



NÂNG TẦM CAO MỎI

BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN 2017



THÔNG điệp CỦA CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ



Thưa Quý Cổ đông,

Nền kinh tế thế giới năm 2017 đang dần phục hồi và trên đà tăng trưởng. Kinh tế Việt Nam đã ghi nhận nhiều tín hiệu tích cực như: tổng sản phẩm trong nước tăng 6,81%; chỉ số giá tiêu dùng bình quân tăng 3,53% so với năm 2016. Tuy nhiên, nền kinh tế vẫn chứa đựng nhiều thách thức khi mức độ ổn định kinh tế chưa bền vững và phục hồi không đều.

Trong bối cảnh đó, Ban điều hành Ricons đã triển khai nhiều giải pháp quyết liệt, đồng bộ nhằm đạt được mục tiêu kế hoạch đã đề ra. Từ đó, kết quả sản xuất kinh doanh của Ricons đã đạt được mức tăng trưởng nhất định: Doanh thu thuần năm 2017 đạt 6.560 tỷ đồng, tăng 36,95% so với năm 2016, vượt 9,34% kế hoạch; Lợi nhuận sau thuế đạt 287 tỷ đồng, tăng 49,18% và vượt 10,44% kế hoạch.

Trong năm qua, Ricons đã đạt được những thành tựu nhất định như: hoàn tất nhiều dự án trọng điểm như Senturia Vườn Lài, Nine South Estates, An Gia Skyline, An Gia Riverside, Brotex khu B...; Thực hiện các dự án mới đúng tiến độ đề ra như Saigon Royal, An gia River Panorama, Aqua Bay, Pegasuite, Mỹ Đình Plaza 2, ...; Quản lý tốt việc thu hồi công nợ của khách hàng; Tinh gọn bộ máy tổ chức quản lý nhằm nâng cao năng suất và hiệu quả hoạt động của Công ty. Đây là những yếu tố giúp Ricons bước sang năm 2018 với nhiều điều kiện thuận lợi trong hoạt động sản xuất kinh doanh.

Năm 2018, Ban lãnh đạo Công ty nhìn nhận sẽ là năm khó khăn hơn năm 2017 khi mức độ cạnh tranh ngày càng gay gắt, yêu cầu của nhà đầu tư ngày càng khắt khe, tốc độ tăng trưởng trong ngành khó đạt được như năm 2017. Tuy nhiên, với phương châm **“Nâng tầm cao mới”** và không ngừng phát triển qua các năm, giữ vững vị thế là một trong 04 doanh nghiệp xây dựng tư nhân lớn nhất Việt Nam, mang lại lợi ích tối ưu, bền vững cho cổ đông, Hội đồng quản trị và Ban điều hành Ricons đã mạnh dạn đặt ra chỉ tiêu doanh thu thuần năm 2018 là 8.550 tỷ đồng, tăng 30,33% so với năm 2017, lợi nhuận sau thuế đạt 375 tỷ đồng, tăng 30,60% so với 2017.

Thay mặt Hội đồng Quản trị Ricons, tôi xin trân trọng cảm ơn tập thể CBNV, các đối tác, khách hàng và đặc biệt, xin chân thành cảm ơn sự ủng hộ và tin tưởng của Quý Cổ đông trong suốt thời gian qua và hy vọng tiếp tục nhận được sự ủng hộ, hỗ trợ nhiều hơn nữa của toàn thể quý vị trong thời gian tới.

Trân trọng!

Chủ tịch HĐQT



Trần Quang Quân

THÔNG TIN KHÁI QUÁT

- Tên giao dịch: **CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG RICONs**
- Tên giao dịch đối ngoại: **Ricons Construction Investment Joint Stock Company**
- Tên viết tắt: RICONs
- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0303527596 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 27 tháng 10 năm 2004 thay đổi lần thứ 21 ngày 23 tháng 08 năm 2017
- Vốn điều lệ: 162.750.000.000 đồng
- Vốn đầu tư của chủ sở hữu: 162.750.000.000 đồng
- Địa chỉ: 236/6 Điện Biên Phủ, Phường 17, Quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
- Số điện thoại: (028) 3514 0349
- Số fax: (028) 3514 0348
- Website: www.ricons.vn
- Logo:



MỤC LỤC

	CHƯƠNG I ▶ GIỚI THIỆU CÔNG TY	
	Thông tin khái quát	6
	Quá trình hình thành và phát triển	12
	Ngành nghề và địa bàn kinh doanh	16
	Mô hình quản trị, tổ chức kinh doanh và bộ máy	18
	Định hướng phát triển	22
	Các rủi ro	26
	CHƯƠNG II ▶ QUẢN TRỊ CÔNG TY	
	Hội đồng Quản trị	32
	Ban Kiểm soát	38
	CHƯƠNG III ▶ TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM	
	Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh	42
	Tổ chức nhân sự	46
	Tình hình đầu tư	55
	Tình hình tài chính	56
	Cơ cấu cổ đông	58
	Báo cáo tác động liên quan môi trường	60
	CHƯƠNG IV ▶ ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ	
	Đánh giá về tình hình kinh doanh 2017	66
	Đánh giá về các mặt của Ricons	67
	Về hoạt động của Ban Tổng giám đốc	68
	Các kế hoạch, định hướng của HĐQT	69
	Báo cáo của Ban Kiểm soát	72
	Các giao dịch, thù lao và các khoản lợi ích	75
	CHƯƠNG V ▶ BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	
	Đánh giá hoạt động sản xuất kinh doanh	78
	Tình hình tài chính	82
	Những cải tiến về cơ cấu tổ chức, chính sách	84
	Kế hoạch phát triển trong tương lai	85
	Báo cáo về trách nhiệm với môi trường, xã hội	86
	CHƯƠNG VI ▶ BÁO CÁO TÀI CHÍNH	
	Ý kiến của kiểm toán viên	95
	Báo cáo tài chính được kiểm toán	98



CHƯƠNG I

GIỚI THIỆU CÔNG TY



Thông tin khái quát	6
Quá trình hình thành và phát triển	12
Ngành nghề và địa bàn kinh doanh	16
Mô hình quản trị, tổ chức kinh doanh và bộ máy	18
Định hướng phát triển	22
Các rủi ro	26

LỊCH SỬ HÌNH THÀNH

Năm 2004

Công ty được thành lập và là một thành viên của Coteccons Group. Vốn điều lệ ban đầu là 17 tỷ đồng.



Năm 2005

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



Năm 2008

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

Năm 2007

Công ty hoàn thành xây dựng khu căn hộ cao cấp Botanic Towers và tiến hành bàn giao cho khách hàng. Tăng vốn điều lệ lên 100 tỷ đồng

Năm 2009

Được tổ chức TUV của Đức cấp chứng chỉ ISO 9001:2008.



Năm 2010

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



Năm 2014

Chứng tỏ là đơn vị tổng thầu chuyên nghiệp với việc chinh phục thành công nhiều dự án xây dựng quy mô lớn: Gamuda Gardens, Gamuda CT3, Masteri Thảo Điền, An Gia Star, Dorco Vina, Magic Vina,...

Năm 2012

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



Năm 2016

Thay đổi giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh lần 18. Công ty đổi tên thành Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Ricons. Tăng vốn điều lệ lên 105 tỷ đồng



Năm 2013

Xếp hạng thứ 7 trong Top 500 Doanh nghiệp Xây dựng lớn nhất Việt Nam



Năm 2015

Thay đổi bộ nhận diện thương hiệu và dời trụ sở về toà nhà Coteccons (236/6 Điện Biên Phủ, P. 17, Q. Bình Thạnh).

Năm 2017

Hoàn thành tăng vốn điều lệ từ 105 tỷ lên 162,75 tỷ vào quý III năm 2017 bằng hình thức chia cổ tức bằng cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu và phát hành theo chương trình ESOP.

NHỮNG SỰ KIỆN TIÊU BIỂU NĂM 2017



- 01** Thi công nhiều công trình có các hạng mục và giá trị quy mô nhất từ trước đến nay: Saigon Royal (4 tầng hầm), Viet Capital Center (6 tầng hầm), Eco Park Hưng Yên (7 tháp); River Panorama (2.000 tỷ đồng),...



- 04** Trúng thầu và thi công nhiều dự án cao tầng quy mô, có thương hiệu trên thị trường: River Panorama, Eco Park Hưng Yên, The Pegasuite,...



- 02** Thành lập Ban thi công Ri-Delta góp phần nâng cao và chuyên nghiệp hóa các công tác thi công hoàn thiện ồ lát.



- 05** Công bố bộ quy chuẩn: Tầm nhìn – Sứ mệnh – Giá trị cốt lõi – Văn hóa của Công ty



- 03** Đẩy mạnh IT hóa trong mọi hoạt động của Công ty: xây dựng phần mềm, website,...



- 06** Các hoạt động vì cộng đồng được tổ chức quy mô và sáng tạo: giải chạy bộ Run For Life; hội chợ Rimarket,...



- 07** Khai trương văn phòng mới tại tầng 3 tòa nhà Cotecons Office



- 08** Cải tiến chuỗi nhận diện “Ri” cho các phòng ban, câu lạc bộ,...: Riyouth, Ritech, Ricoffee,...



- 09** Hoạt động đào tạo được đầu tư bài bản, diễn giả chất lượng trong và ngoài nước, nhiều chuyến tham quan học hỏi tại nước ngoài.

NHỮNG THÀNH TÍCH ĐẠT ĐƯỢC TRONG QUÁ TRÌNH HOẠT ĐỘNG

Top 10 doanh nghiệp xây dựng lớn nhất Việt Nam.



Ngày 16/09/2016 Được chứng nhận là thành viên Hiệp hội Thương mại Hoa Kỳ tại Việt Nam (American Chamber of Commerce in Vietnam).

Lọt vào top 500 Doanh Nghiệp Tư nhân lớn nhất Việt Nam năm 2017 (Do VNR500 – Công ty CP Báo Cáo đánh giá Việt Nam và Vietnamnet đánh giá).



Những thư đánh giá từ các dự án đã thực hiện như: Dự án nhà máy dệt may LU AN, dự án trường học Võ Văn Kiệt, dự án nhà máy Magic Vina, dự nhà máy Dorco Hà Nam, dự án trường Quốc Tế Singapore,...

NGÀNH NGHỀ KINH DOANH CHÍNH

Kinh doanh, môi giới, tư vấn bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu.



Xây dựng, lắp đặt các công trình dân dụng và công nghiệp; công trình giao thông; công trình thủy lợi, công trình công ích,...



Lắp đặt hệ thống điện; hệ thống cấp, thoát nước; lò sưởi và điều hoà không khí.



Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng



ĐỊA BÀN KINH DOANH



Miền Bắc



Miền Trung



Miền Nam

Các công trình, dự án của Công ty Cổ phần Đầu Tư Xây Dựng RICONs diễn ra khắp 3 miền đất nước và không ngừng mở rộng địa bàn kinh doanh. Tập trung chủ yếu tại các thành phố, vùng trọng tâm kinh tế lớn như:

Miền Bắc

Vĩnh Phúc, Quảng Ninh, Hưng Yên, Bắc Ninh, Hà Nội, Hà Nam, Hải Phòng, Nam Định.

Miền Trung

Đà Nẵng, Quảng Nam.

Miền Nam

Hồ Chí Minh, Bình Dương, Đồng Nai, Tây Ninh, Hậu Giang, An Giang, Kiên Giang.

MÔ HÌNH QUẢN TRỊ, TỔ CHỨC KINH DOANH VÀ BỘ MÁY

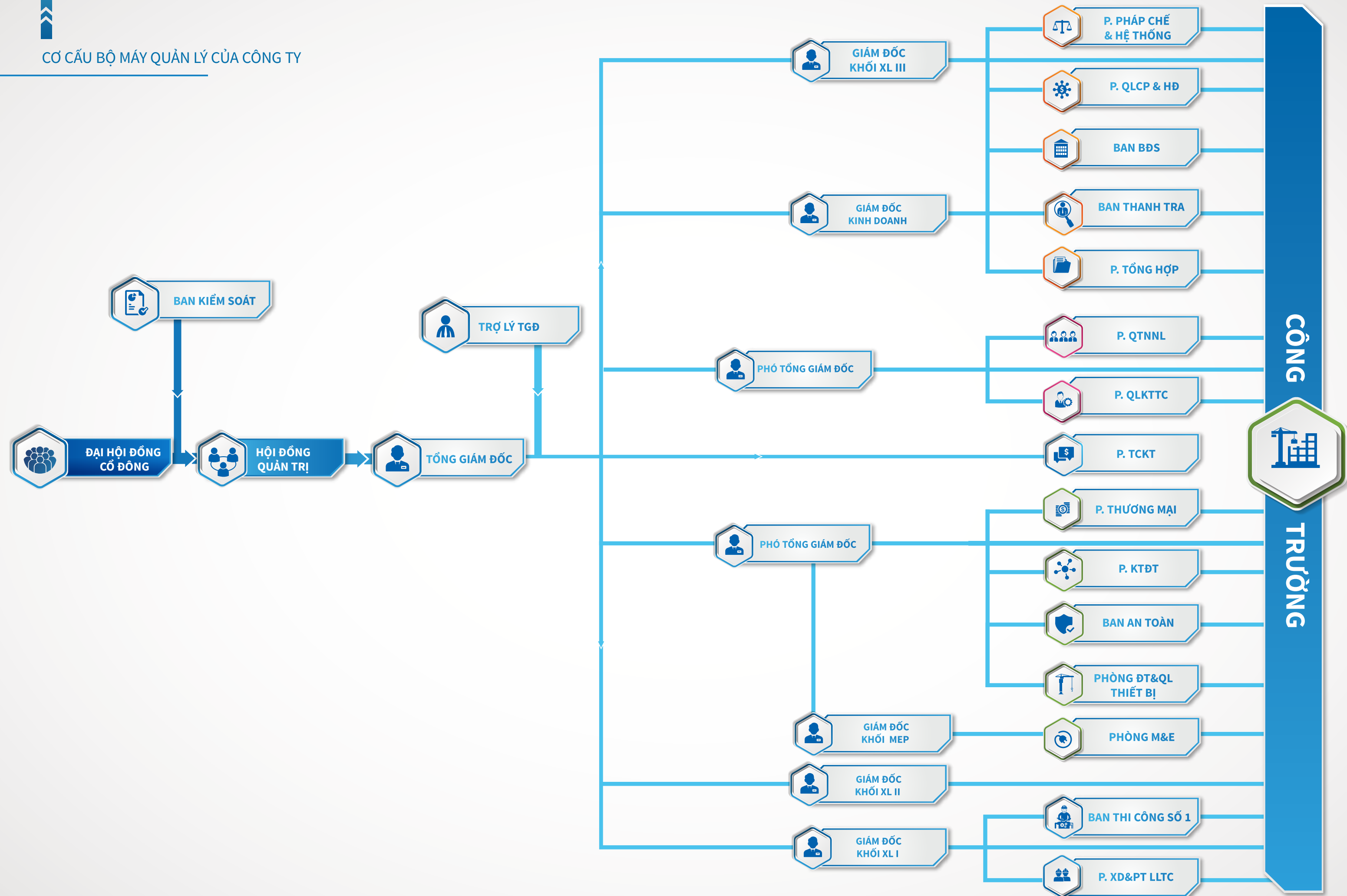
MÔ HÌNH QUẢN TRỊ

Hoạt động với hình thức công ty cổ phần, ngoài việc tuân thủ các quy định pháp luật, hoạt động kinh doanh của RICONs còn thực hiện đúng theo các quy định theo Điều lệ Công ty, bao gồm:

- Đại hội đồng cổ đông;
- Hội đồng quản trị;
- Ban kiểm soát;
- Ban Tổng Giám đốc;
- Các phòng chuyên môn nghiệp vụ....



CƠ CẤU BỘ MÁY QUẢN LÝ CỦA CÔNG TY



ĐỊNH HƯỚNG PHÁT TRIỂN

TẦM NHÌN SỨ MỆNH

Truyền thông nội dung của

“Sứ mệnh: Xây dựng phồn vinh, Hoàn thiện khát khao” và
“Tầm nhìn: Trở thành Công ty xây dựng hàng đầu Việt Nam”
 cho toàn thể CBNV. Từ đó, đưa ra định hướng cho toàn bộ hoạt
 động sản xuất kinh doanh của Công ty.

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.

CHÍNH TRỰC

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

TẬN TỤY

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

GIÁ TRỊ CỐT LÕI

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.

CAM KẾT

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

CHÂN THÀNH

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

CÁC MỤC TIÊU CHỦ YẾU

01

Xây dựng Công ty ngày càng lớn mạnh trên cơ sở hướng đến chất lượng, chuyên nghiệp để phát triển bền vững và đem lại giá trị dài hạn cho cổ đông.

02

Tập trung cải tiến nâng cấp công nghệ và tập trung nguồn lực vào hoạt động kinh doanh chủ lực nhằm nâng cao năng suất, chất lượng và giảm thiểu chi phí. Tìm kiếm đối tác mới để mở rộng thị trường và gia tăng thị phần.

03

Phát triển nguồn nhân lực có chuyên môn giỏi, tính chuyên nghiệp cao, tận tâm với công việc và luôn vì sự nghiệp phát triển của Công ty.

ĐỊNH HƯỚNG PHÁT TRIỂN

CHIẾN LƯỢC PHÁT TRIỂN TRUNG VÀ DÀI HẠN



Tiếp tục hướng đến những chủ đầu tư lớn trên thị trường với những dự án bất động sản trung – cao cấp, có những yêu cầu cao về mặt chất lượng, tiến độ thi công và đặc biệt là vấn đề an toàn được đặt lên hàng đầu. Đẩy mạnh phân khúc khách hàng chủ lực trung – cao cấp, đồng thời duy trì tỷ trọng hợp lý giữa các dự án căn hộ cao cấp, nhà xưởng, biệt thự, khách sạn, resort nhằm đa dạng hóa sản phẩm, từng bước khai thác và chiếm lĩnh thị trường Việt Nam nhiều tiềm năng.

Tận dụng ưu thế cung cấp dịch vụ khép kín từ thiết kế thi công đến tư vấn bán hàng nhằm tối đa hóa lợi nhuận cũng như tạo nguồn thu cho các đơn vị liên quan.



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.

Nghiên cứu và đẩy mạnh hoạt động kinh doanh Bất động sản với 2 bộ phận mới là Rihome (môi giới mua bán, cho thuê Bất động sản) và Risa (quản lý Bất động sản).



CÁC MỤC TIÊU ĐỐI VỚI MÔI TRƯỜNG VÀ XÃ HỘI



Mục tiêu đối với xã hội, cộng đồng

Hội đồng quản trị và Ban lãnh đạo Công ty đặc biệt quan tâm, luôn chấp hành tốt và có những hành động thiết thực với vấn đề môi trường, xã hội và cộng đồng.

Đóng góp vào sự phát triển của xã hội, cộng đồng bằng những công trình xây dựng chất lượng, đảm bảo cuộc sống an lành, hạnh phúc của người dân.

Cam kết thực hiện

Tuân thủ luật Bảo vệ Môi trường và các yêu cầu khác liên quan đến các tác động môi trường của Công ty.

Quan tâm đời sống của cán bộ nhân viên, tổ chức các phong trào thi đua, hoạt động đoàn thể, hoạt động xã hội,...

Phát triển đi đôi với trách nhiệm bảo vệ môi trường và sử dụng hợp lý tài nguyên thiên nhiên. Đảm bảo công tác xây dựng thi công không làm ảnh hưởng đến môi trường xung quanh cũng như cộng đồng dân cư tại khu vực.

CÁC RỦI RO

RỦI RO KINH TẾ

Năm 2017, kinh tế thế giới phục hồi tốt hơn, tăng trưởng kinh tế ước đạt 3,6% (cao hơn 0,5 điểm % so với năm 2016) nhờ sự gia tăng đầu tư, thương mại và sản xuất công nghiệp. Các nền kinh tế chủ chốt như Mỹ, Trung Quốc, Nhật Bản, Liên minh Châu Âu đều có sự phục hồi vững chắc đóng vai trò dẫn dắt tăng trưởng kinh tế toàn cầu, tác động tích cực đến sản xuất trong nước.

Năm 2017 có thể nói là một năm thành công của kinh tế Việt Nam khi là năm đầu tiên sau nhiều năm hoàn thành 13 chỉ tiêu kinh tế xã hội do Quốc hội đề ra. Trong đó, GDP cả nước ước tăng 6,81%, cao hơn mục tiêu 6,7% và cao hơn mức tăng của các năm từ 2011-2016. Trong mức tăng 6,81% của toàn nền kinh tế, khu vực dịch vụ đóng góp nhiều nhất, tăng 7,44%, đóng góp 2,87 điểm phần trăm, nhờ kết quả tăng trưởng ấn tượng của hoạt động bán buôn bán lẻ và ngành du lịch; tiếp theo là khu vực công nghiệp và xây dựng tăng 8,00%, đóng góp 2,77 điểm phần trăm (trong đó ngành xây dựng duy trì tăng trưởng khá với tốc độ 8,70%, đóng góp 0,54 điểm phần trăm vào mức tăng chung); khu vực lâm nghiệp và thủy sản đã có sự phục hồi đáng kể với mức tăng 2,90% (cao hơn mức tăng 1,36% của năm 2016), đóng góp 0,44 điểm phần trăm vào mức tăng chung.

RỦI RO MÔI TRƯỜNG

Công nghiệp hóa, đô thị hóa và tăng trưởng kinh tế nhanh chóng đã đem đến những thách thức lớn về môi trường và quản lý chất thải đã trở thành một trong những vấn đề môi trường đô thị cơ bản mà tất cả các doanh nghiệp buộc phải giải quyết. Ngành xây dựng được coi là một trong những ngành phát sinh ra lượng chất thải lớn, do đó có vai trò trong việc giảm thiểu tác động môi trường gây ra bởi việc quản lý chất thải không hiệu quả.

Trong thời gian gần đây, vấn đề môi trường là một trong những vấn đề được dư luận quan tâm nhất, chính vì thế, Công ty luôn nỗ lực và tiếp tục đảm bảo các điều kiện về bảo vệ môi trường thông qua việc quan tâm sử dụng hiệu quả và tiết kiệm các nguồn tài nguyên như năng lượng, nước, vật liệu xây dựng,... (sử dụng các vật liệu không nung, tái chế, vật liệu nhẹ,...) ngay từ khâu thiết kế; quản lý thu gom, phân loại và xử lý chất thải, nước thải xây dựng trong quá trình thi công tại các dự án, tuân thủ các quy định của các cơ quan chức năng trong hoạt động xây dựng.

Lạm phát tổng thể năm 2017 ước tăng khoảng 3% so với năm 2016, là năm thứ 4 liên tiếp lạm phát duy trì ở mức thấp dưới 5% và cho thấy nền tảng của ổn định vĩ mô đang được thiết lập rõ nét. Điều này phản ánh chính sách tiền tệ linh hoạt và thận trọng của Ngân hàng nhà nước, cũng như nỗ lực của các cấp trong việc kiểm chế giá cả thị trường. Lạm phát thấp hơn so với năm 2016 do giá dịch vụ y tế và giáo dục tăng chậm hơn, trong khi giá thực phẩm giảm. Ngược lại, do chịu tác động của sự tăng giá dầu và giá sắt thép trên thế giới, nhóm giao thông và nhóm nhà ở, vật liệu xây dựng trong năm 2017 cũng đã tăng lần lượt 5% và 7% so với năm trước, đóng góp làm CPI tổng thể tăng khoảng 0,81 và 0,49 điểm %.

Từ những diễn biến tích cực của nền kinh tế cùng với sự gia tăng trong thu nhập bình quân đầu người đã tạo những điều kiện thuận lợi cho các doanh nghiệp thuộc lĩnh vực xây dựng bất động sản phát triển, trong đó có Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Ricons. Để chủ động trong việc lập kế hoạch sản xuất kinh doanh, Công ty luôn theo sát tình hình kinh tế Việt Nam và thế giới để có những chính sách ứng phó kịp thời và phù hợp.

RỦI RO ĐẶC THÙ NGÀNH

Biến động giá nguyên vật liệu đầu vào

Giá thành của một công trình xây dựng thông thường bao gồm 60-70% chi phí vật liệu, 10-20% chi phí nhân công, và 10-20% chi phí máy xây dựng, trong đó thép, cát và xi măng chiếm tỷ trọng chủ yếu trong cơ cấu vật liệu xây dựng.



Do đặc điểm ngành nên giá thép trong nước bị tác động nhiều bởi giá thép thế giới. Tại thị trường Việt Nam, ngành thép phải nhập khẩu một lượng lớn nguyên liệu và bán thành phẩm như quặng sắt, than mỡ để phục vụ cho sản xuất trong nước. Do đó khi giá nguyên liệu thế giới tăng dẫn đến các nhà sản xuất thép trong nước cũng phải tăng giá bán sản phẩm. Cụ thể, từ Quý III/2017, giá nguyên liệu nhập khẩu tăng cùng những tác động từ Trung Quốc (thị trường sản xuất thép lớn nhất thế giới) cùng với nhu cầu tiêu thụ thép trong nước tăng đã khiến giá thép xây dựng trong nước liên tục tăng cho đến thời điểm cuối năm (tính đến thời điểm Quý III/2017, giá thép tăng xấp xỉ 19% so với thời điểm đầu năm). Đồng thời, các chuyên gia dự báo ngành thép Việt Nam năm 2018 sẽ tiếp tục đối mặt với một số khó khăn và giá thép sẽ tiếp tục tăng trong ngắn hạn.

Giá cát tự nhiên trong năm 2017 chứng kiến sự tăng cao đột biến, giá cát dao động từ 450.000 - 480.000 đồng/m³, dù giảm nhẹ so với lúc cao điểm khi tăng giá lên gần 600.000 đồng/m³ nhưng vẫn gấp 3 - 4 lần so với đầu năm. Giá cát tăng do khan hiếm nguồn cung vì nhiều địa phương hạn chế việc khai thác cát do gây sạt lở nghiêm trọng.

Giá xi măng trong năm 2017 duy trì ở mức ổn định nhờ giá nguyên liệu đầu vào cho ngành sản xuất xi măng như than, điện, vật tư, phụ tùng đều tương đối ổn định, toàn ngành đã phấn đấu giảm chi phí sản xuất, chi phí lưu thông nhằm giảm giá thành sản phẩm. Tuy nhiên, một số chi phí đầu vào chính như than và xăng dầu lại có xu hướng tăng trong thời điểm cuối năm 2017, có thể dẫn đến biến động giá xi măng trong năm 2018.

Do đó, việc nguồn nguyên vật liệu đầu vào luôn phải đối mặt với sự biến động lớn về giá là một rủi ro đặc thù đối với các doanh nghiệp ngành xây dựng. Để hạn chế tối thiểu những rủi ro về biến động giá nguyên vật liệu trọng yếu, Công ty luôn có những chính sách và đội ngũ kinh nghiệm nhằm theo dõi, cập nhật, dự phòng biến động và quản lý nhập tồn kho hiệu quả đối với các nguyên liệu trọng yếu.

RỦI RO ĐẶC THÙ NGÀNH

Biến động của thị trường Bất Động Sản

Hoạt động và việc phát triển của Công ty chịu ảnh hưởng mạnh mẽ từ sự tăng trưởng của thị trường Bất động sản – một thị trường vô cùng nhạy cảm với sự biến động từ các yếu tố kinh tế vĩ mô, lãi suất, lạm phát, thủ tục pháp lý và tâm lý thị trường.

Ngoài ra, Công ty còn có thể chịu ảnh hưởng từ tiến độ dự án, tốc độ thanh toán từ chủ đầu tư do nguồn vốn huy động của các dự án BĐS sẽ phụ thuộc nhiều về nguồn vốn vay và huy động từ khách hàng, vì vậy nếu thị trường có những dấu hiệu đảo chiều sẽ khiến việc huy động vốn của các dự án chậm lại, từ đó ảnh hưởng đến tiến độ thanh toán của chủ đầu tư đối với các nhà thầu dự án.



Rủi ro về an toàn lao động

Do tính chất đặc thù của ngành xây dựng, phần lớn người lao động phải làm việc tại công trường, nơi có rất nhiều rủi ro về tai nạn lao động. 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 uy tín của công ty trên thị trường, đồng thời ảnh hưởng đến sự tin nhiệm của Chủ đầu tư và các đối tác khi hợp tác kinh doanh.

Để hạn chế tối thiểu các rủi ro về an toàn lao động, Công ty đã xây dựng hệ thống quản lý về an toàn vệ sinh lao động, phòng chống cháy nổ trên công trường và triển khai kiểm tra giám sát định kỳ, chặt chẽ.

RỦI RO PHÁP LUẬT

Hoạt động kinh doanh của Công ty chịu sự điều chỉnh của Pháp luật, Chính sách và các Quy định tại Việt Nam như: Luật Doanh nghiệp, Luật Chứng khoán, Luật Thương mại, Luật Xây dựng, Luật Đầu tư, Luật Đất đai, Luật Nhà ở và Luật Kinh doanh BĐS. Hệ thống Pháp luật Việt Nam vẫn đang trong quá trình hoàn thiện, vì thế, trong thời gian sắp tới, hệ thống văn bản luật tại Việt Nam sẽ có những thay đổi, hướng tới xây dựng một hành lang pháp lý chặt chẽ và khoa học, nhằm xây dựng môi trường lành mạnh thu hút và hỗ trợ doanh nghiệp đầu tư vào nền kinh tế. Theo báo cáo của Hiệp hội Bất động sản Thành phố Hồ Chí Minh, dự kiến ngay trong năm 2018 có thể trình Quốc hội xem xét ba nhóm dự luật có liên quan trực tiếp đến thị trường gồm: “Dự thảo Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai”, “Dự thảo Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh bất động sản, Luật Xây dựng, Luật Quy hoạch đô thị”, “Dự thảo Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đầu tư, Luật Doanh nghiệp”.

Những thay đổi của hệ thống pháp luật, chính sách trong nước có thể ảnh hưởng đến kế hoạch và hoạt động kinh doanh của Công ty đòi hỏi Công ty luôn cập nhật và theo sát những điều chỉnh từ môi trường pháp luật, để kịp thời dự báo, ứng phó tránh vi phạm các quy định của pháp luật.



RỦI RO KHÁC

Ngoài những rủi ro đã kể trên, Công ty luôn có ý thức để phòng các rủi ro bất khả kháng như hỏa hoạn, lũ lụt,... Những rủi ro này ít có khả năng xảy ra, nhưng nếu xảy ra sẽ gây thiệt hại rất lớn về người và tài sản cho Công ty. Vì vậy, hàng năm Công ty đều tham gia ký kết các hợp đồng bảo hiểm như: bảo hiểm mọi rủi ro tài sản, bảo hiểm tai nạn,... nhằm phòng ngừa và hạn chế thiệt hại nếu có xảy ra.

CHƯƠNG II

QUẢN TRỊ CÔNG TY



Hội đồng Quản trị
Ban Kiểm soát

32
38

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

THÀNH VIÊN VÀ CƠ CẤU CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ



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 tín 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 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 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

STT	Họ và tên	Chức vụ
1	Ông Trần Quang Quân	Chủ tịch HĐQT
2	Ông Nguyễn Bá Dương	Thành viên HĐQT
3	Ông Lê Miên Thụy	Thành viên HĐQT
4	Ông Nguyễn Sỹ Công	Thành viên HĐQT
5	Ông Trần Kim Long	Thành viên HĐQT
6	Ông Phan Huy Vĩnh	Thành viên HĐQT

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

THÀNH VIÊN VÀ CƠ CẤU CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ



ÔNG LÊ MIÊN THUY
Thành viên Hội Đồng Quản Trị
bổ nhiệm ngày 2 tháng 6 năm 2017
Năm sinh: 1975



ÔNG NGUYỄN SỸ CÔNG
Thành viên Hội Đồng Quản Trị
Năm sinh: 1970



ÔNG TRẦN KIM LONG
Thành viên Hội Đồng Quản Trị
Năm sinh: 1974



ÔNG PHAN HUY VĨNH
Thành viên Hội Đồng Quản Trị
Năm sinh: 1972

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 tín 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 trở thành một trong những công ty xây dựng hàng đầu tại Việt Nam.

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. Tháng 7/2017 đến nay, Ông giữ chức vụ Tổng Giám đốc Công ty Coteccons.

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.

Từ tháng 03/2015 đến tháng 05/2017, Ông giữ chức vụ Phó Tổng giám đốc Công ty Ricons. Tháng 06/2017 đến nay, Ông đảm nhiệm chức vụ Tổng Giám đốc Công ty Unicons.

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

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

CÁC BUỔI HỌP CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

STT	Các cuộc họp	Thời gian	Nội dung	Thành viên tham dự
01	001/BB-HĐQT-2017	01/03/2017	Phê duyệt kế hoạch đầu tư thiết bị	5/5
02	002/BB-HĐQT-2017	29/04/2017	Triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông	5/5
03	003/BB-HĐQT-2017	05/04/2017	Họp bàn về triển khai công tác tại Miền Bắc	5/5
04	004/BB-HĐQT-2017	05/05/2017	Họp bàn về triển khai công tác tại Miền Nam.	5/5
05	005/BB-HĐQT-2017	03/04/2017	Đề nghị ngân hàng ngoại thương chấp nhận bảo lãnh thanh toán trong hoạt động kinh doanh	5/5
06	006/BB-HĐQT-2017	18/05/2017	Thông qua tổng kết hoạt động SXKD 2016 và kế hoạch năm 2017	5/5
07	007/BB-HĐQT-2017	03/07/2017	Phát hành cổ phiếu Esop cho người lao động Công ty	6/6
08	008/BB-HĐQT-2017	10/07/2017	Lựa chọn đơn vị kiểm toán năm 2017	6/6
09	009/BB-HĐQT-2017	07/08/2017	Quyết định xử lý cổ phiếu không mua hết	6/6
10	010/BB-HĐQT-2017	18/08/2017	Tăng vốn điều lệ công ty 162.750.000.000 đồng	6/6
11	011/BB-HĐQT-2017	15/09/2017	Pháp hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu và tăng vốn điều lệ Công ty.	6/6
12	012/BB-HĐQT-2017	16/09/2017	Thông qua bộ hồ sơ chào bán cổ phiếu cho Cổ đông hiện hữu	6/6
13	013/BB-HĐQT-2017	19/10/2017	Triển khai phương án phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu	6/6

CÁC NGHỊ QUYẾT/QUYẾT ĐỊNH

STT	Số Nghị quyết/ Quyết định	Ngày	Nội dung
01	001/QĐ-HĐQT-2017	05/04/2017	Triệu tập cuộc họp ĐHĐCĐ lần X – Năm 2017
02	002/NQ-HĐQT-2017	10/06/2017	Thành lập hội đồng triển khai chương trình ESOP
03	003/NQ-HĐQT/RICONs	21/06/2017	Thông qua phát hành cổ phiếu trả cổ tức năm 2016
04	004/NQ-HĐQT/RICONs	03/07/2017	Thông qua phương án phát hành ESOP cho người lao động
05	005/NQ-HĐQT-2017	07/08/2017	Thông qua việc xử lý cổ phiếu ESOP không mua hết
06	006/NQ-HĐQT/RICONs	10/07/2017	Lựa chọn đơn vị kiểm toán năm 2017
07	007/NQ-HĐQT-2017	18/08/2017	Tăng vốn và sửa đổi Điều lệ Công ty
08	008/NQ-HĐQT-RICONs	16/09/2017	Triển khai phương án phát hành cổ phiếu cho Cổ đông hiện hữu
09	009/NQ-HĐQT-RICONs	16/09/2017	Thông qua hồ sơ chào bán cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu
10	010/NQ-HĐQT-RICONs	19/10/2017	Triển khai phương án phát hành cổ phiếu cho CĐ hiện hữu
11	011/NQ-HĐQT/RICONs	24/11/2017	Triển khai chi tiết phương án chào bán cổ phiếu riêng lẻ
12	012/NQ-HĐQT/RICONs	20/12/2017	Phân bổ số lượng cổ phiếu và giá bán cho các Nhà đầu tư



CÁC TIỂU BAN THUỘC HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Công ty không có tiểu ban trực thuộc Hội đồng quản trị

BAN KIỂM SOÁT

THÀNH VIÊN VÀ CƠ CẤU CỦA BAN KIỂM SOÁT

STT	Họ và tên	Chức vụ
1	Bà Hà Tiểu Anh	Trưởng Ban
2	Ông Hồ Văn Chí Thành	Thành viên
3	Ông Phan Vĩnh Phúc	Thành viên

LÝ LỊCH CỦA CÁC THÀNH VIÊN BAN KIỂM SOÁT



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.



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 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 Giám đốc Dự án tại Công ty Unicons.

CHƯƠNG III

TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM



Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh
 Tổ chức nhân sự
 Tình hình đầu tư
 Tình hình tài chính
 Cơ cấu cổ đông
 Báo cáo tác động liên quan môi trường

42
 46
 55
 56
 58
 60

TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH

TÌNH HÌNH KINH DOANH NĂM 2017

Nhận định được tình hình thị trường, ngay từ khi triển khai kế hoạch kinh doanh năm 2017, 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 cán bộ, nhân viên 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 2017, Ricons đã xuất sắc đạt được kết quả sản xuất kinh doanh cao hơn năm 2016, vượt kế hoạch do Đại hội Đồng Cổ đông đề ra, cụ thể như sau:

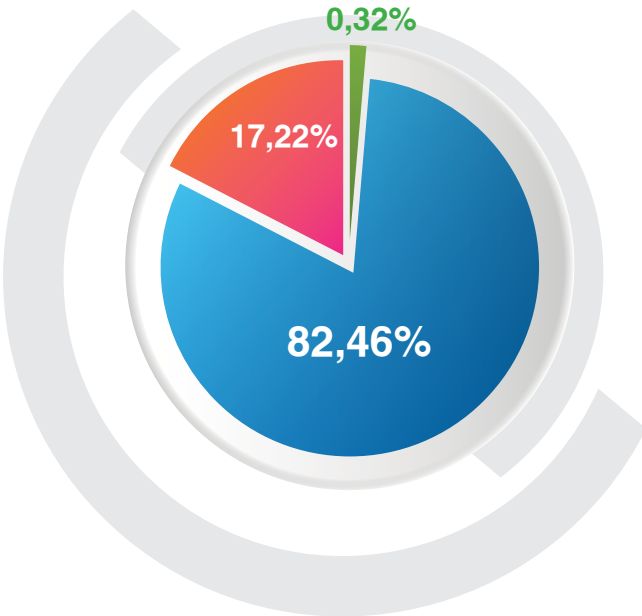
Chỉ tiêu	2016 (VNĐ)	2017 (VNĐ)	TH 2017/2016
Doanh thu thuần	4.790.288.052.979	6.560.118.556.068	136,95%
Giá vốn hàng bán	(4.484.585.653.797)	(6.158.768.377.454)	137,33%
Doanh thu hoạt động tài chính	9.668.793.998	5.915.283.622	61,18%
Chi phí tài chính	(132.427.807)	(32.039.539)	24,19%
Chi phí bán hàng	(12.285.655.758)	(17.814.671.269)	145,00%
Chi phí quản lý doanh nghiệp	(67.519.217.741)	(76.293.972.773)	113,00%
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	235.433.891.874	313.124.778.655	133,00%
Thu nhập khác	6.403.179.840	47.307.433.571	738,81%
Chi phí khác	(641.476.775)	(327.667.825)	51,08%
Lợi nhuận sau thuế	192.478.527.982	287.142.790.025	149,18%

Năm 2017 là năm in đậm dấu ấn trong công tác sắp xếp, kiện toàn bộ máy tổ chức, hoạt động của Ricons. Công ty đã tổ chức lại các Phòng ban hỗ trợ, tăng cường các công tác kiểm soát từ khâu mua hàng đến quản lý chi phí nhằm nâng cao hiệu quả hoạt động. Với tổng cộng 24 dự án được triển khai trong năm vừa qua, hàng loạt dự án trọng tâm được thực hiện điển hình như: Regina, Vinfast, Brotex, Sunrise Riverside,... Hoạt động cung cấp dịch vụ xây dựng tăng trưởng mạnh trong năm qua khi doanh thu thuần năm 2017 đạt 6.560,12 tỷ đồng tăng 36,95%, lợi nhuận sau thuế đạt 287,14 tỷ đồng tăng 49,18% so với cùng kỳ.

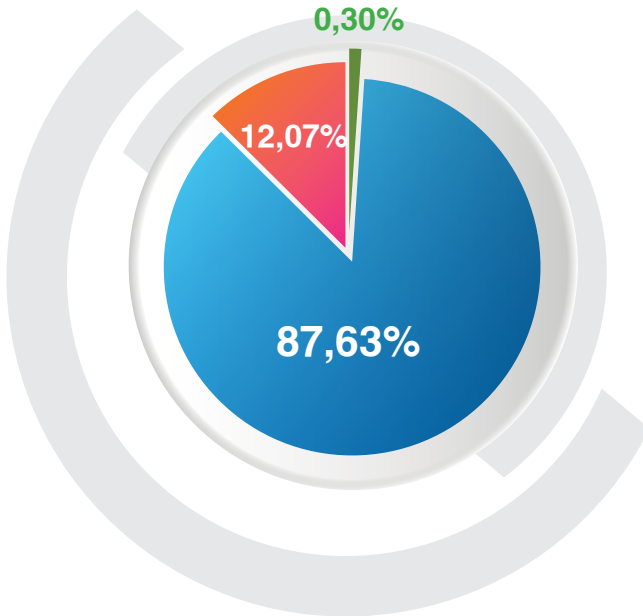
Giá vốn hàng bán năm 2017 tăng 37,33%, đồng thời chi phí quản lý doanh nghiệp tăng 13,00% lên 76,29 tỷ đồng so với 67,52 tỷ đồng năm 2016. Tình hình nguyên vật liệu biến động trong năm cũng như sự tăng trưởng của doanh thu là nguyên nhân khiến cho giá vốn biến động. Tỷ lệ chi phí quản lý doanh nghiệp/ Doanh thu thuần giảm từ 1,41% năm 2016 xuống còn 1,16% năm 2017, chứng tỏ việc tập trung phát triển nguồn lực, tinh giản tổ chức bộ máy phù hợp đã có những kết quả tích cực, năng suất lao động tăng lên đáng kể. Thu nhập khác năm 2017 đạt 47,31 tỷ đồng, tăng gấp 7,39 lần năm 2016. Nguyên nhân chủ yếu đến từ việc hoàn nhập kinh phí vận hành tòa nhà Saigon Pavillon trong năm với số tiền 33,29 tỷ đồng.

CƠ CẤU DOANH THU THUẦN

Chỉ tiêu	2016		2017	
	Giá trị (VNĐ)	Tỷ trọng (%)	Giá trị (VNĐ)	Tỷ trọng (%)
Cung cấp dịch vụ xây dựng	3.950.055.994.702	82,46%	5.748.227.557.052	87,63%
Bán vật liệu xây dựng	824.907.697.297	17,22%	792.004.621.001	12,07%
Cho thuê căn hộ, mặt bằng, thiết bị, vận hành tòa nhà	15.324.360.980	0,32%	19.886.378.015	0,30%
Tổng cộng	4.790.288.052.979	100,00%	6.560.118.556.068	100,00%



NĂM 2016



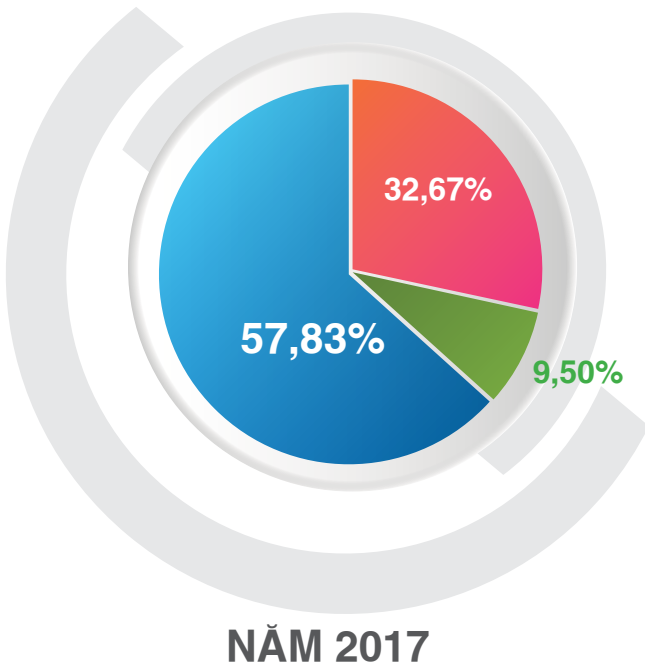
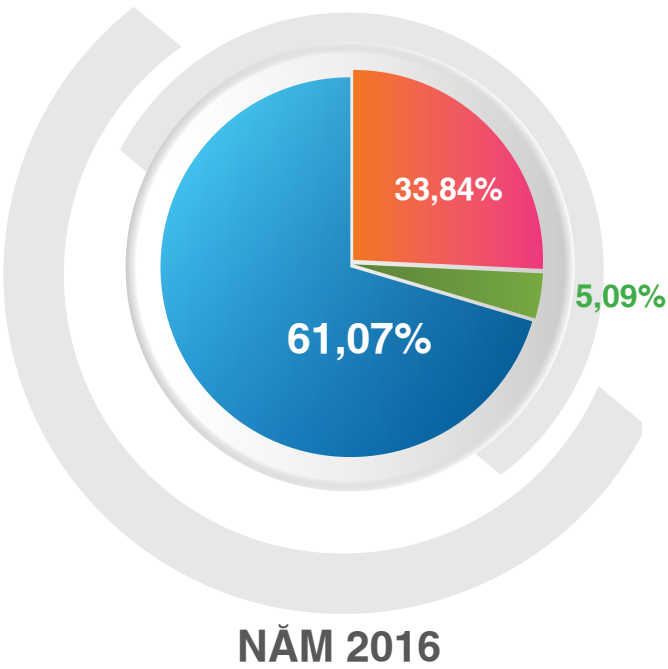
NĂM 2017

-  Bán vật liệu xây dựng
-  Dịch vụ xây dựng
-  Cho thuê căn hộ, mặt bằng, thiết bị, vận hành tòa nhà



CƠ CẤU DOANH THU XÂY DỰNG THEO VÙNG MIỀN

Khoản mục	2016		2017	
	Giá trị (VND)	Tỷ trọng (%)	Giá trị (VND)	Tỷ trọng (%)
Miền Bắc	1.336.768.123.035	33,84%	1.877.829.079.517	32,67%
Miền Trung	201.095.893.072	5,09%	545.978.224.309	9,50%
Miền Nam	2.412.191.978.595	61,07%	3.324.420.253.226	57,83%
Tổng cộng	3.950.055.994.702	100,00%	5.748.227.557.052	100,00%



Khu vực miền Nam vẫn là địa bàn kinh doanh chủ lực của Ricons, tỷ trọng doanh thu xây dựng năm 2017 chiếm 57,83% tương đương 3.324 tỷ đồng, tăng trưởng 137,8% so với cùng kỳ. Cơ cấu doanh thu khu vực đã có sự chuyển dịch trọng điểm miền Nam sang các thành phố lớn miền Trung và Bắc. Với việc diễn ra sự kiện APEC năm vừa qua, bất động sản khu vực miền Trung trở nên sôi động hơn, với hàng loạt dự án được triển khai. Minh chứng cho điều đó là doanh thu khu vực miền Trung năm 2017 chiếm tỷ trọng 9,5%, tăng trưởng 271,5 % so với 2016. Trong tương lai, miền Nam vẫn là trọng điểm kinh doanh của Ricons, tuy nhiên Công ty sẽ tiếp tục mở rộng hoạt động kinh doanh sang các khu vực mới.

TỔ CHỨC NHÂN SỰ

THÀNH VIÊN VÀ CƠ CẤU CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

STT	Họ và tên	Chức vụ
1	Ông Lê Miên Thụy	Tổng Giám đốc
2	Ông Phạm Quân Lực	Phó Tổng Giám đốc
3	Ông Nguyễn Thành Tâm	Phó Tổng Giám đốc

Những thay đổi trong Ban điều hành:

Ông Trần Kim Long thôi giữ chức Phó Tổng giám đốc công ty từ ngày 05/06/2017



ÔNG LÊ MIÊN THỤY

Tổng Giám đốc

Năm sinh: 1975

Là thành viên của Cotecons Group từ những ngày đầu, Ông đã có hơn 15 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực xây dựng và nắm giữ nhiều vai trò chủ chốt tại tập đoàn. Phong cách quyết đoán, tự tin, tư duy sáng tạo là những ưu điểm nổi trội khi nói về Ông.

Tháng 05/2016, Ông chính thức đảm nhiệm chức vụ Tổng Giám đốc Công ty Ricons. Trong vai trò người dẫn đầu, Ông không chỉ tạo được niềm tin cho khách hàng, đối tác mà còn đưa Ricons trở thành một thương hiệu lớn mạnh trên thị trường.



Ông Phạm Quân Lực

Phó Tổng Giám đốc

Năm sinh: 1974

Đồng hành cùng Cotecons 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. Thẳng thắn 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 Cotecons từ những ngày đầu mới thành lập, Ông từng đảm nhiệm nhiều dự án quan trọng của Cotecons như Đại học RMIT, Botanic Towers, Saigon Pavillon... Năm 2008, Ông được ban lãnh đạo Cotecons 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 Cotecons để xây dựng và điều hành Ban Nội thất. Theo chiến lược phát triển của Cotecons 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.

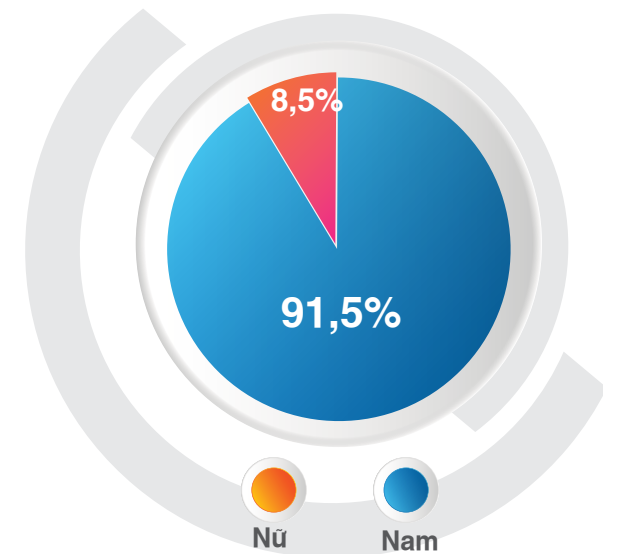
SỐ LƯỢNG CÁN BỘ, NHÂN VIÊN



STT	Tính chất phân loại	Số lượng	Tỷ trọng (%)
I	Phân loại theo giới tính	729	100,0
1	Nam	667	91,5
2	Nữ	62	8,5
II	Phân loại theo trình độ	729	100,0
1	Trình độ đại học trở lên	647	88,8
2	Trình độ cao đẳng, trung cấp	57	7,8
3	Trình độ lao động phổ thông	25	3,4
III	Phân loại theo tính chất lao động	729	100,0
1	Trực tiếp sản xuất	572	78,5
2	Không trực tiếp sản xuất	157	21,5

Cơ cấu lao động theo giới tính

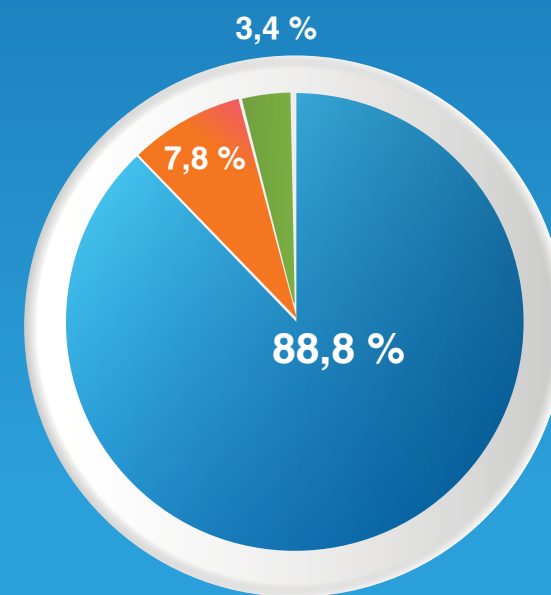
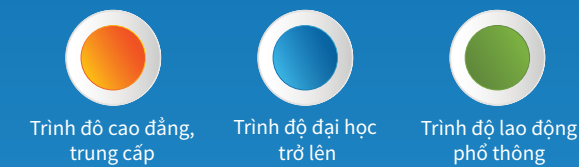
Tổng số lao động thực tế của Công ty có mặt vào ngày 31/12/2017 là 729 người, tăng 179 người so với năm trước. Với đặc thù hoạt động trong lĩnh vực xây dựng, phần lớn hoạt động ngoài công trường chịu ảnh hưởng từ thời tiết cùng với tính chất công việc nặng nhọc. Cơ cấu lao động tại Ricons chủ yếu là nam với 667 nhân viên (tỷ trọng 91,5%) và 62 nhân viên nữ (tỷ trọng 8,5%). Hầu hết nhân viên nữ đều làm việc tại văn phòng Công ty, chỉ số ít hỗ trợ ngoài công trường.



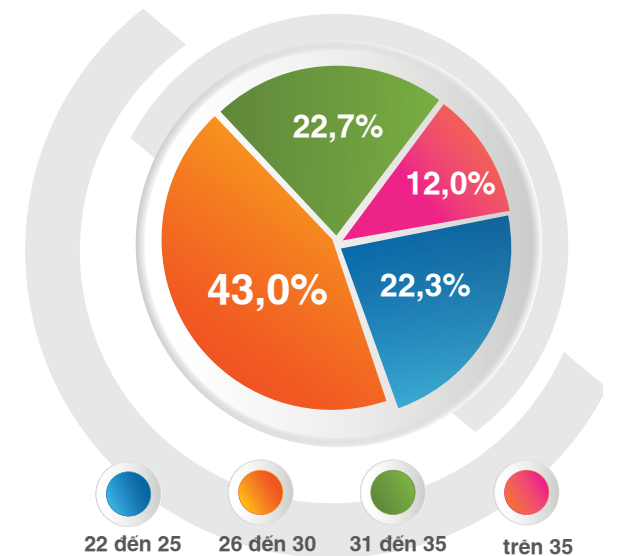
Biểu đồ phân bổ NS theo giới tính

Cơ cấu lao động theo trình độ

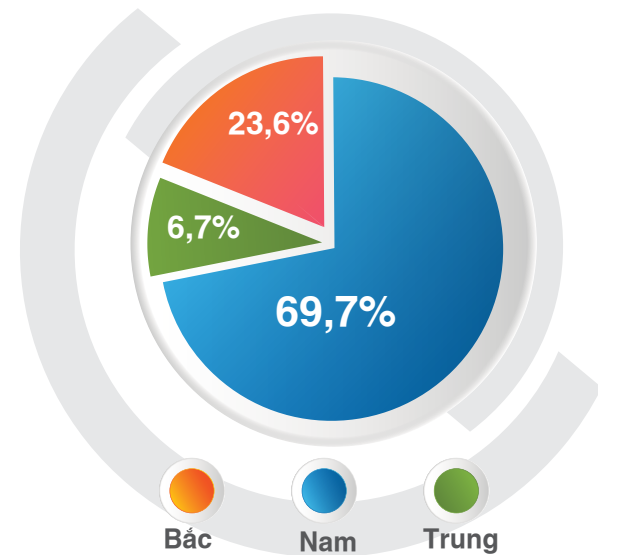
Với tiêu chí: “Đào tạo là cách nhanh nhất để phát triển Công ty”, Ricons chú trọng nguồn nhân lực đầu vào nhằm thuận lợi cho công tác đào tạo và định hướng phát triển lâu dài. Do đó nguồn nhân lực chủ yếu của Công ty chủ yếu từ các trường Đại học, Cao đẳng uy tín khắp cả nước. Với nhiều hoạt động tài trợ tại các trường Đại học lớn như Đại học Kiến trúc, Đại học Bách khoa Hồ Chí Minh nhằm thu hút nguồn nhân lực chất lượng sau này. Minh chứng cho điều đó là tỷ lệ nhân viên trình độ đại học, cao học lên tới 647 người chiếm 88,8%. Tiếp theo là 57 người trình độ cao đẳng, trung cấp (7,8%) và cuối cùng là lao động phổ thông với 25 người chiếm 3,4%. Tỷ lệ lao động có trình độ tại Ricons khá cao so với các Doanh nghiệp hoạt động trong ngành.



Biểu đồ phân bổ NS theo trình độ



Biểu đồ phân bổ NS theo độ tuổi



Biểu đồ phân bổ NS theo vùng Miền

CHÍNH SÁCH NHÂN SỰ

Nguồn nhân lực là tài sản quý nhất của Ricons, là nền tảng để Công ty đạt được thành tựu như hiện nay và tiếp tục phát triển trong tương lai.

Chúng tôi không ngừng nỗ lực để Ricons trở thành nơi làm việc tốt nhất và mọi nhân viên có thể đạt được mục tiêu nghề nghiệp tại đây.



Môi trường làm việc

Môi trường làm việc hướng đến sự chuyên nghiệp, dân chủ, ứng xử văn minh, thân thiện và hợp tác; đồng nghiệp là những người giỏi chuyên môn, giàu kinh nghiệm và các chuyên gia nước ngoài. Với không gian làm việc thoáng mát rộng rãi, cùng với các nhà công vụ, khu vực căn tin Ri-Coffee phục vụ và tạo niềm vui cho cán bộ công nhân viên sau những giờ làm việc căng thẳng. Là một trong những doanh nghiệp có chính sách nhân sự tốt, tự tin hướng tới mục tiêu trở thành một trong Top 100 Nơi làm việc tốt nhất Việt Nam. Ban lãnh đạo công ty đã, đang và sẽ chăm lo đời sống vật chất, tinh thần cho người lao động, tạo một môi trường làm việc cởi mở, văn minh và lành mạnh.

Chính sách đánh giá thành tích nhân viên

Việc đánh giá thành tích nhân viên được thực hiện định kỳ và theo ba tiêu chí:

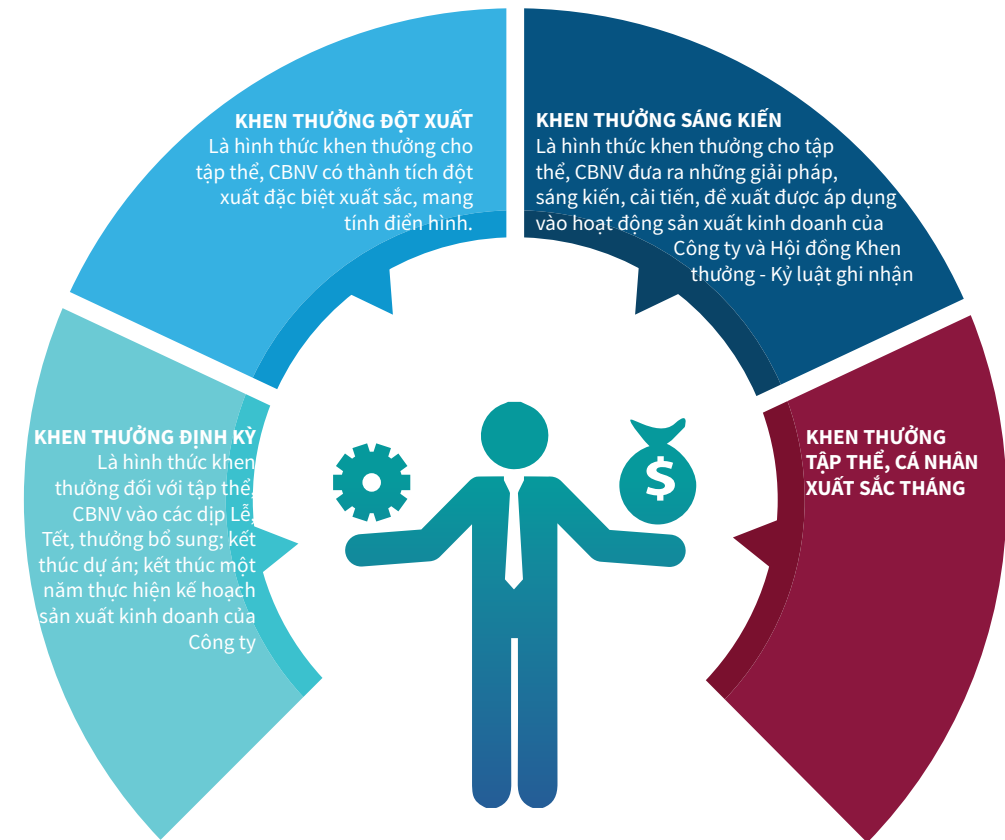


Thông qua đánh giá thành tích, cấp quản lý nhận diện được những nhân viên tiềm năng để đưa vào quy hoạch đội ngũ kế thừa, đồng thời lập kế hoạch đào tạo cho nhân viên. Đây cũng là cơ sở để xây dựng lộ trình phát triển nghề nghiệp cho nhân viên.

Chính sách lương - thưởng

RICONs đã hiệu chỉnh và ban hành quy chế khen thưởng cho cán bộ công nhân viên, phù hợp với năng lực công tác và vị trí phụ trách. Ngoài ra, Ban lãnh đạo Công ty thường xuyên kiểm tra, giám sát, đánh giá hiệu suất lao động của cán bộ nhân viên. Từ đó, có đánh giá và điều chỉnh mức lương phù hợp cho nhân viên toàn Công ty.

Chính sách khen thưởng được áp dụng gắn liền với kết quả công việc, hiệu quả sản xuất kinh doanh nhằm động viên, khuyến khích cũng như ghi nhận đóng góp của toàn thể cán bộ công nhân viên. Về cơ bản, tại Công ty có các chế độ thưởng như sau:



Chính sách phúc lợi

Chính sách phúc lợi đối với người lao động của Công ty được áp dụng theo chuẩn mực của Bộ luật lao động. Các nội dung được thể hiện trong thỏa ước lao động của Công ty đã thể hiện chính sách ưu đãi cho người lao động được quan tâm thực hiện tốt.

Với đặc thù hoạt động trong lĩnh vực xây dựng nên an toàn lao động luôn là yếu tố hàng đầu trong tiêu chí hoạt động của Ricons. Đội ngũ chuyên viên HSE, An toàn viên tại Ricons không chỉ vững chuyên môn mà còn linh hoạt trong các tình huống thực tế. Đây cũng chính là nguồn lực đảm bảo cho các chính sách an toàn luôn được tôn trọng, triển khai triệt để trên công trường. Minh chứng cho điều đó là nhiều chứng nhận về an toàn lao động từ các đối tác, khách hàng trao tặng sau khi hoàn thành dự án như: 500.000 giờ an toàn và không có tai nạn tại dự án Nhà máy Dệt may Lu An,....

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 Cán bộ công nhân viên 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 Cán bộ công nhân viên. 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.

Chính sách tuyển dụng

RICONs tuyển dụng bám sát mục tiêu, chiến lược và định hướng phát triển của Công ty. Mọi ứng viên đều có cơ hội ngang nhau. Người được lựa chọn phải là người phù hợp nhất. Nhân tài mà RICONs tìm kiếm là những người có thái độ tốt, yêu nghề, nhiệt huyết, tử tế, thích hành động và có trách nhiệm. Chế độ lao động Công ty luôn tuân thủ các quy định của Nhà nước về chế độ làm việc, đảm bảo những quyền lợi cho người lao động và ngày càng có nhiều chính sách tốt hơn luật, đem lại sự an tâm cho người lao động.

Luôn đề cao công tác đào tạo, bồi dưỡng nhân tài, Công ty tiếp cận và hợp tác với các trường Đại học lớn có uy tín về các lĩnh vực thuộc chuyên ngành Công ty hướng đến. Tìm kiếm các ứng viên có trình độ và kỹ năng tốt nhằm tạo bước đà phát triển vững chắc cho ứng viên. Bên cạnh đó, ngay từ ban đầu, Công ty đã định hướng tương lai cho các ứng viên có cái nhìn rõ nét hơn về lĩnh vực xây dựng, tạo sự gắn bó lâu dài và cùng nhau phát triển vì sự nghiệp chung.



Chính sách đào tạo

Đào tạo và phát triển nguồn nhân lực luôn được RICONs coi trọng. Đó là sự đầu tư cho đội ngũ cán bộ công nhân viên, là nền tảng cho sự phát triển lâu dài. Hoạt động đào tạo không chỉ tập trung vào chuyên môn mà còn chú trọng đến kỹ năng làm việc nhằm giúp nhân viên ngày càng hoàn thiện, tăng hiệu suất công việc và phát triển bản thân theo lộ trình nghề nghiệp mong muốn.

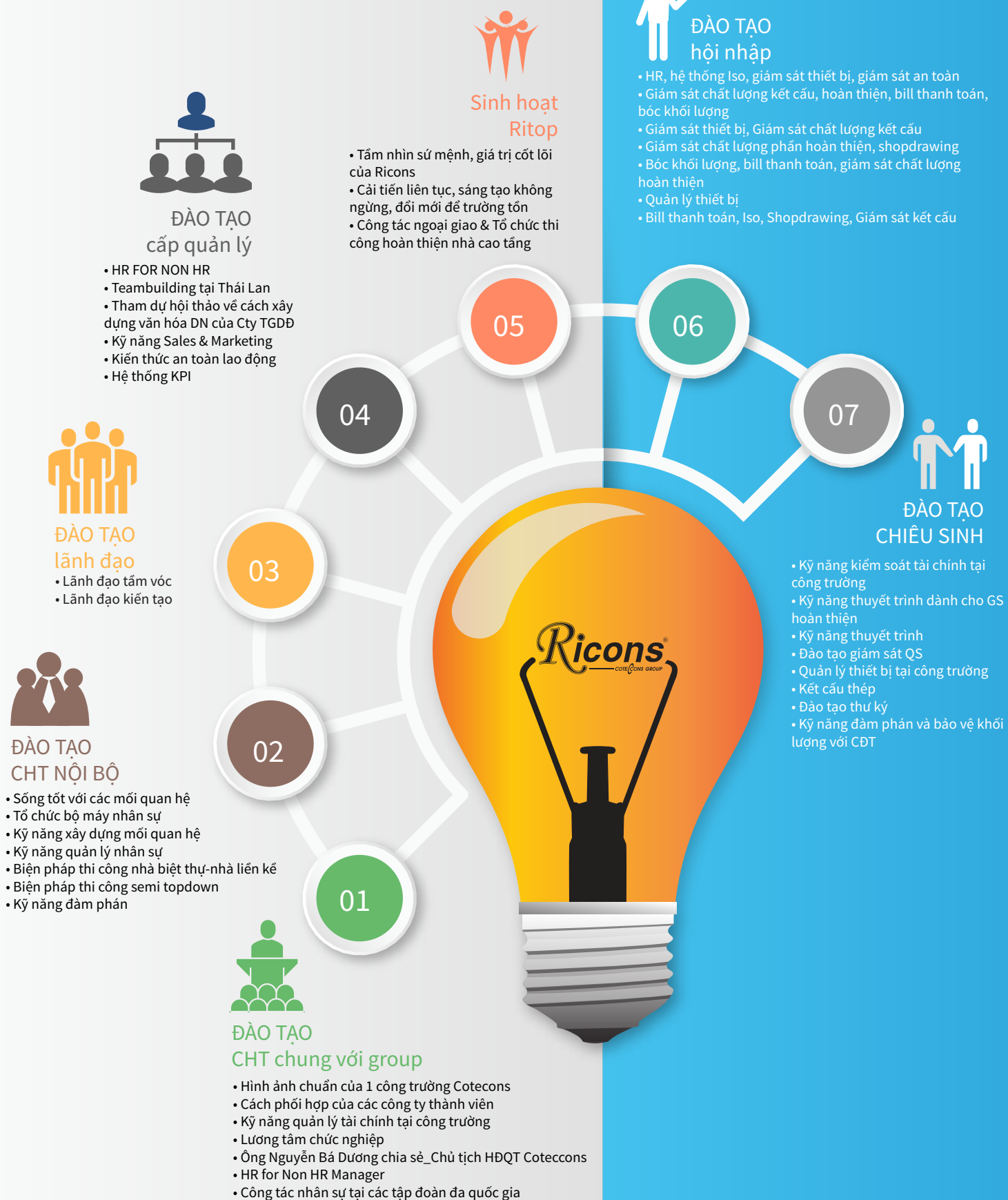
Khóa đào tạo	Đối tượng
Đào tạo hội nhập	Nhân sự mới
Đào tạo kỹ thuật chuyên môn	Nhân viên công ty
Đào tạo kỹ năng mềm	Cán bộ quản lý và nhân viên công ty
Đào tạo dành cho cán bộ quản lý	Cán bộ quản lý
Đào tạo dành cho cấp lãnh đạo	Ban Lãnh đạo
Huấn luyện PCCC	Công nhân lao động
Các khóa huấn luyện an toàn định kỳ hằng năm	Công nhân và cán bộ

Ngoài các khóa đào tạo huấn luyện về an toàn lao động cho Chuyên viên HSE, An toàn viên và nhân viên công trường. Trong năm 2017, Công ty đẩy mạnh và phát triển hoạt động các Câu lạc bộ tại RICONs nhằm bồi dưỡng, phát triển tiềm năng người lao động. Đây là nơi các ứng viên có cơ hội giao lưu 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.



Bên cạnh các chương trình đào tạo nội bộ, Công ty còn tài trợ 100% chi phí học tập cũng như chế độ lương trong thời gian học tập cho các nhân viên giỏi, có tiềm năng phát triển. Đồng thời RICONs còn thường xuyên tổ chức tham quan thực tiễn các công trường Coteccons 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 đào tạo



TÌNH HÌNH ĐẦU TƯ

Trong năm 2017 Công ty đầu tư 54,7 tỷ, trong đó:

Tài sản cố định: 36,1 tỷ

Vật tư thiết bị phục vụ thi công: 14,1 tỷ

Vật tư thiết bị văn phòng phục vụ công tác quản lý: 4,5 tỷ



TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

Chỉ tiêu	Năm 2016	Năm 2017	% tăng giảm
Tổng giá trị tài sản	1.815.412.824.765	2.615.706.083.294	44,08%
Doanh thu thuần	4.790.288.052.979	6.560.118.556.068	36,95%
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	235.433.891.874	313.124.778.655	33,00%
Lợi nhuận khác	5.761.703.065	46.979.765.746	715,38%
Lợi nhuận trước thuế	241.195.594.939	360.104.544.401	49,30%
Lợi nhuận sau thuế	192.478.527.982	287.142.790.025	49,18%
Cổ tức bằng cổ phiếu (%/vốn cổ phần)	50%		-
Cổ tức bằng tiền (%/vốn cổ phần)		30%(*)	

(*): Tỷ lệ cổ tức dự kiến chi trả theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên lần thứ XI - năm 2017 ngày 02/06/2017

CÁC CHỈ TIÊU TÀI CHÍNH CHỦ YẾU

STT	Chỉ tiêu	ĐVT	Năm 2016	Năm 2017
I	Chỉ tiêu về khả năng thanh toán			
	Hệ số thanh toán ngắn hạn	Lần	1,19	1,25
	Hệ số thanh toán nhanh	Lần	1,11	1,14
II	Chỉ tiêu về cơ cấu vốn			
	Hệ số nợ/ Tổng tài sản	Lần	0,72	0,71
	Hệ số nợ/Vốn chủ sở hữu	Lần	2,61	2,41
III	Chỉ tiêu về năng lực hoạt động			
	Vòng quay hàng tồn kho	Vòng	61,48	40,94
	Doanh thu thuần/Tổng tài sản bình quân	Vòng	3,37	2,96
IV	Chỉ tiêu về khả năng sinh lời			
	Hệ số Lợi nhuận sau thuế/ Doanh thu thuần	%	4,02	4,38
	Hệ số Lợi nhuận sau thuế/ Vốn chủ sở hữu bình quân	%	45,26	45,23
	Hệ số Lợi nhuận sau thuế/ Tổng tài sản bình quân	%	13,52	12,96
	Hệ số Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/ Doanh thu thuần	%	4,91	4,77

Khả năng thanh toán

Chỉ tiêu về khả năng thanh toán của Ricons an toàn so với mặt bằng chung ngành xây dựng Việt Nam. Hệ số thanh toán ngắn hạn tăng từ 1,19 lần lên 1,25 lần năm 2017 cho thấy khoản nợ ngắn hạn của Ricons luôn được đảm bảo thanh toán bởi khoản tài sản ngắn hạn có tính thanh khoản cao, giảm áp lực tài chính và rủi ro mất thanh khoản của Công ty.

Tài sản ngắn hạn tại ngày 31/12/2017 là 2.305.596.365.817 đồng tăng 53,13% so với năm 2016. Khoản tăng này chủ yếu đến từ việc gia tăng trong khoản phải thu ngắn hạn của khách hàng từ 1.114.382.582.493 đồng lên 1.913.055.636.533 đồng. Nguyên nhân chủ yếu là do doanh thu của Công ty tăng mạnh vào tháng 12/2017 với giá trị khoảng 1.473 tỷ và công nợ được thanh toán sau 30 - 45 ngày dẫn đến việc gia tăng trong khoản phải thu. Điều này lý giải cho sự tăng trưởng trong chỉ tiêu về khả năng thanh toán của Ricons trong năm vừa qua.

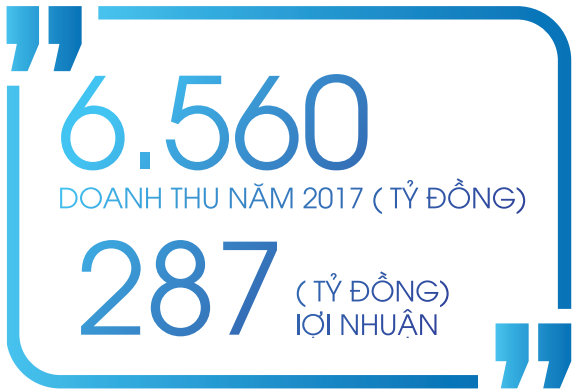
Chỉ tiêu về cơ cấu vốn

Nhìn chung, nợ chiếm tỷ trọng cao trong cơ cấu nguồn vốn của Công ty. Hệ số nợ/ tổng tài sản năm 2017 là 0,71 lần giảm nhẹ so với mức 0,72 lần năm 2016. Nợ ngắn hạn chiếm tỷ trọng cao trong cơ cấu tổng nợ (trên 95%), cùng với những phân tích, đánh giá tại chỉ số về khả năng thanh toán có thể thấy rằng rủi ro tài chính đối với các khoản nợ của Ricons là rất thấp.

Bên cạnh đó, Công ty không sử dụng nợ vay trong cơ cấu nợ của mình đã mang đến nguồn tài chính lành mạnh cho quá trình hoạt động, đảm bảo khả năng thích ứng với những thay đổi trong chính sách lãi vay, tiền tệ của nền kinh tế.

Chỉ tiêu về khả năng sinh lời

Nhìn chung những chỉ số về khả năng sinh lời khá ổn định. Lợi nhuận sau thuế/ Doanh thu thuần tăng từ 4,02% lên 4,38%, ROE giảm từ 45,26 % xuống 45,23%. Như đã phân tích ở trên, sự gia tăng trong tổng tài sản của Công ty trong ngành xây dựng thường tăng nhanh hơn doanh thu nên ROA năm 2017 có sự thay đổi lớn hơn so với ROE, ghi nhận sự sụt giảm từ 13,52% xuống 12,96%. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/ Doanh thu thuần có xu hướng giảm từ 4,91% xuống còn 4,77%, điều này cho thấy tính cạnh tranh ngày càng gia tăng trong ngành và biến động giá vật liệu trong năm đã ảnh hưởng không nhỏ đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty.



Chỉ tiêu về năng lực hoạt động

Vòng quay hàng tồn kho có xu hướng giảm từ 61,48 vòng xuống còn 40,94 vòng. Hàng tồn kho của Ricons chủ yếu là khoản chi phí các công trình xây dựng dở dang trong năm. Năm 2017 khoản này ghi nhận 199.616.963.392 đồng từ các công trình xây dựng dở dang như: Senturia Vườn Lài, Lakeview, Pega Suite, Sài Gòn Royal Residence, An Gia Riverside,... tăng 106,11% so với năm 2016.

Doanh thu thuần/ Tổng tài sản cũng ghi nhận sự sụt giảm từ 3,37 vòng xuống còn 2,96 vòng. Với đặc thù trong lĩnh vực kinh doanh của Công ty, tốc độ tăng trưởng trong tổng tài sản thường cao hơn tốc độ tăng trưởng doanh thu nên sự sụt giảm này là điều có thể lý giải. Tuy nhiên, việc sử dụng một đồng tài sản trong lĩnh vực xây dựng có thể tạo ra gần 3 đồng doanh thu là một kết quả đáng ghi nhận của Ricons trong quá trình phát triển, trở thành một trong những nhà thầu xây dựng tư nhân lớn nhất Việt Nam.



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

Cổ phần tại ngày 31/12/2017

Thông tin cổ phiếu	
Vốn điều lệ	162.750.000.000 đồng
Số lượng cổ phiếu đã phát hành	16.275.000 cổ phiếu
Mệnh giá	10.000 đồng/cổ phiếu - Cổ phiếu thường: 16.275.000 cổ phiếu - Cổ phiếu ưu đãi: 0 cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	16.275.000 cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu quỹ	0 cổ phiếu

Cơ cấu cổ đông tại ngày 31/12/2017

STT	Đối tượng	Số lượng cổ đông	Số lượng cp nắm giữ	Tỷ lệ nắm giữ (%)
1	Cổ đông trong nước			
	Tổ Chức	1	3.024.000	18,58%
	Cá nhân	469	13.073.000	80,33%
2	Cổ đông nước ngoài			
	Tổ chức	0	0	0,00%
	Cá nhân	5	178.000	1,09%
	Tổng cộng	0	16.275.000	100,00%

Tình hình thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu:

Trong năm Công ty đã 2 lần thực hiện tăng vốn Điều lệ theo Nghị quyết ĐHĐCĐ:

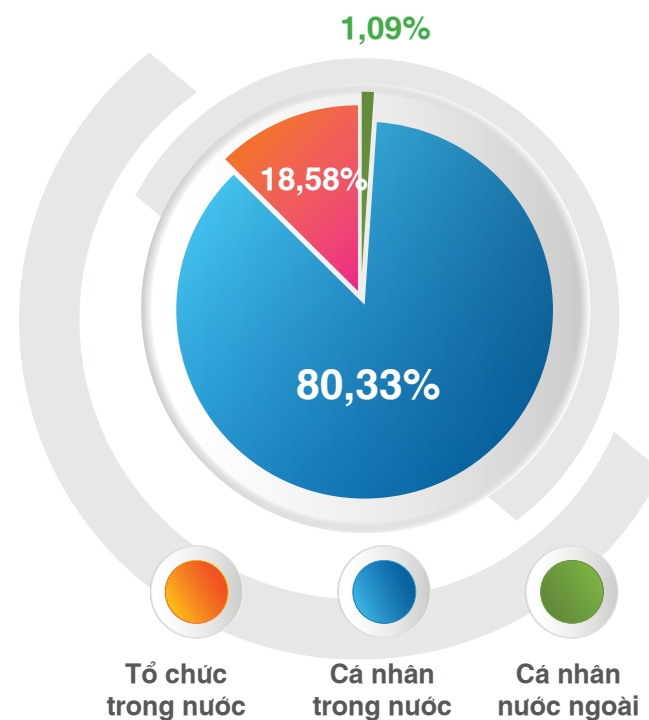
Hoàn thành đợt 01: Tăng vốn điều lệ từ 105 tỷ lên 162,75 tỷ vào quý III năm 2017 bằng hình thức chia cổ tức bằng cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu và phát hành theo chương trình ESOP;

Hoàn thành đợt 02: Tăng vốn điều lệ từ 162,75 tỷ lên 305 tỷ bằng hình thức phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu và các đối tác chiến lược.

Giao dịch cổ phiếu quỹ

Trong năm Công ty không thực hiện giao dịch cổ phiếu quỹ.

Các chứng khoán khác: Không có



BÁO CÁO TÁC ĐỘNG LIÊN QUAN ĐẾN MÔI TRƯỜNG VÀ XÃ HỘI

Là doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực thi công xây dựng với tính chất đặc thù tác động đến chất lượng không khí và cộng đồng xung quanh, RICONS luôn ý thức xây dựng một môi trường làm việc xanh, sạch đẹp và an toàn cũng như hướng đến hình ảnh những công trình xây dựng thân thiện với môi trường. Sự đồng bộ trong ứng dụng khoa học kỹ thuật cũng như hệ thống quản lý và phần mềm kỹ thuật, sử dụng công nghệ thiết bị tiên tiến, thân thiện với môi trường đã giúp RICONS chủ động và đáp ứng các tiêu chí xây dựng bền vững, tiết kiệm nước, sử dụng hiệu quả năng lượng và bảo vệ môi trường. Năm 2017, Ricons cũng hoàn thành và bàn giao cho Chủ đầu tư dự án đáp ứng các tiêu chuẩn cao về môi trường như dự án Fang Brother Knitting. Đây là dự án do Ricons Design & Build đạt tiêu chuẩn LEED Gold của Hội đồng công trình xanh Hoa Kỳ (dẫn đầu trong thiết kế về năng lượng và môi trường).

Trong năm 2017, chi phí nguyên vật liệu xây dựng thường xuyên biến động, đặc biệt giá thép thời điểm cuối năm tăng mạnh, có lúc lên đến 20% so với đầu năm. Ý thức được tầm ảnh hưởng của chi phí nguyên vật liệu nên những năm qua, Công ty đã tiến hành tối giản hóa quy trình làm việc cũng như tăng cường hiệu suất của người lao động nhằm tiết kiệm chi phí. Ngoài ra Công ty không ngừng nghiên cứu công nghệ, cải tiến các thành phần khác trong quá trình xây dựng, qua đó sử dụng hiệu quả nguồn nguyên liệu.

TIÊU THỤ NĂNG LƯỢNG TRONG NĂM



Năng lượng cùng với vấn đề biến đổi khí hậu đang trở thành mối quan tâm lớn của toàn nhân loại, trong đó vấn đề năng lượng đã và đang trở thành vấn đề nóng bỏng, được đặc biệt quan tâm không chỉ của riêng quốc gia nào. Do khủng hoảng năng lượng toàn cầu, các nguồn năng lượng như than, dầu mỏ, khí đốt đã dần cạn kiệt và trở nên khan hiếm, trong khi đó tình trạng lãng phí năng lượng đã và đang xảy ra đáng báo động ở nhiều quốc gia. Nếu mỗi quốc gia, mỗi người dân chúng ta không tự có những biện pháp và động thái tích cực, thì chắc chắn trong tương lai không xa, tình trạng khủng hoảng năng lượng toàn cầu sẽ trở nên trầm trọng hơn.

Với đà phục hồi và tăng trưởng của nền kinh tế, nhu cầu điện năng cho công cuộc công nghiệp hóa, hiện đại hóa là rất lớn. Với nguồn năng lượng được sử dụng chủ yếu trong quá trình hoạt động là điện năng dùng cho hoạt động tại các văn phòng công ty và công trình xây dựng. Ngoài ra, công ty còn sử dụng dầu và các loại khí đốt để vận hành các thiết bị, máy móc hỗ trợ hoạt động xây dựng. Hiểu được trách nhiệm với môi trường, Công ty đã thực hiện đồng bộ nhiều biện pháp nhằm tiết kiệm năng lượng. Bên cạnh đó để nâng cao nhận thức cho cán bộ, công nhân viên Công ty về sử dụng năng lượng hợp lý, tiết kiệm tài nguyên thiên nhiên và giảm thiểu tác động đến môi trường, Công ty đã tổ chức nhiều hoạt động nhằm khuyến khích người lao động đóng góp sáng kiến sử dụng năng lượng hiệu quả.

TÌNH HÌNH TIÊU THỤ NƯỚC

Hoạt động trong lĩnh vực thi công xây dựng công trình, lượng nước dùng cho hoạt động xây dựng chủ yếu được dùng trong vữa xây và bê tông. Trung bình với mỗi 1 m³ bê tông hoặc vữa xây sẽ tiêu tốn khoảng 120-180 lít nước. Lượng nước sử dụng trong quá trình xây dựng được lấy từ nguồn nước ngầm ngay tại công trình thi công, sẽ giảm thiểu được chi phí cho quá trình xây dựng. Tuy nhiên việc khoan nước ngầm sẽ có những tác động nhất định đến hệ sinh thái khu vực, do đó Công ty luôn thận trọng nghiên cứu kỹ địa chất tại nơi thi công để tránh những rủi ro có thể xảy ra đối với môi trường.

TUÂN THỦ PHÁP LUẬT VỀ BẢO VỆ MÔI TRƯỜNG

Trong năm 2017, Công ty đã thực hiện tốt các quy định về bảo vệ môi trường và không để xảy ra bất kỳ trường hợp vi phạm nào.



BÁO CÁO LIÊN QUAN ĐẾN TRÁCH NHIỆM CỘNG ĐỒNG ĐỊA PHƯƠNG

Bên cạnh các mục tiêu kinh doanh gắn liền với lợi ích của người lao động và cổ đông, Công ty cũng ý thức chia sẻ trách nhiệm với sự phát triển của cộng đồng.

Công ty tích cực tham gia các phong trào tình nguyện và các chương trình từ thiện tại địa phương nhằm nâng cao chất lượng cuộc sống cho cộng đồng dân cư xung quanh địa bàn Công ty hoạt động. Bên cạnh đó, Công ty cũng chung tay với cả nước trong các hoạt động hỗ trợ đồng bào vùng bão lũ, thiên tai, và các hoạt động hướng về biển đảo quê hương.

Những hoạt động cụ thể mà công ty đã thực hiện như:



Chương trình “Xuân kết nối yêu thương” trên địa bàn Quận Bình Thạnh, Tp. HCM: Nhân dịp này, Công đoàn Ricons đã trao 20 suất học bổng cho các em học sinh khá giỏi có hoàn cảnh khó khăn trên địa bàn Quận Bình Thạnh với hi vọng nhằm giúp các em phần nào trang trải chi phí sinh hoạt, học tập trong cuộc sống.



Chương trình “Trung thu yêu thương” diễn ra từ Lào Cai, Tuyên Quang đến Tp.HCM, Đồng Nai và cùng nhiều tỉnh miền Tây. Với những món quà nhỏ nhưng đầy ấp yêu thương cho 3.256 em nhỏ trên toàn quốc, trong 6 ngày (29/09 – 04/10/2017).

Chương trình thăm hỏi và tặng quà tại Mái ấm Bà Chiểu: Công đoàn Ricons đã ghé thăm Mái ấm Bà Chiểu để gặp gỡ, vui chơi cùng các em nhỏ đang sinh sống tại đây. Thông qua tìm hiểu, Công đoàn cũng đã trao tặng nhiều nhu yếu phẩm cần thiết cho sinh hoạt tại mái ấm.



**Chính sách liên quan đến người lao động
(Đã trình bày chi tiết ở phần II)**

CHƯƠNG IV

ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ



Đánh giá về tình hình kinh doanh 2017	66
Đánh giá về các mặt của Ricons	67
Về hoạt động của Ban Tổng giám đốc	68
Các kế hoạch, định hướng của HĐQT	69
Báo cáo của Ban Kiểm soát	72
Các giao dịch, thù lao và các khoản lợi ích	75

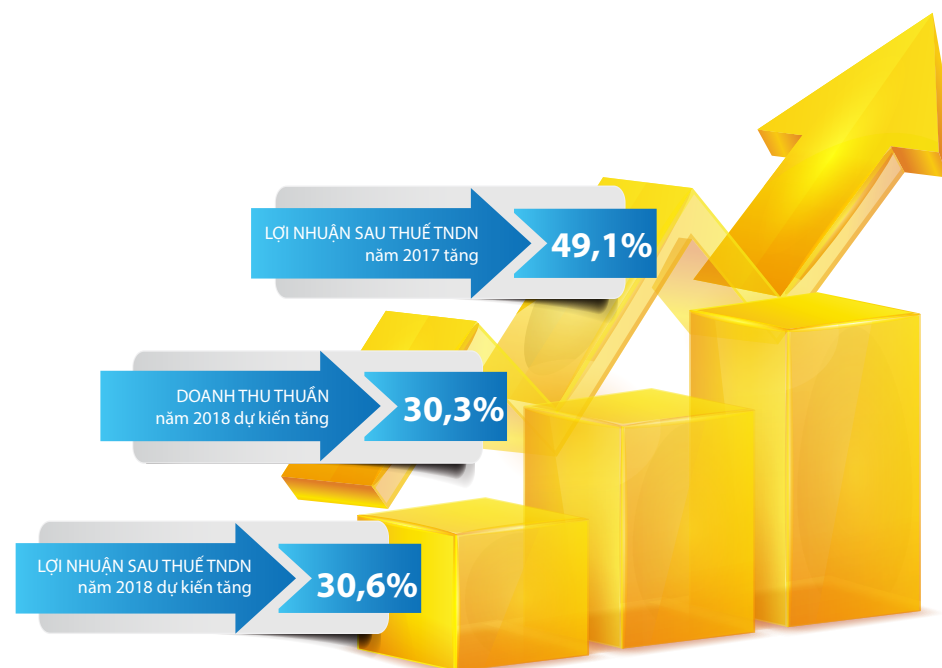
ĐÁNH GIÁ VỀ TÌNH HÌNH KINH DOANH 2017

Trải qua năm 2017, với sự phục hồi và tăng trưởng ổn định của nền kinh tế thế giới. Hoạt động thương mại và toàn cầu hóa diễn ra sôi động tác động tích cực đến tình hình kinh tế trong nước. Với những dấu ấn tăng trưởng đáng ghi nhận của kinh tế Việt Nam như: Tốc độ tăng trưởng GDP cán mốc 6,81%; lạm phát được kiểm soát trong giới hạn cho phép (thấp hơn mục tiêu 5% Chính phủ đề ra); hoạt động xây dựng tăng trưởng với tốc độ 8,7%. Đồng thời môi trường kinh doanh trong nước đang dần được cải thiện với chủ trương triển khai quyết liệt các giải pháp ổn định phát triển kinh tế vĩ mô của Chính phủ, đã tạo nên những điều kiện thuận lợi cho sự phát triển của RICONs trong năm vừa qua. Cụ thể Công ty đã đạt được như sau:

TỔNG HỢP MỘT SỐ CHỈ TIÊU TÀI CHÍNH NĂM 2017:

Chỉ tiêu	ĐVT	TH 2016	KH 2017	TH 2017	So với 2016	% KH
Doanh thu thuần	Tỷ đồng	4.790	6.000	6.560	136,95%	109,33%
LNST		192	260	287	149,48%	110,38%
Cổ tức	%	50	30	-	-	-

- Lần đầu tiên doanh số toàn Công ty đạt 6.560 tỷ đồng, vượt mốc 6.000 tỷ kỳ vọng đề ra, HĐQT đánh giá cao những nỗ lực không ngừng của tập thể cán bộ công nhân viên và Ban lãnh đạo Công ty trong năm qua. Với kết quả này HĐQT hoàn toàn tin tưởng Công ty sẽ đạt mục tiêu doanh thu kế hoạch năm 2018 đề ra 8.550 tỷ đồng.
- Lợi nhuận sau thuế năm 2017 đạt hơn 287 tỷ đồng, tăng 49,18% so với năm 2016, vượt 10,44% so với kế hoạch.
- Chi trả cổ tức dự kiến năm 2017 được căn cứ theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên lần thứ 10 - năm 2017 ngày 02/06/2017. Tỷ lệ chi trả cụ thể sẽ được Đại hội đồng cổ đông thông qua trong kỳ họp lần này.



ĐÁNH GIÁ VỀ CÁC MẶT CỦA RICONs

Công tác kinh doanh

Năm 2017, HĐQT thông qua nhiều cuộc họp đã chỉ đạo quyết liệt công tác xây dựng – kinh doanh đối với hàng loạt Dự án trải dài từ địa đầu Móng Cái đến tận Kiên Giang: Saigon Royal (4 tầng hầm), Viet Capital Center (6 tầng hầm), Eco Park Hưng Yên (7 tháp); River Panorama (2.000 tỷ đồng), ... HĐQT cũng đã thông qua bàn giao dự án đáp ứng các tiêu chuẩn cao về môi trường như dự án Fang Brother Knitting cho Chủ đầu tư, đây là dự án do Ricons Design & Build đạt tiêu chuẩn LEED Gold của Hội đồng công trình xanh Hoa Kỳ. Trên cơ sở các Nghị quyết của HĐQT, Ban điều hành đã tích cực triển khai thực hiện các dự án và đạt được nhiều thành công lớn khi nhiều Chủ đầu tư lớn đã và tiếp tục ký kết nhiều hợp đồng trong năm 2017 như: Novaland, An Gia Investment, Phương Việt, Ecopark, Vina Đại Phước, Bros, Regina, ... Điều đó chứng tỏ những sản phẩm Ricons cung cấp ra thị trường được đón nhận và Chủ đầu tư hoàn toàn tin tưởng.

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 lý tài chính

Theo kế hoạch tài chính năm 2017, HĐQT đặt ra mục tiêu đạt nguồn thu tương đối lớn, trong đó kế hoạch thu từ hoạt động xây lắp là 5.000 tỷ đồng; thu hoạt động thương mại và các nguồn thu khác là 1.000 tỷ đồng. Năm 2017, RICONs đã thực hiện đầy đủ các biện pháp nhằm bảo toàn vốn gắn liền với hoạt động sản xuất kinh doanh; thực hiện đúng chế độ quản lý sử dụng vốn, phân phối lợi nhuận, chế độ tài chính, chế độ kế toán theo đúng quy định của pháp luật.

Việc lập báo cáo tài chính và thực hiện công bố thông tin đến các cổ đông được thực hiện đúng quy định hiện hành. Báo cáo tài chính năm 2017 của RICONs được soát xét/kiểm toán theo đúng quy định tại Điều lệ RICONs và Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông năm 2017. Đơn vị thực hiện kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2017 cho RICONs là Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam

Quản lý chặt chẽ công tác đầu tư tài chính; thực hiện nghiêm túc kê khai nộp ngân sách Nhà nước và báo cáo tài chính doanh nghiệp.

Về tình hình nguồn vốn đầu tư của chủ sở hữu:

- Trong Quý III - 2017, RICONs hoàn tất công tác chi trả cổ tức bằng cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu và phát hành theo chương trình lựa chọn cho người lao động, tăng vốn điều lệ từ 105 tỷ đồng lên 162,75 tỷ đồng.
- Công tác tăng vốn điều lệ được HĐQT triển khai đáp ứng, tuân thủ đầy đủ các quy định pháp luật hiện hành. Sau khi hoàn tất phát hành, HĐQT đã thực hiện báo cáo kết quả phát hành cho các cơ quan quản lý nhà nước theo đúng quy định.

VỀ HOẠT ĐỘNG CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

NHỮNG MẶT LÀM ĐƯỢC

Trong năm 2017, Ban Tổng Giám đốc đã thể hiện nỗ lực, tâm huyết để mở rộng hoạt động sản xuất kinh doanh, tăng cường nguồn lực bảo đảm thực hiện thành công mục tiêu 2017 và những năm tiếp theo. Cụ thể, trong năm Ban Giám đốc đã đạt được những thành tích đáng ghi nhận như sau

- Tổ chức thành công Đại hội đồng Cổ đông thường niên lần thứ 10 - năm 2017 của Công ty
- Tập trung tăng cường quản trị Công ty: Xây dựng và áp dụng hệ thống đánh giá hiệu quả công việc dựa trên phương thức quản trị “Thẻ điểm cân bằng – Balanced Score Card” và “Hệ thống KPIs”.
- Thực hiện quy hoạch và phát triển nhân lực quản lý, xây dựng đội ngũ kế cận thông qua lộ trình phát triển nghề nghiệp cho nhân viên;
- Chú trọng công tác R&D;
- Thực hiện tốt công tác kiểm soát nội bộ, đảm bảo tính minh bạch trong hoạt động sản xuất kinh doanh.

NHỮNG MẶT CHƯA LÀM ĐƯỢC

- Việc tuyển dụng nhân sự chưa đáp ứng được quy mô tăng trưởng, nhu cầu phát triển của Công ty.



CÁC KẾ HOẠCH, ĐỊNH HƯỚNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Kế hoạch hoạt động sản xuất kinh doanh trong năm 2018 cụ thể như sau

STT	Chỉ tiêu	Đơn vị tính	Kế hoạch năm 2018
1	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	Tỷ đồng	8.550
2	Lợi nhuận sau thuế	Tỷ đồng	375
3	Cổ tức/ vốn cổ phần	%	30

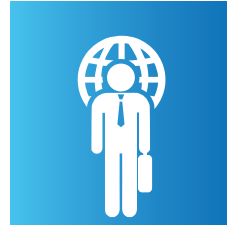
Các biện pháp hoàn thành kế hoạch:

Chiến lược kinh doanh thị trường

- Đẩy mạnh hoạt động M&A với các doanh nghiệp ngành nghề tương tự; Đầu tư tài chính vào các khách hàng tiềm năng, nhà thầu phụ, nhà cung cấp chiến lược;
- Tìm kiếm đối tác chiến lược để cộng hưởng sức mạnh, đa dạng hoá ngành nghề, tăng giá trị cho RICON;
- Tìm kiếm công nghệ tiên tiến để đẩy nhanh và hoàn thiện quy trình xây dựng và kinh doanh;
- Định hướng RICON trở thành tập đoàn nơi mà Chủ đầu tư và Khách hàng tin cậy mong muốn hợp tác và hướng đến mục tiêu đạt Top 3 Doanh nghiệp xây dựng lớn nhất Việt Nam.



CÁC KẾ HOẠCH, ĐỊNH HƯỚNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ



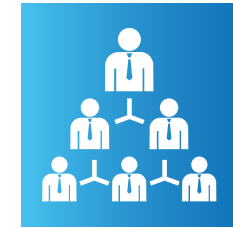
Nâng cao năng lực Quản lý dự án và phân phối sản phẩm

- Hợp tác với các nhà cung cấp, Chủ đầu tư và đối tác chiến lược, tham gia các dự án Design & Build (D&B);
- Đẩy mạnh và phát triển khối kinh doanh Bất động sản với 2 bộ phận là Rihome và Risa;
- Ứng dụng công nghệ quản lý dự án BIM vào trong quản lý dự án;
- Kiểm soát tốt chi phí đầu vào thông qua kiểm soát chi phí mua hàng, kiểm soát ngân sách dự án, quản trị rủi ro và quản lý thông tin dự án;
- Cải tiến năng suất và chất lượng lao động bằng công cụ Eoffice và các module quản lý khác trong toàn hệ thống.



Phát triển nhân lực

- Kien toàn bộ máy tổ chức phù hợp nhu cầu hoạt động và chiến lược phát triển dài hạn của toàn hệ thống RICON;
- Hoạch định và triển khai chiến lược phát triển nguồn nhân lực trong toàn hệ thống RICON nhằm đào tạo lực lượng kế cận và thu hút nhân tài thông qua các chương trình tuyển dụng, đào tạo cùng với các lợi ích bổ sung từ các hệ thống tiện ích và câu lạc bộ như: Ricoffee, CLB Lãnh đạo tiềm năng - Ritop, CLB Kỹ thuật thi công - Ritech, CLB trí tuệ - Rimind và CLB Thanh niên - Riyouth.
- Xây dựng thương hiệu nhà tuyển dụng hàng đầu mục tiêu lọt vào Top 10 nơi làm việc tốt nhất Việt Nam trong ngành xây dựng vào năm 2018;



Quản trị Công ty

- Tiếp tục kiện toàn bộ máy tổ chức, hoàn thiện các chức năng chuyên môn của các Phòng ban như quản trị chiến lược, kiểm soát nội bộ, quản trị rủi ro theo thông lệ quốc tế; hướng đến mô hình tập đoàn từ năm 2019 - 2020 hoặc sớm hơn;
- Thiết lập hệ thống dữ liệu thông tin quản trị (MAS) xuyên suốt phục vụ công tác điều hành và quản lý ngân sách và cung cấp thông tin kịp thời minh bạch cho cổ đông và nhà đầu tư trên cơ sở ứng dụng các công cụ như: Eoffice, BSC_KPIs trong toàn hệ thống.



Nghiên cứu và phát triển

- Hoạch định lộ trình phát triển công nghệ cao/mới cho hoạt động xây lắp truyền thống;
- Thành lập, phát triển bộ phận nghiên cứu phát triển để nghiên cứu đổi mới quản lý, áp dụng công nghệ thiết kế và thi công phù hợp với xu thế phát triển của thế giới theo hướng Digital Construction như BIM.
- Nghiên cứu thiết kế, sản xuất và thi công các sản phẩm và công trình theo công nghệ xanh, sạch, thân thiện với môi trường;

BÁO CÁO BAN KIỂM SOÁT

CÁC BUỔI HỌP CỦA BAN KIỂM SOÁT

STT	Thành viên BKS	Chức vụ	Ngày bắt đầu là thành viên BKS	Số buổi họp BKS tham dự	Tỷ lệ tham dự họp	Lý do không tham dự họp
1	Bà Hà Tiểu Anh	Trưởng Ban	12/06/2015	4	100%	
2	Ông Hồ Văn Chí Thành	Thành viên		4	100%	
3	Ông Phan Vĩnh Phúc	Thành viên		4	100%	

HOẠT ĐỘNG CỦA BAN KIỂM SOÁT

Ban Kiểm soát gồm 03 thành viên, hoạt động theo đúng các quy định của Điều lệ Công ty và Luật Doanh nghiệp. Các thành viên Ban Kiểm soát có chuyên môn và công tác trong lĩnh vực xây dựng, tài chính nên có nhiều thuận lợi để hiểu và tiếp cận thực tế hoạt động kinh doanh.

Trong năm 2017, Ban kiểm soát đã tham dự các cuộc họp của Hội đồng quản trị và đưa ý kiến của Ban Kiểm soát về các chủ trương, kế hoạch, thực hiện sản xuất kinh doanh, tài chính, công bố các thông tin theo quy định.

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 điều lệ Công ty, Luật doanh nghiệp, tình hình thực hiện Nghị quyết Đại hội Đồng Cổ đông và Nghị quyết Hội đồng Quản trị năm 2017.
- Thực hiện thẩm định, phân tích báo cáo tài chính hằng kỳ; tình hình thực hiện sản xuất kinh doanh
- Đánh giá độc lập và có các kiến nghị đến Hội đồng Quản trị/Ban Điều hành.

ĐÁNH GIÁ CỦA BAN KIỂM SOÁT VỀ HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

1. Hoạt động của Hội đồng Quản trị và Ban Điều hành

- HĐQT đã duy trì chế độ họp thường kỳ để quản lý và chỉ đạo hoạt động của Công ty. Các Nghị quyết của HĐQT đúng định hướng, các thành viên HĐQT có tinh thần trách nhiệm cao, tham gia các ý kiến để Chủ tịch HĐQT ra các quyết định có tính chiến lược, định hướng đúng đắn để thực hiện Nghị quyết của ĐHĐCĐ.
- Các hoạt động của Công ty trong năm 2017 tuân thủ theo các quy định pháp luật hiện hành, Điều lệ của Công ty. Ban Tổng Giám đốc đã thực hiện nhiệm vụ đúng chức năng và thẩm quyền. Các thành viên Ban Tổng Giám đốc đã có sự đoàn kết thống nhất, thực hiện theo nhiệm vụ phân công cụ thể, tích cực tổ chức thực hiện các hoạt động kinh doanh của Công ty có hiệu quả.

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

- Hội đồng Quản trị/Ban Tổng 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 ĐHĐCĐ thường niên lần 10 – năm 2017 đã thông qua.
- Thưởng cho Ban Điều hành theo tinh thần Nghị Quyết Đại hội đồng Cổ đông thường niên lần 10 - năm 2017: Chưa thực hiện. HĐQT sẽ tiến hành đề nghị Đại hội Đồng Cổ đông phê duyệt mức thưởng cho Ban Điều hành trong Đại hội này.
- Thực hiện đúng Nghị quyết Đại hội Đồng Cổ đông, HĐQT đã lựa chọn Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam là đơn vị kiểm toán báo cáo tài chính năm 2017 của Công ty.

Thực hiện việc phát hành cổ phiếu tăng vốn Điều lệ theo Nghị quyết:

- Hoàn thành đợt 01:** tăng vốn điều lệ từ 105 tỷ lên 162,75 tỷ vào quý III năm 2017 bằng hình thức chia cổ tức bằng cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu và phát hành theo chương trình ESOP
- Hoàn thành đợt 02:** tăng vốn điều lệ từ 162,75 tỷ lên 305 tỷ bằng hình thức phát hành cho cổ đông hiện hữu và đối tác chiến lược (hoàn thành vào tháng 03/2018)

3. Tình hình tài chính Công ty

- Báo cáo tài chính quý, năm được lập và công bố phù hợp với chuẩn mực kế toán và các quy định của pháp luật hiện hành, đã phản ánh đầy đủ tình hình hoạt động kinh doanh, tài chính của Công ty.
- Ban Kiểm soát thống nhất với số liệu tài chính trong báo cáo của Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc.
- Tình hình tài chính của Công ty an toàn về tính thanh khoản và các tỷ lệ liên quan đến cơ cấu vốn. Tình hình kinh doanh của Công ty đạt hiệu quả tốt.
- Rủi ro về tài chính, nhất là vấn đề thu hồi công nợ luôn được công ty để cập đánh giá thường xuyên, theo dõi sát sao. Công ty có hệ thống quản lý chặt chẽ, xây dựng đầy đủ các quy chế, quy định trong quá trình hoạt động sản xuất kinh doanh.



Kiến nghị của Ban Kiểm soát

- Công ty cần quyết liệt thu hồi dứt điểm các khoản phải thu kéo dài của các Chủ đầu tư. Ngoài ra cần cân nhắc lựa chọn các dự án có tính thanh khoản tốt, lựa chọn Chủ đầu tư/khách hàng có uy tín trên thị trường.
- Cần có biện pháp kiểm soát công nợ, hạn chế nợ xấu và rủi ro tài chính.
- Công ty mới hoàn thành việc huy động vốn, cần tối ưu việc sử dụng nguồn vốn để tăng lợi thế cạnh tranh trên thị trường cũng như gia tăng lợi nhuận của Công ty.
- Bộ phận thương mại có những lợi thế: bộ máy gọn nhẹ, lợi nhuận tốt, nguồn vốn mạnh; Công ty nên nghiên cứu mở rộng sản phẩm kinh doanh, đặc biệt là vật liệu xây dựng để gia tăng lợi nhuận cho Công ty cũng như đáp ứng nhu cầu vật liệu xây dựng hiện nay của chính RICONs.
- Bộ phận Rihome và Risa đã tạo được hình ảnh dẫn đầu trên thị trường, với thế mạnh từ các đối tác là Chủ đầu tư lớn trên thị trường. Công ty nên có hoạch định chiến lược cho lĩnh vực phân phối, đầu tư và quản lý dự án vào thời điểm thích hợp của thị trường nhằm gia tăng nguồn thu và lợi nhuận bên cạnh kinh doanh xây lắp trong kế hoạch phát triển dài hạn của Công ty.
- 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. Đặc biệt trong năm vừa qua với sự ra đời của Nghị định 71 về quản trị Công ty, sẽ ảnh hưởng nhất định đến hoạt động của RICONs trong thời gian tới.
- 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.

CÁC GIAO DỊCH, THÙ LAO VÀ CÁC KHOẢN LỢI ÍCH CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN TỔNG GIÁM ĐỐC VÀ BAN KIỂM SOÁT

LƯƠNG, THƯỞNG, THÙ LAO, CÁC KHOẢN LỢI ÍCH

Các khoản thù lao, lương, thưởng của Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc và Ban kiểm soát được chi trả căn cứ theo quyết định của Đại hội đồng cổ đông của Công ty và theo quy định của pháp luật hiện hành.

VIỆC THỰC HIỆN CÁC QUY ĐỊNH VỀ QUẢN TRỊ CÔNG TY

Trong năm Công ty đã thực hiện đầy đủ và đúng quy định về quản trị Công ty.

CHƯƠNG V

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC



Đánh giá hoạt động sản xuất kinh doanh
 Tình hình tài chính
 Những cải tiến về cơ cấu tổ chức, chính sách
 Kế hoạch phát triển trong tương lai
 Báo cáo về trách nhiệm với môi trường, xã hội

78
 82
 84
 85
 86

ĐÁNH GIÁ KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH

Nhìn lại năm 2017, thị trường bất động sản đã tiếp tục đà phục hồi, giữ được sự phát triển tương đối ổn định. Các phân khúc và sản phẩm bất động sản đã có sự tái cơ cấu hợp lý hơn, trong đó phân khúc nhà ở vừa túi tiền giữ vai trò chủ đạo và có tính thanh khoản cao. Theo BMI Research, ngành công nghiệp xây dựng của Việt Nam dự kiến sẽ tăng trưởng 9,6% về giá trị thực trong năm 2017 và 9,7% vào năm 2018 và trung bình hàng năm là 8,2% trong giai đoạn 5 năm giữa năm 2017 và năm 2021. Tăng trưởng trong hoạt động xây dựng cơ sở hạ tầng đang được thúc đẩy bởi các dự án giao thông và tiện ích do chính phủ đầu tư vào hai đô thị lớn là Hà Nội và thành phố Hồ Chí Minh. Bên cạnh đó, đầu tư vào xây dựng nhà ở và thương mại sẽ tiếp tục được hỗ trợ bởi các khoản đầu tư nước ngoài cao. Việt Nam vẫn là một điểm đến hấp dẫn nhờ chi phí thấp hơn và mức độ phát triển cao hơn so với nước láng giềng Đông Nam Á.

Những chính sách được nhà nước ban hành trong những năm gần đây như: Nghị quyết 42/2017/QH14 về thí điểm xử lý nợ xấu của các tổ chức tín dụng, Nghị quyết 54/2017/QH14 về thí điểm cơ chế, chính sách đặc thù phát triển thành phố Hồ Chí Minh, Thông tư 19/2017/TT-NHNN quy định các giới hạn, tỷ lệ bảo đảm an toàn trong hoạt động của tổ chức tín dụng,... đã tạo nên hành lang pháp lý thông thoáng, đem lại động lực phát triển cho các hoạt động của thị trường bất động sản.

Trong hơn 13 năm phát triển, Ricons đã từng bước khẳng định thương hiệu của mình trên thị trường thiết kế, xây dựng bất động sản. Với phương châm “Công trình sau luôn tốt hơn công trình trước” Ricons luôn phấn đấu nâng cao chất lượng xây dựng, tiến bộ qua từng năm hoạt động, mang đến sự hài lòng cho khách hàng, từ đó giữ vững danh hiệu là một trong 04 doanh nghiệp xây dựng tư nhân lớn nhất Việt Nam.

Trong năm 2017, Ricons đạt 6.560 tỷ đồng doanh thu thuần ghi nhận mức độ tăng trưởng 36,95%, trong đó doanh thu từ hoạt động cung cấp dịch vụ xây dựng chiếm tỷ trọng cao nhất trong cơ cấu doanh thu (87,63%). Với năng lực cung cấp dịch vụ trong lĩnh vực xây dựng, Ricons hoàn toàn có thể đáp ứng được mọi yêu cầu của khách hàng về hạng mục xây dựng: nhà xưởng, cao ốc văn phòng, nhà ở, khách sạn, trường học, bệnh viện,... Tuy nhiên, với một nền kinh tế đang phát triển như Việt Nam thì việc đầu tư phát triển, xây dựng hạng mục nhà xưởng, chung cư cao ốc văn phòng thường được chú trọng. Chính vì thế, trong những năm gần đây, hai hạng mục này chiếm tỷ trọng cao trong lĩnh vực cung cấp dịch vụ xây dựng của Ricons.

Một mảng hoạt động đóng góp khá lớn vào doanh thu của Ricons là kinh doanh vật liệu xây dựng. Nhằm tận dụng lợi thế về sự am hiểu trong lĩnh vực xây dựng, ổn định nguồn cung đầu vào cho các công trình, Ricons đã tham gia vào hoạt động kinh doanh vật liệu xây dựng. Năm 2016 doanh thu từ mảng này ghi nhận sự tăng trưởng vượt bậc (gần 60%) đạt gần 825 tỷ đồng. Tuy nhiên, năm 2017 doanh thu từ bán vật liệu xây dựng chỉ đạt khoảng 792 tỷ đồng (bằng 96,01% năm 2016). Nguyên nhân chủ yếu của sự sụt giảm này đến từ sự cạnh tranh ngày càng gay gắt của các doanh nghiệp trong lĩnh vực cung cấp vật liệu xây dựng, bên cạnh đó một số Chủ đầu tư hiện nay tự cung cấp thép xây dựng và xu hướng sử dụng cốt pha nhôm ảnh hưởng lớn đến doanh số phần thép và ván cốt pha không đạt theo kế hoạch.

Nhìn chung, tiếp tục đà tăng trưởng từ những năm trước, năm 2017 tiếp tục ghi nhận sự tăng trưởng tốt trong hoạt động của Ricons. Lợi nhuận sau thuế đạt hơn 287 tỷ đồng, vượt 10,44% kế hoạch và tăng 49,18% so với năm 2016.

NHỮNG TIẾN BỘ CÔNG TY ĐÃ ĐẠT ĐƯỢC

Những hoạt động cụ thể mà công ty đã thực hiện như:



01

Nhằm tăng cường hiệu quả trong hoạt động quản trị Công ty, Ricons đã xây dựng và áp dụng hệ thống đánh giá hiệu quả công việc dựa trên phương thức quản trị “Thẻ điểm cân bằng – Balanced Score Card” và “Hệ thống KPIs”.



02

Năm 2017, Ban Lãnh đạo đặt ra các mục tiêu sản xuất kinh doanh cho năm 2018 dựa trên 4 phương diện chính: “Tài chính – Vận hành – Khách hàng – Phát triển và đổi mới”. Các mục tiêu đã được lượng hóa, cụ thể hóa và được triển khai tới các Phòng/Ban/Công trường cũng như tới từng vị trí chức danh công việc.



03

Tăng vốn điều lệ từ 105 tỷ đồng lên 162,75 tỷ đồng bằng hình thức chi trả cổ tức cho cổ đông hiện hữu bằng cổ phiếu và phát hành theo chương trình ESOP nhằm nâng cao tiềm năng tài chính, đáp ứng nhu cầu mở rộng hoạt động của Công ty.



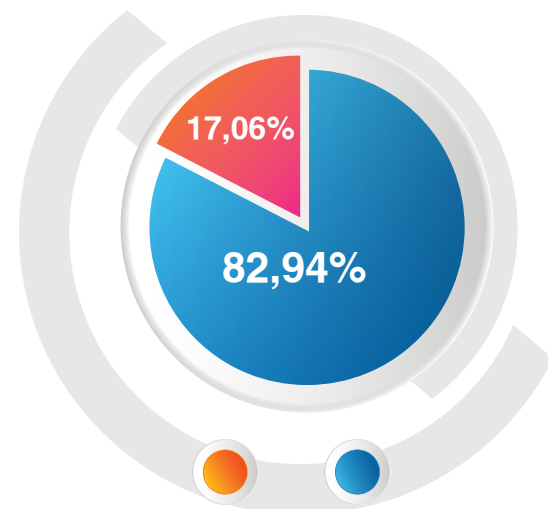
04

Thành lập Sàn Giao Dịch Bất Động Sản Rihome nhằm mở rộng chuỗi giá trị trong lĩnh vực bất động sản của Ricons từ cung ứng thiết kế, thi công xây dựng đến phân phối và quản lý điều hành hoạt động kinh doanh bất động sản (Risa).

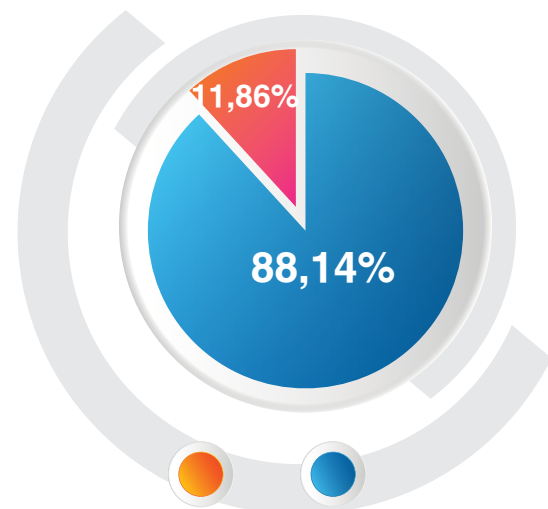
TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

TÌNH HÌNH TÀI SẢN

Chỉ tiêu	31/12/2016	31/12/2017	2017/ 2016
Tài sản ngắn hạn	1.505.645.718.729	2.305.596.365.817	153,13%
Tiền và các khoản tương đương tiền	169.739.476.066	135.592.775.142	79,88%
Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	100.000.000.000	10.000.000.000	10,00%
Các khoản phải thu ngắn hạn	1.134.345.921.350	1.960.150.049.683	172,80%
Hàng tồn kho	101.242.793.219	199.616.963.392	197,17%
Tài sản ngắn hạn khác	317.528.094	236.577.600	74,51%
Tài sản dài hạn	309.767.106.036	310.109.717.477	100,11%
Các khoản phải thu dài hạn	3.080.702.400	1.934.282.400	62,79%
Tài sản cố định	32.028.094.545	56.338.007.277	175,90%
Bất động sản đầu tư	212.069.469.355	209.374.188.415	98,73%
Tài sản dài hạn khác	62.588.839.736	42.463.239.385	67,84%
Tổng tài sản	1.815.412.824.765	2.615.706.083.294	144,08%



Dài hạn Ngắn hạn
Biểu đồ Tài sản năm 2016

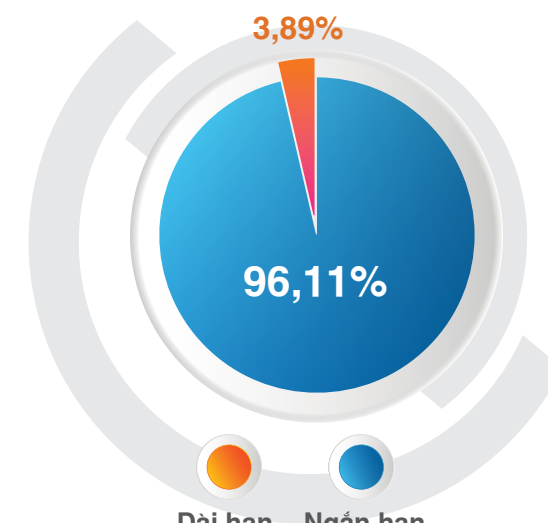


Dài hạn Ngắn hạn
Biểu đồ Tài sản năm 2017

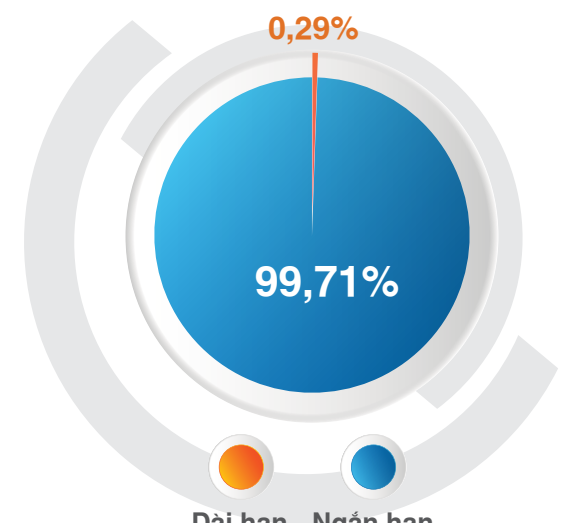
Năm vừa qua, tình hình tài sản Ricons có những biến động lớn khi tổng tài sản tăng 44,08% (đạt 2.616 tỷ đồng) so với năm 2016. Sự biến động chủ yếu đến từ sự thay đổi của tài sản ngắn hạn, cụ thể hơn là tăng trưởng mạnh mẽ của khoản mục khoản phải thu ngắn hạn. Khoản mục này đã tăng hơn 825 tỷ đồng tương đương 172,80% so với cùng kỳ đến từ nghiệp vụ bán vật liệu và cung cấp dịch vụ xây dựng. Ngoài ra hàng tồn kho trong năm 2017 cũng tăng đáng kể khi đạt 197,17% so với năm 2016, tăng từ 101 tỷ đồng lên 200 tỷ đồng. Nguyên nhân đến từ chi phí xây dựng công trình dở dang của các công trình như Senturia Vườn Lài, Lakeview, Pega Suite,... Không như sự biến động của tài sản ngắn hạn, tài sản dài hạn năm qua vẫn duy trì cơ cấu như năm 2016 và chỉ tăng nhẹ 0,11%.

TÌNH HÌNH NỢ PHẢI TRẢ

Chỉ tiêu	31/12/2016	31/12/2017	2017/ 2016
Nợ ngắn hạn	1.261.486.045.282	1.843.540.445.273	146,14%
Phải trả người bán	710.613.422.650	978.976.829.607	137,77%
Người mua trả tiền trước	20.975.663.146	60.519.310.066	288,52%
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	31.448.873.860	91.525.612.580	291,03%
Chi phí phải trả ngắn hạn	421.725.609.041	589.594.632.230	139,81%
Phải trả ngắn hạn khác	54.384.830.093	71.378.093.134	131,25%
Dự phòng phải trả ngắn hạn	10.839.579.241	20.995.825.382	193,70%
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	11.498.067.251	30.550.142.274	265,70%
Nợ dài hạn	50.991.706.267	5.418.627.578	10,63%
Chi phí phải trả dài hạn khác	3.955.374.493	4.358.988.333	110,20%
Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	1.107.389.311	1.059.639.245	95,69%
Dự phòng phải trả dài hạn	45.928.942.463	-	-
Tổng nợ	1.312.477.751.549	1.848.959.072.851	140,88%



Dài hạn Ngắn hạn
Biểu đồ Nợ năm 2016



Dài hạn Ngắn hạn
Biểu đồ Nợ năm 2017

Sự biến động của nợ ngắn hạn khi tăng 46,14% đạt 1.844 tỷ đồng so với 1.261 tỷ đồng năm 2016, là nguyên nhân khiến cho tổng nợ phải trả của Ricons tăng 40,88% đạt mức 1.849 tỷ đồng. Sự biến động diễn ra ở hầu hết các khoản mục trong cơ cấu nợ ngắn hạn, trong đó khoản mục tăng nhiều nhất là mục phải trả người bán khi tăng hơn 268 tỷ đồng, tiếp đến là mục chi phí phải trả ngắn hạn khi cũng tăng hơn 167 tỷ đồng. Với tốc độ tăng trưởng doanh thu đạt 36,96% cùng với số lượng dự án tăng mạnh trong 2017 thì các khoản mục trên tăng theo là điều tất yếu. Trái với biến động của nợ ngắn hạn, nợ dài hạn trong năm chỉ đạt 10,63% so với cùng kỳ khi giảm hơn 45 tỷ đồng. Nguyên nhân chủ yếu do trong năm Ricons đã hoàn nhập 2 khoản dự phòng phải trả từ kinh phí vận hành và phí bảo trì của tòa nhà Saigon Pavillon. Với cơ cấu nợ không bao gồm khoản vay tài chính, có thể thấy sự an toàn trong cơ cấu vốn và sự vững mạnh của Ricons trong hoạt động kinh doanh.

NHỮNG CẢI TIẾN VỀ CƠ CẤU TỔ CHỨC, CHÍNH SÁCH, QUẢN LÝ

02



Tiếp tục triển khai hệ thống eoffice và các Module quản lý của tất cả phòng ban.

04



Cải tiến về biện pháp, kỹ thuật thi công, nghiên cứu, ứng dụng công nghệ - kỹ thuật trên dự án.

06



Tiếp tục công tác tinh gọn bộ máy tổ chức quản lý nhằm nâng cao năng suất và hiệu quả hoạt động của Công ty.

01



Thành lập Câu lạc bộ Lãnh đạo tiềm năng Ritop, Câu lạc bộ Kỹ thuật Ritech. Trong năm 2017, hai câu lạc bộ này vẫn duy trì hoạt động và nhận được sự hưởng ứng nhiệt tình của cán bộ nhân viên công ty.

03



Triển khai ứng dụng phần mềm cải tiến RiQ trong công tác tính toán khối lượng tại công trường.

05



Phối hợp cùng Công ty Absolute Kinetics Consultancy Pte - AKC (Singapore) tổ chức khóa đào tạo “Construction Industry Safety Course For Project Managers – Khóa Đào tạo An toàn dành cho cấp Quản lý dự án”.

KẾ HOẠCH PHÁT TRIỂN TRONG TƯƠNG LAI

Căn cứ vào tình hình thực tế tại công ty và kế hoạch đầu tư trong thời gian tới, Công ty đặt kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2018 như sau:

Chỉ tiêu	2017	2018	% tăng trưởng
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	6.560.118.556.068	8.550.000.000.000	130,33%
Doanh thu xây lắp	5.748.227.557.052	7.550.000.000.000	131,34%
Doanh thu thương mại + khác	811.890.999.016	1.000.000.000.000	123,17%
Lợi nhuận sau thuế	287.142.790.025	375.000.000.000	130,60%

Về hoạt động sản xuất kinh doanh

Tiếp tục khẳng định năng lực và vị thế trong ngành xây dựng bằng những dự án có chất lượng cao, đúng tiến độ.

Đẩy mạnh việc hoàn thiện chuỗi cung ứng trong lĩnh vực xây dựng thông qua các hoạt động sau:

- Nâng cao tỷ lệ dự án D & B trong tổng dự án của Ricons, đặc biệt trong hạng mục nhà xưởng, chung cư.
- Xây dựng Rihome trở thành sàn giao dịch bất động sản uy tín và chất lượng, trở thành một trong những nhà phân phối Bất động sản hàng đầu Việt Nam.
- Tiếp tục khẳng định chất lượng dịch vụ của Risa thông qua việc áp dụng những biện pháp quản lý phù hợp, tối ưu hóa phương án khai thác các dịch vụ tiện ích, nâng cao chất lượng môi trường sống và làm việc của khách hàng trong mỗi dự án bất động sản mà Ricons quản lý.
- Xây dựng mối quan hệ hợp tác bền vững với phương châm đôi bên cùng có lợi với các đơn vị nhà thầu phụ.
- Đẩy mạnh công tác dự đoán giá cả của nguyên vật liệu đầu vào nhằm đưa ra chính sách mua hàng phù hợp.



KẾ HOẠCH PHÁT TRIỂN TRONG TƯƠNG LAI

Về quản lý tài chính

Ricons không sử dụng nợ vay trong cơ cấu nguồn vốn của mình. Điều này mang đến cho Ricons một nền tảng tài chính khá ổn định và ít chịu tác động từ biến động lãi suất cũng như áp lực tài chính trong hoạt động sản xuất kinh doanh của mình. Để có được nguồn tài chính lành mạnh, đảm bảo cho sự phát triển bền vững trong tương lai, Ricons đưa ra các biện pháp sau:

- Đẩy mạnh công tác thẩm định chất lượng nhà đầu tư, thường xuyên đánh giá, theo dõi các khoản nợ phải thu khách hàng nhằm hạn chế tỷ lệ nợ phải thu khó đòi, nâng cao chất lượng doanh thu của Công ty.
- Xây dựng quy trình quản lý rủi ro, đưa ra những chỉ số nhằm đánh giá rủi ro tài chính trong quá trình hoạt động.
- Các bộ phận nghiệp vụ thường xuyên phân tích, đề xuất các vấn đề tài chính để tham mưu cho Ban Lãnh đạo một cách nhanh chóng, chính xác và toàn diện về thực trạng hoạt động tài chính. Chú trọng thực hiện tốt việc tham mưu, đề xuất những giải pháp hữu hiệu trong từng thời điểm, từng tình hình.
- Tăng vốn điều lệ lên 162,75 tỷ đồng nhằm nâng cao năng lực tài chính, đáp ứng nhu cầu mở rộng hoạt động sản xuất kinh doanh trong năm 2018.
- Tiến hành niêm yết cổ phiếu Công ty lên sàn giao dịch chứng khoán nhằm thu hút nguồn vốn từ nhà đầu tư bên ngoài, giúp công ty mở rộng quy mô hoạt động và năng lực cạnh tranh trên thị trường xây dựng, bất động sản.



Về quản lý nhân sự

Hoạt động trong lĩnh vực xây dựng bất động sản, ngoài yêu cầu phải có tiềm lực tài chính đủ mạnh thì chất lượng nguồn nhân lực đóng vai trò then chốt trong hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty. Chất lượng nguồn nhân lực sẽ được thể hiện trong chất lượng công trình mà Ricons xây dựng, chất lượng về tiến độ thực hiện cam kết với nhà đầu tư, chất lượng về môi trường pháp lý,... Do đó, Công ty luôn quan tâm đến đời sống vật chất và tinh thần của người lao động. Các chính sách về lao động luôn hướng đến sự bình đẳng, trả lương công bằng theo năng lực và chú trọng đến sự phát triển năng lực của từng cá nhân. Bên cạnh đó, Công ty luôn nỗ lực tạo ra một môi trường làm việc lành mạnh, thân thiện và an toàn cho tập thể cán bộ công nhân viên. Cán bộ công nhân viên Công ty hàng năm đều được tổ chức khám sức khỏe định kỳ, được tạo điều kiện tham gia các hoạt động văn nghệ, thể thao, các hoạt động tình nguyện, hoạt động xã hội,... Để tạo điều kiện cho người lao động nâng cao tay nghề, Công ty tổ chức và khuyến khích người lao động tham gia vào các chương trình đào tạo, các chương trình tập huấn về kiến thức chuyên môn, nghiệp vụ.

BÁO CÁO VỀ TRÁCH NHIỆM VỚI MÔI TRƯỜNG VÀ XÃ HỘI



Đánh giá liên quan đến các chỉ tiêu môi trường

Trong quá trình xây dựng các công trình, việc tạo ra tiếng ồn và bụi là điều không thể tránh khỏi. Ngoài ra, công tác san lấp và giải phóng mặt bằng cũng ảnh hưởng phần nào đến môi trường sống của người dân xung quanh dự án xây dựng. Thêm vào đó, vấn đề môi trường là một trong những vấn đề được dư luận quan tâm nhất trong thời gian gần đây. Sự thiếu trách nhiệm của các doanh nghiệp đối với môi trường chịu sự chỉ trích và quay lưng của cộng đồng, ảnh hưởng tiêu cực đến hình ảnh và hoạt động kinh doanh của công ty. Do đó, Ban lãnh đạo Công ty thường xuyên đánh giá tác động tới môi trường của những dự án mà Ricons xây dựng, từ đó đưa ra những giải pháp xử lý phù hợp. Bằng chứng cho thấy, đến thời điểm hiện tại, Ricons không bị xử phạt liên quan đến các vấn đề về môi trường.

Đánh giá liên quan đến vấn đề người lao động

Như đã trình bày ở phần trên, người lao động là một trong những yếu tố quyết định đến sự phát triển bền vững của Công ty. Ban lãnh đạo luôn tạo điều kiện để người lao động có thể phát huy hết khả năng trong một môi trường làm việc năng động, chuyên nghiệp. Bên cạnh đó, Ban lãnh đạo cũng không ngừng cải cách chính sách lương thưởng, phúc lợi, để góp phần nâng cao đời sống vật chất và tinh thần cho người lao động. Trong năm Công ty đã tổ chức các hoạt động hướng đến người lao động như:

- Tổ chức giải bóng đá Ri-League năm 2017;
- Tổ chức mừng ngày phụ nữ Việt Nam 20/10;
- Tổ chức Hội chợ đồng giá Ri-Market;
- Tổ chức giải bida mở rộng “Riyouth billiard champions 2017”

Đánh giá liên quan đến trách nhiệm của doanh nghiệp đối với cộng đồng địa phương

Bên cạnh mục tiêu hoạt động vì lợi nhuận, tối đa hóa lợi ích cho cổ đông, Ricons còn quan tâm đến việc chia sẻ một phần lợi nhuận của mình vào sự phát triển chung của xã hội, cộng đồng người dân sinh sống trong địa bàn hoạt động của Công ty. Trong năm 2017, Công ty đã thực hiện các chương trình như:

- Tổ chức chương trình “Xuân kết nối yêu thương” năm 2017, trao 20 suất học bổng cho các em học sinh khá giỏi có hoàn cảnh khó khăn trên địa bàn Quận Bình Thạnh;
- Đồng hành cùng Quỹ Hiếu Vết Trái Tim trong chương trình “Trung thu yêu thương” để trao tặng 1.000 phần quà bao gồm sách vở và dụng cụ học tập cho các em thiếu nhi;
- Tổ chức chương trình chạy bộ gây quỹ từ thiện “Run For Life” thu hút hơn 650 người đăng ký tham gia.

CHƯƠNG III

BÁO CÁO TÀI CHÍNH



Thông tin chung	90
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	92
Báo cáo kiểm toán độc lập	94
Bảng cân đối kế toán	96
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	98
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	99
Thuyết minh báo cáo tài chính	101

THÔNG TIN CHUNG

CÔNG TY

Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Ricons (“Công ty”) là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh (“Giấy CNĐKKD”) số 4103002810 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp vào ngày 27 tháng 10 năm 2004 và các Giấy CNĐKKD và các Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp điều chỉnh sau đó.

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

Công ty có trụ sở chính đăng ký tại Số 236/6, Đường Điện Biên Phủ, Phường 17, Quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam và văn phòng đại diện đặt tại Lầu 5, Tòa nhà Star City Tower, Số 81, Đường Lê Văn Lương, Phường Nhân Chính, Quận Thanh Xuân, Hà Nội, Việt Nam.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

STT	Họ và tên	Chức vụ
1	Ông Trần Quang Quân	Chủ tịch HĐQT
2	Ông Nguyễn Bá Dương	Thành viên HĐQT
3	Ông Lê Miên Thụy	Thành viên HĐQT bổ nhiệm ngày 2 tháng 6 năm 2017
4	Ông Nguyễn Sỹ Công	Thành viên HĐQT
5	Ông Trần Kim Long	Thành viên HĐQT
6	Ông Phan Huy Vĩnh	Thành viên HĐQT

BAN KIỂM SOÁT

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

STT	Họ và tên	Chức vụ
1	Bà Hà Tiểu Anh	Trưởng Ban
2	Ông Hồ Văn Chí Thành	Thành viên
3	Ông Phan Vĩnh Phúc	Thành viên

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

STT	Họ và tên	Chức vụ
1	Ông Lê Miên Thụy	Tổng Giám đốc
2	Ông Phạm Quân Lực	Phó Tổng Giám đốc
3	Ông Nguyễn Thành Tâm	Phó Tổng Giám đốc
4	Ông Trần Kim Long	Phó Tổng Giám đốc miễn nhiệm ngày 5 tháng 6 năm 2017

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

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

Ông Lê Miên Thụy được Ông Trần Quang Quân ủy quyền để ký báo cáo tài chính của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017 theo Giấy Ủy quyền số 001/UQ-2016 ngày 3 tháng 8 năm 2016.

KIỂM TOÁN VIÊN

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

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Ricons (“Công ty”) trân trọng trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017.

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

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

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

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

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

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2017, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

Thay mặt Ban Giám đốc



LÊ MIÊN THỤY

Tổng Giám đốc

Người được Người đại diện theo pháp luật ủy quyền

TP. Hồ Chí Minh, nước CHXHCN Việt Nam

Ngày 20 tháng 3 năm 2018



BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

KÍNH GỬI: QUÝ 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 20 tháng 3 năm 2018 và được trình bày từ trang 5 đến trang 34, bao gồm bảng cân đối kế toán vào ngày 31 tháng 12 năm 2017, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính kèm theo.

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính 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 Tổng 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 dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu báo cáo tài chính 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 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, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Tổng Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể báo cáo tài chính.

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

Ý KIẾN CỦA KIỂM TOÁN VIÊN

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2017, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

Vấn đề khác

Báo cáo tài chính của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016 đã được một doanh nghiệp kiểm toán khác kiểm toán và đưa ra ý kiến chấp nhận toàn phần về báo cáo tài chính đó vào ngày 15 tháng 3 năm 2017.

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam





Trần Nam Dũng
Phó Tổng Giám đốc
Giấy CNDKHN kiểm toán
Số: 3021-2014-004-1



Đặng Minh Tài
Kiểm toán viên
Giấy CNDKHN kiểm toán
Số: 2815-2014-004-1

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 20 tháng 3 năm 2018

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

vào ngày 31 tháng 12 năm 2017

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		2.305.596.365.817	1.505.645.718.729
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	4	135.592.775.142	169.739.476.066
111	1. Tiền		65.592.775.142	52.674.373.041
112	2. Các khoản tương đương tiền		70.000.000.000	117.065.103.025
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn		10.000.000.000	100.000.000.000
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	5	10.000.000.000	100.000.000.000
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		1.960.150.049.683	1.134.345.921.350
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6	1.913.055.636.533	1.114.382.582.493
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	7	34.919.725.899	10.421.028.110
136	3. Phải thu ngắn hạn khác	8	12.838.385.777	13.206.009.273
137	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	6	(663.698.526)	(3.663.698.526)
140	IV. Hàng tồn kho	9	199.616.963.392	101.242.793.219
141	1. Hàng tồn kho		199.616.963.392	101.242.793.219
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		236.577.600	317.528.094
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn		236.577.600	317.528.094
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		310.109.717.477	309.767.106.036
210	I. Khoản phải thu dài hạn		1.934.282.400	3.080.702.400
216	1. Phải thu dài hạn khác		1.934.282.400	3.080.702.400
220	II. Tài sản cố định		56.338.007.277	32.028.094.545
221	1. Tài sản cố định hữu hình	11	55.278.239.881	31.838.274.525
222	Nguyên giá		80.239.077.623	45.181.844.584
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(24.960.837.742)	(13.343.570.059)
227	2. Tài sản cố định vô hình	12	1.059.767.396	189.820.020
228	Nguyên giá		1.445.680.769	342.340.400
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(385.913.373)	(152.520.380)
230	III. Bất động sản đầu tư	13	209.374.188.415	212.069.469.355
231	1. Nguyên giá		227.246.781.755	227.246.781.755
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(17.872.593.340)	(15.177.312.400)
260	IV. Tài sản dài hạn khác		42.463.239.385	62.588.839.736
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	10	42.463.239.385	62.556.739.505
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	26.3	-	32.100.231
270	TỔNG TÀI SẢN		2.615.706.083.294	1.815.412.824.765

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

vào ngày 31 tháng 12 năm 2017

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		1.848.959.072.851	1.312.477.751.549
310	I. Nợ ngắn hạn		1.843.540.445.273	1.261.486.045.282
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	14	978.976.829.607	710.613.422.650
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	15	60.519.310.066	20.975.663.146
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	16	91.525.612.580	31.448.873.860
315	4. Chi phí phải trả ngắn hạn	17	589.594.632.230	421.725.609.041
319	5. Phải trả ngắn hạn khác	18	71.378.093.134	54.384.830.093
321	6. Dự phòng phải trả ngắn hạn	19	20.995.825.382	10.839.579.241
322	7. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		30.550.142.274	11.498.067.251
330	II. Nợ dài hạn		5.418.627.578	50.991.706.267
333	1. Chi phí phải trả dài hạn		4.358.988.333	3.955.374.493
336	2. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn		1.059.639.245	1.107.389.311
342	3. Dự phòng phải trả dài hạn	19	-	45.928.942.463
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		766.747.010.443	502.935.073.216
410	I. Vốn chủ sở hữu	20.1	766.747.010.443	502.935.073.216
411	1. Vốn cổ phần		162.750.000.000	105.000.000.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		162.750.000.000	105.000.000.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		47.132.000.000	41.970.000.000
418	3. Quỹ đầu tư phát triển		191.605.594.480	114.614.183.287
421	4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		365.259.415.963	241.350.889.929
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		78.116.625.938	48.872.361.947
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay		287.142.790.025	192.478.527.982
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		2.615.706.083.294	1.815.412.824.765



Phạm Tuấn Khanh
Người lập



Phan Thị Ngọc Thúy
Kế toán trưởng



Lê Miên Thụy
Tổng Giám đốc
Ngày 20 tháng 3 năm 2018

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
1	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	21.1	6.562.166.157.608	4.790.288.052.979
2	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	21.1	(2.047.601.540)	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	21.1	6.560.118.556.068	4.790.288.052.979
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	22	(6.158.768.377.454)	(4.484.585.653.797)
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	21.2	5.915.283.622	9.668.793.998
22	7. Chi phí tài chính	23	(32.039.539)	(132.427.807)
25	8. Chi phí bán hàng	24	(17.814.671.269)	(12.285.655.758)
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	24	(76.293.972.773)	(67.519.217.741)
31	11. Thu nhập khác	25	47.307.433.571	6.403.179.840
32	12. Chi phí khác	25	(327.667.825)	(641.476.775)
40	13. Lợi nhuận khác	25	46.979.765.746	5.761.703.065
51	15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	26.1	(72.929.654.145)	(48.717.690.336)
52	16. (Chi phí) thu nhập thuế TNDN hoãn lại	26.1	(32.100.231)	623.379
60	17. Lợi nhuận sau thuế TNDN		287.142.790.025	192.478.527.982
70	18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	20.4	17.995	10.078
71	19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	20.4	17.995	10.078



Phạm Tuấn Khanh
Người lập



Phan Thị Ngọc Thúy
Kế toán trưởng



Lê Miên Thụy
Tổng Giám đốc
Ngày 20 tháng 3 năm 2018

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
1	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		360.104.544.401	241.195.594.939
2	Điều chỉnh cho các khoản:	11, 12, 13		
2	Khấu hao và hao mòn tài sản cố định		14.545.941.616	7.784.844.196
4	(Hoàn nhập) các khoản dự phòng		(38.772.696.322)	3.165.504.571
5	Lãi từ hoạt động đầu tư		(5.692.347.510)	(9.651.129.258)
8	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		330.185.442.185	242.494.814.448
9	Tăng các khoản phải thu		(823.416.639.840)	(616.561.186.131)
10	Tăng hàng tồn kho		(98.374.170.173)	(56.609.095.526)
11	Tăng các khoản phải trả		530.975.793.017	610.162.461.966
12	Giảm chi phí trả trước		20.174.450.614	3.267.609.065
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	16	(55.118.004.561)	(41.202.459.433)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(14.690.777.775)	(1.355.322.655)
20	Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào) từ hoạt động kinh doanh		(110.263.906.533)	140.196.821.734
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
21	Tiền chi để mua sắm tài sản cố định		(31.660.573.408)	(22.868.204.035)
24	Tiền thu hồi cho vay		90.000.000.000	-
27	Thu lãi tiền gửi		7.451.279.017	6.324.170.191
30	Lưu chuyển tiền thuần từ (sử dụng vào) hoạt động đầu tư		65.790.705.609	(16.544.033.844)
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
31	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu	20.1	10.412.000.000	4.970.000.000
36	Cổ tức đã trả cho chủ sở hữu	20.2	(85.500.000)	(29.895.275.000)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ (sử dụng vào) hoạt động tài chính		10.326.500.000	(24.925.275.000)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
50	Lưu chuyển tiền và tương đương tiền thuần trong năm		(34.146.700.924)	98.727.512.890
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		169.739.476.066	71.011.963.176
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	4	135.592.775.142	169.739.476.066



Phạm Tuấn Khanh
Người lập



Phan Thị Ngọc Thúy
Kế toán trưởng



Lê Miên Thụy
Tổng Giám đốc
Ngày 20 tháng 3 năm 2018

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

1. THÔNG TIN CÔNG TY

Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Ricons (“Công ty”) là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh (“Giấy CNĐKKD”) số 4103002810 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp vào ngày 27 tháng 10 năm 2004 và các Giấy CNĐKKD và các Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp điều chỉnh sau đó.

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

Công ty có trụ sở chính đăng ký tại Số 236/6, Đường Điện Biên Phủ, Phường 17, Quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam và văn phòng đại diện đặt tại Lầu 5, Tòa nhà Star City Tower, Số 81, Đường Lê Văn Lương, Phường Nhân Chính, Quận Thanh Xuân, Hà Nội, Việt Nam.

Số lượng nhân viên của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 là 729 người (ngày 31 tháng 12 năm 2016: 555 người).



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 Chuẩn mực và chế độ kế toán áp dụng

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

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

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

2.2 Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

2.3 Kỳ kế toán năm

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

2.4 Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

3.2 Các khoản phải thu

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

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

3.3 Hàng tồn kho

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

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

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

Hàng hóa và vật liệu xây dựng	-	chi phí mua theo phương pháp bình quân gia quyền
Chi phí xây dựng công trình dở dang và thành phẩm	-	giá vốn nguyên vật liệu và lao động trực tiếp cộng chi phí chung có liên quan đến công trình.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

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

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

3.4 Tài sản cố định hữu hình

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

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

Các chi phí mua sắm, nâng cấp và đổi mới tài sản cố định hữu hình được ghi tăng nguyên giá của tài sản và chi phí bảo trì, sửa chữa được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh khi phát sinh. Khi tài sản cố định hữu hình được bán hay thanh lý, các khoản lãi hoặc lỗ phát sinh do thanh lý tài sản (là phần chênh lệch giữa giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của tài sản) được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.5 Tài sản cố định vô hình

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

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

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

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

3.6 Khấu hao và hao mòn

Khấu hao tài sản cố định hữu hình và hao mòn tài sản cố định vô hình được trích theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng ước tính của các tài sản như sau:

Máy móc, thiết bị	3 - 10 năm
Phương tiện vận tải	3 - 8 năm
Thiết bị văn phòng	3 - 5 năm
Phần mềm máy tính	3 năm
Tài sản khác	4 năm

3.7 Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư được thể hiện theo nguyên giá bao gồm cả các chi phí giao dịch liên quan trừ đi giá trị khấu hao lũy kế. Đối với bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá, Công ty không trích khấu hao mà xác định tổn thất do giảm giá trị.

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

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

Tòa nhà văn phòng	25 - 50 năm
-------------------	-------------

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

Việc chuyển từ bất động sản chủ sở hữu sử dụng thành bất động sản đầu tư chỉ khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng như trường hợp chủ sở hữu chấm dứt sử dụng tài sản đó và bắt đầu cho bên khác thuê hoạt động hoặc khi kết thúc giai đoạn xây dựng. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng chỉ khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng như các trường hợp chủ sở hữu bắt đầu sử dụng tài sản này hoặc bắt đầu triển khai cho mục đích bán. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho không làm thay đổi nguyên giá hay giá trị còn lại của bất động sản tại ngày chuyển đổi.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.8 Thuê tài sản

Việc xác định một thỏa thuận có phải là thỏa thuận thuê tài sản hay không dựa trên bản chất của thỏa thuận đó tại thời điểm khởi đầu: liệu việc thực hiện thỏa thuận này có phụ thuộc vào việc sử dụng một tài sản nhất định và thỏa thuận có bao gồm điều khoản về quyền sử dụng tài sản hay không.

Thuê tài sản được phân loại là thuê tài chính nếu theo hợp đồng thuê tài sản bên cho thuê chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu tài sản cho bên đi thuê. Tất cả các thỏa thuận thuê tài sản khác được phân loại là thuê hoạt động.

Trong trường hợp Công ty là bên đi thuê

Các khoản tiền thuê theo hợp đồng thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trong năm theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời hạn của hợp đồng thuê.

Trong trường hợp Công ty là bên cho thuê

Tài sản theo hợp đồng cho thuê hoạt động được ghi nhận là bất động sản đầu tư trên bảng cân đối kế toán. Chi phí trực tiếp ban đầu để thương thảo thỏa thuận cho thuê hoạt động được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh khi phát sinh.

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

3.9 Chi phí trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí trả trước ngắn hạn và dài hạn trên bảng cân đối kế toán và được phân bổ trong khoảng thời gian trả trước của chi phí tương ứng với các lợi ích kinh tế được tạo ra từ các chi phí này. Chi phí công cụ dụng cụ sử dụng cho các công trình xây dựng được phân bổ vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh theo phương pháp đường thẳng từ một (1) đến năm (5) năm.

3.10 Các khoản đầu tư

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận theo giá gốc. Sau khi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được ghi nhận theo giá trị có thể thu hồi. Các khoản suy giảm giá trị khoản đầu tư nếu phát sinh được hạch toán vào chi phí trong năm và giảm trừ trực tiếp giá trị đầu tư.

3.11 Dự phòng các khoản đầu tư

Dự phòng được lập cho việc giảm giá trị của các khoản đầu tư vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm theo hướng dẫn của Thông tư số 228/2009/TT-BTC ngày 7 tháng 12 năm 2009 và Thông tư số 89/2013/TT-BTC ngày 28 tháng 6 năm 2013 do Bộ Tài chính ban hành. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

3.12 Các khoản phải trả và trích trước

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.13 Trợ cấp thôi việc phải trả

Trợ cấp thôi việc cho nhân viên được trích trước vào cuối mỗi kỳ báo cáo cho toàn bộ người lao động đã làm việc tại Công ty được hơn 12 tháng tính đến ngày lập bảng cân đối kế toán theo tỷ lệ bằng một nửa mức lương bình quân tháng cho mỗi năm làm việc tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2008 theo Luật Lao động và các văn bản hướng dẫn có liên quan. Mức lương bình quân tháng dùng để tính trợ cấp thôi việc sẽ được điều chỉnh vào cuối mỗi niên độ báo cáo theo mức lương bình quân của sáu tháng gần nhất tính đến thời điểm lập báo cáo. Tăng hoặc giảm trong khoản trích trước này ngoại trừ phần thanh toán thực tế cho người lao động sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả kinh doanh.

Khoản trợ cấp thôi việc trích trước này được sử dụng để trả trợ cấp thôi việc cho người lao động khi chấm dứt hợp đồng lao động theo Điều 48 của Bộ luật Lao động.

3.14 Các khoản dự phòng

Công ty ghi nhận các khoản dự phòng khi có một nghĩa vụ nợ hiện tại (nghĩa vụ pháp lý hoặc nghĩa vụ liên đới) do kết quả từ một sự kiện đã xảy ra trong quá khứ. Việc thanh toán nghĩa vụ nợ này có thể sẽ dẫn đến sự giảm sút về những lợi ích kinh tế và giá trị của nghĩa vụ nợ đó có thể được một ước tính một cách đáng tin cậy. Dự phòng bảo hành công trình được trích lập từ 0,5% đến 1% giá trị công trình dựa trên đặc điểm của từng công trình và kinh nghiệm thực tế.

3.15 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

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

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

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm, các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được đánh giá lại theo tỷ giá giao dịch thực tế tại ngày của bảng cân đối kế toán theo nguyên tắc sau:

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

Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh trong năm và chênh lệch do đánh giá lại số dư tiền tệ có gốc ngoại tệ cuối năm được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

3.16 Lãi trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty (sau khi đã điều chỉnh cho việc trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm.

Lãi suy giảm trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm và số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông sẽ được phát hành trong trường hợp tất cả các cổ phiếu phổ thông tiềm năng có tác động suy giảm đều được chuyển thành cổ phiếu phổ thông.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.17 Phân chia lợi nhuận

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp có thể được chia cho các nhà đầu tư theo đề xuất của Hội đồng Quản trị được các cổ đông thông qua tại Đại hội Cổ đông Thường niên và sau khi đã trích lập các quỹ dự phòng theo Điều lệ Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

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

Quỹ đầu tư phát triển

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

Quỹ khen thưởng, phúc lợi

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

3.18 Ghi nhận doanh thu

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

Hợp đồng xây dựng

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

Các khoản tăng giảm khi thực hiện hợp đồng, các khoản tiền thưởng và các khoản thanh toán khác chỉ được tính vào doanh thu khi đã được thống nhất với khách hàng.

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

Doanh thu bán hàng hóa

Doanh thu bán hàng hóa được ghi nhận khi các rủi ro trọng yếu và các quyền sở hữu hàng hóa đã được chuyển sang người mua, thường là trùng với thời điểm chuyển giao hàng hóa.

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi dịch vụ đã được cung cấp và hoàn thành.

Tiền cho thuê

Thu nhập từ tiền cho thuê tài sản theo hợp đồng thuê hoạt động được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê.

Tiền lãi

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.19 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

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

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

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

Thuế hoãn lại

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

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

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế hoãn lại phải được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ và phải giảm giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại đến mức bảo đảm chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế cho phép lợi ích của một phần hoặc toàn bộ tài sản thuế thu nhập hoãn lại được sử dụng. Các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận trước đây được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế để có thể sử dụng các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận này.

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

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

Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế hoãn lại và thuế hoãn lại phải nộp khi Công ty có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế hiện hành với thuế hiện hành phải nộp và các tài sản thuế hoãn lại và thuế hoãn lại phải nộp liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế đối với cùng một đơn vị chịu thuế.

3.20 Các bên liên quan

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

VNĐ		
	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	222.315.570	268.522.058
Tiền gửi ngân hàng	65.370.459.572	52.405.850.983
Các khoản tương đương tiền (*)	70.000.000.000	117.065.103.025
TỔNG CỘNG	135.592.775.142	169.739.476.066

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

5. ĐẦU TƯ NĂM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN

Số dư cuối năm thể hiện các khoản tiền gửi tại ngân hàng thương mại có thời hạn gốc mười hai tháng và hưởng lãi suất tiền gửi có thể áp dụng.

6. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

VNĐ		
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu từ các bên khác	756.353.009.708	450.360.823.217
Các bên liên quan (Thuyết minh số 27)	1.156.702.626.825	664.021.759.276
TỔNG CỘNG	1.913.055.636.533	1.114.382.582.493
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(663.698.526)	(3.663.698.526)
GIÁ TRỊ THUẦN	1.912.391.938.007	1.110.718.883.967

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

VNĐ		
	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	(3.663.698.526)	(498.193.955)
Dự phòng trích lập trong năm	-	(3.165.504.571)
Dự phòng hoàn nhập trong năm	3.000.000.000	-
Số cuối năm	(663.698.526)	(3.663.698.526)

7. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

VNĐ		
	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty TNHH Kỹ Thuật Xây Dựng Cốp Pha	6.454.753.400	-
Công ty TNHH Thiết bị Phòng Cháy Chữa Cháy 2-9	3.685.691.357	-
Các nhà cung cấp khác	24.779.281.142	10.421.028.110
TỔNG CỘNG	34.919.725.899	10.421.028.110

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

8. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Tạm ứng tiền cho các đội thi công	11.669.462.635	10.457.677.388
Phải thu lãi tiền gửi	570.219.178	2.329.150.685
Các khoản khác	598.703.964	419.181.200
TỔNG CỘNG	12.838.385.777	13.206.009.273

9. HÀNG TỒN KHO

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí xây dựng công trình dở dang (*)	199.616.963.392	96.850.816.789
Vật liệu xây dựng	-	4.391.976.430
TỔNG CỘNG	199.616.963.392	101.242.793.219

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

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Công trình Senturia Vườn Lài	43.351.840.842	-
Công trình Lakeview	32.044.602.071	-
Công trình Pega Suite	28.263.362.008	-
Công trình Sài Gòn Royal Residence	19.772.851.131	65.715.896
Công trình An Gia Riverside	19.503.772.550	-
Công trình Nine South Estates	12.991.664.811	-
Công trình Aqua Bay Sky Residences	10.348.439.602	-
Công trình Vinhomes Landmark 3	4.977.146.758	21.966.075.607
Công trình Vinhomes Landmark 2	1.885.728.175	9.786.485.707
Công trình River City	-	20.122.330.355
Công trình Vinhomes Landmark 81	-	17.593.073.649
Các công trình khác	26.477.555.444	27.317.135.575
TỔNG CỘNG	199.616.963.392	96.850.816.789

10. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Công cụ, dụng cụ dùng cho công trường	35.768.549.865	59.064.948.342
Phí bảo trì tòa nhà Rihome Saigon Pavillon	3.700.578.154	-
Phí cải tạo văn phòng	2.281.064.642	3.490.913.766
Khác	713.046.724	877.397
TỔNG CỘNG	42.463.239.385	62.556.739.505

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

11. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	VNĐ	
	Tổng cộng	Khác
Nguyên giá:	45.181.844.584	128.965.909
Số đầu năm	35.057.233.039	-
Mua mới trong năm	80.239.077.623	128.965.909
Số cuối năm	7.998.342.783	128.965.909
Trong đó:		
Đã khấu hao hết		
Giá trị khấu hao lũy kế:	13.343.570.059	125.318.533
Số đầu năm	11.617.267.683	3.647.376
Khấu hao trong năm	24.960.837.742	128.965.909
Số cuối năm		
Giá trị còn lại:	31.838.274.525	3.647.376
Số đầu năm	55.278.239.881	-
Số cuối năm		



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

12. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

	VNĐ
	Phẩm mềm máy tính
Nguyên giá:	
Số đầu năm	342.340.400
Mua mới trong năm	1.103.340.369
Số cuối năm	1.445.680.769
Trong đó:	
Đã hao mòn hết	95.502.524
Giá trị hao mòn lũy kế:	
Số đầu năm	152.520.380
Khấu hao trong năm	233.392.993
Số cuối năm	385.913.373
Giá trị còn lại:	
Số đầu năm	189.820.020
Số cuối năm	1.059.767.396

13. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	VNĐ
	Chung cư và quyền sử dụng đất
Nguyên giá:	
Số đầu năm và cuối năm	227.246.781.755
Giá trị khấu hao lũy kế:	
Số đầu năm	15.177.312.400
Khấu hao trong năm	2.695.280.940
Số cuối năm	17.872.593.340
Giá trị còn lại:	
Số đầu năm	212.069.469.355
Số cuối năm	209.374.188.415

Thuyết minh bổ sung:

Các khoản doanh thu và chi phí hoạt động liên quan đến bất động sản đầu tư được trình bày như sau:

	VNĐ	
	Năm nay	Năm trước
Thu nhập cho thuê bất động sản đầu tư	14.629.933.683	13.984.143.271
Chi phí hoạt động kinh doanh trực tiếp của các bất động sản đầu tư tạo thu nhập cho thuê trong năm	(7.134.339.192)	(6.693.144.257)

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức tại ngày 31 tháng 12 năm 2017. Tuy nhiên, dựa trên tình hình cho thuê thực tế, Ban Tổng Giám đốc tin tưởng rằng giá trị hợp lý của tài sản đầu tư lớn hơn giá trị còn lại tại ngày này.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

14. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

		VNĐ
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải trả cho các bên khác	971.011.208.277	706.170.163.602
Các bên liên quan (Thuyết minh số 27)	7.965.621.330	4.443.259.048
TỔNG CỘNG	978.976.829.607	710.613.422.650

15. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

		VNĐ
	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty Cổ phần An Gia Phú Thịnh	49.861.683.703	-
Công ty Cổ phần Hoàng Gia Cao Bằng	6.562.000.000	-
Khác	4.095.626.363	20.975.663.146
TỔNG CỘNG	60.519.310.066	20.975.663.146

16. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

VNĐ

	Số đầu năm	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Số cuối năm
Thuế giá trị gia tăng	10.087.717.991	589.144.551.953	(546.787.678.555)	52.444.591.389
Thuế thu nhập doanh nghiệp	17.769.408.479	72.929.654.145	(55.118.004.561)	35.581.058.063
Thuế thu nhập cá nhân	3.591.747.390	23.964.445.330	(24.056.229.592)	3.499.963.128
Thuế nhập khẩu	-	754.385.591	(754.385.591)	-
Khác	-	129.388.981	(129.388.981)	-
TỔNG CỘNG	31.448.873.860	686.922.426.000	(626.845.687.280)	91.525.612.580

17. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí các công trình xây dựng	589.528.632.230	420.724.501.041
Khác	66.000.000	1.001.108.000
TỔNG CỘNG	589.594.632.230	421.725.609.041

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

18. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải trả các đội thi công	42.631.512.093	48.916.295.420
Tiền trả trước của cổ đông để mua cổ phiếu	26.586.250.000	-
Nhận tiền đặt cọc	1.950.000.000	5.153.526.424
Cổ tức phải trả	137.440.000	222.940.000
Khác	72.891.041	92.068.249
TỔNG CỘNG	71.378.093.134	54.384.830.093

19. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ

	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn	20.995.825.382	10.839.579.241
Dự phòng bảo hành các công trình xây dựng	20.995.825.382	10.839.579.241
Dài hạn	-	45.928.942.463
Kinh phí vận hành tòa nhà Rihome Saigon Pavillon (*)	-	33.298.000.000
Phí bảo trì tòa nhà Rihome Saigon Pavillon (**)	-	12.470.441.309
Dự phòng trợ cấp thất nghiệp	-	160.501.154
TỔNG CỘNG	20.995.825.382	56.768.521.704

(*) Trong năm, Công ty đã hoàn nhập toàn bộ kinh phí vận hành các căn hộ đã bán tại Dự án Rihome Saigon Pavillon do Ban Quản trị Tòa nhà đã được thành lập.

(**) Trong năm, Công ty đã chuyển giao toàn bộ 2% kinh phí bảo trì đã nhận trước của khách hàng mua căn hộ tại Dự án Rihome Saigon Pavillon cho Ban Quản trị Tòa nhà. Khoản tiền này bao gồm số tiền đã nhận từ khách hàng và khoản tiền lãi phát sinh từ thời điểm nhận trước đến ngày chuyển giao

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

20. VỐN CHỦ SỞ HỮU

20.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

	VND		VND
	Tổng cộng	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Quỹ đầu tư phát triển
Năm trước			
Số đầu năm	347.666.871.150	123.293.991.530	82.372.879.620
Tăng vốn trong năm	5.000.000.000	-	-
Lợi nhuận thuần 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 thường cho Ban Điều hành	(4.120.000.000)	(4.120.000.000)	-
Cổ tức công bố	(30.000.000.000)	(30.000.000.000)	-
Phí phát hành cổ phiếu	(30.000.000)	-	-
Số cuối năm	502.935.073.216	241.350.889.929	114.614.183.287
Năm nay			
Số đầu năm	502.935.073.216	241.350.889.929	114.614.183.287
Phát hành cổ phiếu chỉ trả cổ tức (*)	52.500.000.000	-	-
Phát hành cổ phiếu cho nhân viên (*)	10.412.000.000	-	-
Lợi nhuận thuần trong năm	287.142.790.025	287.142.790.025	-
Cổ tức công bố	(52.500.000.000)	(52.500.000.000)	-
Trích lập các quỹ	(33.742.852.798)	(110.734.263.991)	76.991.411.193
Số cuối năm	766.747.010.443	365.259.415.963	191.605.594.480



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

20. VỐN CHỦ SỞ HỮU (TIẾP THEO)

VNĐ

20.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

Trong năm, Công ty đã phát hành thêm 5.775.000 cổ phiếu phổ thông, chi tiết như sau:

- 5.250.000 cổ phiếu được phát hành thêm từ lợi nhuận sau thuế cho cổ đông hiện hữu với mức giá phát hành là 10.000 VND/cổ phiếu theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 001/NQ-ĐHĐCĐ/RICON.S ngày 2 tháng 6 năm 2017 và Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 03/NQ-HĐQT/RICON.S ngày 21 tháng 6 năm 2017 để tăng vốn cổ phần;
- 525.000 cổ phiếu được phát hành thêm cho cán bộ công nhân viên Công ty theo Chương trình lựa chọn sở hữu cổ phiếu của Công ty áp dụng cho các cán bộ chủ chốt với mức giá phát hành là 20.000 VND/cổ phiếu theo Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông số 001/NQ-ĐHĐCĐ/RICON.S ngày 2 tháng 6 năm 2017 và Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 04/NQ-HĐQT/RICON.S ngày 3 tháng 7 năm 2017 để tăng vốn cổ phần.

Theo đó, vốn cổ phần đăng ký của Công ty tăng từ 105.000.000.000 VND lên 162.750.000.000 VND. Vào ngày 23 tháng 8 năm 2017, Công ty đã nhận được Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp điều chỉnh lần thứ 21 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho việc tăng vốn cổ phần nêu trên.

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

	Năm nay	Năm trước
Vốn cổ phần đã góp		
Số đầu năm	105.000.000.000	100.000.000.000
Tăng vốn trong năm	57.750.000.000	5.000.000.000
Số cuối năm	162.750.000.000	105.000.000.000
Cổ tức		
Cổ tức công bố	52.500.000.000	30.000.000.000
Cổ tức đã trả bằng tiền	(85.500.000)	(29.895.275.000)
Cổ tức đã trả bằng phát hành cổ phiếu	(52.500.000.000)	-

20.3 Cổ phiếu

	Số lượng cổ phần	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Số lượng cổ phiếu được phép phát hành	16.275.000	10.500.000
Số lượng cổ phiếu đã được phát hành và góp vốn đầy đủ	16.275.000	10.500.000
Cổ phiếu phổ thông	16.275.000	10.500.000
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	16.275.000	10.500.000
Cổ phiếu phổ thông	16.275.000	10.500.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

20. VỐN CHỦ SỞ HỮU (TIẾP THEO)

20.4 Lãi trên cổ phiếu

Công ty sử dụng các thông tin sau để tính lãi cơ bản và lãi suy giảm trên cổ phiếu.

	Năm nay	Năm trước (trình bày lại)
Lợi nhuận sau thuế TNDN	287.142.790.025	192.478.527.982
Trừ: Quỹ khen thưởng, phúc lợi (*)	-	(33.742.852.798)
Lợi nhuận thuần phân bổ cho cổ đông		
sở hữu cổ phiếu phổ thông	287.142.790.025	158.735.675.184
Số lượng cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân (cổ phiếu (**))	15.956.557	15.750.000
Lãi cơ bản và lãi suy giảm trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)	17.995	10.078

- Không có cổ phiếu phổ thông tiềm tàng suy giảm trong năm và đến ngày lập báo cáo tài chính này.
- (*) Lợi nhuận dùng để tính lãi trên cổ phiếu cho năm 2016 đã được điều chỉnh lại so với số liệu đã trình bày trong báo cáo tài chính năm 2016 để phản ánh khoản thực trích quỹ khen thưởng, phúc lợi từ lợi nhuận của năm 2016 theo Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông Thường niên số 001/NQ-ĐHĐCĐ/RICON.S ngày 2 tháng 6 năm 2017.
- (**) Tổng số cổ phiếu bình quân trong năm trước được điều chỉnh do việc phát hành 5.250.000 phổ thông chi trả cổ tức từ lợi nhuận sau thuế chưa phân phối theo kế hoạch được phê duyệt trong Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông Thường niên số 001/NQ-ĐHĐCĐ/RICON.S ngày 2 tháng 6 năm 2017.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

21. DOANH THU

21.1 Doanh thu về bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Năm nay	Năm trước
Doanh thu thuần:	6.562.166.157.608	4.790.288.052.979
Trong đó:		
Doanh thu hợp đồng xây dựng (*)	5.748.227.557.052	3.950.055.994.702
Doanh thu hoạt động bán vật liệu xây dựng	794.052.222.541	824.907.697.297
Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư	11.256.444.134	10.642.560.098
Doanh thu dịch vụ quản lý vận hành tòa nhà	8.158.993.912	4.625.931.332
Doanh thu cho thuê máy móc và thiết bị xây dựng	470.939.969	55.869.550
Trừ:	(2.047.601.540)	-
Hàng bán bị trả lại	(2.047.601.540)	-
TỔNG CỘNG	6.560.118.556.068	4.790.288.052.979
Trong đó:		
Doanh thu đối với các bên liên quan (Thuyết minh số 27)	3.542.174.782.345	3.473.657.724.894
Doanh thu đối với bên khác	3.017.943.773.723	1.316.630.328.085

(*) Doanh thu từ hợp đồng xây dựng được ghi nhận trong năm như sau

	Năm nay	Năm trước
Doanh thu được ghi nhận trong năm của hợp đồng xây dựng đã hoàn thành	555.657.261.658	168.172.878.452
Doanh thu được ghi nhận trong năm của hợp đồng xây dựng đang thực hiện	5.192.570.295.394	3.781.883.116.250
TỔNG CỘNG	5.748.227.557.052	3.950.055.994.702
Tổng doanh thu lũy kế của hợp đồng xây dựng thực đang thực hiện đến ngày cuối năm	6.811.487.777.692	5.996.595.947.668

21.1 Doanh thu về bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Năm nay	Năm trước
Lãi tiền gửi ngân hàng	5.692.347.510	9.651.129.258
Lãi chênh lệch tỷ giá	222.936.112	17.664.740
TỔNG CỘNG	5.915.283.622	9.668.793.998

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

22. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	Năm nay	Năm trước
Giá vốn hoạt động xây dựng	5.393.568.330.136	3.683.280.417.232
Giá vốn hoạt động bán vật liệu xây dựng	752.040.305.840	791.721.617.987
Chi phí hoạt động bất động sản đầu tư	5.791.393.345	5.330.128.287
Chi phí dịch vụ quản lý vận hành tòa nhà	7.181.745.630	4.217.547.521
Giá vốn hoạt động cho thuê máy móc và thiết bị xây dựng	186.602.503	35.942.770
TỔNG CỘNG	6.158.768.377.454	4.484.585.653.797

23. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Năm nay	Năm trước
Lỗ chênh lệch tỷ giá	3.925.619	21.619.567
Chi phí khác	28.113.920	110.808.240
TỔNG CỘNG	32.039.539	132.427.807

24. CHI PHÍ BÁN HÀNG VÀ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Năm nay	Năm trước
Chi phí bán hàng	17.814.671.269	12.285.655.758
Chi phí vận chuyển	10.869.530.280	7.399.433.392
Chi phí nhân viên	4.216.657.911	3.076.371.636
Chi phí khấu hao và khấu trừ	251.665.997	145.000.000
Chi phí khác	2.476.817.081	1.664.850.730
Chi phí quản lý doanh nghiệp	76.293.972.773	67.519.217.741
Chi phí nhân viên	52.382.660.156	39.707.922.462
Chi phí nguyên vật liệu, công cụ	6.182.410.048	5.508.369.856
Chi phí dịch vụ thuê ngoài	4.590.992.957	3.645.838.307
Chi phí khấu hao và khấu trừ	1.461.660.198	778.006.512
(Hoàn nhập) dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(3.000.000.000)	3.000.000.000
Chi phí khác	14.676.249.414	14.879.080.604
TỔNG CỘNG	94.108.644.042	79.804.873.499



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

25. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

	Năm nay	Năm trước
Thu nhập khác	47.307.433.571	6.403.179.840
Hoàn nhập kinh phí vận hành tòa nhà Rihome Saigon Pavillon	33.298.000.000	-
Hoàn nhập chi phí công trình phải trả lớn hơn chi phí thực tế phát sinh	7.571.908.296	3.782.918.390
Hoàn nhập chi phí dự phòng bảo hành công trình	5.914.731.667	2.317.251.576
Khác	522.793.608	303.009.874
Chi phí khác	(327.667.825)	(641.476.775)
Khác	(327.667.825)	(641.476.775)
LỢI NHUẬN KHÁC	46.979.765.746	5.761.703.065

26. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp (“TNDN”) áp dụng cho Công ty là 20% thu nhập chịu thuế (2016: 20%).

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

26.1 Chi phí thuế TNDN

	Năm nay	Năm trước
Chi phí thuế TNDN hiện hành	72.907.713.123	48.696.728.136
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu năm trước	21.941.022	20.962.200
Chi phí (thu nhập) thuế TNDN hoãn lại	32.100.231	(623.379)
TỔNG CỘNG	72.961.754.376	48.717.066.957

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

26. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (TIẾP THEO)

26.1 Chi phí thuế TNDN (tiếp theo)

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

VND

	Năm nay	Năm trước
Lợi nhuận kế toán trước thuế	360.104.544.401	241.195.594.939
Thuế TNDN theo thuế suất áp dụng cho Công ty	72.020.908.880	48.239.118.988
Các khoản điều chỉnh tăng		
Chi phí không được trừ thuế	918.904.474	456.985.769
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu năm trước	21.941.022	20.962.200
Chi phí thuế TNDN	72.961.754.376	48.717.066.957

26.2 Thuế TNDN hiện hành

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

26.3 Thuế TNDN hoãn lại

Công ty đã ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại, cùng với các biến động trong năm nay và năm trước như sau:

	Bảng cân đối kế toán		Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	
	Số cuối năm	Số đầu năm	Năm nay	Năm trước
Dự phòng trợ cấp thôi việc	-	32.100.231	(32.100.231)	623.379
Tài sản thuế hoãn lại	-	32.100.231		
(Chi phí) thu nhập thuế TNDN hoãn lại			(32.100.231)	623.379

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

27. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

VNĐ

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Năm nay	Năm trước
Công ty Cổ phần Xây dựng Coteccons (“Coteccons”)	Bên liên quan	Bán vật liệu và cung cấp dịch vụ xây dựng	3.254.008.958.639	3.226.204.815.181
		Mua liên quan đến cung cấp dịch vụ xây dựng	55.099.326.624	15.201.443.906
Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Unicons (“Unicons”)	Bên liên quan	Bán vật liệu và cung cấp dịch vụ xây dựng	288.165.823.706	247.452.909.713
		Mua liên quan đến cung cấp dịch vụ xây dựng	355.893.010	42.625.250.270

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán, các khoản phải thu và phải trả với bên liên quan như sau:

VNĐ

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu ngắn hạn của khách hàng				
Coteccons	Bên liên quan	Bán vật liệu và cung cấp dịch vụ xây dựng	1.104.259.586.728	613.972.655.432
Unicons	Bên liên quan	Bán vật liệu và cung cấp dịch vụ xây dựng	52.443.040.097	50.049.103.844
			1.156.702.626.825	664.021.759.276

Phải trả người bán ngắn hạn				
Coteccons	Bên liên quan	Bán vật liệu và cung cấp dịch vụ xây dựng	7.849.737.914	4.443.259.048
Unicons	Bên liên quan	Bán vật liệu và cung cấp dịch vụ xây dựng	115.883.416	-
			7.965.621.330	4.443.259.048

Các giao dịch với các bên liên quan khác

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

VNĐ

	Năm nay	Năm trước
Lương, thưởng và thù lao	16.201.255.410	6.426.598.496

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

28. CAM KẾT THUÊ HOẠT ĐỘNG

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

VNĐ

	Số cuối năm	Số đầu năm
Đến 1 năm	2.033.881.841	3.475.352.184
Từ 1 đến 5 năm	-	1.836.021.600
TỔNG CỘNG	2.033.881.841	5.311.373.784

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

VNĐ

	Số cuối năm	Số đầu năm
Đến 1 năm	2.540.118.909	3.793.297.164
Từ 1 đến 5 năm	14.320.537.375	20.130.109.019
Trên 5 năm	807.445.652	823.730.270
TỔNG CỘNG	17.668.101.936	24.747.136.452

29. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN

Công ty lựa chọn các bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh là bộ phận báo cáo chính yếu vì rủi ro và tỷ suất sinh lời của Công ty bị tác động chủ yếu bởi những khác biệt về sản phẩm và dịch vụ do Công ty cung cấp. Công ty không phân chia các bộ phận theo khu vực địa lý là bộ phận báo cáo thứ yếu. Các hoạt động kinh doanh của Công ty được tổ chức và quản lý theo tính chất của sản phẩm và dịch vụ do Công ty cung cấp với mỗi một bộ phận là một đơn vị kinh doanh với chiến lược cung cấp các sản phẩm khác nhau và phục vụ các thị trường khác nhau.

- Bộ phận cung cấp dịch vụ xây dựng
- Bộ phận kinh doanh vật liệu xây dựng
- Bộ phận hoạt động bất động sản đầu tư
- Bộ phận quản lý, vận hành tòa nhà
- Bộ phận cho thuê máy móc và thiết bị

Giá áp dụng cho các giao dịch giữa các bộ phận được xác định trên cơ sở khách quan tương tự như với các bên thứ ba. Doanh thu, chi phí và kết quả kinh doanh của các bộ phận bao gồm các giao dịch giữa các bộ phận. Các giao dịch này được loại trừ khi lập báo cáo tài chính.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

29. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (TIẾP THEO)

		Dịch vụ xây dựng	Kinh doanh nguyên vật liệu xây dựng	Hoạt động bất động sản đầu tư	Dịch vụ quản lý vận hành tòa nhà	Cho thuê máy móc và thiết bị	Tổng cộng
VNĐ							
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017							
Doanh thu							
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ		5.748.227.557.052	792.004.621.001	11.256.444.134	8.158.993.912	470.939.969	6.560.118.556.068
Kết quả							
Lợi nhuận thuần trước thuế của bộ phận		354.659.226.916	39.964.315.161	5.465.050.789	977.248.282	284.337.466	401.350.178.614
Thu nhập (chi phí) không phân bổ thuần							(41.245.634.213)
Lợi nhuận thuần trước thuế							360.104.544.401
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp							(72.961.754.376)
Lợi nhuận thuần sau thuế							287.142.790.025
Tài sản và công nợ							
Tài sản bộ phận		2.131.667.965.093	14.576.631.022	210.058.219.598	-	42.699.816.985	2.399.002.632.698
Tài sản không phân bổ							216.703.450.596
Tổng tài sản							2.615.706.083.294
Công nợ bộ phận		1.618.177.748.983	72.736.780.563	5.418.627.578	-	-	1.696.333.157.124
Công nợ không phân bổ							152.625.915.727
Tổng công nợ							1.848.959.072.851

29. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (TIẾP THEO)

Thông tin về doanh thu, lợi nhuận và một số tài sản và công nợ của bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Công ty như sau: (tiếp theo)							
VNĐ							
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016							
Doanh thu							
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ		3.950.055.994.702	824.907.697.297	10.642.560.098	4.625.931.332	55.869.550	4.790.288.052.979
Kết quả							
Lợi nhuận thuần trước thuế của bộ phận							305.702.399.182
Thu nhập (chi phí) không phân bổ thuần							(64.506.804.243)
Lợi nhuận thuần trước thuế							241.195.594.939
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp							(48.717.066.957)
Lợi nhuận thuần sau thuế							192.478.527.982
Tài sản và công nợ							
Tài sản bộ phận		1.159.968.434.502	1.138.164.126	273.345.576.023	-	62.874.267.599	1.497.326.442.250
Tài sản không phân bổ							318.086.382.515
Tổng tài sản							1.815.412.824.765
Công nợ bộ phận		1.153.551.430.039	105.540.150.171	5.062.763.804	-	-	1.264.154.344.014
Công nợ không phân bổ							48.323.407.535
Tổng công nợ							1.312.477.751.549

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

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

Một vài dữ liệu tương ứng trong báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016 đã được phân loại lại cho phù hợp với cách trình bày của báo cáo tài chính của năm nay. Chi tiết như sau:

VND

	Ngày 31 tháng 12 năm 2016 (Đã được trình bày trước đây)	Ảnh hưởng của phân loại lại	Ngày 31 tháng 12 năm 2016 (Được trình bày lại)
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN			
Chi phí phải trả dài hạn khác	3.955.374.493	(3.955.374.493)	-
Phải trả dài hạn khác	-	3.955.374.493	3.955.374.493



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

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

a. Phát hành mới cổ phiếu phổ thông cho cổ đông chiến lược

Vào ngày 8 tháng 12 năm 2017, Công ty đã nhận được Công văn số 8288/UBCK-QLCB của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước chấp thuận việc chào bán cổ phần phổ thông riêng lẻ cho cổ đông chiến lược. Theo đó, Công ty phát hành mới 6.087.500 cổ phiếu cho cổ đông chiến lược theo Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông số 001/NQ-ĐHĐCĐ/RICONs ngày 2 tháng 6 năm 2017 và Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 11/NQ-HĐQT/RICONs ngày 24 tháng 11 năm 2017.

Việc phát hành trên đã được hoàn thành vào ngày 12 tháng 1 năm 2018, với tổng số cổ phiếu phổ thông mới được phát hành cho cổ đông chiến lược là 6.087.500 cổ phiếu với mức giá phát hành là 107.000 VND/cổ phiếu. Theo đó, vào ngày 13 tháng 1 năm 2018, vốn cổ phần đăng ký của Công ty tăng từ 162.750.000.000 VND lên 223.625.000.000 VND.

Vào ngày 18 tháng 1 năm 2018, Công ty đã nhận được Công văn số 477/UBCK-QLCB của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước thông báo nhận được báo cáo kết quả phát hành cổ phiếu này của Công ty.

b. Phát hành mới cổ phiếu phổ thông cho cổ đông hiện hữu

Vào ngày 12 tháng 12 năm 2017, Công ty đã nhận được Giấy Chứng nhận đăng ký chào bán cổ phiếu ra công chúng số 83/GCN-UBCK của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước chấp thuận việc phát hành mới cổ phiếu phổ thông cho cổ đông hiện hữu. Theo đó, Công ty phát hành mới 8.137.500 cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu theo Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông số 001/NQ-ĐHĐCĐ/RICONs ngày 2 tháng 6 năm 2017 và Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 10/NQ-HĐQT/RICONs ngày 19 tháng 10 năm 2017.

Việc phát hành trên đã được hoàn thành vào ngày 30 tháng 1 năm 2018, với tổng số cổ phiếu phổ thông mới được phát hành cho cổ đông hiện hữu là 8.137.500 cổ phiếu với mức giá phát hành là 25.000 VND/cổ phiếu. Theo đó, vào ngày 1 tháng 2 năm 2018, vốn cổ phần đăng ký của Công ty tăng từ 223.625.000.000 VND lên 305.000.000.000 VND.

Vào ngày 9 tháng 2 năm 2018, Công ty đã nhận được Công văn số 1107/UBCK-QLCB của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước thông báo nhận được báo cáo kết quả phát hành cổ phiếu này của Công ty.

Vào ngày 14 tháng 3 năm 2018, Công ty đã nhận được Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp điều chỉnh lần thứ 22 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho việc tăng vốn cổ phần nêu trên.

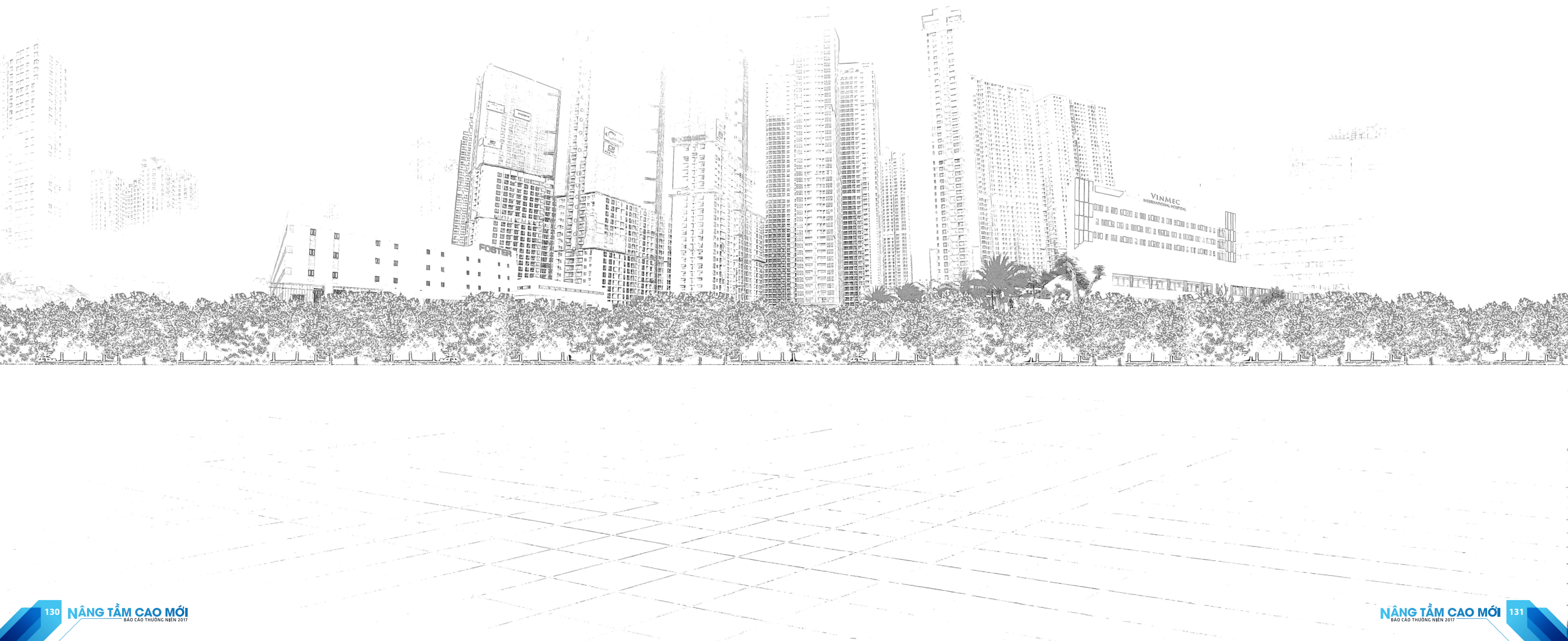
Ngoài các sự kiện trên, không có sự kiện quan trọng nào khác xảy ra kể từ ngày lập báo cáo tài chính này yêu cầu phải có các điều chỉnh hoặc thuyết minh bổ sung.

Phạm Tuấn Khanh
Người lập

Phan Thị Ngọc Thúy
Kế toán trưởng

Lê Miên Thụy
Tổng Giám đốc
Ngày 20 tháng 3 năm 2018

NÂNG TẦM CAO MỚI





CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG RICONs

Địa chỉ : 236/6 Điện Biên Phủ, Phường 17, Quận Bình Thạnh , Tp. Hồ Chí Minh
Điện thoại: (84.28) 3514 0349 Email: contact@ricons.vn
Web: www.ricons.vn