: VNĐ

	2016	2015
Thuế giá trị gia tăng	10.087.717.991	16.346.486.463
Thuế thu nhập doanh nghiệp – hiện hành	17.769.408.479	10.254.177.576
Thuế thu nhập cá nhân	3.591.747.390	2.439.379.402
	31.448.873.860	29.040.043.441

Tình hình biến động trong năm của thuế và các khoản khác phải nộp ngân sách Nhà Nước như sau:

Đơn vị tính: VNĐ

	Tại ngày 1.1.2016	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp trong năm	Tại ngày 31.12.2016
Thuế giá trị gia tăng	16.346.486.463	453.146.955.686	(459.405.724.158)	10.087.717.991
Thuế thu nhập doanh nghiệp – hiện hành	10.254.177.576	48.717.690.336	(41.202.459.433)	17.769.408.479
Thuế thu nhập cá nhân	2.439.379.402	13.723.643.059	(12.571.275.071)	3.591.747.390
Thuế xuất, nhập khẩu	-	53.334.589	(53.334.589)	-
Thuế khác	-	97.977.765	(97.977.765)	-
	29.040.043.441	515.739.601.435	(513.330.771.016)	31.448.873.860

15. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12

Đơn vị tính: VNĐ

	2016	2015
Chi phí các công trình xây dựng	420.724.501.041	221.131.952.593
Khác	1.001.108.000	-
	421.725.609.041	221.131.952.593

16. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

Đơn vị tính: VNĐ

	2016	2015
Phải trả các đội thi công	48.916.295.420	14.443.123.329
Đặt cọc ngắn hạn	5.153.526.424	2.361.486.067
Cổ tức còn phải trả (Thuyết minh 21)	222.940.000	118.215.000
Khác	92.068.249	-
	54.384.830.093	16.922.824.396

17. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ

a. Dự phòng phải trả ngắn hạn

Đơn vị tính: VNĐ

	2016	2015
Dự phòng phí bảo hành các công trình xây dựng (*)	10.839.579.241	6.523.506.452

(*) Dự phòng phí bảo hành các công trình xây dựng được ước tính 1% tổng giá trị các công trình xây dựng.

17. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ (tiếp theo)

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12

b. Dự phòng phải trả dài hạn

Đơn vị tính: VNĐ

	2016	2015
Kinh phí bảo trì căn hộ Saigon Pavillon (*)	12.470.441.309	10.561.874.746
Kinh phí vận hành căn hộ Saigon Pavillon (**)	33.298.000.000	34.018.480.000
Dự phòng trợ cấp thôi việc	160.501.154	157.384.261
	45.928.942.463	44.737.739.007

(*) Công ty thu 2% kinh phí bảo trì trên giá bán căn hộ, được quy định trong hợp đồng mua bán căn hộ Saigon Pavillon. Khoản tiền này sẽ được Công ty chuyển giao cho Ban Quản trị Tòa nhà khi Ban Quản trị được bầu ra và thay Công ty quản lý tòa nhà. Khoản tiền này đang được bao gồm trong “Tiền gửi ngân hàng” (Thuyết minh 3).

(**) Đây là phí quản lý tòa nhà Saigon Pavillon mà Công ty đã thu từ các căn hộ hoàn thiện đã bán.

18. THUẾ THU NHẬP HOÀN LẠI

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được bù trừ khi Công ty có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải trả và khi thuế thu nhập hoãn lại có liên quan đến cùng một cơ quan thuế. Số liệu về bù trừ như sau:

Đơn vị tính: VNĐ

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	2016	2015
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại được thu hồi trong vòng 12 tháng	32.100.231	31.476.852

Biến động gộp của thuế thu nhập hoãn lại không tính bù trừ các số dư liên quan đến cùng một cơ quan thuế như sau:

Đơn vị tính: VNĐ

	2016	2015
Tại ngày 1 tháng 1	31.476.852	44.729.630
Ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	623.379	(13.252.778)
Tại ngày 31 tháng 12	32.100.231	31.476.852

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại phát sinh từ chênh lệch tạm thời được khấu trừ liên quan đến số dư dự phòng trợ cấp thôi việc tại ngày 31 tháng 12 năm 2016.

19. VỐN GÓP CỦA CHỦ SỞ HỮU

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12

Đơn vị tính: VNĐ

a. Số lượng cổ phiếu	2016 Cổ phiếu phổ thông	2015 Cổ phiếu phổ thông
Số lượng cổ phiếu đăng ký	10.500.000	10.000.000
Số lượng cổ phiếu đã phát hành và đang lưu hành	10.500.000	10.000.000

b. Chi tiết vốn chủ sở hữu	2016 (VNĐ) Cổ phiếu phổ thông	%	2015 (VNĐ) Cổ phiếu phổ thông	%
Công ty Cổ phần Xây dựng Cotecons	20.160.000.000	19,20	20.160.000.000	20,16
Hà Tiểu Anh	18.630.000.000	17,74	100.000.000	0,10
Huỳnh Thị Tuyết Ngọc	15.140.000.000	14,42	15.140.000.000	15,14
Trần Quang Quân	8.200.000.000	7,81	8.200.000.000	8,20
Phan Huy Vĩnh	1.700.000.000	1,62	1.700.000.000	1,70
Hồ Văn Chí Thành	210.000.000	0,20	20.740.000.000	20,74
Các cổ đông khác	40.960.000.000	39,01	33.960.000.000	33,96
	105.000.000.000	100	100.000.000.000	100
Số lượng cổ phiếu	10.500.000	100	10.000.000	100

Đơn vị tính: VNĐ

a. Số lượng cổ phiếu	Số cổ phiếu (theo đơn vị 1.000)	Cổ phiếu thường
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2016	10.000.000	100.000.000.000
Cổ phiếu mới phát hành	500.000	5.000.000.000
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016	10.500.000	105.000.000.000

Mệnh giá: 10.000 đồng/cổ phiếu.

20. TÌNH HÌNH TĂNG GIẢM NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12

Đơn vị tính: VNĐ

	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2015	100.000.000.000	42.000.000.000	46.721.535.939	63.111.838.179	271.147.833.146
Phân loại lại từ quỹ dự phòng tài chính	-	-	19.314.459.028	-	-
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	80.603.259.167	80.603.259.167
Trích lập các quỹ	-	-	16.336.884.653	(16.336.884.653)	-
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	(4.084.221.163)	(4.084.221.163)
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2015	100.000.000.000	42.000.000.000	82.372.879.620	123.293.991.530	347.666.871.150
Phát hành cổ phiếu (*)	5.000.000.000	-	-	-	5.000.000.000
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	192.478.527.982	192.478.527.982
Trích lập các quỹ (**)	-	-	32.241.303.667	(32.241.303.667)	-
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi (**)	-	-	-	(8.060.325.916)	(8.060.325.916)
Chi thưởng cho Ban Điều hành (***)	-	-	-	(4.120.000.000)	(4.120.000.000)
Chia cổ tức (**)	-	-	-	(30.000.000.000)	(30.000.000.000)
Phí phát hành cổ phiếu	-	(30.000.000)	-	-	(30.000.000)
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016	105.000.000.000	41.970.000.000	114.614.183.287	241.350.889.929	502.935.073.216

(*) Căn cứ Nghị quyết của Đại hội đồng Cổ đông thường niên năm 2016 ngày 7 tháng 5 năm 2016 và Nghị quyết số 05/NQ-HĐQT của Hội đồng Quản trị ngày 30 tháng 8 năm 2016, Công ty đã phát hành cổ phiếu cho người lao động trong Công ty để tăng vốn cổ phần.

(**) Căn cứ Nghị quyết của Đại hội đồng Cổ đông thường niên năm 2016 ngày 7 tháng 5 năm 2016, Công ty đã trích lập các quỹ và thực hiện việc chi trả cổ tức với tỷ lệ 30% trên mệnh giá.

(***) Căn cứ Nghị quyết của Đại hội đồng Cổ đông thường niên năm 2016 ngày 7 tháng 5 năm 2016 và Quyết định của Tổng Giám đốc số 197/Ricons-2016 ngày 10 tháng 5 năm 2016, Công ty đã thực hiện việc chi thưởng vượt lợi nhuận cho Ban Điều hành.

21. CỐ TỨC PHẢI TRẢ

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12

Đơn vị tính: VNĐ

	2016	2015
Số dư đầu năm	118.215.000	118.215.000
Cố tức phải trả trong năm	30.000.000.000	-
Cố tức đã chi trả bằng tiền	(29.895.275.000)	-
Số dư cuối năm (Thuyết minh 16)	222.940.000	118.215.000

22. LÃI CƠ BẢN 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 năm, không bao gồm các cổ phiếu phổ thông được Công ty mua lại và giữ làm cổ phiếu quỹ:

Đơn vị tính: VNĐ

	2016	2015
Lợi nhuận thuần sau thuế	192.478.527.982	80.603.259.167
Tạm trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	8.060.325.916
Lợi nhuận thuần phân bổ cho các cổ đông (VNĐ)	192.478.527.982	72.542.933.251
Bình quân số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành (cổ phiếu)	10.124.658	10.000.000
Lãi cơ bản trên mỗi cổ phiếu (VNĐ)	19.011	7.254

(*) Lãi cơ bản trên cổ phiếu của năm 2015 đã được tính lại 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 năm theo qui định tại Thông tư số 200/2014/TT-BTC của Bộ Tài chính cho mục đích so sánh.

b. Lãi suy giảm trên cổ phiếu

Công ty không có tác động nào làm suy giảm các cổ phiếu phổ thông vào ngày lập báo cáo tài chính này.

23. CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Đơn vị tính: VNĐ

	2016	2015
Ngoại tệ các loại	163.865.997	154.078.720

Khoản mục tiền và các khoản tương đương tiền đã bao gồm số ngoại tệ là 7.214 Đô la Mỹ (2015: 7.214 Đô la Mỹ).

24. DOANH THU

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12

Đơn vị tính: VNĐ

	2016	2015
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ		
Doanh thu cung cấp dịch vụ xây dựng	3.950.055.994.702	2.216.743.643.572
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	-	74.966.152.055
Doanh thu bán vật liệu xây dựng	824.907.697.297	516.847.190.830
Doanh thu cho thuê căn hộ, mặt bằng, thiết bị	15.324.360.980	16.904.542.319
	4.790.288.052.979	2.825.461.528.776
Các khoản giảm trừ		
Hàng bán bị trả lại	-	(4.571.722)
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ		
Doanh thu thuần cung cấp dịch vụ xây dựng	3.950.055.994.702	2.216.743.643.572
Doanh thu thuần chuyển nhượng bất động sản	-	74.966.152.055
Doanh thu thuần bán vật liệu xây dựng	824.907.697.297	516.842.619.108
Doanh thu thuần cho thuê căn hộ, mặt bằng, thiết bị	15.324.360.980	16.904.542.319
	4.790.288.052.979	2.825.456.957.054

25. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

Đơn vị tính: VNĐ

	2016	2015
Giá vốn dịch vụ xây dựng	3.683.280.417.232	2.101.937.832.057
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	-	74.781.464.503
Giá vốn bán vật liệu xây dựng	791.721.617.987	498.990.021.845
Giá vốn cho thuê căn hộ, mặt bằng, thiết bị	9.583.618.578	10.481.302.120
	4.484.585.653.797	2.686.190.620.525

26. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

Đơn vị tính: VNĐ

	2016	2015
Lãi tiền gửi	9.651.129.258	479.852.709
Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái đã thực hiện	17.664.740	574.000
	9.668.793.998	480.426.709

27. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12

Đơn vị tính: VNĐ

	2016	2015
Lãi vay	-	3.244.201.973
Lãi chậm thanh toán	110.808.240	13.385.033
Lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái đã thực hiện	21.619.567	90.753.235
	132.427.807	3.348.340.241

28. CHI PHÍ BÁN HÀNG

Đơn vị tính: VNĐ

	2016	2015
Chi phí nhân viên	3.076.371.636	1.566.903.818
Chi phí bảo lãnh	498.924.660	428.035.155
Chi phí vận chuyển	7.399.433.392	-
Chi phí khác	1.310.926.070	467.666.233
	12.285.655.758	2.462.605.206

29. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

Đơn vị tính: VNĐ

	2016	2015
Chi phí nhân viên	39.707.922.462	22.148.531.528
Chi phí nguyên vật liệu, công cụ	5.508.369.856	1.940.177.513
Chi phí khấu hao TSCĐ	778.006.512	590.178.201
Dự phòng phải thu khó đòi	3.000.000.000	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	6.274.029.117	2.840.314.643
Chi phí khác	12.250.889.794	5.888.780.180
	67.519.217.741	33.407.982.065

30. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

Đơn vị tính: VNĐ

	2016	2015
Thu nhập khác		
Thanh lý tài sản, thiết bị	-	105.381.970
Hoàn nhập chi phí dự phòng bảo hành công trình	2.317.251.576	3.485.370.491
Hoàn nhập chi phí trích trước của các công trình	3.782.918.390	-
Thu nhập khác	303.009.874	407.678.907
	6.403.179.840	3.998.431.368
Chi phí khác		
Chi phí khác	(641.476.775)	(137.377.300)
Lợi nhuận khác	5.761.703.065	3.861.054.068

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12

31. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

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

Đơn vị tính: VNĐ

	2016	2015
Lợi nhuận kế toán trước thuế	241.195.594.939	104.388.889.794
Thuế tính ở thuế suất 20% (năm 2015: 22%)	48.239.118.988	22.965.555.755
Điều chỉnh:		
Chi phí không được khấu trừ	462.075.339	242.263.918
Dự phòng thiếu của những năm trước	20.962.200	577.810.954
Khác	(5.089.570)	-
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp (*)	48.717.066.957	23.785.630.627
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh:		
Thuế thu nhập doanh nghiệp - hiện hành	48.717.690.336	23.772.377.849
Thuế thu nhập doanh nghiệp - hoãn lại (Thuyết minh 18)	(623.379)	13.252.778
	48.717.066.957	23.785.630.627

(*) Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp cho năm tài chính 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.

32. CHI PHÍ SẢN XUẤT THEO YẾU TỐ

Đơn vị tính: VNĐ

	2016	2015
Chi phí xây dựng công trình	1.681.199.755.146	1.010.285.199.257
Chi phí nhân công	666.651.290.138	332.539.963.975
Chi phí khấu hao TSCĐ	7.784.844.196	5.294.662.862
Dự phòng phải thu khó đòi	3.165.504.571	110.336.380
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.428.178.300.172	759.510.257.908
Chi phí khác	52.888.059.158	45.253.625.439
	3.839.867.753.381	2.152.994.045.821

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12

33. BÁO CÁO BỘ PHẬN

- Báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý**

Công ty không có bất kỳ hoạt động kinh doanh ở ngoài lãnh thổ Việt Nam, theo đó, Công ty không trình bày báo cáo kinh doanh theo khu vực địa lý.
- Báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh**

Doanh thu, giá vốn theo lĩnh vực kinh doanh chính của Công ty như sau:

Đơn vị tính: VNĐ

	Doanh thu từ hợp đồng xây dựng	Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	Doanh thu bán vật liệu xây dựng	Doanh thu cho thuê căn hộ, mặt bằng, thiết bị xây dựng	Tổng cộng
NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2016					
Doanh thu thuần	3.950.055.994.702	-	824.907.697.297	15.324.360.980	4.790.288.052.979
Giá vốn	(3.683.280.417.232)	-	(791.721.617.987)	(9.583.618.578)	(4.484.585.653.797)
Lợi nhuận gộp	266.775.577.470	-	33.186.079.310	5.740.742.402	305.702.399.182
NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2015					
Doanh thu thuần	2.216.743.643.572	74.966.152.055	516.842.619.108	16.904.542.319	2.825.456.957.054
Giá vốn	(2.101.937.832.057)	(74.781.464.503)	(498.990.021.845)	(10.481.302.120)	(2.686.190.620.525)
Lợi nhuận gộp	114.805.811.515	184.687.552	17.852.597.263	6.423.240.199	139.266.336.529

34. GIAO DỊCH VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12

a. Giao dịch với các bên liên quan

Trong năm, các giao dịch sau đây được thực hiện với các bên liên quan:

- Công ty Cổ phần Xây dựng Cotecons ("Cotecons") là cổ đông của Công ty.
- Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Unicons ("Unicons") là công ty con của Công ty Cổ phần Xây dựng Cotecons.

Đơn vị tính: VNĐ

	2016	2015
Doanh thu bán vật liệu xây dựng và cung cấp dịch vụ xây dựng		
Cotecons	3.226.204.815.181	1.571.314.029.948
Unicons	247.452.909.713	100.583.634.649
	3.473.657.724.894	1.671.897.664.597
Mua liên quan đến cung cấp dịch vụ xây dựng		
Cotecons	15.201.443.906	7.643.759.992
Unicons	42.625.250.270	76.671.087.840
	57.826.694.176	84.314.847.832
Các khoản chi cho các nhân sự quản lý chủ chốt		
Lương và các quyền lợi gộp khác	7.555.534.478	6.399.436.511
Giao dịch với các bên liên quan khác		
Cổ tức đã trả nhà đầu tư	29.895.275.000	-

34. GIAO DỊCH VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12

b. Số dư cuối năm với các bên liên quan

Đơn vị tính: VNĐ

	2016	2015
Phải thu khách hàng (Thuyết minh 5)		
Cotecons	613.972.655.432	227.943.296.987
Unicons	50.049.103.844	17.578.772.351
	664.021.759.276	245.522.069.338
Phải trả người bán (Thuyết minh 12)		
Cotecons	4.443.259.048	2.300.165.287
Unicons	-	19.423.881.124
	4.443.259.048	21.724.046.411

35. CAM KẾT THUÊ HOẠT ĐỘNG

Các hợp đồng thuê hoạt động không hủy ngang, Công ty phải trả mức tối thiểu trong tương lai như sau:

Đơn vị tính: VNĐ

	2016	2015
Dưới 1 năm	3.475.352.184	3.339.609.396
Từ 1 đến 5 năm	1.836.021.600	4.683.675.443
Tổng cộng các khoản thanh toán tối thiểu	5.311.373.784	8.023.284.839

Báo cáo tài chính đã được Ban Giám đốc duyệt ngày 15 tháng 3 năm 2017.

Võ Thị Kim Yến
Người lập

Phan Thị Ngọc Thúy
Kế toán trưởng



Lê Miên Thụy
Tổng Giám đốc
Ngày 15 tháng 3 năm 2017





CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG RICON

VĂN PHÒNG CHÍNH - HỒ CHÍ MINH

Địa chỉ : 236/6 Điện Biên Phủ, Phường 17, Quận Bình Thạnh, Tp. Hồ Chí Minh

Điện thoại: (84.8) 3514 0349

Fax : (84.8) 3514 0348

Email : contact@ricons.vn

Web : www.ricons.vn

VĂN PHÒNG ĐẠI DIỆN - HÀ NỘI

Địa chỉ : Tòa nhà Star City, B1 Lê Văn Lương, Phường Nhân Chính, Quận Thanh Xuân, Hà Nội

Điện thoại: (84.4) 3783 6500

Fax : (84.4) 3290 3161

Email : contact@ricons.vn

Web : www.ricons.vn

