



BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN 2018



XÂY DỰNG PHỒN VINH HOÀN THIỆN KHÁT KHAO



01 | NỘI DUNG

01 | 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

02 | QUẢN TRỊ CÔNG TY

Hội đồng Quản trị	32
Ban Kiểm soát	38

03 | 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

04 | ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Đánh giá về tình hình kinh doanh 2018	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

05 | 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

06 | BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Ý kiến của kiểm toán viên	95
Báo cáo tài chính được kiểm toán	98



01 THÔNG điệp của CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ



Thư Quý Cổ đông,

Năm 2018 ghi nhận nhiều biến động của nền kinh tế Việt Nam nói chung và ngành xây dựng – bất động sản nói riêng. Trong bối cảnh đó, cái tên Ricons được coi là điểm sáng hiếm hoi khi tiếp tục đà tăng trưởng cả về doanh thu lẫn lợi nhuận của mình trong năm nay. Tổng kết năm 2018, Ricons đạt 9.305,5 tỷ đồng doanh thu thuần tăng 41,85% so với cùng kỳ và lợi nhuận sau thuế đạt hơn 431 tỷ đồng, tăng 50,2% so với năm 2017. Đây là năm thứ 5 liên tiếp Ricons tăng trưởng với tốc độ hai chữ số. Điều này không chỉ chứng tỏ Ricons đang xoay sở tốt với tình hình khó khăn hiện tại mà còn thể hiện bản lĩnh của một doanh nghiệp lớn khi tiếp tục quản lý các chi phí tốt và gia tăng biên lợi nhuận.

Trong năm qua, Ricons đã đạt được những thành tựu nhất định như: hoàn tất nhiều dự án trọng điểm như Saigon Royal Residence, Pegasuite, Sunrise Riverside, Vinfast, ...; Thực hiện các dự án mới đúng tiến độ đề ra như VinCity (VinGroup), Diamond Precinct (Gamuda), River Panorama, SwanPark, Eco Park Hưng Yên,...; 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 2019 với nhiều điều kiện thuận lợi trong hoạt động sản xuất kinh doanh.

Năm 2019 đang mở ra với nhiều cơ hội và thách thức cho Ricons. Sự cạnh tranh gay gắt từ các công ty cùng ngành, sự yêu cầu khắt khe của nhà đầu tư là những khó khăn trước mắt. Tuy nhiên, với sự chuẩn bị kỹ càng ngay từ thời điểm này, chúng ta có thể tin tưởng Ricons sẽ tiếp tục nắm bắt cơ hội, duy trì sự tăng trưởng bền vững và bứt phá mạnh mẽ với mục tiêu trở thành một trong ba (03) công ty xây dựng lớn nhất Việt Nam, khẳng định thương hiệu và đưa hình ảnh Ricons lên tầm cao mới trên thị trường xây dựng.

Thay mặt Hội đồng Quản trị, Ban Điều hành và toàn thể CBNV Công ty Cổ Phần Đầu tư Xây dựng Ricons, tôi xin gửi tới Quý vị lời cảm ơn chân thành nhất vì đã luôn tin tưởng, đồng hành cùng Ricons trong suốt những năm qua và mong sẽ nhận được nhiều hơn nữa sự ủng hộ của Quý vị trên con đường phát triển của Ricons.

Chúc Quý vị sức khỏe, hạnh phúc và thành công!
Trân trọng.

Chủ tịch HĐQT



Trần Quang Quân

01 | 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

TOP 05

**DOANH NGHIỆP
XÂY DỰNG TƯ NHÂN
LỚN NHẤT VIỆT NAM**

Những năm gần đây, với vị thế trên thương trường ngày càng được nâng cao, Ricons đã trở thành thương hiệu gắn liền với những siêu dự án ấn tượng. Chính điều này đã tạo ra cơ hội để Ricons cùng Coteccons Group góp phần xây dựng nên những công trình đưa thương hiệu Việt vươn tầm thế giới

01 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 22 ngày 14 tháng 03 năm 2018
- Vốn điều lệ: 305.000.000.000 đồng
- Vốn đầu tư của chủ sở hữu: 305.000.000.000 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:



WE ARE RICONSER



01 | LỊCH SỬ HÌNH THÀNH

Năm 2004

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

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 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 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 2018

Hoàn thành tăng vốn điều lệ từ 162,75 tỷ lên 305 tỷ vào quý I năm 2018 bằng hình thức phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu và cổ đông chiến lược. Ra đời công ty Riland – lĩnh vực đầu tư tài chính và bất động sản với vốn điều lệ 400 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 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 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 Cotecons (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.

01 NHỮNG SỰ KIỆN TIÊU BIỂU NĂM 2018



01

01 Duy trì top 5 Nhà thầu Xây dựng tư nhân lớn nhất Việt Nam trong danh sách 500 công ty do VNR công bố.

02 Hoàn thiện chuỗi giá trị ngành xây dựng bằng việc đầu tư và khởi công xây dựng nhà máy gia công cơ khí Ricons.

03 Hoàn thành và bàn giao nhiều dự án nhà cao tầng có quy mô lớn như: chung cư Mỹ Đình Plaza 2, Condotel Đà Nẵng, Tháp Aqua 1 – Vinhomes Golden River, ...

04 Áp dụng thành công hệ thống KPIs trong hoạt động quản trị - một công cụ quản lý được sử dụng để theo dõi, đánh giá mức độ thực hiện mục tiêu của từng CBNV.



02



03



04



05

05 Khai trương văn phòng mở rộng tại Botanic

06 Đẩy mạnh IT hóa, tự động hóa trong mọi hoạt động của Công ty: xây dựng và phát triển 17 phần mềm, website,...

07 Các hoạt động vì cộng đồng được tổ chức quy mô và sáng tạo: sự kiện thể thao 3 môn phối hợp nhằm gây quỹ từ thiện - Ricons Ironman 2018; Chương trình vẽ số từ thiện gây quỹ ủng hộ trẻ em mắc bệnh tim bẩm sinh – Ricons Rebuilding Hopes 2018; tiếp tục là nhà tài trợ cho Quỹ từ thiện Lighthouse Club,...

08 Đẩy mạnh hoạt động đào tạo với hơn 130 chương trình đào tạo được diễn ra, thu hút hơn 1800 lượt học viên tham dự.



07



08

NHỮNG THÀNH TÍCH ĐẠT ĐƯỢC TRONG QUÁ TRÌNH HOẠT ĐỘNG



Top **05** doanh nghiệp xây dựng tư nhân lớn nhất Việt Nam.

Những thư đánh giá từ các dự án đã thực hiện như: Dự án nhà máy dệt may Nine South Estates, Fang Brother Knitting Việt Nam,...



Lọt vào top 50 Thương hiệu tuyển dụng hấp dẫn nhất Việt Nam và top 100 Doanh nghiệp có nơi làm việc tốt nhất Việt Nam năm 2018 (Do công ty chuyên về lĩnh vực nhân sự Anphabe đánh giá).

Ricons được tái cấp giấy chứng nhận OHSAS 18001:2007 lần 4, nâng cấp ISO 9001:2015. Đồng thời Công ty cũng được Sở Kế hoạch và Đầu tư TP.HCM trao chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng (Loại I).



Nhận chứng nhận Giờ an toàn lao động từ các dự án lớn như: Aqua Bay Sky Residences (Tháp B1,B2,B3); Mỹ Đình Plaza 2, Kosmo Tây Hồ, Saigon Royal Residence,...

Ngày 22/03/2018, Ricons cùng Coteccons Group trở thành doanh nghiệp có môi trường làm việc tốt nhất ngành xây dựng Việt Nam.



**RICON VINH DỰ ĐẠT
TOP 03 NƠI LÀM VIỆC
TỐT NHẤT VIỆT NAM
NGÀNH XÂY DỰNG**

01 | NGÀNH NGHỀ KINH DOANH CHÍNH



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.



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



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



ĐỊA BÀN KINH DOANH

Miền Bắc

Hà Nội, Bắc Ninh, Hải Dương, Hải Phòng, Quảng Ninh, Hưng Yên, Vĩnh Phúc

Miền Trung

Đà Nẵng, Quảng Nam, Khánh Hòa

Miền Nam

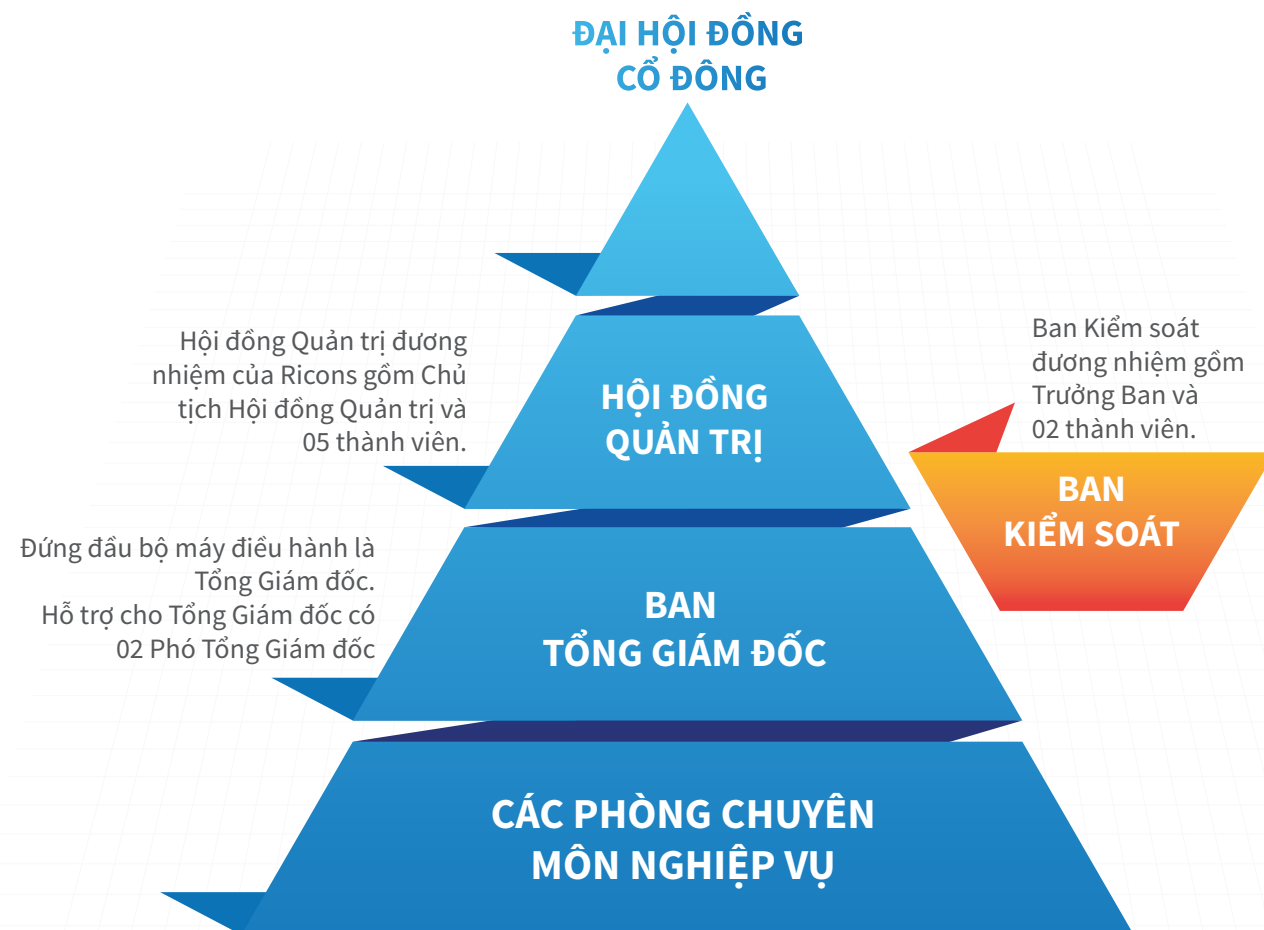
Hồ Chí Minh, Bình Dương, Đồng Nai, Tây Ninh, Vũng Tàu, Cần Thơ, Hậu Giang, An Giang, Kiên Giang

Các công trình, dự án của Công ty Cổ phần Đầu Tư Xây Dựng RICON 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

01 | MÔ HÌNH QUẢN TRỊ

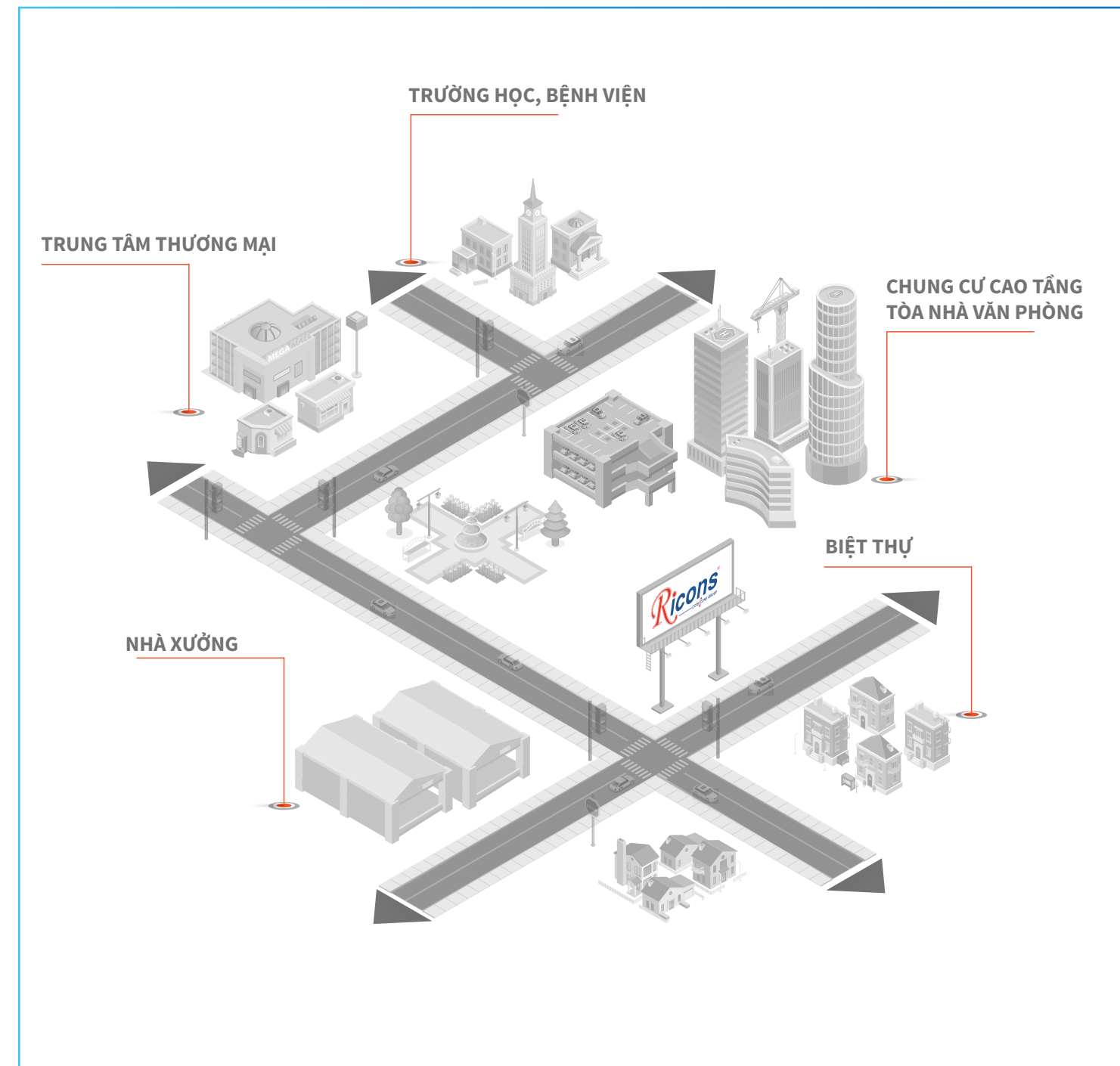
Hoạt động với hình thức công ty cổ phần, ngoài việc tuân thủ các quy định pháp luật, hoạt động kinh doanh của RICON còn thực hiện đúng theo các quy định theo Điều lệ Công ty, bao gồm:

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



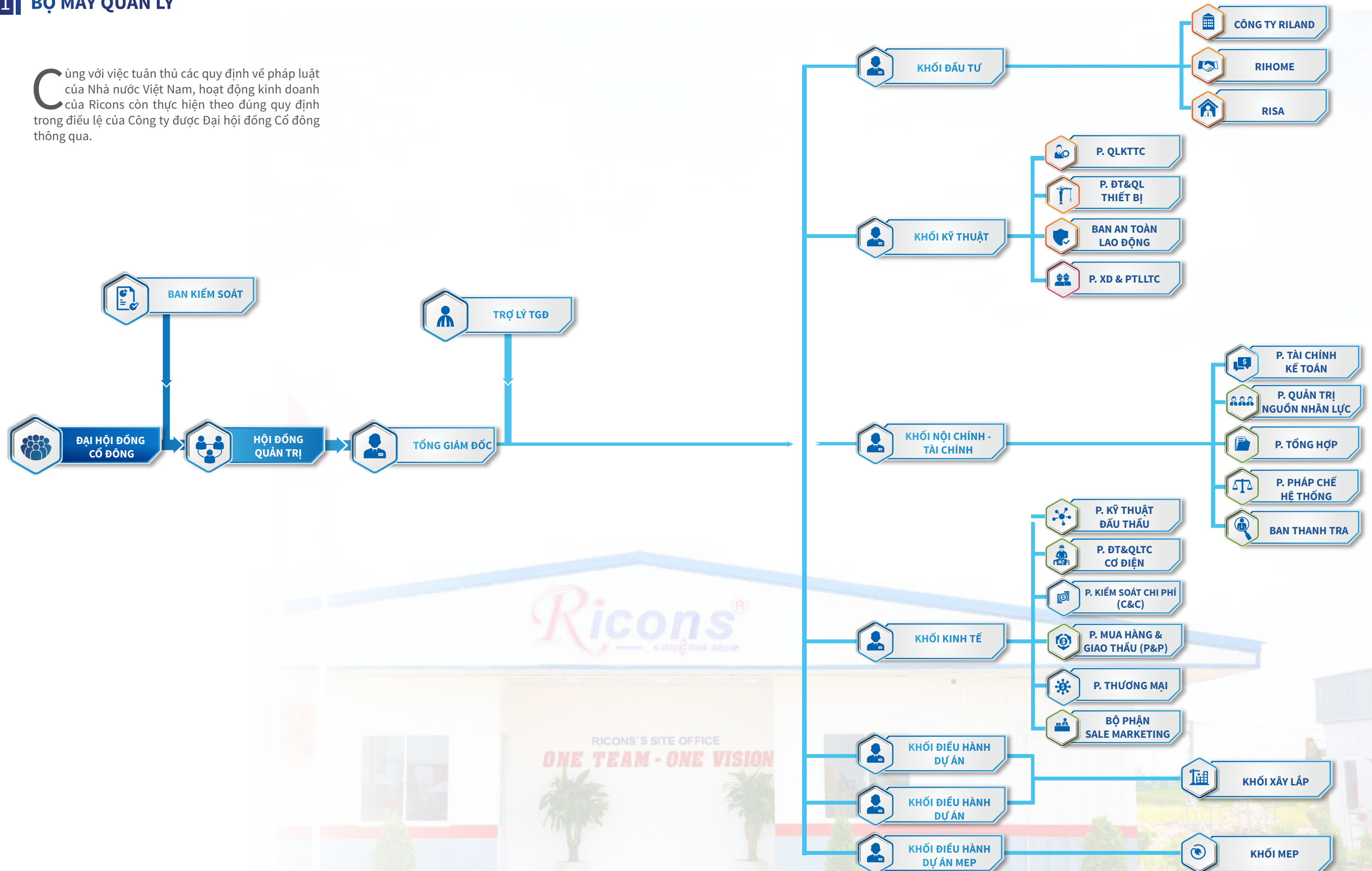
Các Công ty con, Công ty liên kết:

- Công ty con: Công ty Cổ phần Đầu tư Riland
- Công ty liên kết: Không có



01 BỘ MÁY QUẢN LÝ

Cùng với việc tuân thủ các quy định về pháp luật của Nhà nước Việt Nam, hoạt động kinh doanh của Ricons còn thực hiện theo đúng quy định trong điều lệ của Công ty được Đại hội đồng Cổ đông thông qua.



Ricons
COTEONE GROUP

RICONs'S SITE OFFICE
ONE TEAM - ONE VISION

TẦM NHÌN SỨ MỆNH



Truyền thông nội dung

“SỨ MỆNH: XÂY DỰNG PHỒN VINH, HOÀN THIỆN KHÁT KHAO”

“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.

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

Một khi chúng tôi đã cam kết thì bằng mọi giá, mọi cách thức đều thực hiện để bảo vệ tính cam kết của mình.

TẬN TỤY

Sự thành công sẽ không đến nếu không có sự chăm chỉ vì lợi ích của khách hàng. Bởi chính quan điểm đó, trong mọi hoạt động công việc chúng tôi luôn có sự chần chu và bền bỉ.



AN TOÀN

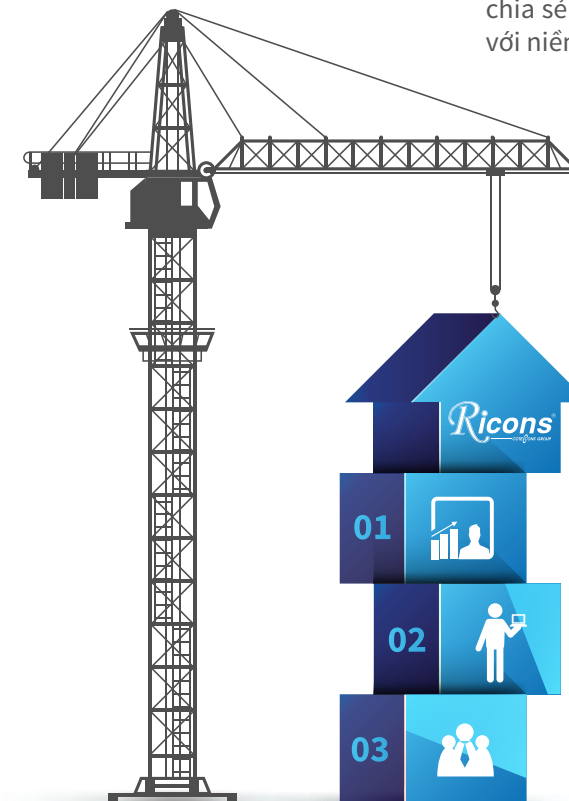
Cam kết xây dựng một môi trường làm việc an toàn cho người lao động, các đối tác, khách hàng và cộng đồng.

CHÍNH TRỰC

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

CHÂN THÀNH

Một mối quan hệ bền vững với khách hàng thì việc chân thật, cởi mở là điều không thể thiếu. Vì vậy, chúng tôi luôn chia sẻ những khó khăn và chung vui với niềm vui của họ.



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 và triệt tiêu hao 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, tinh chuyên nghiệp cao, tận tâm với công việc và luôn vì sự nghiệp phát triển của Công ty.

01 CHIẾN LƯỢC PHÁT TRIỂN TRUNG VÀ DÀI HẠN



Đẩy mạnh hoạt động kinh doanh Bất động sản với các thương hiệu là Rihome (môi giới mua bán, cho thuê Bất động sản) và Risa (Quản lý Bất động sản). Đặc biệt, là ra đời Công ty Riland chuyên về lĩnh vực Đầu tư tài chính – Bất động sản.



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.



01



02



03

04

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.



Tiếp tục xây dựng và duy trì thương hiệu Ricons 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.



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.

01 CÁC RỦI RO

RỦI RO KINH TẾ

Về tình hình thế giới: Chiến tranh thương mại Mỹ - Trung đang diễn ra có thể là giai đoạn đầu của một cuộc chiến tranh lạnh về kinh tế kéo dài. Điểm sáng về ngoại giao của Triều Tiên cũng mở ra một hướng triển vọng phát triển kinh tế của khu vực này, tuy nhiên sẽ gia tăng mâu thuẫn về địa chính trị, đặc biệt tại khu vực này vốn đã tồn tại các mâu thuẫn về tranh chấp Biển Đông, Biển Hoa Đông, đây cũng là nguy cơ dễ xảy ra khủng hoảng về kinh tế.

Tại Việt Nam, tình hình nợ công cũng luôn ở mức cao 61,4% GDP và chưa thấy xu hướng suy giảm nên rủi ro về lạm phát, rủi ro về khủng hoảng và bất ổn luôn hiện diện. Nhiều ngân hàng phá sản, sáp nhập trong thời gian qua, lãi suất đang có xu hướng tăng và thị giá Bất động sản cũng đã liên tục tăng cao trong 2 năm gần đây. Điều này, có khả năng gây ảnh hưởng xấu đến sự tăng trưởng nền kinh tế Việt nam trong năm tới, đặc biệt sẽ ảnh hưởng sớm nhất lên ngành xây dựng và bất động sản, cũng là ngành nghề chủ đạo của Công ty Ricons hiện nay.

Tuy nhiên, với nguồn vốn FDI đã nằm trong kế hoạch và các mối quan hệ hợp tác lâu dài với các tổ chức, nhà đầu tư lớn từ nước ngoài, cùng với sự ổn định của kinh tế vĩ mô, tăng cường cải cách bộ máy nhà nước, giữ ổn định về tình hình chính trị trong nước hiện nay, thì vẫn tạo đà giữ được sự phát triển nhanh của nền kinh tế trên mức 6,5% GDP trong năm 2019. Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Ricons luôn nhìn nhận vào thực tế và có những bước đi phù hợp, có những giải pháp chủ động trong việc lập kế hoạch sản xuất kinh doanh thì tin rằng Công ty luôn có những chính sách ứng phó kịp thời.



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.



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. Vì vậy, biến động tăng giá Vật liệu xây dựng luôn là một rủi ro tiềm tàng đáng lo ngại của các doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực thi công xây dựng.

- Tình hình hiện nay, với khả năng xảy ra chiến tranh thương mại Mỹ - Trung, thì giá thép có khả năng sẽ đón nhận những đợt suy giảm trong thời gian tới trong năm 2019. Đây là một tín hiệu tích cực trong hoạt động đầu tư phát triển hạ tầng và ngành thi công xây dựng. Mặc dù vậy, Công ty Ricons vẫn luôn phải đánh giá liên tục tình hình biến động đối với đơn giá thép nói riêng và đơn giá Vật liệu xây dựng nói chung để có những chính sách điều chỉnh phù hợp trong hoạt động kinh doanh phòng ngừa những trường hợp đột biến.
- Trong năm 2018, giá cát tự nhiên và giá xi măng duy trì ở mức ổn định. Trong năm tới, dự báo giá xi măng sẽ tăng lên do xu hướng xuất khẩu ra thị trường Trung

Quốc, Bangladesh các nước Đông Nam Á tăng lên trong thời gian gần đây đã giải quyết được sản lượng dư thừa hơn 50 triệu tấn/năm (Việt Nam nằm trong số 10 quốc gia sản xuất xi măng lớn nhất thế giới với công suất lắp đặt 148 triệu tấn/năm, trong khi mức tiêu thụ trong nước chỉ khoảng 85 triệu tấn/năm).

- Dự báo xu hướng xuất khẩu xi măng giai đoạn đến năm 2020 tiếp tục duy trì mức tăng trưởng và điểm đến vẫn là các đối tác hiện hữu, do nhu cầu xây dựng của những quốc gia đang phát triển này đã tăng mạnh trong những năm gần đây.

Do đó, để hạn chế tối thiểu những rủi ro về biến động giá nguyên vật liệu đầu vào, Công ty luôn có những chính sách và đội ngũ kinh nghiệm nhằm theo dõi, cập nhật, đặt hàng giữ giá nhằm hạn chế tác động xấu của việc biến động tăng giá và quản lý nhập tồn kho hiệu quả đối với các nguyên liệu trọng yếu.

01 | CÁC RỦI RO

RỦI RO ĐẶC THÙ NGÀNH



Rủi ro về an toàn lao động

Do tính chất đặc thù của ngành xây dựng luôn tiềm ẩn rủi ro mất an toàn lao động cao, Ban lãnh đạo Công ty luôn đặt sự quan tâm công tác này lên hàng đầu. Công ty đặt ra 06 giá trị cốt lõi thì giá trị “AN TOÀN” luôn đứng vị trí đầu tiên và tuyên truyền để tất cả nhân viên Công ty hiểu “An toàn lao động là trách nhiệm của mọi người”.

Vì trên hết khi để xảy ra các sự cố nghiêm trọng về an toàn lao động, ngoài việc tổn thất về con người, tinh thần và vật chất còn ảnh hưởng nghiêm trọng đến uy tín của công ty trên thị trường, đồng thời ảnh hưởng đến sự tín nhiệm của Chủ đầu tư và các đối tác khi hợp tác kinh doanh.

Để hạn chế tối thiểu các rủi ro tiềm ẩn về an toàn lao động, Công ty đã xây dựng hệ thống quản lý AT&SKNN và tổ chức kiểm soát, đánh giá đột xuất và định kỳ với tần suất cao.

Biến động của thị trường Bất Động Sản

Năm 2018 hiện tượng bong bóng bất động sản không xảy ra, nguồn cung và số lượng giao dịch giảm so với năm 2017 nhưng nguy cơ từ nguồn cung bất động sản cao cấp tăng nhanh tiềm ẩn nhiều rủi ro về thanh khoản đặc biệt phân khúc hạng sang trong năm 2019.

Ngân hàng thắt chặt tín dụng cho vay bất động sản khiến chi phí vốn đầu tư bất động sản bị ì ạch lên ảnh hưởng tới các doanh nghiệp kinh doanh bất động sản

Các dự án bất động sản có nguồn gốc đất công chưa qua đấu giá bị thanh tra, rà soát, dừng chuyển đổi mục đích sử dụng đất. Doanh nghiệp gặp khó vì nhiều quy định chồng chéo, hồ sơ bị ứ đọng, vướng mắc, các kiến nghị không được giải quyết kịp thời ảnh hưởng tiêu cực tới thị trường bất động sản, đặc biệt tại thị trường TP HCM.



RỦI RO ĐẶC THÙ NGÀNH



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 lao động, bảo hiểm tai nạn,... nhằm phòng ngừa và hạn chế thiệt hại nếu có xảy ra.

Rủi ro về pháp luật

Hoạt động kinh doanh trong lĩnh vực thi công xây dựng hoặc bất động sản chịu tác động sâu rộng bởi những quy định của Pháp luật hiện hành 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, Luật Bảo vệ môi trường, Luật An toàn vệ sinh lao động, v.v.... Hệ thống Pháp luật Việt Nam vẫn đang trong quá trình hoàn thiện, còn tồn tại nhiều quy định mâu thuẫn và thường xuyên có sự điều chỉnh. Thêm nữa, bất kỳ một sự điều chỉnh nhỏ nào về chính sách thuế, chỉ tiêu quy hoạch, thủ tục về đất đai, nhà ở hay điều chỉnh lãi suất cho vay, ... đều có thể gây ảnh hưởng lớn đến sự ổn định của thị trường bất động sản và hoạt động xây dựng.

Vì vậy, rủi ro về pháp luật luôn tồn tại và cần được quan tâm theo sát, kịp thời dự báo để tuân thủ và có các giải pháp ứng phó với sự thay đổi, hiệu chỉnh kế hoạch kinh doanh phù hợp với các chính sách mới.



02 | QUẢN TRỊ CÔNG TY

Hội đồng Quản trị
Ban Kiểm soát

32
38

”
RICONs PHÁT TRIỂN
HƠN **20** PHẦN MỀM
cho phép cắt giảm chi phí,
giảm thiểu rủi ro sai sót
”

Năm 2018 tiếp tục là một năm Ricons tập trung nâng cao chất lượng đào tạo bằng việc tổ chức nhiều chuyến tham quan học hỏi tại nước ngoài, hợp tác với rất nhiều trung tâm đào tạo có uy tín trên khắp cả nước...

02 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 Cotecons, 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 Cotecons. 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 Cotecons 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 Cotecons từ năm 2002. Năm 2005, Ông được bầu làm Chủ tịch Hội đồng Quản trị Cotecons. 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

02 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 07/2018 đến nay, Ông đảm nhiệm chức vụ Tổng Giám đốc Công ty Newtecons.

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.

02HỘI 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/BBHHDQT-2018	08/01/2018	Đầu tư Kho tại Nhơn Trạch – Đồng Nai	5/5
02	002/BBHHDQT-2018	06/01/2018	Duyệt chủ trương đầu tư Thiết bị năm 2018	5/5
03	003/BBHHDQT-2018	24/01/2018	Xử lý cổ phần chưa phân phối hết cho cổ đông hiện hữu	5/5
04	004/BBHHDQT-2018	19/03/2018	Triệu tập Đại hội đồng Cổ đông lần XI - 2018	5/5
05	004A/BBHDDQT-2018	05/03/2018	Tăng vốn điều lệ Công ty – 305 tỷ đồng	5/5
06	005/BBHHDQT-2018	25/03/2018	Đăng ký thành lập dự án đầu tư nhà máy gia công cơ khí	5/5
07	006/BBHDQT-2018	20/03/2018	Đăng ký thành lập chi nhánh Công ty tại Đồng Nai	6/6
08	007/BBHDQT-2018	23/04/2018	Cấp hạn mức tín dụng tại các Ngân hàng	6/6
09	008/BBHDQT-2018	14/05/2018	Ủy quyền đại diện vốn của Ricons tại Riland	6/6
10	009/BBHDQT-2018	21/05/2018	Về việc thanh toán tiền cổ tức năm 2017	6/6
11	010/BBHDQT-2018	22/05/2018	Thông qua lựa chọn đơn vị kiểm toán độc lập	6/6
12	011/BBHDQT-2018	30/07/2018	Thông qua việc lựa chọn ủy quyền cho đơn vị HSC tư vấn niêm yết cổ phiếu Ricons	6/6

CÁC NGHỊ QUYẾT/QUYẾT ĐỊNH

STT	Số Nghị quyết/ Quyết định	Ngày	Nội dung
01	001/RICONs-2018	19/03/2018	Triệu tập cuộc họp ĐHĐCĐ lần XI – Năm 2018
02	002/RICONs-2018	20/03/2018	Quyết định đăng ký thành lập dự án đầu tư: Nhà máy gia công cơ khí – Công ty CP Đầu tư Xây dựng Ricons
03	003/RICONs-2018	20/03/2018	Quyết định thành lập chi nhánh Công ty CP Đầu tư Xây dựng Ricons tại Đồng Nai
04	004/NQ-HĐQT/RICONs	21/05/2018	Thực hiện thanh toán cổ tức năm 2017 cho cổ đông
05	005/NQ-HĐQT-2018	22/05/2018	Lựa chọn đơn vị kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2018

CÁC TIỂU BAN THUỘC HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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



02 | 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 Coteconcs. Hiện nay, Bà đang giữ chức vụ Trưởng phòng Tài chính Kế toán Công ty Coteconcs.



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 Coteconcs. 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 Coteconcs 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.

03 | 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

LỢI NHUẬN THUẦN TĂNG
67%
TỪ HOẠT ĐỘNG
KINH DOANH

Với thành công bước đầu từ việc áp dụng KPIs tại Ricons, Công ty Ricons đã kiện toàn bộ máy quản trị hoạt động Công ty nói chung cũng như đảm bảo sự phát triển bền vững trong bối cảnh việc tăng trưởng của Công ty đang rất “nóng” trong thời điểm hiện tại.

03 | TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH

TÌNH HÌNH KINH DOANH NĂM 2018

Nhận định được tình hình thị trường, ngay từ khi triển khai kế hoạch kinh doanh năm 2018, 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 2018, Ricons đã xuất sắc đạt được kết quả sản xuất kinh doanh cao hơn năm 2017, vượt kế hoạch do Đại hội Đồng Cổ đông đề ra, cụ thể như sau:

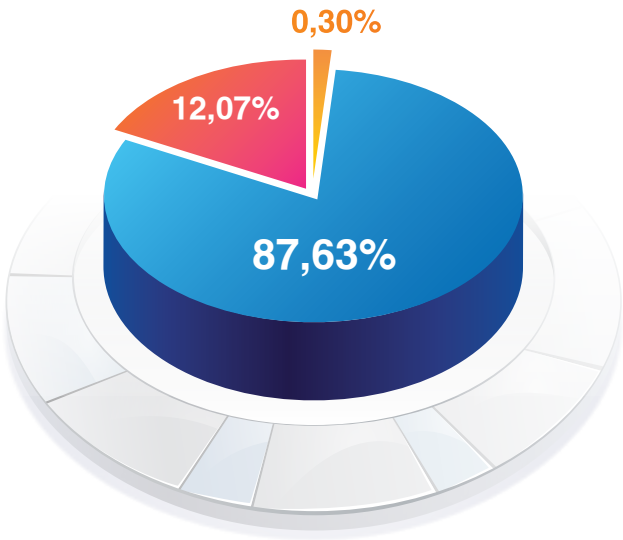
Chỉ tiêu	2017 (VNĐ)	2018 (VNĐ)	TH 2018/2017
Doanh thu thuần	6.560.118.556.068	9.305.520.883.812	141,85%
Giá vốn hàng bán	(6.158.768.377.454)	(8.709.856.445.363)	141,42%
Doanh thu hoạt động tài chính	5.915.283.622	57.362.268.559	969,73%
Chi phí tài chính	(32.039.539)	(146.638.719)	457,68%
Chi phí bán hàng	(17.814.671.269)	(16.029.866.552)	89,98%
Chi phí quản lý doanh nghiệp	(76.293.972.773)	(113.352.885.761)	148,57%
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	313.124.778.655	523.497.315.976	167,18%
Thu nhập khác	47.307.433.571	23.577.660.117	49,84%
Chi phí khác	(327.667.825)	(2.275.920.239)	694,58%
Lợi nhuận sau thuế	287.142.790.025	431.326.371.270	150,21%

Năm 2018 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 hơn 30 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,... Doanh thu công ty tăng trưởng mạnh trong năm 2018 đạt 9.305,5 tỷ đồng tăng 41,85%, lợi nhuận sau thuế đạt 431,3 tỷ đồng tăng 50,21% so với cùng kỳ.

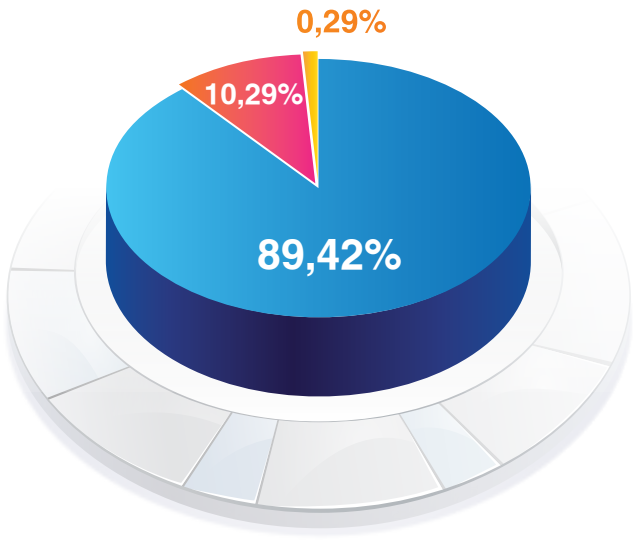
Giá vốn hàng bán năm 2018 tăng 41,42%, chi phí quản lý doanh nghiệp tăng 48,57% lên 113,3 tỷ đồng so với 76,2 tỷ đồng năm 2017. Tình hình nguyên vật liệu biến động trong năm cũng như sự tăng trưởng của doanh thu là nguyên nhân khiến cho giá vốn biến động. Tỷ lệ chi phí quản lý doanh nghiệp/ Doanh thu thuần tăng nhẹ từ 1,16% năm 2017 lên 1,22% năm 2018. Thu nhập khác năm 2018 đạt 23,58 tỷ đồng giảm 49,8% do năm 2017 có khoản hoàn nhập 33 tỷ kinh phí vận hành tòa nhà Saigon Pavillon.

CƠ CẤU DOANH THU THUẦN

Chỉ tiêu	2017		2018	
	Giá trị (VNĐ)	Tỷ trọng (%)	Giá trị (VNĐ)	Tỷ trọng (%)
Cung cấp dịch vụ xây dựng	5.748.227.557.052	87,63%	8.320.489.039.744	89,42%
Bán vật liệu xây dựng	792.004.621.001	12,07%	957.918.381.593	10,29%
Cho thuê căn hộ, mặt bằng, thiết bị, vận hành tòa nhà	19.886.378.015	0,30%	27.113.462.475	0,29%
Tổng cộng	6.560.118.556.068	100,00%	9.305.520.883.812	100,00%



NĂM 2017



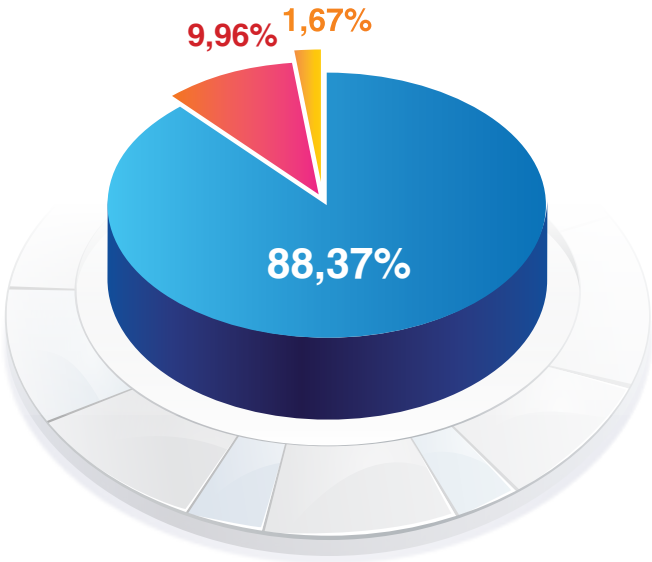
NĂM 2018

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

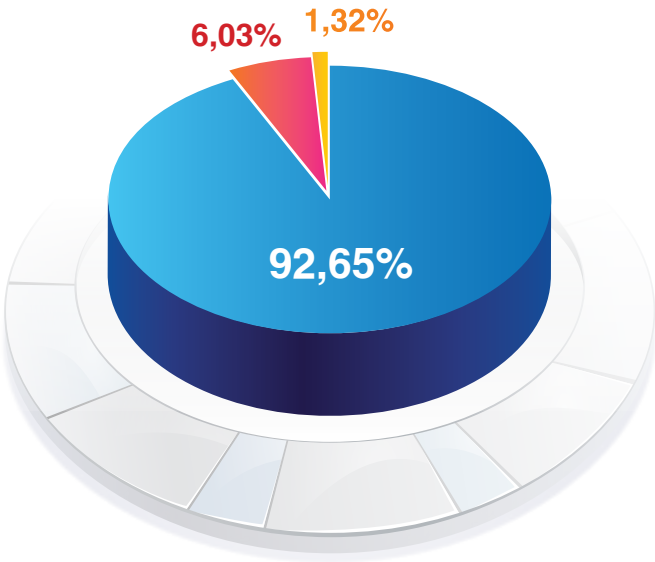
03 | TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH

CƠ CẤU LỢI NHUẬN GỘP

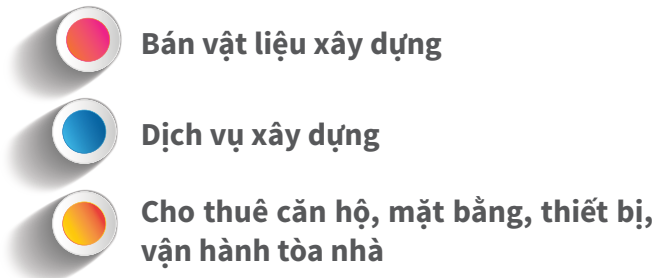
Chỉ tiêu	2017		2018	
	Giá trị (VNĐ)	Tỷ trọng (%)	Giá trị (VNĐ)	Tỷ trọng (%)
Cung cấp dịch vụ xây dựng	354.659.226.916	88,37%	551.897.844.080	92,65%
Bán vật liệu xây dựng	39.964.315.161	9,96%	35.883.166.471	6,03%
Cho thuê căn hộ, mặt bằng, thiết bị, vận hành tòa nhà	6.726.636.537	1,67%	7.883.427.898	1,32%
Tổng cộng	401.350.178.614	100%	595.664.438.449	100%



NĂM 2017

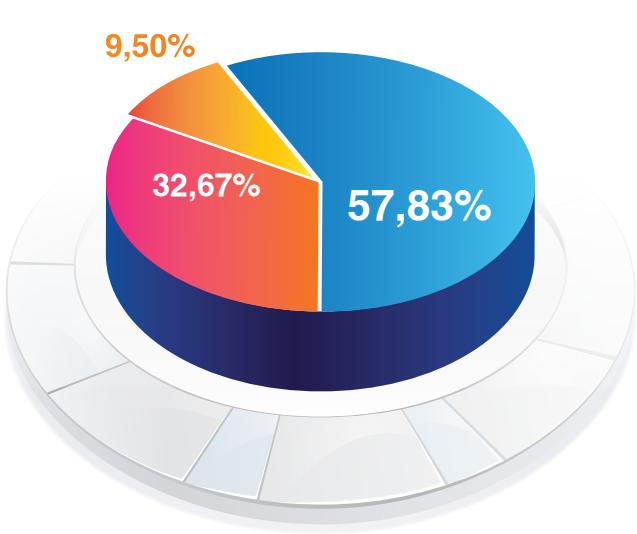


NĂM 2018

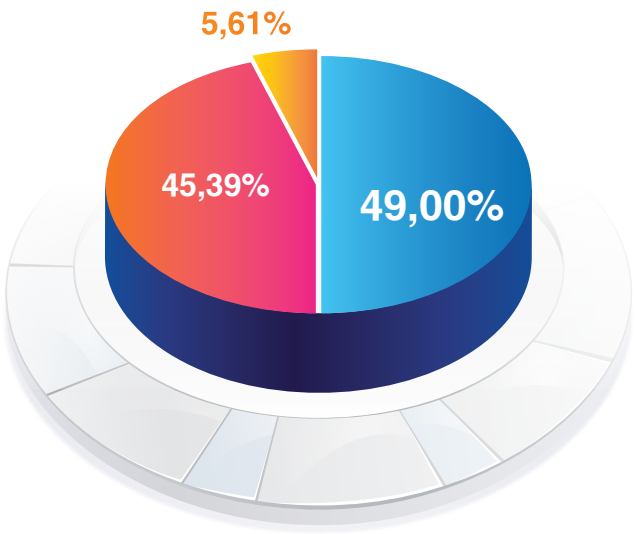


CƠ CẤU DOANH THU XÂY DỰNG THEO VÙNG MIỀN

Khoản mục	2017		2018	
	Giá trị (VNĐ)	Tỷ trọng (%)	Giá trị (VNĐ)	Tỷ trọng (%)
Miền Bắc	1.877.829.079.517	32,67%	3.776.326.343.525	45,39%
Miền Trung	545.978.224.309	9,50%	466.754.939.675	5,61%
Miền Nam	3.324.420.253.226	57,83%	4.077.407.756.544	49,00%
Tổng cộng	5.748.227.557.052	100%	8.320.489.039.744	100%



NĂM 2017



NĂM 2018



Khu vực miền Nam vẫn là địa bàn kinh doanh chủ lực của Ricons, tỷ trọng doanh thu xây dựng năm 2018 đạt 49% tương đương 4.077 tỷ đồng, tăng trưởng 22,65% so với cùng kỳ. Cơ cấu doanh thu khu vực năm nay đã có sự chuyển dịch trọng điểm miền Nam sang các thành phố lớn miền Bắc, cụ thể cơ cấu doanh thu xây lắp miền Bắc đã tăng 101,10% so với cùng kỳ từ 1.877,8 tỷ lên 3.776,3 tỷ.

03 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:
Không có sự thay đổi Ban điều hành trong năm 2018



ÔNG LÊ MIÊN THUY
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. Thắng 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.

03 TỔ CHỨC NHÂN SỰ

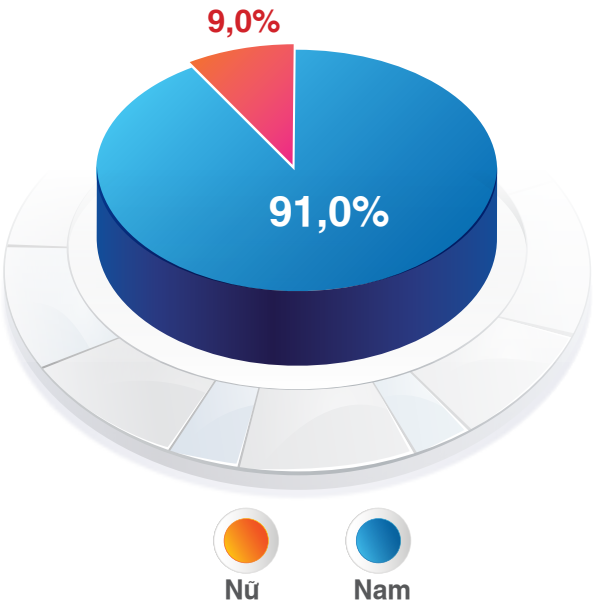
SỐ LƯỢNG CÁN BỘ, NHÂN VIÊN



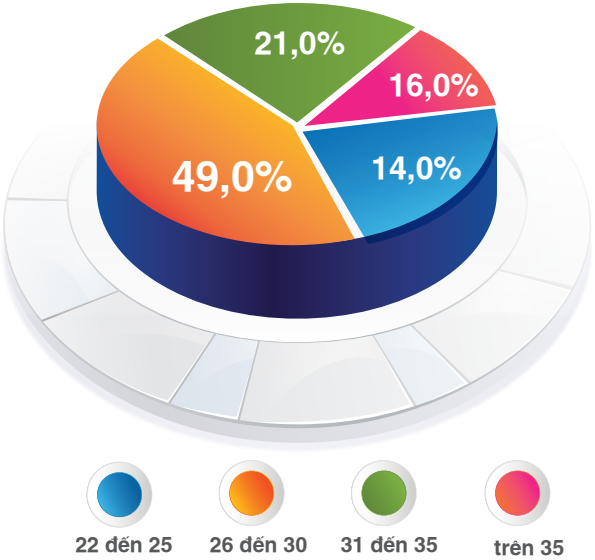
STT	Tính chất phân loại	Số lượng	Tỷ trọng (%)
I	Phân loại theo giới tính	1003	100%
1	Nam	915	91,0%
2	Nữ	88	9,0%
II	Phân loại theo trình độ	1003	100%
1	Trình độ đại học trở lên	804	80,2%
2	Trình độ cao đẳng, trung cấp	107	10,7%
3	Trình độ lao động phổ thông	92	9,2%
III	Phân loại theo tính chất lao động	1003	100,0
1	Trực tiếp sản xuất	794	79,2%
2	Không trực tiếp sản xuất	209	20,8%

Cơ cấu lao động theo giới tính

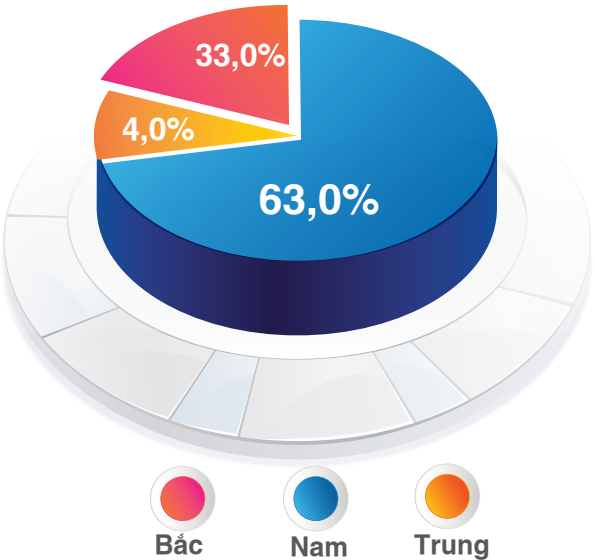
Tổng số lao động thực tế của Công ty có mặt vào ngày 31/12/2018 là 1003 người, tăng 274 người so với năm trước. Với đặc thù hoạt động trong lĩnh vực xây dựng, phần lớn hoạt động ngoài công trường chịu ảnh hưởng từ thời tiết cùng với tính chất công việc nặng nhọc. Cơ cấu lao động tại Ricons chủ yếu là nam với 915 nhân viên (tỷ trọng 91%) và 88 nhân viên nữ (tỷ trọng 9%). 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



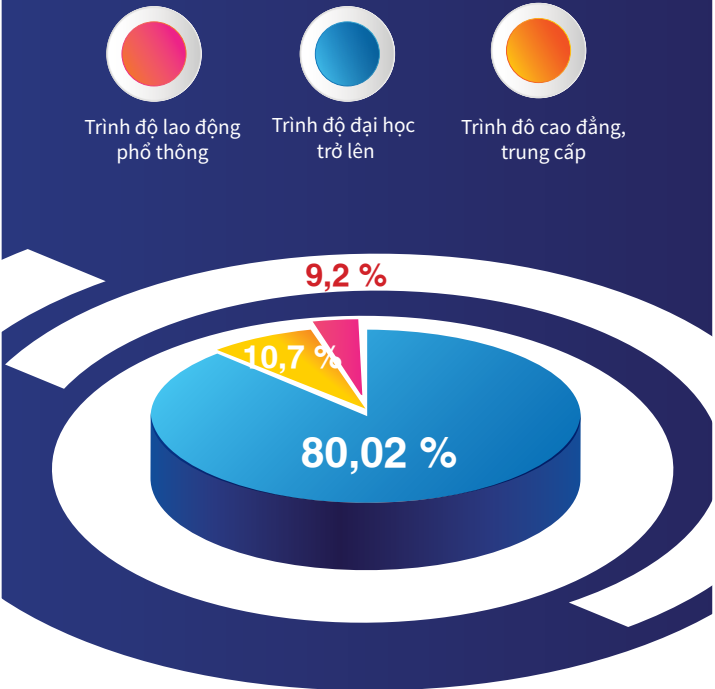
Biểu đồ phân bổ NS theo độ tuổi



Biểu đồ phân bổ NS theo vùng Miền

Cơ cấu lao động theo trình độ

Với niềm tin về 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 sau này. 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 và sau đại học 804 người chiếm 80,2%; cao đẳng, trung cấp chiếm 10,7%. Và cuối cùng là lao động phổ thông với 92 người chiếm 9,2%. Tỷ lệ lao động có trình độ Đại học tại Ricons khá cao so với các Doanh nghiệp hoạt động trong ngành.



Biểu đồ phân bổ NS theo trình độ

03 TỔ CHỨC NHÂN SỰ

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:

- Việc đánh giá thành tích nhân viên được thực hiện định kỳ và căn cứ theo các tiêu chí về thái độ, kết quả công việc và năng lực.
- Xây dựng và triển khai áp dụng thành công hệ thống KPIs là một trong những cơ sở trong việc xem xét, đánh giá thành tích một cách sâu sát, công bằng.
- 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.



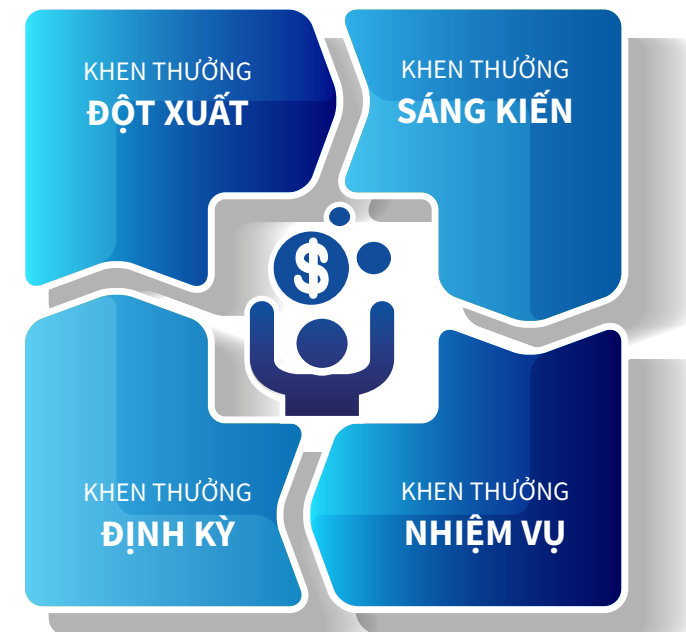
Chính sách lương - thưởng

Căn cứ vào kết quả đánh giá định kỳ hiệu quả công việc của CBNV, Ricons thực hiện rà soát và điều chỉnh lương – thưởng phù hợp với năng lực và vị trí công tác của người lao động.

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:

đối với tập thể, CBNV có thành tích đột xuất đặc biệt xuất sắc, mang tính điển hình.

đối với tập thể, CBNV vào các dịp Lễ, Tết, thưởng bổ sung; kết thúc dự án; kết thúc một năm thực hiện kế hoạch sản xuất kinh doanh của Công ty.



đối với tập thể, CBNV đưa ra những giải pháp, sáng kiến, cải tiến, đề xuất được áp dụng vào hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty và được Hội đồng Khen thưởng – Kỳ luật ghi nhận.

đối với tập thể, CBNV hoàn thành xuất sắc nhiệm vụ đã ký kết trong kế hoạch sản xuất kinh doanh hoặc hoàn thành các giai đoạn thực hiện dự án theo kế hoạch đã đề ra trong năm.

Chính sách phúc lợi

Xác định người lao động là nguồn lực quan trọng và cũng chính là nhân tố quyết định đến sự phát triển bền vững của doanh nghiệp. Ban lãnh đạo Công ty Ricons 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. Ricons luôn quan tâm đến chính sách phúc lợi đối với người lao động. Ngoài các chính sách chung được quy định trong Bộ luật lao động. Ricons còn rất nhiều chính sách khác dành riêng cho CBNV và được thể hiện rõ trong Thỏa ước lao động tập thể của Công ty

- 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.

- 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.

03 TỔ CHỨC NHÂN SỰ

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.

TOP 03
NƠI LÀM VIỆC
TỐT NHẤT VIỆT NAM
NGÀNH XÂY DỰNG

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 trên lộ trình nghề nghiệp mong muốn.

Khóa đào tạo	Đối tượng
Đào tạo hội nhập	Nhân viên mới
Đào tạo chuyên môn, nghiệp vụ	Cán bộ nhân viên
Đào tạo kỹ năng mềm	Cán bộ nhân viên, Công nhân
Đào tạo Ban lãnh đạo, Cán bộ quản lý	Ban lãnh đạo, Cán bộ quản lý
Huấn luyện PCCC	Công nhân lao động
Các khóa huấn luyện an toàn định kỳ hằng năm	Công nhân và cán bộ

Hiểu được công tác đào tạo là trọng tâm trong việc nâng cao chất lượng đội ngũ, tăng năng suất lao động. Năm 2018, Ricons cũng đã xây dựng “Khung đào tạo” cho từng lộ trình phát triển nhân sự của Công ty và tổ chức nhiều chuyên đề đào tạo bổ ích, thiết thực. Ứng dụng đào tạo Elearning nhằm tiết kiệm thời gian, chi phí và mở rộng đào tạo cho các nhân sự khu vực Miền Bắc, Miền Trung.

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 2018, 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 hợp tác với nhiều đơn vị đào tạo chất lượng, uy tín để cử các nhân sự tham dự khóa học. Đồng thời RICONs còn thường xuyên tổ chức tham quan thực tiễn các công trường Cotecons Group để học hỏi kinh nghiệm nhằm đáp ứng yêu cầu công việc và yêu cầu ngày càng cao từ Chủ đầu tư về chất lượng cũng như tiến độ thi công.

TỔNG HỢP 10 HOẠT ĐỘNG GẮN KẾT TẠI PHÒNG BAN - CÔNG TRƯỜNG



TÌNH HÌNH ĐẦU TƯ

Trong năm 2018 Công ty đầu tư 143,5 tỷ, trong đó:

Tài sản cố định: 42 tỷ

Vật tư thiết bị phục vụ thi công: 99,1 tỷ

Vật tư thiết bị văn phòng phục vụ công tác quản lý: 2,4 tỷ



03 | TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

Chỉ tiêu	Năm 2017	Năm 2018	% tăng giảm
Tổng giá trị tài sản	2.615.706.083.294	5.291.953.842.114	102,31%
Doanh thu thuần	6.560.118.556.068	9.305.520.883.812	41,85%
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	313.124.778.655	523.497.315.976	67,18%
Lợi nhuận khác	46.979.765.746	21.301.739.878	-54,66%
Lợi nhuận trước thuế	360.104.544.401	544.799.055.854	51,29%
Lợi nhuận sau thuế	287.142.790.025	431.326.371.270	50,21%
Cổ tức bằng tiền (%/vốn cổ phần)	30%	30%(*)	

(*): Tỷ lệ cổ tức dự kiến chi trả theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên lần thứ XI - năm 2018 ngày 26/04/2018

CÁC CHỈ TIÊU TÀI CHÍNH CHỦ YẾU

STT	Chỉ tiêu	ĐVT	Năm 2017	Năm 2018
I	Chỉ tiêu về khả năng thanh toán			
	Hệ số thanh toán ngắn hạn	Lần	1,25	1,44
	Hệ số thanh toán nhanh	Lần	1,14	1,40
II	Chỉ tiêu về cơ cấu vốn			
	Hệ số nợ/ Tổng tài sản	Lần	0,71	0,64
	Hệ số nợ/Vốn chủ sở hữu	Lần	2,41	1,75
III	Chỉ tiêu về năng lực hoạt động			
	Vòng quay hàng tồn kho	Vòng	40,94	72,94
	Doanh thu thuần/Tổng tài sản bình quân	Vòng	2,96	3,53
IV	Chỉ tiêu về khả năng sinh lời			
	Hệ số Lợi nhuận sau thuế/ Doanh thu thuần	%	4,38	4,64
	Hệ số Lợi nhuận sau thuế/ Vốn chủ sở hữu bình quân	%	45,23	32,04
	Hệ số Lợi nhuận sau thuế/ Tổng tài sản bình quân	%	12,96	10,91
	Hệ số Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/ Doanh thu thuần	%	4,77	5,63

Khả năng thanh toán

Chỉ tiêu về khả năng thanh toán của Ricons khá lành mạnh so với mặt bằng chung ngành xây dựng Việt Nam. Hệ số thanh toán ngắn hạn tăng từ 1,25 lần lên 1,44 lần 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 31/12/2018 là 5.291.953.842.114 đồng tăng mạnh 102,31% so với năm 2017. Khoản tăng này chủ yếu đến từ việc gia tăng trong khoản phải thu ngắn hạn của khách hàng từ 1.913.055.636.533 đồng lên 3.786.628.687.237 đồng. Nguyên nhân chủ yếu là do doanh thu của Công ty tăng mạnh vào tháng 12/2018 với giá trị khoảng 2.434 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.

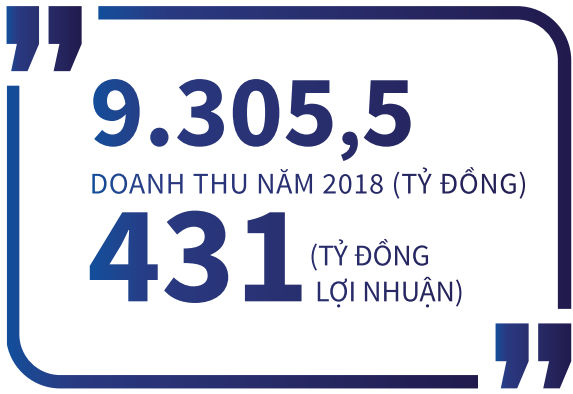
Chỉ tiêu về cơ cấu vốn

Nhìn chung, nợ chiếm tỷ trọng tương đối cao trong cơ cấu nguồn vốn của Công ty. Hệ số nợ/ tổng tài sản năm 2018 là 0,64 lần giảm ~10% so với mức 0,71 lần năm 2017. Nợ ngắn hạn chiếm tỷ trọng cao trong cơ cấu tổng nợ (trên 99%), 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 4,38% lên 4,64%, ROE giảm từ 45,23% xuống 32,04% do Ricons huy động thêm vốn CSH trong năm 2018. Do đặc thù của ngành, sự gia tăng trong tổng tài sản của Công ty trong ngành xây dựng thường tăng nhanh hơn doanh thu nên ROA năm 2018 có sự thay đổi lớn hơn so với ROE, ghi nhận sự sụt giảm từ 12,96% xuống 10,91%. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/ Doanh thu thuần có xu hướng tăng từ 4,77% lên 5,63%, điều này cho thấy Công ty đã kiểm soát chi phí tốt hơn, làm tăng lợi nhuận.



Chỉ tiêu về năng lực hoạt động

Vòng quay hàng tồn kho có xu hướng tăng từ 40,94 vòng lên 72,94 vòng. Hàng tồn kho của Ricons chủ yếu là khoản chi phí các công trình xây dựng dở dang trong năm. Năm 2018 khoản này ghi nhận 158.598.901.906 đồng từ các công trình xây dựng dở dang như: Senturia Vườn Lài, Lakeview, Pegasuite, Sài Gòn Royal, An Gia Riverside,... giảm 20,55% so với năm 2017.



Doanh thu thuần/ Tổng tài sản cũng ghi nhận tăng lên từ 2,96 vòng lên 3,53 vòng do doanh thu năm 2018 của Ricons tăng mạnh 41,85% so với năm 2017. Việc sử dụng một đồng tài sản trong lĩnh vực xây dựng bất động sản 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.

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

Cổ phần tại ngày 31/12/2018

Thông tin cổ phiếu	
Vốn điều lệ	305.000.000.000 đồng
Số lượng cổ phiếu đã phát hành	30.500.000 cổ phiếu
Mệnh giá	10.000 đồng/cổ phiếu - Cổ phiếu thường: 30.500.000 cổ phiếu - Cổ phiếu ưu đãi: 0 cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	30.500.000 cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu quỹ	0 cổ phiếu

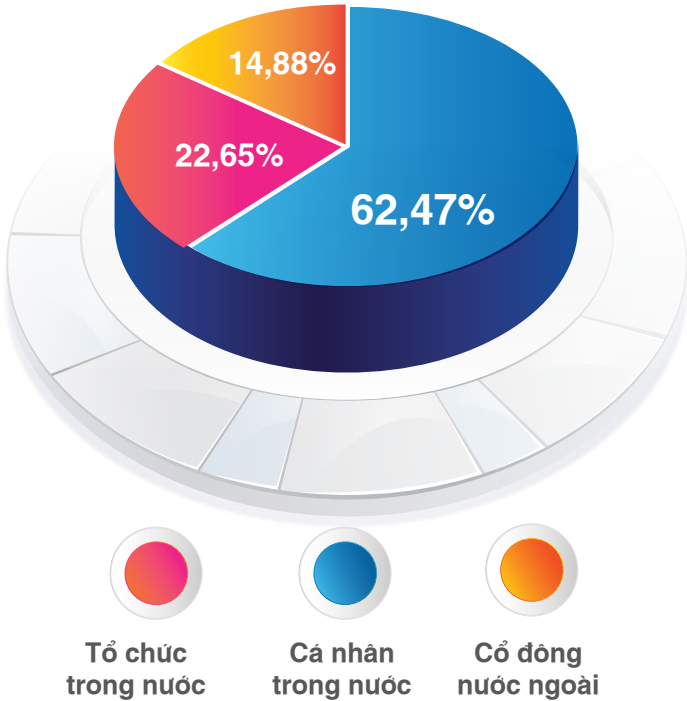
Cơ cấu cổ đông tại ngày 31/12/2018

STT	Đối tượng	Số lượng cổ đông	Số lượng cp nắm giữ	Tỷ lệ nắm giữ (%)
1	Cổ đông trong nước	490	25.962.656	85,12%
	Tổ Chức	9	6.909.509	22,65%
	Cá nhân	481	19.053.147	62,47%
2	Cổ đông nước ngoài	14	4.537.344	14,88%
	Tổ chức	9	4.279.344	14,03%
	Cá nhân	5	258.000	0,85%
Tổng cộng		504	30.500.000	100,00%

Tình hình thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu:
Trong năm Công ty đã thực hiện tăng vốn Điều lệ theo Nghị quyết ĐHCĐ:
Hoàn thành tăng vốn điều lệ từ 162,75 tỷ lên 305 tỷ bằng hình thức phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu và đối tác chiến lược vào quý I năm 2018.

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

Các chứng khoán khác: Không có



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

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. Thực tế, nhu cầu năng lượng toàn cầu sẽ tiếp tục tăng mạnh trong thời gian tới. Theo dự báo của các chuyên gia, đến năm 2040, mức tiêu thụ điện năng tăng gấp đôi so với thời điểm hiện nay, trong khi đó nhu cầu đối với các sản phẩm dầu, than, khí đốt và các nguồn khác sẽ tăng khoảng 30%. Những xu hướng này đặt ra những nhiệm vụ và thách thức đối với toàn cầu. Đó là vừa phải đảm bảo an ninh năng lượng, vừa phát triển một cách bền vững, tuân thủ theo quy luật thị trường.

Hiểu được trách nhiệm với môi trường, cũng như nhận thức được việc giảm mức tiêu hao năng lượng là giảm được chi phí sản xuất, tăng năng lực cạnh tranh, Công ty Ricons trong năm qua đã thực hiện nâng cao nhận thức về tiết kiệm năng lượng tại nơi làm việc bằng việc tuân thủ và thực hiện nghiêm túc phương pháp 5S tại tất cả các công trường và khối văn phòng. Ngoài ra, Công ty đã trang bị thêm một số thiết bị nhằm giảm năng lượng tiêu hao sẽ có chi phí thấp hơn nhiều so với chi phí phải thay mới các thiết bị cũ. 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 cải tiến để giảm thiểu lãng phí và sử dụng năng lượng hiệu quả.



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

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. Trong năm qua, Ricons đã tham gia vào nhiều hoạt động xã hội ý nghĩa như: tài trợ y tế thông qua các Quỹ thiện nguyện như: Quỹ Hiểu về trái tim, Quỹ VinaCapital Foundation, Câu lạc bộ Lighthouse Club,...

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



Tổ chức giải thể thao 3 môn phối hợp “Ricons Ironman 2018” nhằm gây quỹ số tiền 100.000.000 đồng hỗ trợ trẻ em nghèo mắc bệnh tim bẩm sinh trên khắp cả nước thông qua Quỹ từ thiện Hiểu về Trái tim.



Ricons phát hành nội bộ gần 3000 vé số từ thiện cho Chiến dịch “Ricons Rebuilding Hopes”. Tổng số tiền thu được từ việc bán vé số được Công ty Ricons trao tặng tới Quỹ thiện nguyện VinaCapital Foundation – một tổ chức từ thiện phi lợi nhuận tại Việt Nam với mục đích tài trợ chi phí mổ tim cho trẻ em nghèo tại 3 miền Bắc – Trung – Nam.



Ricons tài trợ cho chương trình “Giao lưu tháng 9” của Câu lạc bộ Light House Club – tổ chức thiện nguyện đa quốc gia được thành lập vào năm 1956. Toàn bộ số tiền gây quỹ được dùng để hỗ trợ tài chính cho các sinh viên đang theo học ngành xây dựng tại Việt Nam.

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

04 | ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

TOP 50
THƯƠNG HIỆU
TUYỂN DỤNG HẤP DẪN
NHẤT VIỆT NAM

Cùng với đội ngũ chuyên môn cao, nguồn tài chính ổn định và kế hoạch tài chính khoa học là cơ sở đảm bảo cho các hoạt động kinh doanh của Ricons luôn đạt được kết quả tốt nhất.

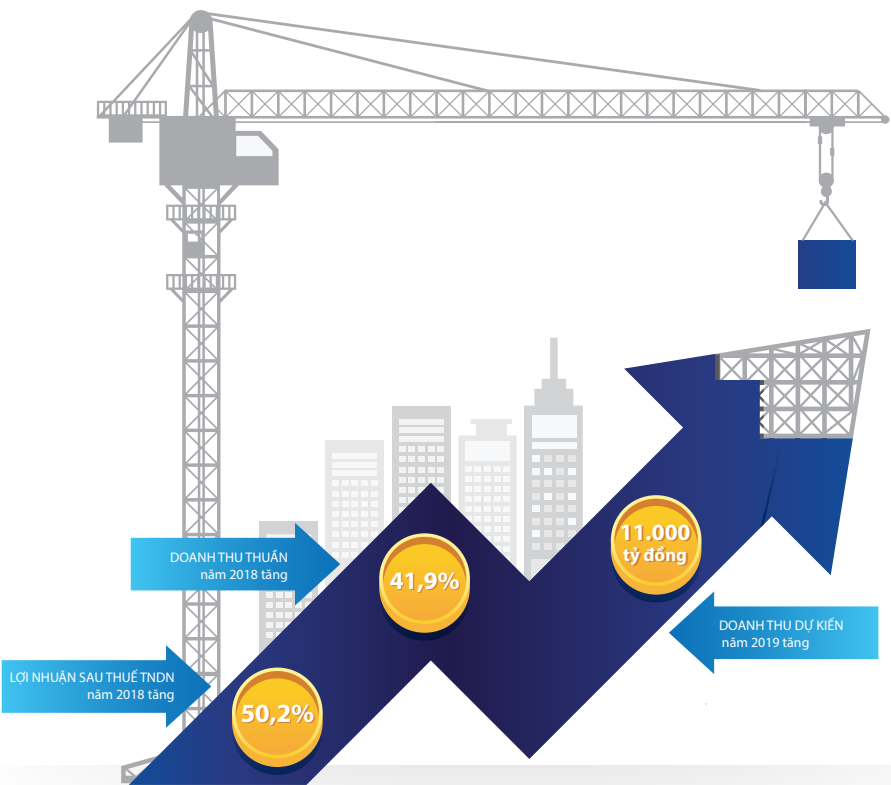
04 | ĐÁNH GIÁ VỀ TÌNH HÌNH KINH DOANH 2018

Năm 2018 nền kinh tế Việt Nam nói chung và ngành xây dựng – bất động sản nói riêng có nhiều chuyển biến tích cực khi tăng trưởng GDP đạt gần 7% nhờ vào sự hồi phục mạnh của nhóm ngành công nghiệp cùng những doanh nghiệp sản xuất FDI. Tuy nhiên, với những doanh nghiệp xây dựng – bất động sản, có thể nói năm 2018 là một năm đầy thách thức với hàng loạt những khó khăn. Trong đó, nổi bật nhất phải kể đến những yếu tố về giấy phép, thủ tục hành chính đang là điểm nghẽn cho thị trường khi thắt chặt nguồn cung bất động sản. Hàng loạt nhà thầu rơi vào cảnh thiếu nguồn việc, nợ lương, hoặc chậm thanh toán. Trong bối cảnh đầy khó khăn của ngành xây dựng, cái tên Ricons được coi là điểm sáng hiếm hoi khi tiếp tục đạt được những thành tựu đáng kể như sau:

TỔNG HỢP MỘT SỐ CHỈ TIÊU TÀI CHÍNH NĂM 2018:

Chỉ tiêu	ĐVT	TH 2017	KH 2018	TH 2018	So với 2017	% KH
Doanh thu thuần	Tỷ đồng	6.560	8.550	9.305	141,85%	108,84%
LNST		287	375	431	150,21%	115,02%
Cổ tức	%	30	30	-	-	-

- Lần đầu tiên doanh số toàn Công ty đạt 9.305 tỷ đồng, vượt mốc 8.550 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.
- Lợi nhuận sau thuế năm 2018 đạt hơn 431 tỷ đồng, tăng 50,21% so với năm 2017, và vượt 15,02% so với kế hoạch.
- Tỷ lệ cổ tức dự kiến năm 2018 được căn cứ theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên lần thứ XI - năm 2018 ngày 26/04/2018. Tỷ lệ chi trả cụ thể sẽ được Đại hội đồng cổ đông thông qua trong kỳ họp sắp đến.



ĐÁNH GIÁ VỀ CÁC MẶT CỦA RICON

Công tác kinh doanh

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

Công tác truyền thông thương hiệu

- Chủ động cung cấp thông tin, quảng bá hình ảnh, năng lực của Công ty đến các khách hàng tiềm năng.
- 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 truyền thông thương hiệu

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

Công tác quản lý tài chính

Các báo cáo tài chính luôn đảm bảo tính độc lập, khách quan, minh bạch và được kiểm toán bởi Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam - là một trong bốn đơn vị kiểm toán uy tín hàng đầu về chất lượng tại 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 I - 2018, RICONs hoàn tất công tác phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu và cho cổ đông chiến lược, tăng vốn điều lệ từ 162,75 tỷ đồng lên 305 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.

04 | VỀ HOẠT ĐỘNG CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

NHỮNG MẶT LÀM ĐƯỢC

Trong năm 2018, 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 2018 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 XI - năm 2018 của Công ty
- Đẩy mạnh IT hóa bằng việc ứng dụng kỹ thuật và công nghệ thông tin vào quản trị, điều hành.
- 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 đào tạo đội ngũ nhân sự cần được đẩy mạnh hơn nữa nhằm đáp ứng được quy mô tăng trưởng, nhu cầu phát triển của Công ty.



CÁC KẾ HOẠCH, ĐỊNH HƯỚNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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 được Top 3 Doanh nghiệp xây dựng lớn nhất Việt Nam.



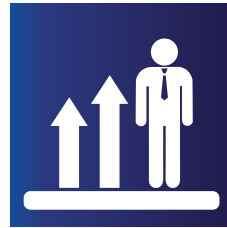
04 | VỀ HOẠT ĐỘNG CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

CÁC KẾ HOẠCH, ĐỊNH HƯỚNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ



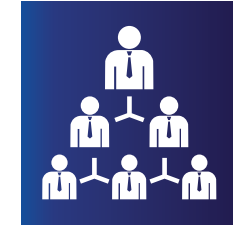
Nâng cao năng lực Quản lý dự án và phân phối sản phẩm

- 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 2019;



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 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;

04 | 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	2	100%	
2	Ông Hồ Văn Chí Thành	Thành viên		2	100%	
3	Ông Phan Vĩnh Phúc	Thành viên		2	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 2018, Ban Kiểm soát đã thực hiện công tác giám sát hoạt động của Công ty theo chức năng, nhiệm vụ đã được quy định, 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 2018.
- Thực hiện thẩm định, phân tích báo cáo tài chính hằng kỳ; tình hình thực hiện sản xuất kinh doanh
- Ban Kiểm soát tham dự đầy đủ các cuộc họp Hội đồng quản trị của Công ty.
- Kiểm soát việc tuân thủ các quy định và công bố thông tin của Công ty theo các quy định của pháp luật. Tham gia ý kiến, đưa ra các kiến nghị với HĐQT, Ban Giám đốc Công ty về các vấn đề liên quan đến hoạt động của công ty trong năm.



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, các thành viên HĐQT có tinh thần trách nhiệm cao, tham gia đóng góp ý kiến để HĐQT ra các quyết định có tính chiến lược, định hướng đúng đắn trong các hoạt động giúp Công ty tăng trưởng vượt bậc trong năm qua.
- Các hoạt động của Công ty 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 thực hiện theo nhiệm vụ phân công cụ thể, triển khai tổ chức thực hiện các hoạt động kinh doanh của Công ty đạt hiệu quả cao.
- Trong năm 2018, bên cạnh các khách hàng sẵn có, Công ty đã tìm kiếm và hợp tác cùng nhiều khách hàng, đối tác mới nhằm đảm bảo nguồn công việc, tối ưu chi phí.
- Về mặt quản lý vận hành, Công ty đã thực hiện nhiều đổi mới, cải tiến như phát triển áp dụng công nghệ thông tin vào quản lý và đặc biệt là biện pháp thi công tại công trường.
- Năm 2018 mở rộng mô hình kinh doanh đầu tư bất động sản thông qua việc thành lập Công ty Cổ phần Đầu tư Riland. Vốn điều lệ công ty là: 400 tỷ đồng, Công ty sở hữu 98% cổ phần, đến nay Ricons đã góp 200 tỷ đồng.
- Hoàn tất hồ sơ thủ tục tăng vốn điều lệ công ty từ 162,5 tỷ lên 305 tỷ (thực hiện theo nghị quyết đại hội đồng cổ đông năm 2017)

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 SXKD vượt mức kế hoạch đề ra (Doanh thu đạt 109% kế hoạch ; lợi nhuận đạt 112% kế hoạch)
- Thực hiện chi trả cổ tức năm 2017 tháng 6/2018
- Thực hiện chi trả thù lao Hội đồng Quản trị và Ban Kiểm soát, thưởng cho Ban Điều hành đúng nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên lần XI – năm 2018 đã thông qua.
- 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 2018 của Công ty.
- Lên kế hoạch, triển khai các công tác chuẩn bị cho việc niêm yết Cổ phiếu, Thành lập chi nhánh, xây dựng Nhà máy Gia công Cơ khí Ricons tại Đồng Nai. Dự kiến hoàn thành đưa vào hoạt động Quý 2/2019. Tổng chi phí kiến đầu tư là: 83,5 tỷ đồng (bao gồm tiền thuê 25.891 m² đất 37 năm trả 1 lần là 48,5 tỷ và đầu tư xây dựng kho bãi, xưởng... là: 35 tỷ đồng)

04BÁO CÁO BAN KIỂM SOÁT

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, 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 HĐQT và Ban Tổng Giám đốc.
- Một số chỉ tiêu tài chính cơ bản :

STT	Chỉ tiêu	ĐVT	Năm 2017	Năm 2018
I Tỷ suất lợi nhuận				
1	Tỷ lệ lãi gộp	%	6.12%	6.40%
2	Tỷ suất lợi nhuận trước thuế trên doanh thu	%	5.49%	5.85%
3	Tỷ suất lợi nhuận trước thuế trên vốn chủ sở hữu	%	46.97%	28.29%
4	Tỷ suất lợi nhuận trước thuế trên tổng tài sản	%	13.77%	10.29%
II Hiệu quả sử dụng tài sản				
1	Ngày lưu kho bình quân	Ngày	8.92	5.00
2	Ngày thu tiền bình quân	Ngày	86.09	115.95
3	Ngày thanh toán tiền bình quân	Ngày	87.95	102.28

- 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.
- Tỷ lệ chi phí quản lý trên doanh thu tăng không đáng kể so với năm trước.
- Mặc dù chính sách bảo hiểm đối với người lao động thay đổi, phát sinh tăng chi phí gây ảnh hưởng một phần đến lợi nhuận của công ty; tuy nhiên, Công ty vẫn ghi nhận con số tăng trưởng vượt bậc về lợi nhuận trong năm 2018. Năm 2018, Ricons đã đạt 9.305 tỷ đồng doanh thu, tăng trưởng gần 42% và lợi nhuận sau thuế là 431 tỉ đồng, tăng trưởng 50% so với năm 2017. Điều này không chỉ chứng tỏ Ricons đã chủ động đánh giá thị trường để đối mặt với tình hình khó khăn hiện tại mà còn thể hiện bản lĩnh của một doanh nghiệp lớn khi tiếp tục quản lý các chi phí tốt và gia tăng lợi nhuận.
- Nhìn chung, nhờ vào sự cải tiến hiệu quả của bộ máy quản lý, năng suất lao động trên đầu người của Công ty tăng cao so với năm trước.

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. Trong bối cảnh hiện nay cần cần trọng lựa chọn các dự án có tính thanh khoản tốt, lựa chọn Chủ đầu tư/khách hàng có uy tín trên thị trường. Các biện pháp kiểm soát công nợ, hạn chế nợ xấu và rủi ro tài chính cần được đẩy mạnh trong thời điểm thị trường có những khó khăn nhất định.
- Đối với những khoản phải thu quá hạn kéo dài, Công ty cần trích lập dự phòng theo quy định.
- Việc đầu tư vào Bất động sản trong bối cảnh thị trường có nhiều biến động, tiềm ẩn nhiều rủi ro, Công ty cần đánh giá dự án chặt chẽ về pháp lý để có những bước đi thận trọng, đảm bảo đầu tư hiệu quả và an toàn tài chính.
- Việc sử dụng nguồn vốn huy động được từ đợt phát hành cổ phiếu cho cổ đông chiến lược cần được xem xét nhằm gia tăng hiệu quả đầu tư cho Cổ đông.
- 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 đa dạng nguồn cung cấp vật liệu cho Coteccons Group cũng như tạo ra nguồn lợi nhuận ổn định cho Công ty.
- Riland đã tạo được hình ảnh dẫn rõ nét, với thế mạnh từ các đối tác là Chủ đầu tư lớn trên thị trường. Công ty nên có xây dựng chiến lược cụ thể cho lĩnh vực phân phối, đầu tư và quản lý dự án vào thời điểm thích hợp nhằm gia tăng nguồn thu và lợi nhuận bên cạnh kinh doanh xây lắp trong kế hoạch phát triển dài hạn của Công ty.
- Về công tác quản lý thiết bị, Công ty cần có sự phân tích, đánh giá hiệu quả lâu dài giữa việc đầu tư & thuê ngoài nhằm tối ưu hóa chi phí đầu tư.
- Hiện nay, cơ cấu dự án tại khu vực miền Bắc đang chiếm đến 45% vì vậy việc phát triển bộ máy nhân sự, hệ thống quản lý tại khu vực này tương xứng với quy mô, đảm bảo đáp ứng khối lượng công việc là vô cùng quan trọng ngoài ra để tiết kiệm chi phí công tác đi lại của các cấp quản lý và các phòng ban nghiệp vụ.

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.

05 | 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



Tính từ đầu năm đến nay, Ricons đã chính thức hoàn thành và bàn giao 10 dự án cao tầng trên khắp cả nước, cụ thể gồm: An Gia Skyline; An Gia Riverside; Vinhomes Golden River - Aqua 1; Condotel Đà Nẵng; Mỹ Đình Plaza 2; Vinhomes Landmark 81; Sunrise Riverside; The Pegasuite; Saigon Royal Residence; The Sun Avenue.

05 | ĐÁNH GIÁ KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH

Đánh giá năm 2018, thị trường bất động sản đã có những chuyển biến mạnh mẽ nhờ lợi thế hàng loạt cơ sở hạ tầng đột phá, nhiều tuyến đường kết nối thuận tiện với khu trung tâm, những dự án “đắp chiếu” nhiều năm cũng sẽ được các nhà đầu tư khởi động lại, hầu hết các doanh nghiệp, các nhà đầu tư bất động sản đã vượt qua thời kỳ khó khăn và đang bước vào một giai đoạn phát triển mới. Cũng theo Báo cáo của Bộ Xây dựng tại Hội nghị đánh giá tình hình thực hiện nhiệm vụ năm 2018 và triển khai kế hoạch năm 2019 của ngành xây dựng cho biết, năm 2018, giá trị sản xuất toàn ngành xây dựng đạt tốc độ tăng trưởng 9,2%. Tốc độ tăng trưởng của ngành ở mức cao so với kế hoạch và cao hơn bình quân chung cả nước.

Lũy kế cả năm 2018, Ricons đạt 9.305,5 tỷ đồng doanh thu thuần tăng 41,85% so với cùng kỳ và 431 tỷ đồng LNST tăng 50,2% so với năm 2017 tương đương EPS đạt 14.530 đồng. Tại ĐHCĐ, Ricons đặt mục tiêu doanh thu 8.550 tỷ, lợi nhuận sau thuế 375 tỷ đồng, như vậy kết thúc năm 2018 công ty đã hoàn thành vượt gần 9% mục tiêu về doanh thu và vượt 15% mục tiêu về lợi nhuận.

Xây lắp vẫn duy trì vị trí then chốt trong hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty. Năm 2018, doanh thu xây lắp đạt 8.320 tỷ đồng, chiếm 89,42% tổng doanh thu. Lợi nhuận gộp đạt 552 tỷ đồng, chiếm 92,65% trong tổng lợi nhuận gộp của Công ty. Trong năm 2018, Ricons nâng cao chất lượng dịch vụ, đẩy mạnh phân khúc thiết kế và thi công nhằm đáp ứng tốt nhất yêu cầu của khách hàng, gia tăng giá trị lợi nhuận cho Công ty.

Doanh thu thương mại đạt 958 tỷ đồng, chiếm 10,29% doanh thu toàn công ty, tăng trưởng 20,95% so với năm 2017. Phòng Thương mại đã nỗ lực rất lớn trong việc tìm kiếm khách hàng mới, cũng như mở rộng thêm các mặt hàng vật liệu xây dựng để đáp ứng nhu cầu của thị trường.

Ngoài ra, để đạt mục tiêu phát triển bền vững, Công ty không ngừng xây dựng, phát triển hệ thống quản lý chất lượng đảm bảo mọi hoạt động của công trường/phòng/ban đều tuân thủ hệ thống, tăng hiệu quả sản xuất kinh doanh và tiết kiệm chi phí.



05 | 10 DỰ ÁN CAO TẦNG HOÀN THÀNH VÀ BÀN GIAO NĂM 2018

AN GIA SKYLINE

AN GIA RIVERSIDE

VINHOMES
GOLDEN RIVER

CONDOTEL ĐÀ NẴNG

MỸ ĐÌNH PLAZA 2

VINHOMES
LANDMARK 81SAIGON ROYAL
RESIDENCE

SUNRISE RIVERSIDE

THE PEGASUITE

THE SUN AVENUE



An Gia Skyline

Công ty CP Đầu tư & Phát triển
Bất động sản An Gia
KDC La Casa, Phường Phú
Thuận, Quận 7, Tp. HCM
Quy mô: 01 tầng hầm, 34 tầng
lầu
Thiết kế & Thi công



An Gia Riverside

Công ty CP Đầu tư & Phát triển
Bất động sản An Gia
KDC La Casa, Phường Phú
Thuận, Quận 7, Tp. HCM
Quy mô: 01 hầm, 25 tầng lầu
Thiết kế & Thi công



Vinhomes Golden River

Tập đoàn Vingroup
Số 2 Tôn Đức Thắng, Phường
Bến Nghé, Quận 1, Tp. HCM
Quy mô: 50 tầng lầu
Thi công kết cấu và hoàn thiện



Condotel Đà Nẵng

Công ty TNHH Riverview
Complex Đà Nẵng
Đường Ngô Quyền, Phường An
Hải Bắc, Quận Sơn Trà, Tp. Đà
Nẵng
Quy mô: 3 tầng hầm, 37 tầng
lầu
Thi công kết cấu và hoàn thiện



Mỹ Đình Plaza 2

Công ty Cổ phần Đầu tư
Địa ốc Mỹ Đình
2 Nguyễn Hoàng, Quận Nam Từ
Liêm, Hà Nội
Quy mô: 3 tầng hầm, 28 tầng
lầu
Thi công kết cấu, hoàn thiện và
hệ thống cơ điện



Vinhomes Landmark 81

Tập đoàn Vingroup
720A Điện Biên Phủ, Phường 22,
Quận Bình Thạnh, Tp. HCM
Quy mô: 81 tầng
Thi công phần cọc, phần hầm
và 6 tầng podium



Saigon Royal Residence

Tập đoàn Novaland
34-35 Bến Vân Đồn, Quận 4,
Tp. HCM
Quy mô: 2 tháp, 4 tầng hầm,
19-35 tầng
Thi công kết cấu, hoàn thiện và
hệ thống cơ điện



Sunrise Riverside

Tập đoàn Novaland
Xã Phước Kiển, Huyện Nhà Bè,
Tp. HCM
Quy mô: 2 tháp, 20 tầng
Gói thầu: Thi công kết cấu,
hoàn thiện và hệ thống cơ điện



The Pegasus

Công ty Cổ phần Đầu tư
Phương Việt
Đường Tạ Quang Bửu, Phường
6, Quận 8, Tp. HCM
1 tầng hầm, 37 tầng lầu
Gói thầu: Thi công kết cấu,
hoàn thiện và hệ thống cơ điện



The Sun Avenue

Tập đoàn Novaland
28 Mai Chí Thọ, Phường An Phú,
Quận 2, Tp. HCM
Quy mô: Tháp S3, S4, S5 và S8
Thi công hoàn thiện



Khởi công: 12/2015
Bàn giao: 01/2018

Khởi công: 12/2015
Bàn giao: 02/2018

Khởi công: 07/2016
Bàn giao: 03/2018

Khởi công: 09/2016
Bàn giao: 04/2018

Khởi công: 03/2016
Bàn giao: 05/2018

Khởi công: 05/2016
Bàn giao: 07/2018

Khởi công: 02/2017
Bàn giao: 12/2018

Khởi công: 09/2017
Bàn giao: 12/2018

Khởi công: 02/2017
Bàn giao: 12/2018

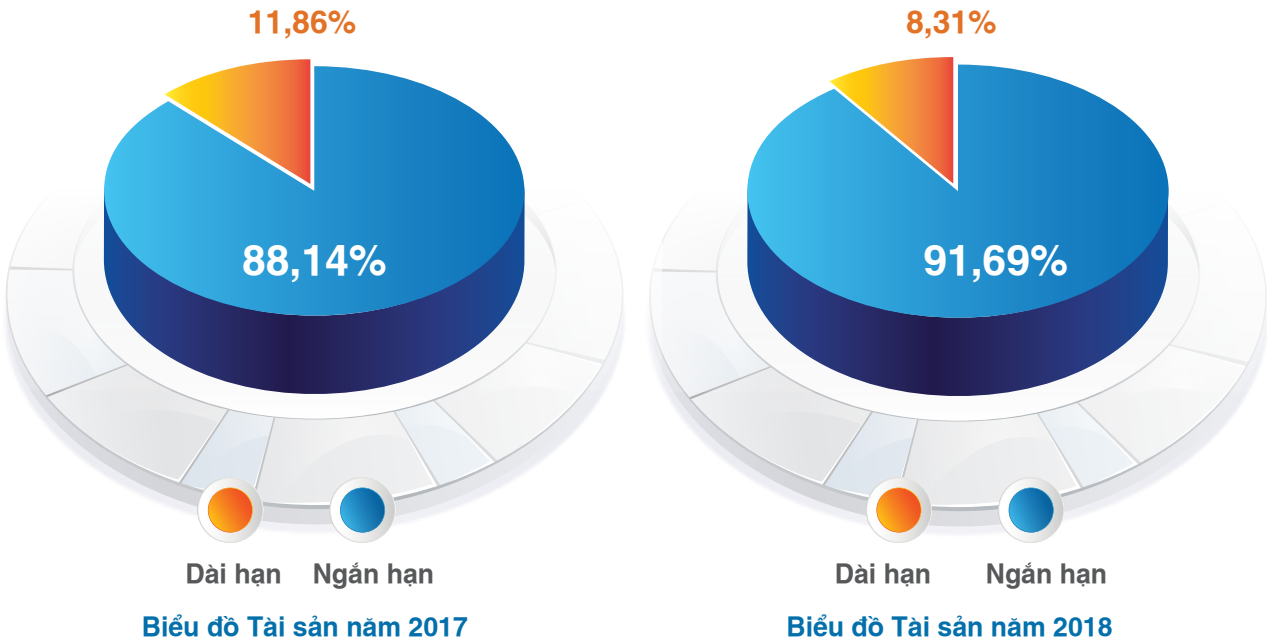
Khởi công: 09/2017
Bàn giao: 12/2018

05 | BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

TÌNH HÌNH TÀI SẢN

Đơn vị tính: đồng

Chỉ tiêu	31/12/2017	31/12/2018	2018/ 2017
Tài sản ngắn hạn	2.305.596.365.817	4.852.376.262.179	210,46%
Tiền và các khoản tương đương tiền	135.592.775.142	134.527.086.324	99,21%
Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	10.000.000.000	607.000.000.000	6070,00%
Các khoản phải thu ngắn hạn	1.960.150.049.683	3.952.249.573.694	201,63%
Hàng tồn kho	199.616.963.392	158.598.901.906	79,45%
Tài sản ngắn hạn khác	236.577.600	700.255	0,30%
Tài sản dài hạn	310.109.717.477	439.577.579.935	141,75%
Các khoản phải thu dài hạn	1.934.282.400	1.043.582.400	53,95%
Tài sản cố định	56.338.007.277	78.559.078.816	139,44%
Bất động sản đầu tư	209.374.188.415	206.678.907.499	98,71%
Tài sản dài hạn khác	42.463.239.385	135.447.753.903	318,98%
Tổng tài sản	2.615.706.083.294	5.291.953.842.114	202,31%

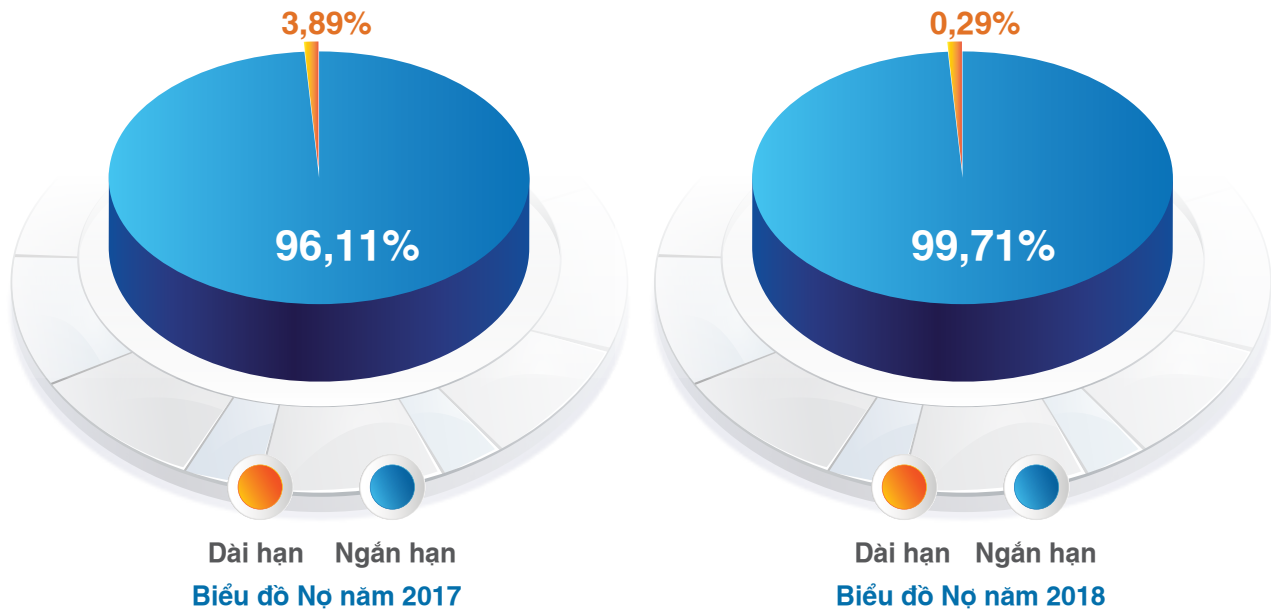


Năm vừa qua, tình hình tài sản Ricons có những biến động lớn khi tổng tài sản tăng 102,31% (đạt 5.291,95 tỷ đồng) so với năm 2017. Sự biến động chủ yếu đến từ sự thay đổi của tài sản ngắn hạn, cụ thể hơn là tăng trưởng mạnh mẽ của khoản mục khoản phải thu ngắn hạn. Không như sự biến động của tài sản ngắn hạn, cơ cấu tài sản dài hạn năm qua biến động giảm nhẹ 3,55% so với năm 2017 và đạt 439,58 tỷ đồng.

TÌNH HÌNH NỢ PHẢI TRẢ

Đơn vị tính: đồng

Chỉ tiêu	31/12/2017	31/12/2018	2018/ 2017
Nợ ngắn hạn	1.843.540.445.273	3.363.099.886.707	182,43%
Phải trả người bán	978.976.829.607	1.601.869.508.741	163,63%
Người mua trả tiền trước	60.519.310.066	514.174.095	0,85%
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	91.525.612.580	157.876.924.174	172,49%
Chi phí phải trả ngắn hạn	589.594.632.230	1.503.589.680.292	255,02%
Phải trả ngắn hạn khác	71.378.093.134	23.371.608.390	32,74%
Dự phòng phải trả ngắn hạn	20.995.825.382	10.922.626.509	52,02%
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	30.550.142.274	64.955.364.506	212,62%
Nợ dài hạn	5.418.627.578	3.321.813.694	61,30%
Chi phí phải trả dài hạn khác	4.358.988.333	2.347.307.268	53,85%
Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	1.059.639.245	974.506.426	91,97%
Dự phòng phải trả dài hạn	-	-	-
Tổng nợ	1.848.959.072.851	3.366.421.700.401	182,07%

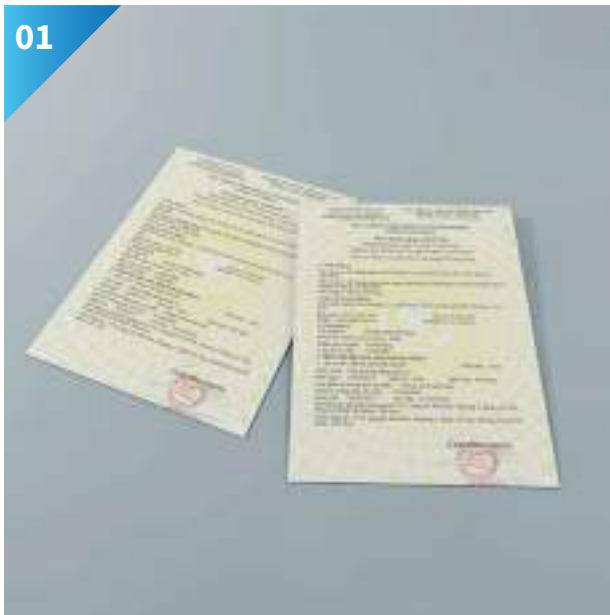


Sự biến động của nợ ngắn hạn khi tăng 82,43% đạt 3.363,10 tỷ đồng so với 1.843,54 tỷ đồng năm 2017, là nguyên nhân khiến cho tổng nợ phải trả của Ricons tăng 82,07% đạt mức 3.366,42 tỷ đồng. Sự biến động diễn ra ở hầu hết các khoản mục trong cơ cấu nợ ngắn hạn, trong đó khoản mục tăng nhiều nhất là mục Chi phí phải trả ngắn hạn khi tăng khoảng 914 tỷ đồng, tiếp đến là mục Phải trả người bán khi cũng tăng 622,89 tỷ đồng. Với tốc độ tăng trưởng doanh thu đạt 41,85% cùng với số lượng dự án tăng mạnh trong 2018 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 61,30% so với cùng kỳ. 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.

05 | BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

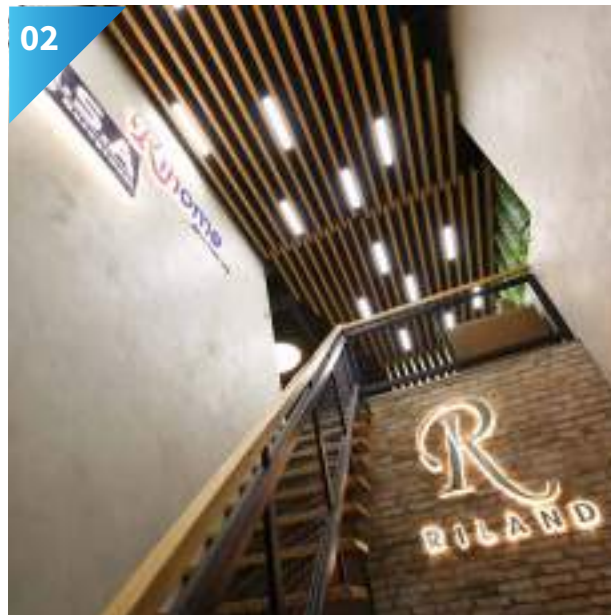
NHỮNG CẢI TIẾN VỀ CƠ CẤU TỔ CHỨC, CHÍNH SÁCH, QUẢN LÝ

01



01. Tăng vốn điều lệ từ 162,75 tỷ đồng lên 305 tỷ đồng bằng hình thức phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu và cổ đông chiến lược.

02



02. Thành lập CTCP Đầu tư Riland, cùng Chủ đầu tư phát triển lĩnh vực bất động sản.

03



03. Xây dựng nhà máy cơ khí Ricons có quy mô 3 nhà xưởng tọa lạc trên khu đất rộng hơn gần 2.6 hecta. Dự kiến sau khi hoàn thành, dự án sẽ được Ricons đưa vào sử dụng trong việc gia công các sản phẩm cơ khí phục vụ cho hoạt động xây lắp của Công ty. Đây cũng được xem là nền tảng giúp Ricons tối ưu hoá mô hình tổng thầu của Công ty khi trở thành một trong số ít những doanh nghiệp xây dựng đầu ngành của Việt Nam sở hữu chuỗi giá trị độc đáo từ vật liệu xây dựng, cơ khí, tư vấn, thiết kế, xây lắp cho tới đầu tư và quản lý bất động sản.

KẾ HOẠCH PHÁT TRIỂN TRONG TƯƠNG LAI



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:

- Xây dựng chiến lược kinh doanh phù hợp với thực tế tình hình kinh tế. Tập trung vào ngành nghề kinh doanh chính có hiệu quả cao và khả năng tạo ra dòng tiền bền vững.
- Phát triển thương hiệu, đưa Ricons trở thành một trong ba (03) công ty xây dựng hàng đầu tại Việt Nam.
- Kiện toàn bộ máy tổ chức phù hợp nhu cầu hoạt động và chiến lược phát triển dài hạn của toàn hệ thống.
- Tăng cường công tác quản lý tài chính và quản trị rủi ro.
- Tối đa hóa lợi nhuận, mang lại lợi ích hài hòa cho Cổ đông và người lao động.



05 | BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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.
- 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. Đặc biệt, với 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. Trong nhiều năm qua, Ricons tự hào trở thành thương hiệu Tổng thầu Thiết kế và thi công nhiều công trình xanh, hạn chế tối đa tác động không tốt của môi trường xây dựng tới sức khỏe con người và môi trường tự nhiên.

Đánh giá liên quan đến vấn đề người lao động

Ban lãnh đạo Công ty luôn mong muốn cải tiến môi trường làm việc, tăng cường giao lưu và thúc đẩy các hoạt động đoàn thể, đóng góp vì cộng đồng. Trong năm 2018, Ricons đã tổ chức các hoạt động hướng đến người lao động như:

- Đồng tổ chức giải Hội thao Coteccons Group 2018 tại 2 miền Bắc – Nam;
- Tổ chức mừng ngày Quốc tế phụ nữ 8/3 và ngày phụ nữ Việt Nam 20/10;
- Phát động chiến dịch “Vì có người, đời thật dễ thương” nhằm hưởng ứng ngày Quốc tế Nam giới 19/11. Chương trình là cầu nối để các chị em Ricons gửi lời cảm ơn đến những người đàn ông thân yêu bên mình.
- Tổ chức Khám sức khỏe định kỳ tới toàn bộ CBNV Ricons;
- Tổ chức sự kiện “Lễ vinh danh CBNV có thâm niên từ 5-10 năm kinh nghiệm” nhằm bày tỏ sự tri ân sâu sắc đến đội ngũ nhân sự đã gắn bó cùng Công ty trong suốt quá trình hình thành và phát triển.
- Tổ chức các chuyến thăm hỏi công trường nhằm khích lệ, động viên tinh thần làm việc của CBNV đang làm việc tại các công trường trên khắp cả nước. Đồng thời đây là dịp để Ricons lắng nghe những tâm tư, nguyện vọng của tập thể anh em BCH, giúp các nhân viên có thêm động lực để tiếp tục làm việc và cống hiến tại Công ty.
- Kịp thời phát động nhiều chiến dịch quyên góp ủng hộ CBNV có hoàn cảnh khó khăn, mắc bệnh hiểm nghèo...

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

Những hoạt động hướng đến cộng đồng mà công ty đã thực hiện trong năm vừa qua như sau:

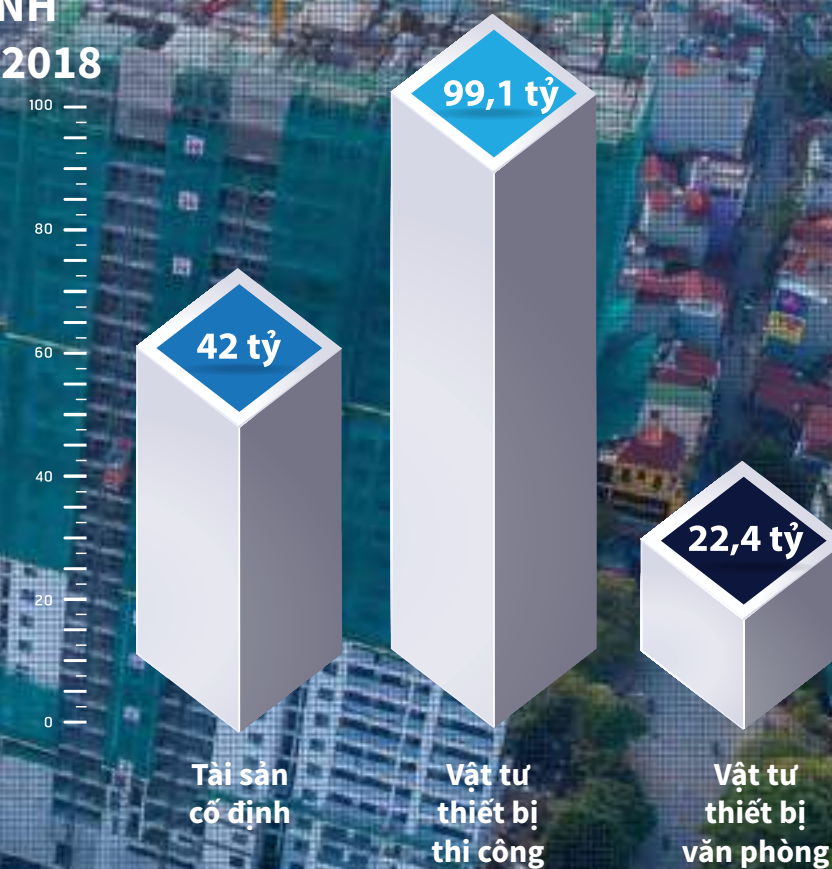
- Gây quỹ từ thiện số tiền 100 triệu đồng nhằm hỗ trợ trẻ em nghèo mắc bệnh tim bẩm sinh trên khắp cả nước thông qua sự kiện thể thao gây quỹ từ thiện: “Ricons Ironman 2018”
- Phát động chiến dịch mua vé số từ thiện mang tên “Ricons Rebuilding Hopes”. 100 triệu đồng là tổng số tiền thu được từ việc bán vé số được Công ty Ricons trao tặng tới Quỹ thiện nguyện VinaCapital Foundation – một tổ chức từ thiện phi lợi nhuận tại Việt Nam với mục đích tài trợ chi phí mổ tim cho trẻ em nghèo tại 3 miền Bắc – Trung – Nam.
- Ricons tài trợ cho chương trình “Giao lưu tháng 9” của Câu lạc bộ Light House Club – tổ chức thiện nguyện đa quốc gia được thành lập vào năm 1956. Toàn bộ số tiền gây quỹ được dùng để hỗ trợ tài chính cho các sinh viên đang theo học ngành xây dựng tại Việt Nam.

06 | BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Ý kiến của kiểm toán viên
Báo cáo tài chính được kiểm toán

95
98

TÌNH HÌNH ĐẦU TƯ 2018



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, 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.

06 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 sau đó điều chỉnh thành Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp (“Giấy CNĐKDN”) số 0303527596 vào ngày 27 tháng 10 năm 2014, và các Giấy CNĐKKD và các Giấy CNĐKDN 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. Công ty có một (1) chi nhánh tại Đường số N3, Khu Công Nghiệp Nhơn Trạch 6, Xã Long Thọ, Huyện Nhơn Trạch, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

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
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

Tổng Giám đốc trong năm và vào ngày lập báo cáo này là Ông Lê Miên Thụy

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 hợp nhất của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018 theo Giấy Ủy quyền số 001/UQ-2018 ngày 1 tháng 1 năm 2018.

KIỂM TOÁN VIÊN

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



06 | BÁO CÁO CỦA TỔNG GIÁM ĐỐC

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 hợp nhất của Công ty và công ty con (“Nhóm Công ty”) cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018.

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

Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo báo cáo tài chính hợp nhất cho từng năm tài chính phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Nhóm Công ty trong năm. Trong quá trình lập báo cáo tài chính hợp nhất này, 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 cho Nhóm Công ty 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 hợp nhất;
- Lập báo cáo tài chính hợp nhất trên cơ sở nguyên tắc hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Nhóm Công ty sẽ tiếp tục hoạt động.

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 hợp nhất của Nhóm 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. Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm về việc quản lý các tài sản của Nhóm 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.

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

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2018, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất 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 hợp nhất.

Thay mặt Ban Giám đốc


LÊ MIÊN THUY
Tổng Giám đốc

Người được Người đại diện theo pháp luật ủy quyền

TP. Hồ Chí Minh, nước CHXHCN Việt Nam
Ngày 15 tháng 3 năm 2019



06 | BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

KÍNH GỬI: QUÝ CỔ ĐÔNG CỦA CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG RICON

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Ricons (“Công ty”) và công ty con (sau đây được gọi chung là “Nhóm Công ty”), được lập ngày 15 tháng 3 năm 2019 và được trình bày từ trang 5 đến trang 33, bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất vào ngày 31 tháng 12 năm 2018, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo.

TRÁCH NHIỆM CỦA TỔNG GIÁM ĐỐC

Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

TRÁCH NHIỆM CỦA KIỂM TOÁN VIÊN

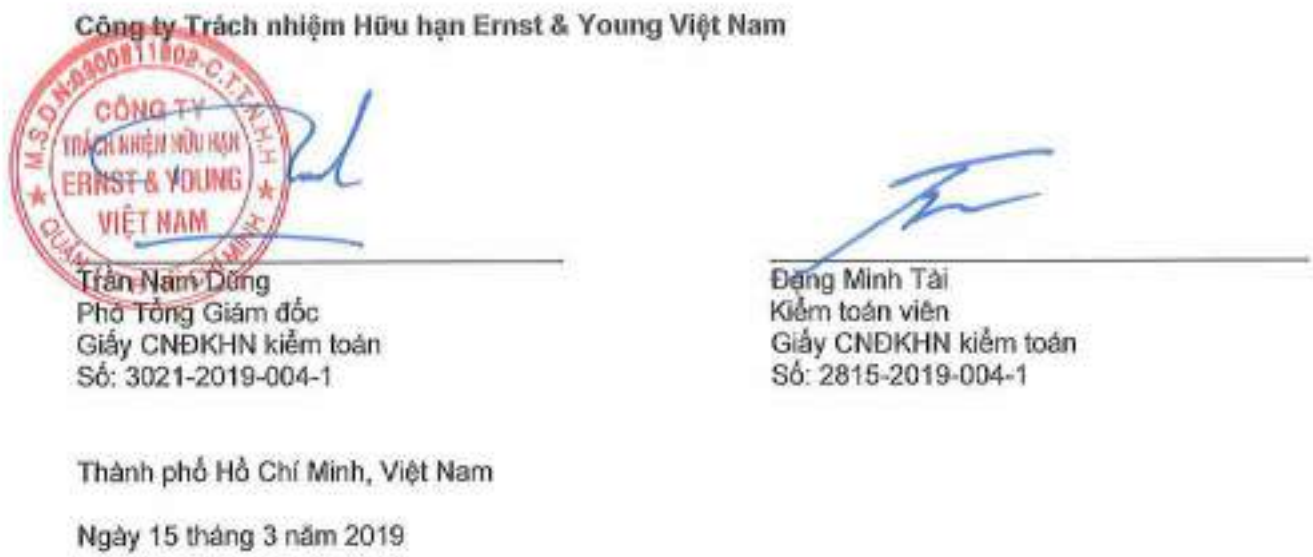
Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về báo cáo tài chính hợp nhất dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm 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 hợp nhất. 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 hợp nhất 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 Nhóm Công ty liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất 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 Nhóm 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 Tổng Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể báo cáo tài chính hợp nhất.

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 hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất 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 hợp nhất.



06BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2018

Đơn vị tính: VNĐ

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		4.852.376.262.179	2.305.596.365.817
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	4	134.527.086.324	135.592.775.142
111	1. Tiền		21.027.086.324	65.592.775.142
112	2. Các khoản tương đương tiền		113.500.000.000	70.000.000.000
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn		607.000.000.000	10.000.000.000
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	5	607.000.000.000	10.000.000.000
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		3.952.249.573.694	1.960.150.049.683
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6	3.786.628.687.237	1.913.055.636.533
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	7	137.550.074.281	34.919.725.899
136	3. Phải thu ngắn hạn khác	8	30.180.996.389	12.838.385.777
137	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	6	(2.110.184.213)	(663.698.526)
140	IV. Hàng tồn kho	9	158.598.901.906	199.616.963.392
141	1. Hàng tồn kho		158.598.901.906	199.616.963.392
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		700.255	236.577.600
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn		-	236.577.600
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		700.255	-
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		439.577.579.935	310.109.717.477
210	I. Khoản phải thu dài hạn		1.043.582.400	1.934.282.400
216	1. Phải thu dài hạn khác		1.043.582.400	1.934.282.400
220	II. Tài sản cố định		78.559.078.816	56.338.007.277
221	1. Tài sản cố định hữu hình	11	76.530.501.285	55.278.239.881
222	Nguyên giá		120.344.550.819	80.239.077.623
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(43.814.049.534)	(24.960.837.742)
227	2. Tài sản cố định vô hình	12	2.028.577.531	1.059.767.396
228	Nguyên giá		3.011.463.269	1.445.680.769
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(982.885.738)	(385.913.373)
230	III. Bất động sản đầu tư	13	206.678.907.499	209.374.188.415
231	1. Nguyên giá		227.246.781.755	227.246.781.755
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(20.567.874.256)	(17.872.593.340)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn	14	17.848.257.317	-
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		17.848.257.317	-
260	V. Tài sản dài hạn khác		135.447.753.903	42.463.239.385
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	10	135.447.753.903	42.463.239.385
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		5.291.953.842.114	2.615.706.083.294

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2018

Đơn vị tính: VNĐ

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		3.366.421.700.401	1.848.959.072.851
310	I. Nợ ngắn hạn		3.363.099.886.707	1.843.540.445.273
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	15	1.601.869.508.741	978.976.829.607
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	16	514.174.095	60.519.310.066
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	17	157.876.924.174	91.525.612.580
315	4. Chi phí phải trả ngắn hạn	18	1.503.589.680.292	589.594.632.230
319	5. Phải trả ngắn hạn khác	19	23.371.608.390	71.378.093.134
321	6. Dự phòng phải trả ngắn hạn	20	10.922.626.509	20.995.825.382
322	7. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	21	64.955.364.506	30.550.142.274
330	II. Nợ dài hạn		3.321.813.694	5.418.627.578
336	1. Chi phí phải trả dài hạn		974.506.426	1.059.639.245
337	2. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn		2.347.307.268	4.358.988.333
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		1.925.532.141.713	766.747.010.443
410	I. Vốn chủ sở hữu	22.1	1.925.532.141.713	766.747.010.443
411	1. Vốn cổ phần		305.000.000.000	162.750.000.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		305.000.000.000	162.750.000.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		757.793.760.000	47.132.000.000
418	3. Quỹ đầu tư phát triển		337.708.594.480	191.605.594.480
421	4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		516.811.770.608	365.259.415.963
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		85.703.415.963	78.116.625.938
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay		431.108.354.645	287.142.790.025
429	5. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		8.218.016.625	-
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		5.291.953.842.114	2.615.706.083.294



Phạm Tuấn Khanh
Người lập



Phan Thị Ngọc Thúy
Kế toán trưởng



Lê Miên Thụy
Tổng Giám đốc
Ngày 15 tháng 3 năm 2019

06BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

Đơn vị tính: VNĐ

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
1	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	23	9.313.846.924.562	6.562.166.157.608
2	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	23	(8.326.040.750)	(2.047.601.540)
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	23	9.305.520.883.812	6.560.118.556.068
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	25	(8.709.856.445.363)	(6.158.768.377.454)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		595.664.438.449	401.350.178.614
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	24	57.362.268.559	5.915.283.622
22	7. Chi phí tài chính		(146.638.719)	(32.039.539)
25	8. Chi phí bán hàng	26	(16.029.866.552)	(17.814.671.269)
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	(113.352.885.761)	(76.293.972.773)
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		523.497.315.976	313.124.778.655
31	11. Thu nhập khác	27	23.577.660.117	47.307.433.571
32	12. Chi phí khác	27	(2.275.920.239)	(327.667.825)
40	13. Lợi nhuận khác	27	21.301.739.878	46.979.765.746
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		544.799.055.854	360.104.544.401
51	15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	28.1	(113.472.684.584)	(72.929.654.145)
52	16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	28.1	-	(32.100.231)
60	17. Lợi nhuận sau thuế TNDN		431.326.371.270	287.142.790.025
61	18. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ		431.108.354.645	287.142.790.025
62	19. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát		218.016.625	-
70	20. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	22.4	13.077	15.366
71	21. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	22.4	13.077	15.366



Phạm Tuấn Khanh
Người lập



Phan Thị Ngọc Thúy
Kế toán trưởng



Lê Miên Thủy
Tổng Giám đốc
Ngày 15 tháng 3 năm 2019

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

Đơn vị tính: VNĐ

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
1	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		544.799.055.854	360.104.544.401
Điều chỉnh cho các khoản:				
2	Khấu hao và hao mòn	11, 12, 13	22.682.919.619	14.545.941.616
3	Hoàn nhập dự phòng		(8.626.713.186)	(38.772.696.322)
5	Lãi từ hoạt động đầu tư		(57.180.353.365)	(5.692.347.510)
8	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		501.674.908.922	330.185.442.185
9	Tăng các khoản phải thu		(1.971.677.156.530)	(823.416.639.840)
10	Giảm (tăng) hàng tồn kho		41.018.061.486	(98.374.170.173)
11	Tăng các khoản phải trả		1.475.536.320.580	530.975.793.017
12	(Tăng) giảm chi phí trả trước		(92.747.936.918)	20.174.450.614
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	17	(93.505.188.473)	(55.118.004.561)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(2.119.777.768)	(14.690.777.775)
20	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động kinh doanh		(141.820.768.701)	(110.263.906.533)
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
21	Tiền chi để mua sắm tài sản		(60.056.967.559)	(31.660.573.408)
23	Tiền gửi có kỳ hạn tại ngân hàng		(1.407.000.000.000)	-
24	Tiền thu tiền gửi ngân hàng		810.000.000.000	90.000.000.000
27	Thu lãi tiền gửi		36.201.499.942	7.451.279.017
30	Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào) từ hoạt động đầu tư		(620.855.467.617)	65.790.705.609
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
31	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu	22.1	852.911.760.000	10.412.000.000
36	Cổ tức đã trả cho chủ sở hữu	22.2	(91.301.212.500)	(85.500.000)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		761.610.547.500	10.326.500.000

06 | BẢO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (tiếp theo)

cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

Đơn vị tính: VNĐ

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
50	Lưu chuyển tiền và tương đương tiền thuần trong năm		(1.065.688.818)	(34.146.700.924)
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		135.592.775.142	169.739.476.066
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	4	134.527.086.324	135.592.775.142



Phạm Tuấn Khanh
Người lập



Phan Thị Ngọc Thúy
Kế toán trưởng



Lê Miên Thụy
Tổng Giám đốc
Ngày 15 tháng 3 năm 2019

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

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 CNĐKDN 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. Công ty có một (1) chi nhánh tại Đường số N3, Khu Công Nghiệp Nhơn Trạch 6, Xã Long Thọ, Huyện Nhơn Trạch, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam.

Số lượng nhân viên của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 là 1.003 người (ngày 31 tháng 12 năm 2017: 729 người).

Cơ cấu tổ chức

Công ty có một công ty con là Công ty Cổ phần Đầu tư Riland (“Riland”). Riland là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy CNĐKDN số 0315066903 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp vào ngày 23 tháng 5 năm 2018.

Riland có trụ sở đăng ký tại Số 236/6, Đường Điện Biên Phủ, Phường 17, Quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của Riland là kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, Công ty nắm giữ 98% vốn cổ phần và 98% quyền biểu quyết tại Riland.

06

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 Chuẩn mực và chế độ kế toán áp dụng

Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con (“Nhóm 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 hợp nhất 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 hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và lưu chuyển tiền tệ hợp nhất 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 Nhóm Công ty là Nhật ký chung.

2.3 Kỳ kế toán năm

Kỳ kế toán năm của Nhóm 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 hợp nhất được lập bằng đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán của Nhóm Công ty là VND

2.5 Cơ sở hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm báo cáo tài chính của Công ty và công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018. Như được trình bày trong Thuyết minh số 1, trong năm Công ty đã thành lập và sở hữu 98% vốn cổ phần và 98% quyền biểu quyết tại Riland, và lần đầu tiên có Công ty con. Do vậy, đây là năm tài chính đầu tiên Nhóm Công ty lập báo cáo hợp nhất. Theo đó, dữ liệu so sánh chỉ bao gồm báo cáo tài chính của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017. Công ty con được hợp nhất toàn bộ kể từ ngày mua, là ngày Nhóm Công ty thực sự nắm quyền kiểm soát công ty con, và tiếp tục được hợp nhất cho đến ngày Nhóm Công ty thực sự chấm dứt quyền kiểm soát đối với công ty con. Báo cáo tài chính của công ty mẹ và công ty con sử dụng để hợp nhất được lập cho cùng một năm tài chính, và được áp dụng các chính sách kế toán một cách thống nhất. Số dư các tài khoản trên bảng cân đối kế toán giữa các đơn vị trong cùng Nhóm Công ty, các khoản thu nhập và chi phí, các khoản lãi hoặc lỗ nội bộ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch này được loại trừ hoàn toàn. Lợi ích của các cổ đông thiểu số là phần lợi ích trong lãi, hoặc lỗ, và trong tài sản thuần của công ty con không được nắm giữ bởi Nhóm Công ty và được trình bày riêng biệt trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và được trình bày riêng biệt với phần vốn chủ sở hữu của các cổ đông của công ty mẹ trong phần vốn chủ sở hữu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

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 hợp nhất theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu từ khách hàng và phải thu khác sau khi 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 Nhóm Công ty dự kiến không có khả năng thu hồi tại ngày kết thúc năm tài chính. 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 hợp nhất.

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.

Nhóm 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	-	chi phí 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 Nhóm Công ty dựa trên bằng chứng hợp lý về sự suy giảm giá trị tại ngày kết thúc năm tài chính.

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 hợp nhất.

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 hợp nhất 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 hợp nhất.

06

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.5 Tài sản vô hình

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

Nguyên giá tài sản 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 hợp nhất 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 hợp nhất.

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, Nhóm 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 Nhóm 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
Quyền sử dụng đất	không thời hạn

Bất động sản đầu tư không còn được trình bày trong bảng cân đối kế toán hợp nhất 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 hợp nhất trong kỳ 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 HỢP NHẤT (tiếp theo)

vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

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 Nhóm 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 Nhóm 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 hợp nhất. 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 hợp nhất khi phát sinh.

Thu nhập từ tiền cho thuê được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất 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 hợp nhất 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.

3.10 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 năm tài chính 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 hợp nhất.

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 Nhóm Công ty đã nhận được hóa đơn của nhà cung cấp hay chưa.

06 THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**3.13 Các khoản dự phòng**

Nhóm 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.

3.14 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 Nhóm 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 Nhóm 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 Nhóm Công ty dự kiến giao dịch.

Tại ngày kết thúc năm tài chính, 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 hợp nhất 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 Nhóm 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 Nhóm 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 hợp nhất.

3.15 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 Nhóm 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 Nhóm 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 HỢP NHẤT (tiếp theo)

vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**3.16 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 Nhóm Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

Nhóm 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 Nhóm 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 hợp nhất.

3.17 Ghi nhận doanh thu

Doanh thu được ghi nhận khi Nhóm 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.

06

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.18 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 năm tài chính.

Thuế thu nhập hiện hành được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất 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 năm tài chính 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 hợp nhất.

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 năm 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 năm tài chính 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 năm tài chính 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 năm tài chính.

Thuế hoãn lại được ghi nhận vào 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 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.

3.19 Các bên liên quan

Các bên được coi là bên liên quan của Nhóm 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 Nhóm 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 mật thiết trong gia đình của các cá nhân được coi là liên quan.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

VNĐ		
	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	221.501.846	222.315.570
Tiền gửi ngân hàng	20.805.584.478	65.370.459.572
Các khoản tương đương tiền (*)	113.500.000.000	70.000.000.000
TỔNG CỘNG	134.527.086.324	135.592.775.142

(*) Các khoản tương đương tiền thể hiện các khoản tiền gửi tại ngân hàng thương mại thời hạn gốc không quá ba (3) tháng và hưởng lãi suất tiền gửi áp dụng.

5. ĐẦU TƯ NĂM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN

Đầu tư năm giữ đến ngày đáo hạn thể hiện khoản tiền gửi ngắn hạn có kỳ hạn trên sáu (6) tháng và dưới một (1) năm và hưởng tiền lãi theo lãi suất dao động từ 7% đến 8,2% một năm.

6. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

VNĐ		
	Số cuối năm	Số đầu năm
Các bên liên quan (Thuyết minh số 29)	2.048.832.795.422	1.156.702.626.825
Phải thu từ các bên khác	1.737.795.891.815	756.353.009.708
TỔNG CỘNG	3.786.628.687.237	1.913.055.636.533
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(2.110.184.213)	(663.698.526)
GIÁ TRỊ THUẦN	3.784.518.503.024	1.912.391.938.007

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

VNĐ		
	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	(663.698.526)	(3.663.698.526)
Cộng: Dự phòng trích lập trong năm	(2.110.184.213)	-
Trừ: Hoàn nhập dự phòng trong năm	663.698.526	3.000.000.000
Số cuối năm	(2.110.184.213)	(663.698.526)

7. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

VNĐ		
	Số cuối năm	Số đầu năm
Các bên khác	121.544.919.423	34.919.725.899
Công ty TNHH Bất động sản Tây Hồ View	64.625.655.150	-
Khác	56.919.264.273	34.919.725.899
Các bên liên quan (Thuyết minh số 29)	16.005.154.858	-
TỔNG CỘNG	137.550.074.281	34.919.725.899

06

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

8. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu lãi tiền gửi	21.549.072.601	570.219.178
Tạm ứng tiền cho các đội thi công	7.384.525.788	11.669.462.635
Đặt cọc	1.069.300.000	-
Các khoản khác	178.098.000	598.703.964
TỔNG CỘNG	30.180.996.389	12.838.385.777

9. HÀNG TỒN KHO

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Công trình Căn hộ cao cấp Aqua Bay Sky Residences	38.389.410.753	10.348.439.602
Công trình Khu phức hợp căn hộ cao tầng và nhà ở thương mại Pega Suite	32.948.503.861	28.263.362.008
Công trình Vincyty Ocean Park	17.004.832.132	-
Công trình Senturia Vườn Lài	10.847.790.018	43.351.840.842
Công trình Lakeview	-	32.044.602.071
Công trình Sài Gòn Royal Residence	-	19.772.851.131
Công trình An Gia Riverside	-	19.503.772.550
Công trình Nine South Estates	-	12.991.664.811
Công trình Vinhomes Landmark 3	-	4.977.146.758
Công trình Vinhomes Landmark 2	-	1.885.728.175
Các công trình khác	59.408.365.142	26.477.555.444
TỔNG CỘNG	158.598.901.906	199.616.963.392

10. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Công cụ, dụng cụ dùng cho công trường	86.355.712.791	35.768.549.865
Phí sử dụng hạ tầng	44.166.809.626	-
Phí bảo trì tòa nhà Rihome Saigon Pavillon	3.700.578.154	3.700.578.154
Phí cải tạo văn phòng	808.120.308	2.281.064.642
Khác	416.533.024	713.046.724
TỔNG CỘNG	135.447.753.903	42.463.239.385

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

11. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	VNĐ			
		Thiết bị quản lý	Khác	Tổng cộng
Nguyên giá:				
Số đầu năm	68.782.770.986	5.512.065.564	128.965.909	80.239.077.623
Mua mới trong năm	37.745.360.566	1.718.102.176	-	40.642.927.742
Thanh lý	(537.454.546)	-	-	(537.454.546)
Số cuối năm	105.990.677.006	7.230.167.740	128.965.909	120.344.550.819
Trong đó:				
Đã khấu hao hết	4.715.142.676	1.617.251.795	128.965.909	8.195.021.800
Giá trị khấu hao lũy kế:				
Số đầu năm	(18.811.241.404)	(2.844.907.098)	(128.965.909)	(24.960.837.742)
Khấu hao trong năm	(17.228.283.693)	(1.418.772.047)	-	(19.390.666.338)
Thanh lý	537.454.546	-	-	537.454.546
Số cuối năm	(35.502.070.551)	(4.263.679.145)	(128.965.909)	(43.814.049.534)
Giá trị còn lại:				
Số đầu năm	49.971.529.582	2.667.158.466	-	55.278.239.881
Số cuối năm	70.488.606.455	2.966.488.595	-	76.530.501.285

06

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

12. TÀI SẢN VÔ HÌNH

VNĐ

	Phẩm mềm máy tính
Nguyên giá:	
Số đầu năm	1.445.680.769
Mua mới trong năm	1.565.782.500
Số cuối năm	3.011.463.269
<i>Trong đó:</i>	
Đã hao mòn hết	180.060.400
Giá trị hao mòn lũy kế:	
Số đầu năm	(385.913.373)
Hao mòn trong năm	(596.972.365)
Số cuối năm	(982.885.738)
Giá trị còn lại:	
Số đầu năm	1.059.767.396
Số cuối năm	2.028.577.531

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	(17.872.593.340)
Khấu hao trong năm	(2.695.280.916)
Số cuối năm	(20.567.874.256)
Giá trị còn lại:	
Số đầu năm	209.374.188.415
Số cuối năm	206.678.907.499

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

VNĐ

	Số cuối năm	Số đầu năm
Thu nhập cho thuê bất động sản đầu tư	15.542.209.021	14.629.933.683
Chi phí hoạt động kinh doanh trực tiếp của các bất động sản đầu tư tạo thu nhập cho thuê trong năm	(9.509.702.115)	(7.134.339.192)

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 2018. Tuy nhiên, dựa trên tình hình cho thuê thực tế, 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 HỢP NHẤT (tiếp theo)

vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

14. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỒ DANG

Đây là chi phí xây dựng nhà máy gia công cơ khí tại Khu Công nghiệp Nhơn Trạch 6, Xã Long Thọ, Huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai.

15. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

VNĐ

	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải trả cho các bên khác	1.601.098.146.268	971.011.208.277
Công ty Cổ phần BM Windows	174.179.446.425	40.209.363.050
Khác	1.426.918.699.843	930.801.845.227
Các bên liên quan (Thuyết minh số 29)	771.362.473	7.965.621.330
TỔNG CỘNG	1.601.869.508.741	978.976.829.607

16. 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	514.174.095	4.095.626.363
TỔNG CỘNG	514.174.095	60.519.310.066

17. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

VNĐ

	Số đầu năm	Tăng	Giảm	Số cuối năm
Thuế giá trị gia tăng	52.444.591.389	879.858.440.062	(836.411.141.615)	95.891.889.836
Thuế thu nhập doanh nghiệp	35.581.058.063	113.472.684.584	(93.505.188.473)	55.548.554.174
Thuế thu nhập cá nhân	3.499.963.128	30.545.784.249	(27.609.267.213)	6.436.480.164
Khác	-	11.661.300	(11.661.300)	-
TỔNG CỘNG	91.525.612.580	1.023.888.570.195	(957.537.258.601)	157.876.924.174

18. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

VNĐ

	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí các công trình xây dựng	1.503.589.680.292	589.528.632.230
Khác	-	66.000.000
TỔNG CỘNG	1.503.589.680.292	589.594.632.230

06

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

19. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải trả các đội thi công	21.429.553.420	42.631.512.093
Nhận tiền đặt cọc	1.448.699.000	1.950.000.000
Cổ tức phải trả	336.227.500	137.440.000
Tiền trả trước của cổ đông để mua cổ phiếu	-	26.586.250.000
Khác	157.128.470	72.891.041
TỔNG CỘNG	23.371.608.390	71.378.093.134

20. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	Số cuối năm	Số đầu năm
Dự phòng bảo hành các công trình xây dựng	10.922.626.509	20.995.825.382

21. QUỸ KHEN THƯỞNG, PHÚC LỢI

	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	30.550.142.274	11.498.067.251
Trích lập từ lợi nhuận sau thuế chưa phân phối (Thuyết minh số 22.1)	36.525.000.000	19.247.852.798
Sử dụng quỹ	(2.119.777.768)	(195.777.775)
TỔNG CỘNG	64.955.364.506	30.550.142.274



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

22. VỐN CHỦ SỞ HỮU

20.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	Tổng cộng
NĂM TRƯỚC						
Số đầu năm	105.000.000.000	41.970.000.000	114.614.183.287	241.350.889.929	-	502.935.073.216
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	287.142.790.025	-	287.142.790.025
Cổ tức tăng vốn	52.500.000.000	-	-	-	-	52.500.000.000
Phát hành cổ phiếu cho nhân viên	5.250.000.000	5.162.000.000	-	-	-	10.412.000.000
Cổ tức công bố	-	-	-	(52.500.000.000)	-	(52.500.000.000)
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	(33.742.852.798)	-	(33.742.852.798)
Trích quỹ đầu tư và phát triển	-	-	76.991.411.193	(76.991.411.193)	-	-
Số cuối năm	162.750.000.000	47.132.000.000	191.605.594.480	365.259.415.963	-	766.747.010.443
NĂM NAY						
Số đầu năm	162.750.000.000	47.132.000.000	191.605.594.480	365.259.415.963	-	766.747.010.443
Phát hành mới cổ phiếu (i)	142.250.000.000	710.661.760.000	-	-	-	852.911.760.000
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	431.108.354.645	218.016.625	431.326.371.270
Hợp nhất công ty con	-	-	-	-	8.000.000.000	8.000.000.000
Cổ tức công bố (ii)	-	-	-	(91.500.000.000)	-	(91.500.000.000)
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	(41.953.000.000)	-	(41.953.000.000)
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	-	146.103.000.000	(146.103.000.000)	-	-
Số cuối năm	305.000.000.000	757.793.760.000	337.708.594.480	516.811.770.608	8.218.016.625	1.925.532.141.713

06

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

22. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

22.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu (tiếp theo)

(i) Trong năm, Công ty đã hoàn thành nghĩa vụ phát hành thêm 14.225.000 cổ phiếu phổ thông cho cổ đông chiến lược và cổ đông hiện hữu theo Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông Số 001/NQ-ĐHĐCĐ/RICONS ngày 2 tháng 6 năm 2017, Nghị quyết Hội đồng Quản trị Số 10/NQ-HĐQT/RICONS và Số 11/NQ-HĐQT/RICONS ngày 19 tháng 10 năm 2017 và ngày 24 tháng 11 năm 2017 để tăng vốn điều lệ.

Việc phát hành trên đã được Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh thông qua Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp điều chỉnh lần thứ 22 cấp ngày 14 tháng 3 năm 2018.

(ii) Theo Nghị quyết của Đại hội đồng Cổ đông số 001/NQ-ĐHĐCĐ/Ricons ngày 26 tháng 4 năm 2018, cổ đông của Công ty đã thống nhất thông qua việc chi trả cổ tức cho các cổ đông hiện hữu của Công ty tại mức 30% trên mệnh giá của cổ phiếu phổ thông với số tiền là 91.500.000.000 VND.

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Vốn cổ phần đã góp		
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2017	162.750.000.000	105.000.000.000
Tăng vốn trong năm	142.250.000.000	57.750.000.000
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2018	305.000.000.000	162.750.000.000
Cổ tức		
Cổ tức công bố	91.500.000.000	52.500.000.000
Cổ tức đã trả bằng tiền	(91.301.212.500)	(85.500.000)
Cổ tức đã trả bằng phát hành cổ phiếu	-	(52.500.000.000)

22.3 Cổ phiếu

	Số lượng cổ phần	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Số lượng cổ phiếu được phép phát hành	30.500.000	16.275.000
Số lượng cổ phiếu đã được phát hành và góp vốn đầy đủ	30.500.000	16.275.000
Cổ phiếu phổ thông	30.500.000	16.275.000
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	30.500.000	16.275.000
Cổ phiếu phổ thông	30.500.000	16.275.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

22. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

22.4 Lãi trên cổ phiếu

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Lợi nhuận sau thuế TNDN của công ty mẹ	431.108.354.645	287.142.790.025
Trừ: Quỹ khen thưởng phúc lợi	(43.110.835.465)	(41.953.000.000)
Lợi nhuận thuần phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	387.997.519.181	245.189.790.025
Số lượng cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân (cổ phiếu)	29.670.000	15.956.557
Lãi cơ bản và lãi suy giảm trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)	13.077	15.366

- Không có cổ phiếu phổ thông tiềm tàng suy giảm trong năm và đến ngày lập báo cáo tài chính này.



06

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

23. DOANH THU VỀ BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	VNĐ	
	Năm nay	Năm trước
Doanh thu:	9.313.846.924.562	6.562.166.157.608
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu hợp đồng xây dựng (*)</i>	<i>8.320.489.039.744</i>	<i>5.748.227.557.052</i>
<i>Doanh thu hoạt động bán vật liệu xây dựng</i>	<i>966.244.422.343</i>	<i>794.052.222.541</i>
<i>Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư</i>	<i>17.160.251.216</i>	<i>11.256.444.134</i>
<i>Doanh thu dịch vụ quản lý vận hành tòa nhà</i>	<i>6.039.214.221</i>	<i>8.158.993.912</i>
<i>Doanh thu dịch vụ môi giới</i>	<i>3.139.852.725</i>	<i>-</i>
<i>Doanh thu cho thuê máy móc và thiết bị xây dựng</i>	<i>774.144.313</i>	<i>470.939.969</i>
Trừ:	(8.326.040.750)	(2.047.601.540)
Các khoản giảm trừ	(8.326.040.750)	(2.047.601.540)
TỔNG CỘNG	9.305.520.883.812	6.560.118.556.068
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu đối với các bên khác</i>	<i>5.271.096.999.100</i>	<i>3.017.943.773.723</i>
<i>Doanh thu đối với các bên liên quan</i>	<i>4.034.423.884.712</i>	<i>3.542.174.782.345</i>

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

	VNĐ	
	Năm nay	Năm trước
Doanh thu được ghi nhận trong năm của hợp đồng xây dựng đang thực hiện	7.790.003.514.810	555.657.261.658
Doanh thu được ghi nhận trong năm của hợp đồng xây dựng đã hoàn thành	530.485.524.934	5.192.570.295.394
TỔNG CỘNG	8.320.489.039.744	5.748.227.557.052
Tổng doanh thu lũy kế của hợp đồng xây dựng thực đang thực hiện đến ngày cuối năm	11.964.151.930.484	6.811.487.777.692

24. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	VNĐ	
	Năm nay	Năm trước
Lãi tiền gửi ngân hàng	57.180.353.365	5.692.347.510
Lãi chênh lệch tỷ giá	181.915.194	222.936.112
TỔNG CỘNG	57.362.268.559	5.915.283.622

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

25. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	VNĐ	
	Năm nay	Năm trước
Giá vốn hoạt động xây dựng	7.768.591.195.664	5.393.568.330.136
Giá vốn hoạt động bán vật liệu xây dựng	922.035.215.122	752.040.305.840
Chi phí hoạt động bất động sản đầu tư	10.150.270.545	7.193.062.418
Chi phí dịch vụ quản lý vận hành tòa nhà	6.650.594.466	5.838.799.783
Giá vốn dịch vụ môi giới	2.022.460.673	-
Giá vốn hoạt động cho thuê máy móc và thiết bị xây dựng	406.708.893	127.879.277
TỔNG CỘNG	8.709.856.445.363	6.158.768.377.454

26. CHI PHÍ BÁN HÀNG VÀ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	VNĐ	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí bán hàng	16.029.866.552	17.814.671.269
Chi phí vận chuyển	8.920.540.076	10.869.530.280
Chi phí nhân viên	4.880.285.911	4.216.657.911
Chi phí khấu hao và hao mòn	347.003.504	251.665.997
Chi phí khác	1.882.037.061	2.476.817.081
Chi phí quản lý doanh nghiệp	113.352.885.761	76.293.972.773
Chi phí nhân viên	75.231.054.041	52.382.660.156
Chi phí dịch vụ mua ngoài	9.630.214.948	4.590.992.957
Chi phí khấu hao và hao mòn	2.182.541.489	1.461.660.198
Chi phí nguyên vật liệu, công cụ	2.045.557.210	6.182.410.048
Dự phòng (hoàn nhập) phải thu ngắn hạn khó đòi	1.446.485.687	(3.000.000.000)
Chi phí khác	22.817.032.386	14.676.249.414
TỔNG CỘNG	129.382.752.313	94.108.644.042

27. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

	VNĐ	
	Năm nay	Năm trước
Thu nhập khác	23.577.660.117	47.307.433.571
Hoàn nhập chi phí dự phòng bảo hành công trình	13.221.946.674	5.914.731.667
Hoàn nhập chi phí công trình phải trả lớn hơn chi phí thực tế phát sinh	9.303.551.317	7.571.908.296
Hoàn nhập kinh phí vận hành tòa nhà Rihome Saigon Pavillon	-	33.298.000.000
Khác	1.052.162.126	522.793.608
Chi phí khác	(2.275.920.239)	(327.667.825)
Khác	(2.275.920.239)	(327.667.825)
LỢI NHUẬN KHÁC	21.301.739.878	46.979.765.746

06

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

28.

THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

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

Các báo cáo thuế của Nhóm 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 hợp nhất có thể sẽ bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

28.1

Chi phí thuế TNDN

VNĐ		
	Năm nay	Năm trước
Chi phí thuế TNDN hiện hành	110.122.104.497	72.907.713.123
Điều chỉnh chi phí thuế TNDN trích thiếu	3.350.580.087	21.941.022
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	-	32.100.231
TỔNG CỘNG	113.472.684.584	72.961.754.376

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:

VNĐ		
	Năm nay	Năm trước
Lợi nhuận kế toán trước thuế	544.799.055.854	360.104.544.401
Thuế TNDN theo thuế suất áp dụng cho Nhóm Công ty	108.959.811.171	72.020.908.880
<i>Các khoản điều chỉnh tăng</i>		
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu trong những năm trước	3.350.580.087	21.941.022
Chi phí không được trừ thuế	1.162.293.326	918.904.474
Chi phí thuế TNDN	113.472.684.584	72.961.754.376

28.2

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 Nhóm Công ty khác với thu nhập được báo cáo trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất 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 Nhóm Công ty được tính theo thuế suất đã ban hành đến ngày kết thúc năm tài chính.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

29.

NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Những giao dịch trọng yếu của Nhóm 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 Cotecons (“Cotecons”)	Cổ đông lớn	Bán vật liệu và cung cấp dịch vụ xây dựng	3.627.568.589.519	3.254.008.958.639
		Cổ tức	13.608.000.000	10.080.000.000
		Mua liên quan đến cung cấp dịch vụ xây dựng	74.353.227.291	55.099.326.624
Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Unicons (“Unicons”)	Đồng sở hữu	Bán vật liệu và cung cấp dịch vụ xây dựng	406.855.295.193	288.165.823.706
		Mua liên quan đến cung cấp vật tư, thiết bị xây dựng	877.624.212	335.893.010

Vào ngày kết thúc năm tài chính, 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				
Cotecons	Cổ đông lớn	Bán vật liệu và cung cấp dịch vụ xây dựng	1.948.103.714.038	1.104.259.586.728
Unicons	Đồng sở hữu	Bán vật liệu và cung cấp dịch vụ xây dựng	100.729.081.384	52.443.040.097
			2.048.832.795.422	1.156.702.626.825
Phải trả người bán ngắn hạn				
Unicons	Đồng sở hữu	Mua liên quan đến cung cấp vật tư, thiết bị xây dựng	771.362.473	115.883.416
Cotecons	Cổ đông lớn	Mua liên quan đến cung cấp vật tư, thiết bị xây dựng	-	7.849.737.914
			771.362.473	7.965.621.330

06

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

29.

NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

Vào ngày kết thúc năm tài chính, các khoản phải thu và phải trả với bên liên quan như sau: (tiếp theo)

VNĐ				
Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm
Trả trước cho người bán ngắn hạn				
Coteccons	Cổ đông lớn	Mua liên quan đến cung cấp vật tư, thiết bị xây dựng	16.005.154.858	-

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	15.110.421.846	16.201.255.410

30.

CAM KẾT THUÊ HOẠT ĐỘNG

Công ty hiện đang thuê văn phòng, thuê kho theo hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày kết thúc năm tài chính 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	4.127.509.053	2.033.881.841
Từ 1 đến 5 năm	7.771.224.450	-
Trên 5 năm	1.584.383.563	-
TỔNG CỘNG	13.483.117.066	2.033.881.841

Ngoài ra, Nhóm 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 năm tài chính, 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	9.395.985.720	2.540.118.909
Từ 1 đến 5 năm	7.651.254.790	14.320.537.375
Trên 5 năm	-	807.445.652
TỔNG CỘNG	17.047.240.510	17.668.101.936

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

31.

CAM KẾT GÓP VỐN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, Nhóm Công ty có khoản cam kết góp vốn như sau:

VNĐ				
	VỐN ĐIỀU LỆ			
	Vốn góp cam kết	Tỷ lệ sở hữu	Đã góp	Vốn sẽ được góp
	VND	%	VND	VND
Công ty Cổ phần Đầu tư Riland	392.000.000.000	98	200.000.000.000	192.000.000.000

32.

THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN

Nhóm 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 Nhóm Công ty bị tác động chủ yếu bởi những khác biệt về sản phẩm và dịch vụ do Nhóm Công ty cung cấp. Nhóm 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 Nhóm Công ty được tổ chức và quản lý theo tính chất của sản phẩm và dịch vụ do Nhóm 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 hoạt động môi giới
- 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 hợp nhất.

06

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

32. 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 Nhóm Công ty như sau:

NĂM NAY	VNĐ					
	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	Dịch vụ môi giới	Cho thuê máy móc và thiết bị
Doanh thu						
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	8.320.489.039.744	957.918.381.593	17.160.251.216	6.039.214.221	3.139.852.725	774.144.313
Kết quả						
Lợi nhuận thuần trước thuế của bộ phận	551.897.844.080	35.883.166.471	7.009.980.671	(611.380.245)	1.117.392.052	367.435.420
Thu nhập (chi phí) không phân bổ thuần						
Lợi nhuận thuần trước thuế						
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp						
Lợi nhuận thuần sau thuế						
Tài sản và công nợ						
Tài sản bộ phận	3.983.880.948.876	245.043.695.268	393.092.720	4.393.194.156	-	252.559.411
Tài sản không phân bổ						
Tổng tài sản						
Công nợ bộ phận	2.868.878.995.746	247.870.542.613	95.741.278	1.025.216.426	-	-
Công nợ không phân bổ						
Tổng công nợ						

32. 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 Nhóm Công ty như sau:

NĂM TRƯỚC	VNĐ					
	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
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						
Lợi nhuận thuần trước thuế						
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp						
Lợi nhuận thuần sau thuế						
Tài sản và công nợ						
Tài sản bộ phận	2.134.740.323.075	14.576.631.022	210.216.550.582	3.700.578.154	35.768.549.865	2.399.002.632.698
Tài sản không phân bổ						
Tổng tài sản						
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						
Tổng công nợ						

06 THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

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

Không có sự kiện trọng yếu nào phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán năm yêu cầu phải được điều chỉnh hay trình bày trong báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty.



Phạm Tuấn Khanh
Người lập



Phan Thị Ngọc Thúy
Kế toán trưởng



Lê Miên Thủy
Tổng Giám đốc
Ngày 15 tháng 3 năm 2019







XÂY DỰNG PHỒN VINH
HOÀN THIÊN KHẮT

KHÁCH

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



BẢO CÁO 2018
THƯỜNG NIÊN