



BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN 2019

RILAND

RICOMMERCE

RILEX

QUIHUB

RIHOMES

RISA

RICONS



XÂY DỰNG PHỒN VINH HOÀN THIỆN KHẮT KHOA



THÔNGIỆP CỦA CHỦ TỊCH HĐQT

CHƯƠNG I GIỚI THIỆU CÔNG TY

1.	Thông tin khái quát	10
2.	Quá trình hình thành và phát triển	12
3.	Hệ sinh thái Ricons Group	14
4.	Những sự kiện tiêu biểu năm 2019	16
5.	Ngành nghề và địa bàn kinh doanh	18
6.	Mô hình quản trị, tổ chức kinh doanh và bộ máy	20
7.	Định hướng phát triển	26
8.	Các rủi ro	28

CHƯƠNG II TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM

1.	Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh	34
2.	Tổ chức nhân sự	38
3.	Tình hình đầu tư	44
4.	Tình hình tài chính	46
5.	Cơ cấu cổ đông, thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu	48
6.	Báo cáo tác động liên quan đến người lao động, môi trường và xã hội	50

CHƯƠNG III BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

1.	Thành viên và hoạt động của Hội đồng Quản trị	56
2.	Đánh giá về tình hình kinh doanh 2019	58
3.	Đánh giá về các mặt của Ricons	59
4.	Đánh giá về hoạt động của Ban Điều hành	60
5.	Các kế hoạch, định hướng của Hội đồng Quản trị	62

CHƯƠNG IV BÁO CÁO CỦA BAN KIỂM SOÁT

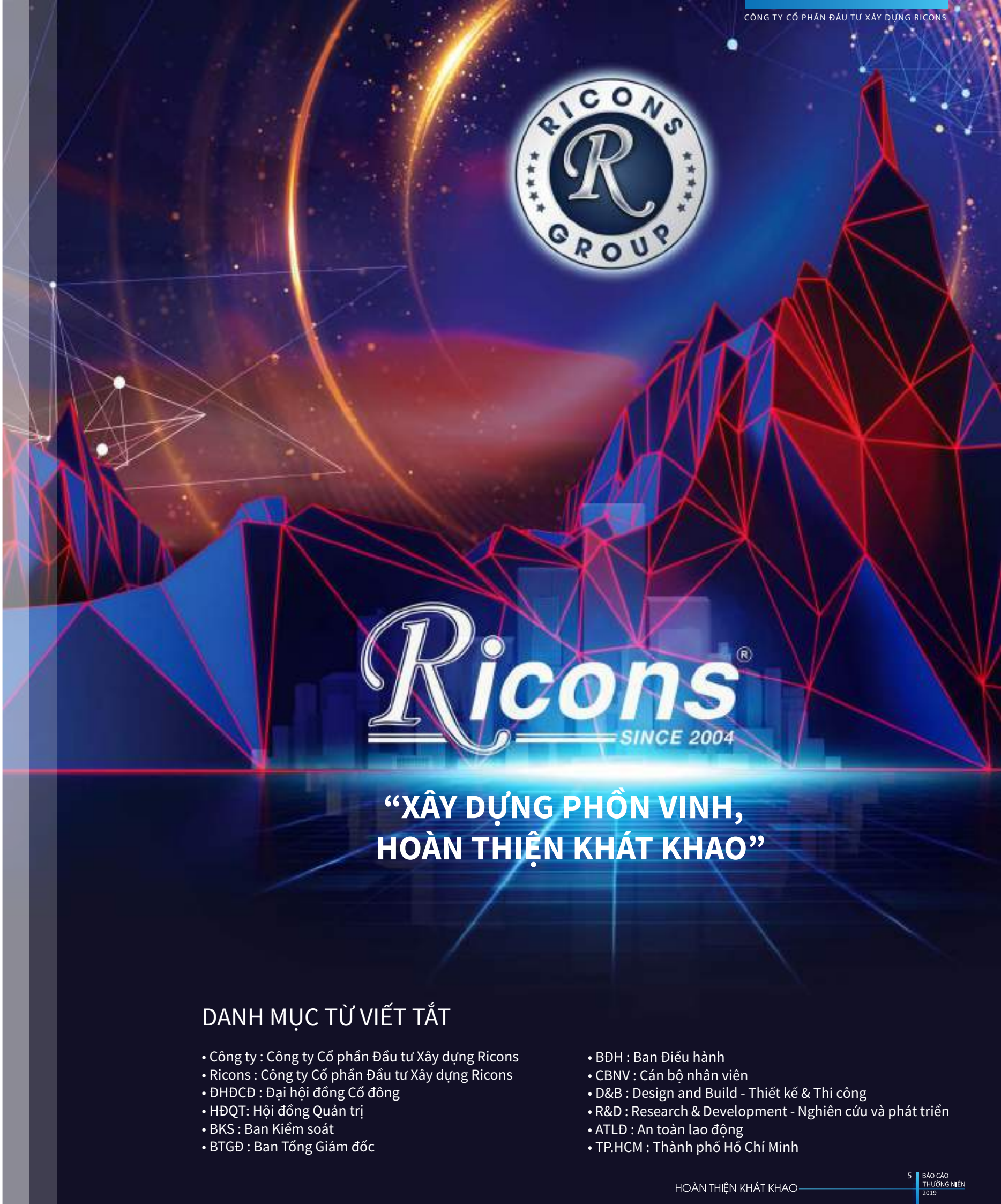
1.	Thành viên và hoạt động của Ban Kiểm soát	66
2.	Một số đánh giá về hoạt động của Công ty	67
3.	Kiến nghị của Ban Kiểm soát	70
4.	Các giao dịch, thù lao và các khoản lợi ích của HĐQT, BTGD và BKS	71

CHƯƠNG V BÁO CÁO CỦA BAN ĐIỀU HÀNH

1.	Thành viên Ban Điều hành	74
2.	Đánh giá kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh	75
3.	Tình hình tài chính	78
4.	Những cải tiến về cơ cấu tổ chức, chính sách, quản lý	80
5.	Kế hoạch phát triển trong tương lai	81
6.	Báo cáo về trách nhiệm với môi trường và xã hội	83

CHƯƠNG VI BÁO CÁO TÀI CHÍNH

1.	Thông tin chung	86
2.	Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	88
3.	Báo cáo kiểm toán độc lập	90
4.	Bảng cân đối kế toán hợp nhất	92
5.	Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	94
6.	Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	95
7.	Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	97



“XÂY DỰNG PHỒN VINH,
HOÀN THIỆN KHÁT KHAO”

DANH MỤC TỪ VIẾT TẮT

- Công ty : Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Ricons
- Ricons : Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Ricons
- ĐHĐCĐ : Đại hội đồng Cổ đông
- HĐQT: Hội đồng Quản trị
- BKS : Ban Kiểm soát
- BTGD : Ban Tổng Giám đốc

- BDH : Ban Điều hành
- CBNV : Cán bộ nhân viên
- D&B : Design and Build - Thiết kế & Thi công
- R&D : Research & Development - Nghiên cứu và phát triển
- ATLĐ : An toàn lao động
- TP.HCM : Thành phố Hồ Chí Minh

THÔNGIỆP CỦA CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ



Dự án Aqua Bay Sky Residence

Kính thưa Quý Cổ đông,

Năm 2019 là một năm đầy khó khăn với các doanh nghiệp bất động sản nói chung và các công ty xây dựng nói riêng. Tuy nhiên, vượt qua những thách thức đó, Ricons vẫn tiếp tục khẳng định vị thế khi vươn lên vị trí thứ 3 trong Top 500 Doanh nghiệp xây dựng tư nhân lớn nhất Việt Nam. Điều này đã được thể hiện thông qua việc Công ty đảm nhận thi công, hoàn thành và bàn giao hàng loạt các dự án quy mô lớn như: Aqua Bay Sky Residences, River Panorama, Sky 89, Swanpark, Brotex, Texhong,...

Tiếp sang năm 2020, bên cạnh việc tối ưu hóa nguồn lực, chiến lược của Ricons vẫn tiếp tục đầu tư vào ngành nghề kinh doanh cốt lõi là xây dựng, phát huy thế mạnh về năng lực thi công cũng như chất lượng, tiến độ và an toàn của công trình.

Bên cạnh đó, Công ty cũng sẽ tập trung phát triển hệ sinh thái Ricons Group với các thương hiệu: Ricons, Riland, Rihomes, Rilex, Risa, Rcommerce, QuiHub. Mục tiêu của Ricons Group không chỉ là hoàn thiện chuỗi giá trị khép kín ngành xây dựng, mà còn hướng đến giấc mơ về tập đoàn đa ngành hàng đầu Việt Nam trong tương lai.

Có thể nói, sự đồng hành và ủng hộ của Quý Cổ đông, Khách hàng, Đối tác là điều kiện để Ricons thực hiện thành công những chiến lược đã đặt ra. Thay mặt Hội đồng Quản trị, tôi chân thành cảm ơn toàn thể Quý vị. Hy vọng rằng tất cả Quý vị sẽ tiếp tục ủng hộ, chung tay kiến tạo và phát triển Ricons Group ngày càng vững mạnh.

CHỦ TỊCH HĐQT

CHƯƠNG I

GIỚI THIỆU CÔNG TY

1. Thông tin khái quát
2. Quá trình hình thành và phát triển
3. Hệ sinh thái Ricons Group
4. Những sự kiện tiêu biểu năm 2019
5. Ngành nghề và địa bàn kinh doanh
6. Mô hình quản trị, tổ chức kinh doanh và bộ máy
7. Định hướng phát triển
8. Các rủi ro

**RICON VINH DỰ ĐẠT
TOP 03
NHÀ THẦU TƯ NHÂN
LỚN NHẤT VIỆT NAM**

Tại lễ vinh danh Top 500 Doanh nghiệp Lớn nhất Việt Nam năm 2019 do Báo cáo Đánh giá Việt Nam (VNR500) tổ chức, Ricons đã vinh dự đón nhận vị trí Top 3 Doanh nghiệp tư nhân lớn nhất Việt Nam trong ngành xây dựng. Đặc biệt, so với lần đầu tiên gia nhập bảng xếp hạng VNR500 năm 2012 với vị trí 271, Ricons đã bứt phá hơn 200 bậc để đứng ở vị trí 70/500 Doanh nghiệp tư nhân lớn nhất Việt Nam.



THÔNG TIN KHÁI QUÁT

- Tên tiếng Việt: Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Ricons
- Tên tiếng Anh: 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 TP. HCM cấp lần đầu ngày 27 tháng 10 năm 2004, thay đổi lần thứ 23 ngày 18 tháng 09 năm 2019
- Vốn điều lệ: 317.200.000.000 đồng
- Vốn đầu tư của chủ sở hữu: 317.200.000.000 đồng
- Địa chỉ: 236/6 Điện Biên Phủ, Phường 17, Quận Bình Thạnh, TP. HCM, Việt Nam
- Số điện thoại: (028) 3514 0349
- Số fax: (028) 3514 0348
- Website: www.ricons.vn



Trong 15 năm phát triển, Ricons đã trở thành một trong những Tổng thầu xây dựng hàng đầu tại Việt Nam. Với sứ mệnh “Xây dựng phồn vinh, hoàn thiện khát khao”, Ricons luôn xây dựng nguồn lực vững mạnh để không ngừng tiến về phía trước.

QUÁ TRÌNH HÌNH THÀNH VÀ PHÁT TRIỂN

Năm 2004

Công ty được thành lập với vốn điều lệ ban đầu là 17 tỷ đồng.



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 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 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 2013

Xếp hạng thứ 7 trong Top 500 Doanh nghiệp xây dựng tư nhân lớn nhất Việt Nam.

Năm 2015

Thay đổi bộ nhận diện thương hiệu.

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.

Năm 2019

Hoàn thành tăng vốn điều lệ từ 305 tỷ đồng lên 317,2 tỷ đồng vào quý III năm 2019 bằng hình thức phát hành theo chương trình ESOP. Quý IV năm 2019, Ricons góp vốn chi phối đến 97% thành lập Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Khu công nghiệp QuiHub – lĩnh vực đầu tư bất động sản khu công nghiệp với vốn điều lệ 40 tỷ đồng.

HỆ SINH THÁI RICON GROUP



Công ty Riland được thành lập với 98% vốn chủ sở hữu là Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Ricons. Với đội ngũ chuyên gia có nhiều kinh nghiệm trong quản lý dự án, tư vấn quản lý dự án, tư vấn và giám sát thi công, mục tiêu của Riland là trở thành nhà đầu tư và phát triển bất động sản lớn nhất Việt Nam trong tương lai.



Rilex (Rilex Coworking Space) là dịch vụ cho thuê không gian làm việc thuộc Riland. Với phương châm “Không gian khởi nghiệp – Nơi tốt sẽ thành hậu”, Rilex mong muốn đem đến không gian làm việc hoàn hảo với mức chi phí hợp lý, các dịch vụ hỗ trợ doanh nghiệp để khách hàng an tâm làm việc trong điều kiện tốt nhất. Hiện tại Rilex Coworking Space có 2 trụ sở chính tại Quận 3 và Quận 7.



Risa là Khối quản lý bất động sản trực thuộc Công ty Riland. Với mong muốn đem đến một quy trình khép kín từ cung ứng thiết kế, thi công xây dựng đến phân phối và quản lý điều hành hoạt động kinh doanh bất động sản, từ năm 2004 đến nay, Risa đã không ngừng cải tiến hệ thống quản lý cũng như nâng cao chất lượng phục vụ nhằm gia tăng giá trị kinh doanh cho các khách hàng và đối tác.



Thương hiệu Tổng thầu xây dựng hàng đầu tại Việt Nam. Với sứ mệnh “Xây dựng phồn vinh, hoàn thiện khát khao”, Ricons không chỉ xây dựng công trình, mà còn xây dựng sự phồn vinh và thịnh vượng cho khách hàng.



Quý IV năm 2019, Ricons góp vốn chi phối đến 97% thành lập Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Khu công nghiệp QuiHub với vốn điều lệ 40 tỷ đồng. Nhằm đáp ứng nhu cầu của thị trường từ làn sóng chuyển dịch cơ sở sản xuất trên thế giới về Việt Nam và xu hướng gia tăng nhu cầu của thị trường trong nước, QuiHub cung cấp dịch vụ cho thuê kho mặt bằng kho xưởng hoặc thuê đất tùy vào nhu cầu sử dụng của khách hàng.



Năm 2018, Khối thương mại chính thức lấy tên thương hiệu Ricommerce và trực thuộc Công ty Riland. Với mạng lưới được thiết lập xuyên suốt trong ngành, Ricommerce chuyên cung ứng đa dạng nguyên vật liệu xây dựng cho nhiều công trình quy mô trên khắp cả nước.



Rihomes là sàn giao dịch bất động sản trực thuộc Công ty Riland. Rihomes chính thức thành lập vào tháng 01/2017 với các lĩnh vực hoạt động chính: môi giới cho thuê và bán bất động sản; kinh doanh cho thuê và bán bất động sản; tư vấn tiếp thị dự án bất động sản. Với phương châm “Bảo tín sự thịnh vượng”, sứ mệnh của Rihomes là cầu nối vững chắc đưa khách hàng, các nhà đầu tư đến với những ngôi nhà mơ ước đạt chất lượng hoàn mỹ, không gian sống hoàn hảo và đẳng cấp.



NHỮNG SỰ KIỆN TIÊU BIỂU NĂM 2019



Đón nhận nhiều danh hiệu cao trên các bảng xếp hạng của thị trường:

TOP 3 DOANH NGHIỆP XÂY DỰNG TƯ NHÂN LỚN NHẤT VIỆT NAM (BẢNG XẾP HẠNG VNR500)



Ricons vẫn luôn được khẳng định là một doanh nghiệp có hệ thống quản lý chuyên nghiệp sau khi được tái đánh giá giám sát thành công chứng nhận đạt tiêu chuẩn OHSAS 18001:2007, tiêu chuẩn ISO 9001:2015.

Đồng thời, trong Quý IV năm 2019, Công ty cũng đã thực hiện đánh giá thành công, được chứng nhận đạt tiêu chuẩn ISO 14001:2015.



TOP 3 MÔI TRƯỜNG LÀM VIỆC TỐT NHẤT VIỆT NAM TRONG NGÀNH XÂY DỰNG (ANPHABE)

NGÀNH NGHỀ VÀ ĐỊA BÀN KINH DOANH

NGÀNH NGHỀ KINH DOANH CHÍNH



01



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



02



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



03



Kinh doanh, môi giới, tư vấn bất động sản, quyền sử dụng đất.

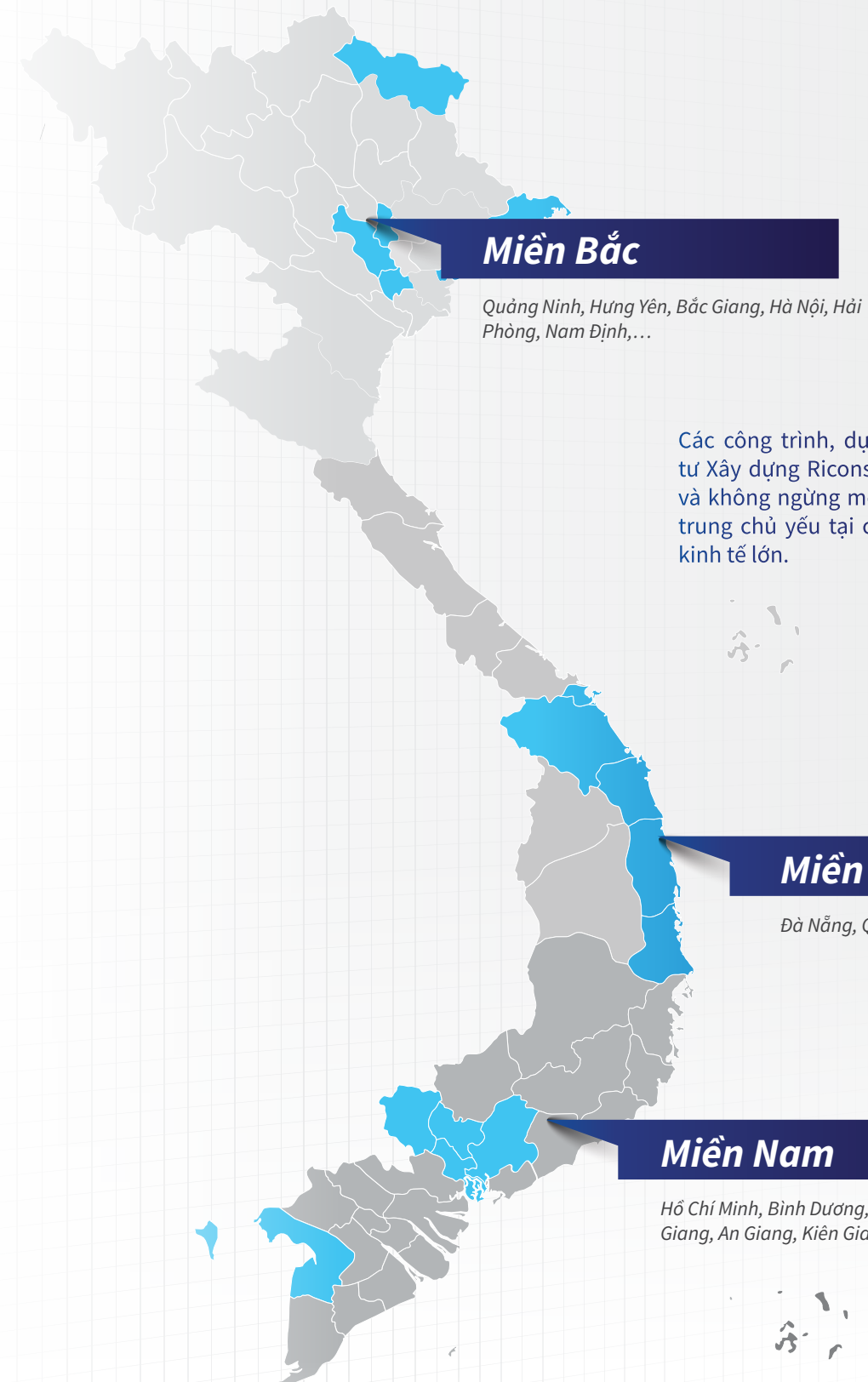


04



Kinh doanh vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng.

ĐỊA BÀN KINH DOANH



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

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

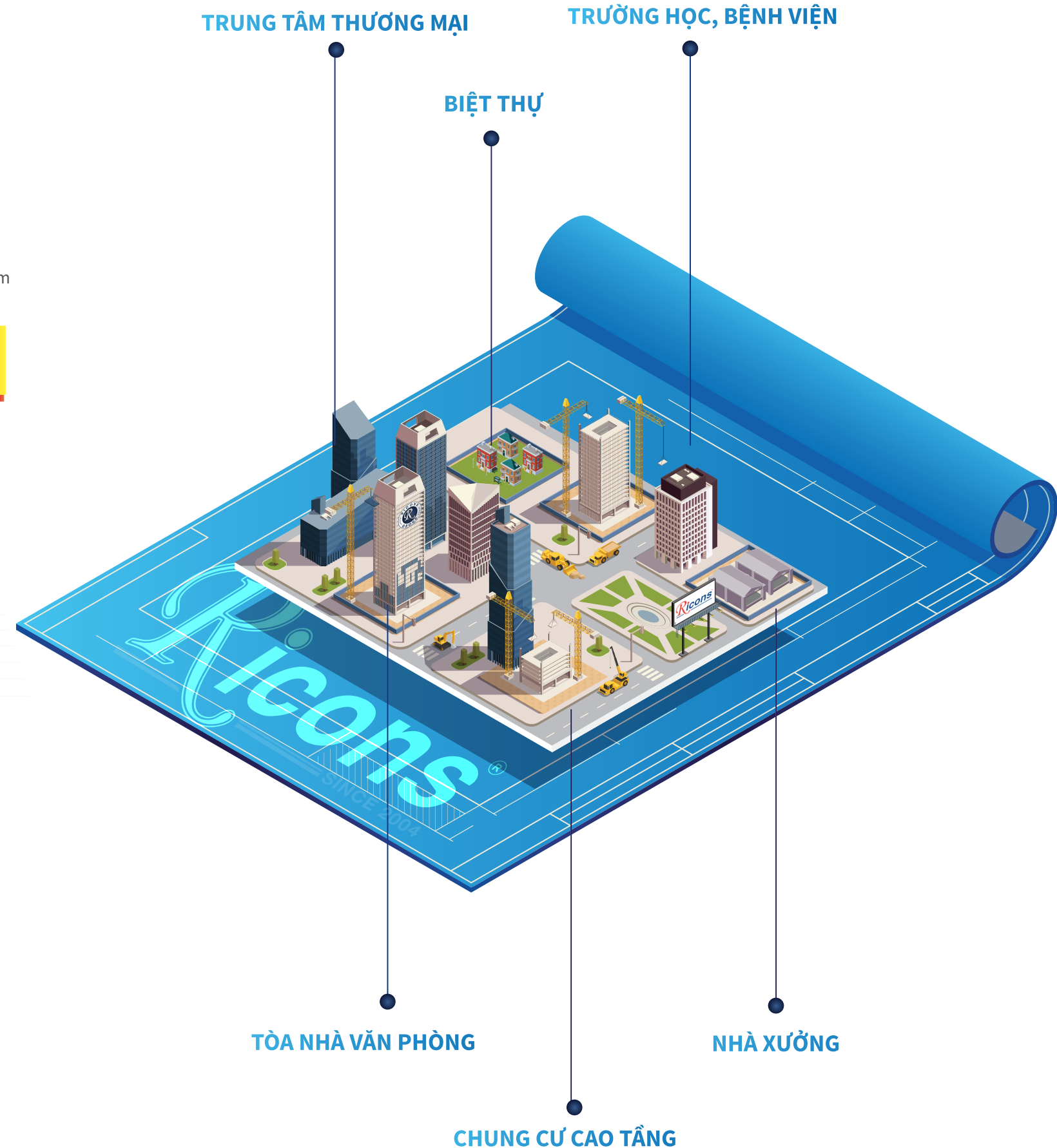
Hoạt động với hình thức Công ty Cổ phần, ngoài việc tuân thủ các quy định Pháp luật, hoạt động kinh doanh của Ricons còn thực hiện đúng theo các quy định theo Điều lệ Công ty, bao gồm:

- Đại hội đồng Cổ đông
- Hội đồng Quản trị
- Ban Kiểm soát
- Ban Tổng Giám đốc
- Các phòng chuyên môn nghiệp vụ



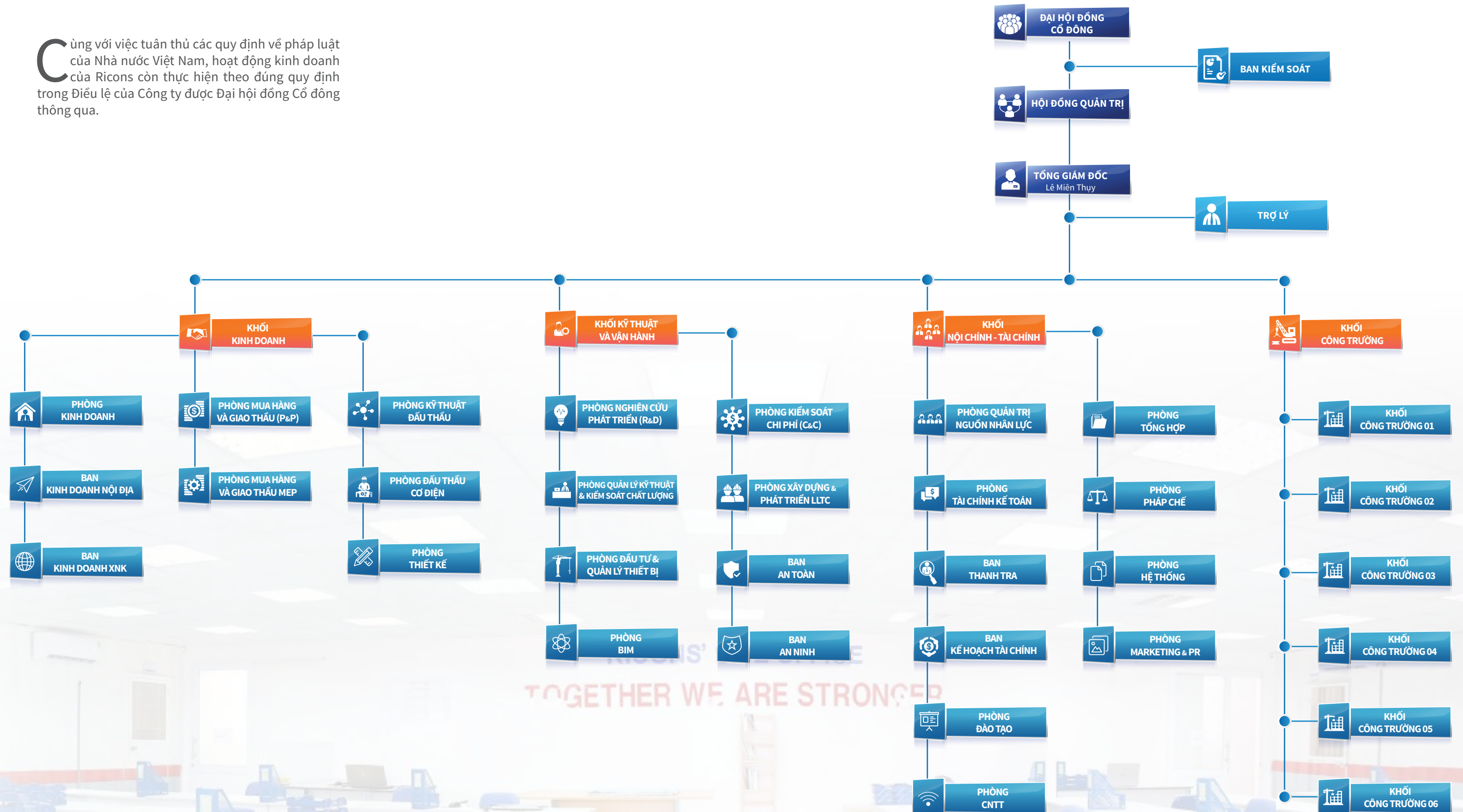
Các Công ty con, Công ty liên kết:

- Công ty con:
 - Công ty Cổ phần Đầu tư Riland
 - Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Khu công nghiệp Quihub
- Công ty liên kết:
 - Công ty Cổ phần Quản lý & Phát triển Gia Khánh



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

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.



ĐỊNH HƯỚNG PHÁT TRIỂN

Truyền thông nội dung

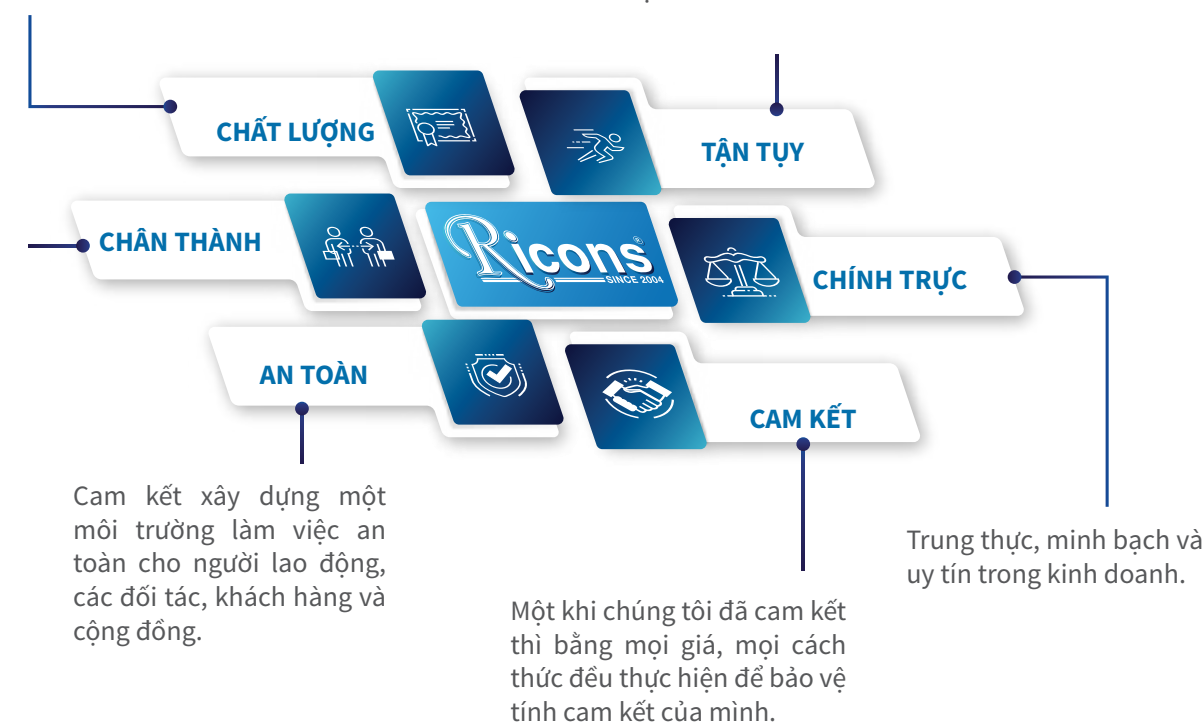
“SỨ MỆNH: XÂY DỰNG PHỒN VINH, HOÀN THIỆN KHÁT KHAO”
“TẦM NHÌN: TRỞ THÀNH CÔNG TY XÂY DỰNG HÀNG ĐẦU VIỆT NAM”
 cho toàn thể CBNV. Từ đó, đưa ra định hướng cho toàn bộ hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty.

GIÁ TRỊ CỐT LÕI

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.

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.

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

- 1** 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.
- 2** Phát triển nguồn nhân lực có chuyên môn giỏi, tính chuyên nghiệp cao, tận tâm với công việc và luôn vì sự nghiệp phát triển của Công ty.
- 3** Tìm kiếm đối tác mới để mở rộng thị trường và gia tăng thị phần.
- 4** 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, giảm và triệt tiêu hao phí.

ĐỊNH HƯỚNG PHÁT TRIỂN

CHIẾN LƯỢC PHÁT TRIỂN TRUNG VÀ DÀI HẠN

Tiếp tục hướng đến những Chủ đầu tư lớn trên thị trường với những dự án bất động sản trung – cao cấp, có yêu cầu cao về mặt chất lượng, tiến độ thi công và đặc biệt là vấn đề an toàn. 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.



Xây dựng và phát triển thương hiệu Ricons Group 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 Group.



MỤC TIÊU ĐỐI VỚI XÃ HỘI, CỘNG ĐỒNG



- HĐQT và Ban Điều hành 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. Công ty luôn 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.
- Tuân thủ Luật Bảo vệ Môi trường và các yêu cầu khác liên quan đến các tác động môi trường của Công ty.
- 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 không làm ảnh hưởng đến môi trường xung quanh cũng như cộng đồng dân cư tại khu vực.



CÁC RỦI RO

RỦI RO KINH TẾ

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 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, ngành xây dựng chuẩn bị bước vào giai đoạn tái cấu trúc. Ngành xây dựng Việt Nam đã có thời kỳ tăng trưởng kéo dài 30 năm nhờ hiệu quả của những cải cách trong chính sách Đổi mới (1986). Tuy nhiên, giai đoạn tăng trưởng của ngành đã gần tới hồi kết, chuẩn bị bước vào giai đoạn tái cấu trúc với tốc độ tăng trưởng dự kiến chậm dần nhưng ít biến động hơn. Tới nay, ngành xây dựng đang trong giai đoạn giảm tốc của chu kỳ thứ bảy, tăng trưởng 9T2019 đạt 8,3%, đứng thứ hai trong các phân ngành kinh tế cả nước (chỉ sau công nghiệp). Với thị trường phân mảnh và tốc độ tăng trưởng chung giảm dần, áp lực cạnh tranh trong ngành xây dựng Việt Nam ở mức cao và dự kiến sẽ tiếp tục gia tăng, trong đó chủ yếu là cạnh tranh về giá. Điều này sẽ tạo áp lực lên biên lợi nhuận trước thuế của ngành xây dựng Việt Nam vốn đã rất thấp, chỉ đạt khoảng 2% trong 10 năm trở lại 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 2020. Ricons luôn nhìn nhận vào thực tế và 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. 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.

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 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. Đây là một tín hiệu tích cực trong hoạt động đầu tư phát triển hạ tầng và ngành thi công. 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 2019, 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.

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 cùng đội ngũ kinh nghiệm luôn 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.



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 ATLĐ cao, Ban lãnh đạo Công ty luôn đặt công tác này lên hàng đầu. Trong 6 giá trị cốt lõi thì giá trị “An toàn” luôn đứng vị trí đầu tiên, vì vậy Công ty luôn tuyên truyền để tất cả nhân viên hiểu “ATLĐ là trách nhiệm của mọi người”. Vì khi để xảy ra các sự cố nghiêm trọng về ATLĐ, ngoài việc tổn thất về con người, tinh thần và vật chất còn ảnh hưởng nghiêm trọng đến uy tín của Công ty trên thị trường, đồng thời ảnh hưởng đến sự tin nhiệm của Chủ đầu tư và các đối tác khi hợp tác kinh doanh.

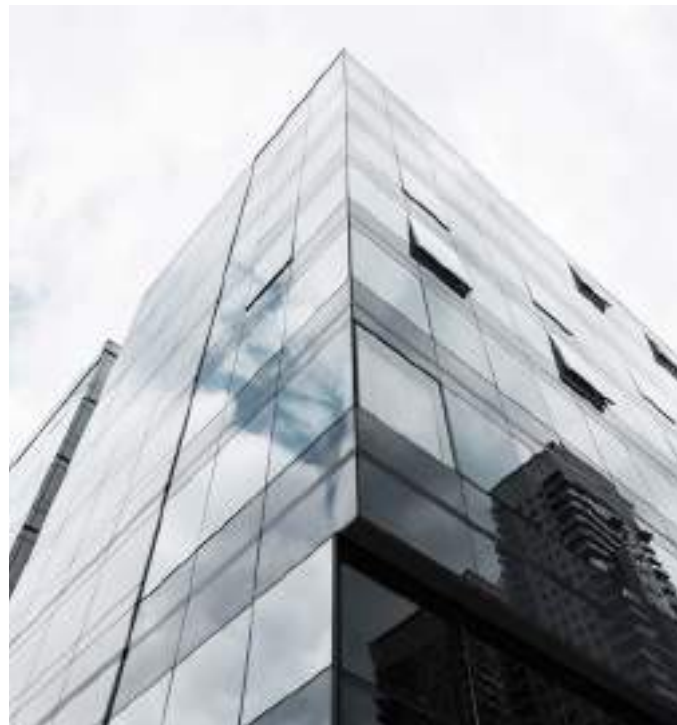
Để hạn chế tối thiểu các rủi ro tiềm ẩn về ATLĐ, Công ty đã xây dựng Hệ thống Quản lý An toàn và Sức khỏe Nghề nghiệp, đồng thời tổ chức kiểm soát, đánh giá đột xuất và định kỳ với tần suất cao.

BIẾN ĐỘNG CỦA THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN

Nhận định về thị trường bất động sản năm 2019, nhiều chuyên gia đánh giá vẫn giữ được sự phát triển ổn định. Cụ thể, thị trường bất động sản đã không xuất hiện hiện tượng “bong bóng bất động sản” và vẫn còn trong chu kỳ phục hồi, tăng trưởng nhưng đã có dấu hiệu sụt giảm cả về nguồn cung dự án, nguồn cung sản phẩm nhà ở và số lượng giao dịch.

Ngân hàng thắt chặt tín dụng cho vay bất động sản khiến chi phí vốn đầu tư bất động sản bị đòn 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 VỀ PHÁP LUẬT

Trong năm 2019, thông tin được chú ý nhất trên thị trường bất động sản là những sai phạm được phát hiện liên quan đến lĩnh vực đất đai. Liên tiếp các vụ việc được khởi tố, đưa nhiều cán bộ Nhà nước và cả lãnh đạo doanh nghiệp vào vòng lao lý. Nhiều doanh nghiệp bất động sản đang phải đối mặt với tình trạng không thể hoàn thiện pháp lý để triển khai dự án do gặp nhiều vướng mắc về thủ tục hành chính dù đã bồi thường, giải phóng mặt bằng, đã có quyết định chủ trương đầu tư nhưng cơ quan có thẩm quyền không nhận hồ sơ thẩm duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500. Dự án xen cài đất ở, đất nông nghiệp, đất rạch, bờ đất, đường thuộc diện Nhà nước quản lý phải thực hiện quy trình, thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất; thu hồi đất; giao đất cho Chủ đầu tư.

Những vướng mắc này là tác động khách quan, không phải do Chủ đầu tư gây ra, nhưng doanh nghiệp sẽ phải đối mặt với nhiều hệ lụy nặng nề là tổn kho lớn, nợ đọng nhiều, chôn vốn trong thời gian dài do không thể đưa sản phẩm ra thị trường như dự kiến.

Điển hình có những doanh nghiệp bất động sản lớn đã phải lên tiếng kêu cứu nhờ chính quyền địa phương hỗ trợ để vượt qua khủng hoảng, tránh sự đổ vỡ dây chuyền dẫn đến sự bất ổn cho thị trường bất động sản và đảm bảo quyền lợi của nhà đầu tư, cụ thể: Công ty CP Quốc Cường Gia Lai (HSX: QCG), đang có khoảng 12 dự án bị tồn đọng với tổng quỹ đất lên tới khoảng 150 ha. Trong đó, có nhiều dự án quy mô lớn, có vị trí đặc địa như Phước Kiến, Lavida Plus, De Capella... Hay như Công ty CP Nova (Novaland, HSC:

NVL) cũng từng đã và đang vướng pháp lý với nhiều dự án phát triển bất động sản tại TP. HCM, dù các dự án này đã có các quyết định giao đất đầu tư và đang triển khai xây dựng nhưng hiện nay lại dính đến quy hoạch chưa rõ ràng, các chính sách đất đai, chính sách tài chính liên quan đến đất đai có thay đổi, dẫn đến vấn đề “hôi tố hay không hôi tố”. Bên cạnh đó, các luật còn chồng chéo, mâu thuẫn... đẩy các doanh nghiệp vào tình thế rủi ro.

Là một doanh nghiệp xây dựng, Ricons hiểu rằng quyền lợi của mình được gắn liền với sự thành công của các doanh nghiệp bất động sản và sẽ bị ảnh hưởng trực tiếp và ngay lập tức bởi các rủi ro của doanh nghiệp bất động sản mà Ricons đang hợp tác. Việc phát triển một đội ngũ pháp lý chuyên nghiệp là cần thiết và đã được chú trọng để phối hợp với các Chủ đầu tư rà soát tình hình pháp lý của các dự án để ngăn ngừa các rủi ro chung trong quá trình hợp tác, triển khai các hoạt động kinh doanh.

RỦI RO KHÁC

Trước sự xuất hiện và diễn biến phức tạp của dịch COVID-19 vào đầu năm 2020 khiến kinh tế thế giới và Việt Nam bị ảnh hưởng, đây cũng là một trong những rủi ro lớn đối với Công ty.

Bên cạnh đó, 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.



CHƯƠNG III: TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM

1. Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh
2. Tổ chức nhân sự
3. Tình hình đầu tư
4. Tình hình tài chính
5. Cơ cấu cổ đông, thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu
6. Báo cáo tác động liên quan đến người lao động, môi trường và xã hội

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

Ricons được vinh danh là một trong 100 nơi làm việc tốt nhất Việt Nam và đứng thứ ba bảng xếp hạng các doanh nghiệp xây dựng/ vật liệu xây dựng. Đồng thời, Công ty cũng lọt Top 50 các thương hiệu tuyển dụng hấp dẫn nhất.



Dự án Aqua Bay Sky Residence

TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH

TÌNH HÌNH KINH DOANH NĂM 2019

Nhận định được tình hình thị trường đầy khó khăn và thách thức của ngành xây dựng, ngay từ khi triển khai kế hoạch kinh doanh năm 2019, Ban lãnh đạo Ricons đã nhanh chóng đưa ra các quyết sách mạnh mẽ và phù hợp trong việc điều hành sản xuất kinh doanh của Công ty. Đồng lòng cùng quyết sách của Ban lãnh đạo, đội ngũ CBNV Công ty đã không ngừng nỗ lực cùng nhau thực hiện tốt các công việc được phân công. Tổng kết năm 2019, Ricons đã đạt được kết quả sản xuất kinh doanh cụ thể như sau:

Chỉ tiêu	2018 (VNĐ)	2019 (VNĐ)	TH 2019/2018
Doanh thu thuần	9.305.520.883.812	8.752.373.008.440	94,06%
Giá vốn hàng bán	(8.709.856.445.363)	(8.231.376.840.469)	94,51%
Doanh thu hoạt động tài chính	57.362.268.559	43.279.378.667	75,45%
Chi phí tài chính	(146.638.719)	(1.977.224.560)	1.348,36%
Phần lãi/(lỗ) từ công ty liên kết	-	32.713.100.272	-
Chi phí bán hàng	(16.029.866.552)	(19.365.659.609)	120,81%
Chi phí quản lý doanh nghiệp	(113.352.885.761)	(142.863.118.910)	126,03%
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	523.497.315.976	432.782.643.831	82,67%
Thu nhập khác	23.577.660.117	15.872.442.363	67,32%
Chi phí khác	(2.275.920.239)	(4.815.119.730)	211,57%
Lợi nhuận sau thuế	431.326.371.270	360.335.737.473	83,54%

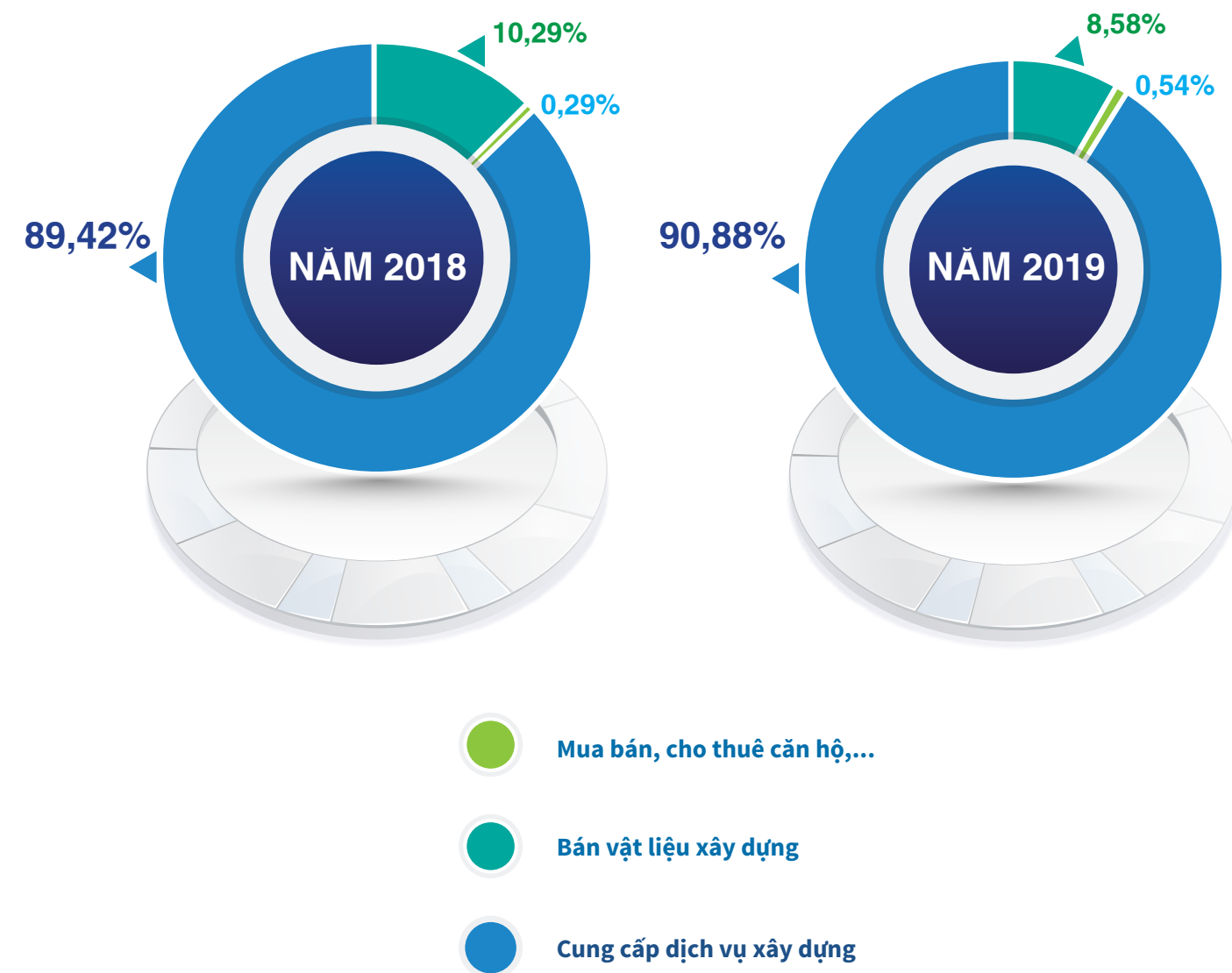
Năm 2019 Công ty đã tổ chức lại các phòng ban hỗ trợ, tăng cường các công tác kiểm soát từ khâu mua hàng đến quản lý chi phí nhằm nâng cao hiệu quả hoạt động. Với tổng cộng hơn 30 dự án được triển khai trong năm vừa qua, hàng loạt dự án trọng tâm được thực hiện điển hình như: Aqua Bay Sky Residences, River Panorama, Vinhomes Grand Park, Vinhomes Ocean Park, Verosa Park Khang Điền, Swanpark... Tuy nhiên, do những khó khăn chung của ngành xây dựng, doanh thu Công ty trong năm 2019 đạt 8.752,3 tỷ đồng giảm 5,94%, lợi nhuận sau thuế đạt 360,3 tỷ đồng giảm 16,46% so với cùng kỳ.

Chi phí quản lý doanh nghiệp tăng 26,03% lên 142,8 tỷ đồng so với 113,3 tỷ đồng năm 2018. Tỷ lệ chi phí quản lý doanh nghiệp/ Doanh thu thuần tăng từ 1,22% năm 2018 lên 1,63% năm 2019. Thu nhập khác năm 2019 đạt 15,8 tỷ đồng giảm 32,68% so với năm 2018.

TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH

CƠ CẤU DOANH THU THUẦN

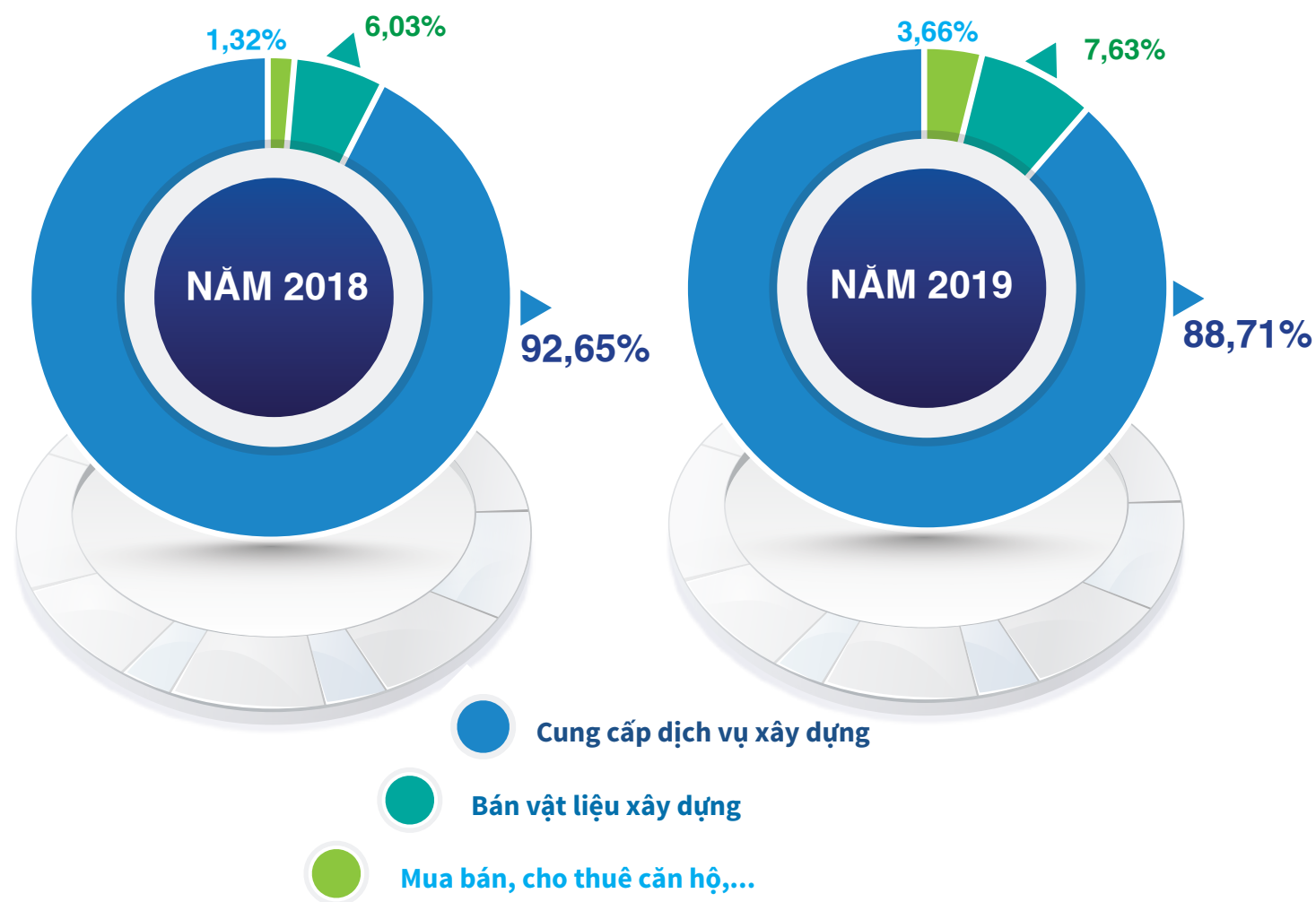
Chi tiêu	2018		2019	
	Giá trị (VNĐ)	Tỷ trọng (%)	Giá trị (VNĐ)	Tỷ trọng (%)
Cung cấp dịch vụ xây dựng	8.320.489.039.744	89,42%	7.953.777.530.711	90,88%
Bán vật liệu xây dựng	957.918.381.593	10,29%	750.864.682.177	8,58%
Mua bán, cho thuê căn hộ,...	27.113.462.475	0,29%	47.730.795.552	0,54%
Tổng cộng	9.305.520.883.812	100%	8.752.373.008.440	100%



TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH

CƠ CẤU LỢI NHUẬN GỘP

Chỉ tiêu	2018		2019	
	Giá trị (VNĐ)	Tỷ trọng (%)	Giá trị (VNĐ)	Tỷ trọng (%)
Cung cấp dịch vụ xây dựng	551.897.844.080	92,65%	462.180.487.817	88,71%
Bán vật liệu xây dựng	35.883.166.471	6,03%	39.769.237.272	7,63%
Mua bán, cho thuê căn hộ,...	7.883.427.898	1,32%	19.046.442.882	3,66%
Tổng cộng	595.664.438.449	100%	520.996.167.971	100%



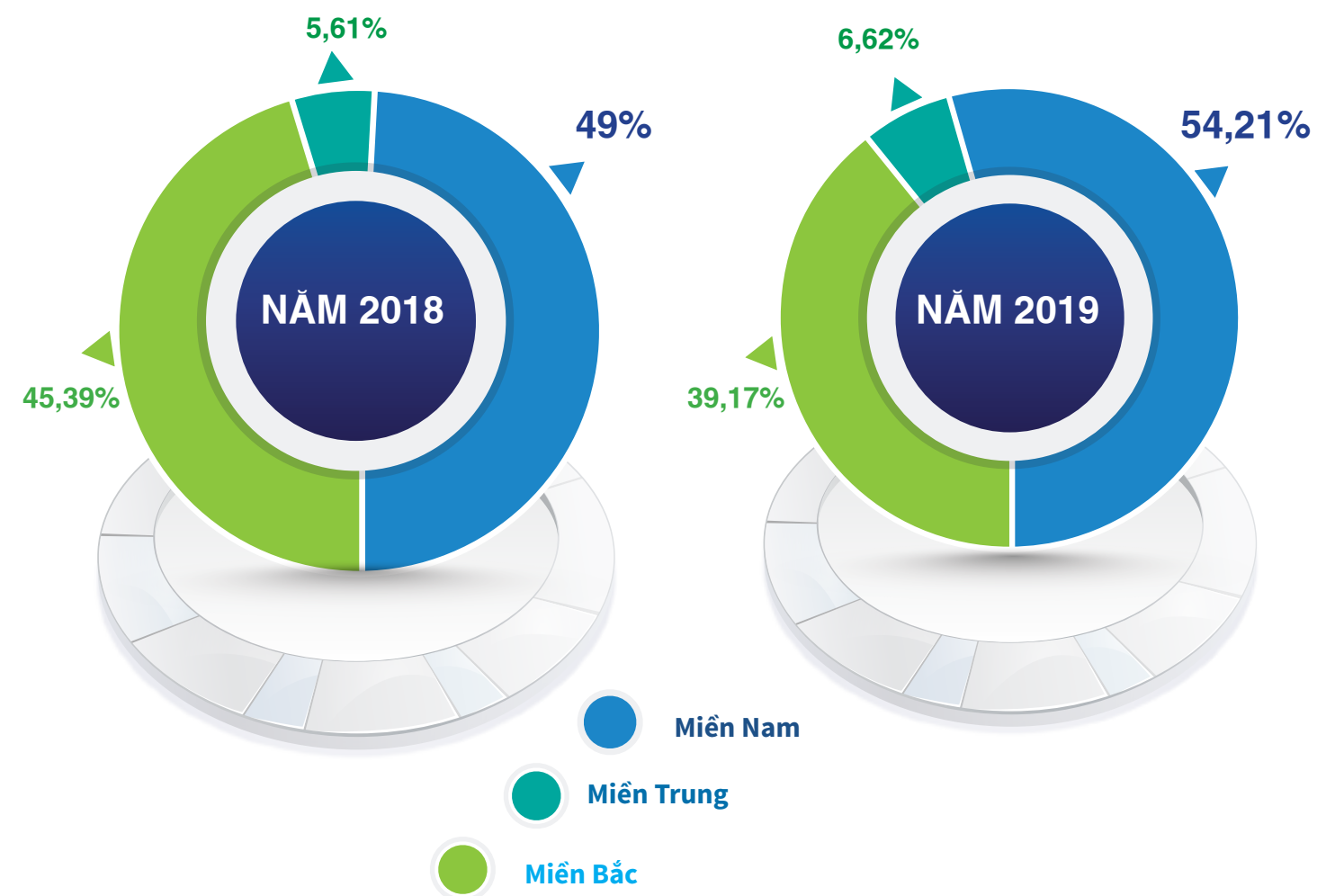
Hoạt động cung cấp dịch vụ xây dựng vẫn là mảng kinh doanh chính của Công ty khi chiếm 90,88% trong cơ cấu doanh thu thuần, tương đương 7.953,7 tỷ đồng. Khoản mục lợi nhuận gộp của hoạt động xây lắp cũng đóng góp cao nhất khi chiếm 88,71% tổng lợi nhuận gộp, tương đương 462,1 tỷ đồng.

Hoạt động kinh doanh bất động sản với Sàn giao dịch bất động sản Rihomes và Ban quản lý bất động sản Risa được thành lập và phát triển trong những năm gần đây nên doanh thu ở mảng hoạt động mua bán, cho thuê căn hộ,... vẫn còn khá thấp chỉ chiếm 0,54% trong cơ cấu doanh thu. Tuy nhiên với lợi thế sẵn có cùng với kinh nghiệm trong lĩnh vực bất động sản thì chiến lược phát triển của mảng kinh doanh này trong tương lai sẽ rất hữu ích.

TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH

CƠ CẤU DOANH THU XÂY DỰNG THEO VÙNG MIỀN

Khoản mục	2018		2019	
	Giá trị (VNĐ)	Tỷ trọng (%)	Giá trị (VNĐ)	Tỷ trọng (%)
Miền Bắc	3.776.326.343.525	45,39%	3.115.490.892.989	39,17%
Miền Trung	466.754.939.675	5,61%	526.380.319.536	6,62%
Miền Nam	4.077.407.756.544	49,00%	4.311.906.318.186	54,21%
Tổng cộng	8.320.489.039.744	100%	7.953.777.530.711	100%



Khu vực miền Nam vẫn là địa bàn kinh doanh chủ lực của Ricons, tỷ trọng doanh thu xây dựng năm 2019 đạt 54,21% tương đương 4.311,9 tỷ đồng, tăng nhẹ 5,75% so với cùng kỳ. Trong tương lai, miền Nam vẫn là trọng điểm kinh doanh của Ricons, tuy nhiên Công ty sẽ tiếp tục mở rộng hoạt động kinh doanh sang các khu vực mới.

TỔ CHỨC NHÂN SỰ

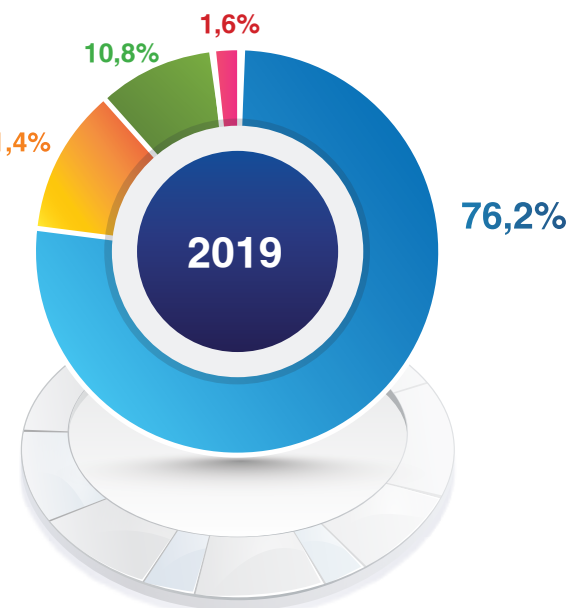
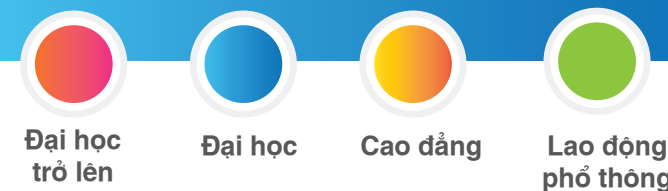
SỐ LƯỢNG CÁN BỘ, NHÂN VIÊN



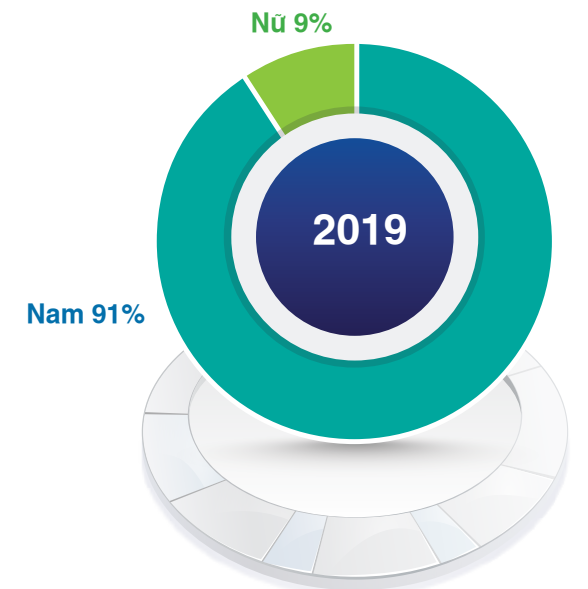
STT	Tính chất phân loại	Số lượng	Tỷ trọng (%)
I	Phân loại theo giới tính	993	100%
1	Nam	904	91%
2	Nữ	89	9%
II	Phân loại theo trình độ	993	100%
1	Trình độ Đại học trở lên	16	1.6%
2	Trình độ Đại học	757	76.2%
3	Trình độ Cao đẳng, Trung cấp	113	11.4%
4	Trình độ lao động phổ thông	107	10.8%
III	Phân loại theo tính chất lao động	993	100%
1	Trực tiếp sản xuất	793	79.9%
2	Không trực tiếp sản xuất	200	20.1%

Tổng số lao động thực tế của Công ty có mặt vào ngày 31/12/2019 là 993 người, giảm 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 Ricon chủ yếu là nam với 904 nhân viên (tỷ trọng 91%) và 89 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.

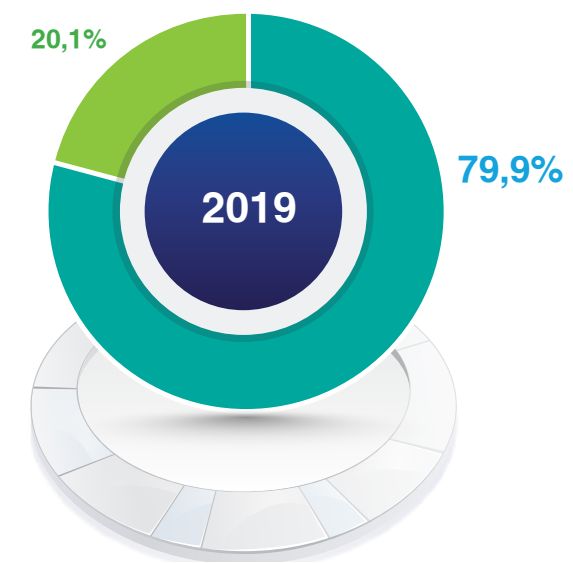
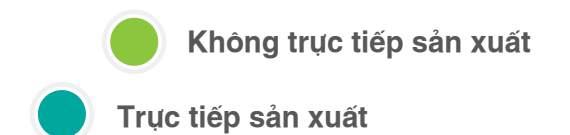
Với tiêu chí: Đào tạo là cách nhanh nhất để phát triển Công ty, Ricon chú trọng nguồn nhân lực đầu vào nhằm thuận lợi cho công tác đào tạo và định hướng phát triển sau này. Do đó nguồn nhân lực chủ yếu của Công ty từ các trường Đại học, Cao đẳng uy tín khắp cả nước. Công ty tổ chức nhiều hoạt động tài 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 773 người chiếm 77,8%; Cao đẳng, Trung cấp chiếm 11,4% và cuối cùng là lao động phổ thông với 107 người chiếm 10,8%. Tỷ lệ lao động có trình độ Đại học tại Ricon khá cao so với các doanh nghiệp hoạt động trong ngành.



Biểu đồ phân bổ nhân sự theo trình độ



Biểu đồ phân bổ nhân sự theo giới tính



Biểu đồ phân bổ nhân sự theo tính chất lao động

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 của mình 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. 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 CBNV sau những giờ làm việc căng thẳng. Là một trong những doanh nghiệp có chính sách nhân sự tốt và nằm 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.



Chế độ lao động

- Công ty thực hiện chế độ làm việc 44 giờ/tuần; các chế độ làm thêm giờ, nghỉ Lễ, phép, nghỉ khác tuân thủ theo quy định của Nhà nước.
- Đảm bảo tham gia BHXH, BHYT, BHTN đầy đủ cho người lao động theo quy định Nhà nước và giải quyết các chế độ ốm đau, thai sản theo quy định Pháp luật hiện hành.



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: 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 CBNV. Về cơ bản, tại Công ty có các chế độ thưởng như sau:

Khen thưởng định kỳ: 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.

Khen thưởng sáng kiến: 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 – Kỷ luật ghi nhận.



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

Khen thưởng hoàn thành xuất sắc nhiệm vụ: 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 ATLĐ luôn là yếu tố hàng đầu trong tiêu chí hoạt động của Ricons. Đội ngũ chuyên viên và nhân viên an toàn 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 ATLĐ 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 CBNV và người thân trong gia đình.
- Phụ cấp cơm trưa, đồng phục, tiền điện thoại và phụ cấp theo công trình được thực hiện hợp lý cho CBNV. Cán bộ cấp quản lý được phụ cấp chi phí xe ô tô để thuận tiện cho công việc.
- Thường niên tổ chức các chương trình du lịch trong và ngoài nước, các phong trào thể dục thể thao, văn thể mỹ... tạo sự giao lưu, đoàn kết trong nội bộ Công ty cũng như với các đơn vị thành viên.

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.

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, 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.

**TÀI SẢN QUÝ GIÁ NHẤT
CỦA RICON
LÀ
NGUỒN NHÂN LỰC**

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 CBNV, 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	CBNV mới
Đào tạo chuyên môn, nghiệp vụ	CBNV
Đào tạo kỹ năng mềm	CBNV
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 2019 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. Công ty cũng 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 ATLĐ cho chuyên viên an toàn và nhân viên công trường, trong năm 2019, Công ty đẩy mạnh và phát triển hoạt động các câu lạc bộ 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 Coteccons Group để học hỏi kinh nghiệm nhằm đáp ứng yêu cầu công việc và yêu cầu ngày càng cao từ Chủ đầu tư về chất lượng cũng như tiến độ thi công.

TÌNH HÌNH ĐẦU TƯ

Trong năm 2019 Công ty đầu tư 58,9 tỷ, trong đó:



Tài sản cố định: 36,1 tỷ



Nâng cấp đầu tư văn phòng sử dụng và cho thuê: 7,8 tỷ



Thiết bị phục vụ thi công và văn phòng: 15 tỷ



Dự án Nhà xưởng cho thuê KCN Nhơn Hội Quy Nhơn

TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

Chỉ tiêu	Năm 2018	Năm 2019	% tăng giảm
Tổng giá trị tài sản	5.291.953.842.114	5.779.892.625.845	9,22%
Doanh thu thuần	9.305.520.883.812	8.752.373.008.440	-5,94%
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	523.497.315.976	432.782.643.831	-17,33%
Lợi nhuận khác	21.301.739.878	11.057.322.633	-48,09%
Lợi nhuận trước thuế	544.799.055.854	443.839.966.464	-18,53%
Lợi nhuận sau thuế	431.326.371.271	360.335.737.473	-16,46%
Cổ tức bằng tiền (%/vốn cổ phần)	50%	30%(*)	

(*): Tỷ lệ cổ tức dự kiến chi trả theo Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông thường niên lần thứ XII - năm 2019 ngày 16/05/2019.

CÁC CHỈ TIÊU TÀI CHÍNH CHỦ YẾU

STT	Chỉ tiêu	ĐVT	Năm 2018	Năm 2019
I	Chỉ tiêu về khả năng thanh toán			
	Hệ số thanh toán ngắn hạn	Lần	1,44	1,40
	Hệ số thanh toán nhanh	Lần	1,40	1,31
II	Chỉ tiêu về cơ cấu vốn			
	Hệ số nợ/ Tổng tài sản	Lần	0,64	0,63
	Hệ số nợ/ Vốn chủ sở hữu	Lần	1,75	1,69
III	Chỉ tiêu về năng lực hoạt động			
	Vòng quay hàng tồn kho	Vòng	48,63	40,49
	Doanh thu thuần/ Tổng tài sản bình quân	Vòng	2,35	1,58
IV	Chỉ tiêu về khả năng sinh lời			
	Hệ số Lợi nhuận sau thuế/ Doanh thu thuần	%	4,64	4,12
	Hệ số Lợi nhuận sau thuế/ Vốn chủ sở hữu bình quân	%	32,04	17,70
	Hệ số Lợi nhuận sau thuế/ Tổng tài sản bình quân	%	10,91	6,51
	Hệ số Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/ Doanh thu thuần	%	5,63	4,94

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 dao động ở mức 1,4 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.



Chỉ tiêu về cơ cấu vốn

Nhìn chung, nợ chiếm tỷ trọng tương đối an toàn trong cơ cấu nguồn vốn của Công ty. Hệ số nợ/ tổng tài sản năm 2019 là 0,63 lần giảm nhẹ với mức 0,64 lần năm 2018. 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 giảm nhẹ từ 4,64% xuống 4,12%, ROE giảm từ 32,04% xuống 17,70%. Như đã phân tích ở trên, sự gia tăng trong tổng tài sản thường tăng nhanh hơn doanh thu nên ROA năm 2019 cũng giảm so với cùng kỳ, ghi nhận sự sụt giảm từ 10,91% xuống 6,51%. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/ Doanh thu thuần có xu hướng giảm từ 5,63% xuống 4,94%, điều này cho thấy tính cạnh tranh ngày càng gia tăng trong ngành và biến động giá vật liệu trong năm đã ảnh hưởng không nhỏ đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty.



Chỉ tiêu về năng lực hoạt động

Vòng quay hàng tồn kho có xu hướng giảm từ 48,63 vòng xuống 40,49 vòng. Hàng tồn kho của Ricons chủ yếu là khoản chi phí các công trình xây dựng dở dang trong năm. Năm 2019 khoản này ghi nhận 247,9 tỷ đồng từ các công trình xây dựng dở dang như: Chung cư Simco, Biệt thự Nam Cường, Nhà xưởng BW Industrial... tăng 56,34% so với năm 2018.



Doanh thu thuần/ Tổng tài sản cũng ghi nhận giảm từ 2,35 vòng xuống 1,58 vòng. Với đặc thù trong lĩnh vực xây dựng, tốc độ tăng trưởng trong tổng tài sản thường cao hơn tốc độ tăng trưởng doanh thu nên sự sụt giảm này là điều có thể lý giải.

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

CỔ PHẦN TẠI NGÀY 31/12/2019

Thông tin cổ phiếu	
Vốn điều lệ	317.200.000.000
Số lượng cổ phiếu đã phát hành	31.720.000 cổ phiếu
Mệnh giá	10.000 đồng/cổ phiếu - Cổ phiếu thường: 31.720.000 cổ phiếu - Cổ phiếu ưu đãi: 0 cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	31.682.900 cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu quỹ	37.100 cổ phiếu

CƠ CẤU CỔ ĐÔNG TẠI NGÀY 31/12/2019

STT	Đối tượng	Số lượng cổ đông	Số lượng cổ phiếu nắm giữ	Tỷ lệ nắm giữ (%)
1	Cổ đông trong nước	546	25.656.386	80,88%
	Tổ chức	7	5.988.964	18,88%
	Cá nhân	539	19.667.422	62,00%
2	Cổ đông nước ngoài	15	6.063.614	19,12%
	Tổ chức	10	5.811.614	18,32%
	Cá nhân	5	252.000	0,79%
	Tổng cộng	561	31.720.000	100,00%

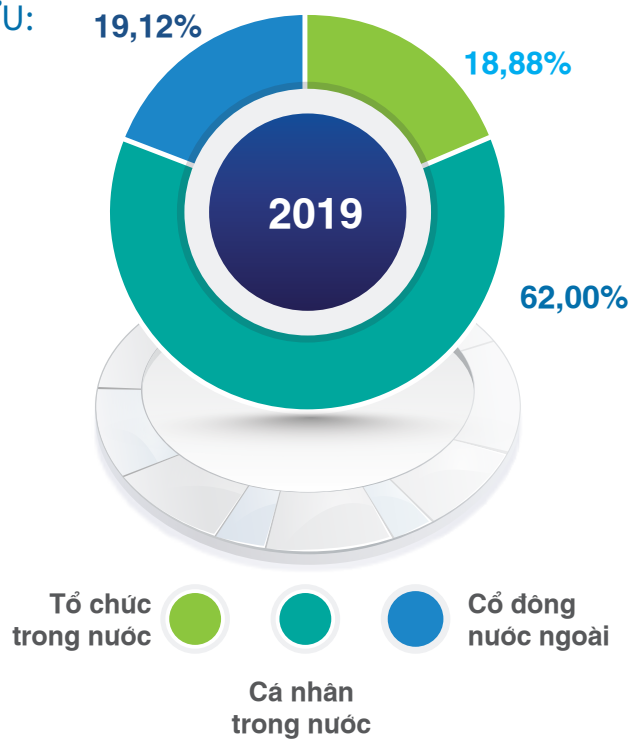
TÌNH HÌNH THAY ĐỔI VỐN ĐẦU TƯ CỦA CHỦ SỞ HỮU:

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

Trong năm, Công ty đã phát hành thêm 1.220.000 cổ phiếu phổ thông cho cán bộ chủ chốt Công ty theo Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên lần thứ XII ngày 16/05/2019, nâng vốn điều lệ từ 305 tỷ lên 317,2 tỷ.

Giao dịch cổ phiếu quỹ

Trong năm, Công ty đã quyết định thu hồi số lượng cổ phiếu đã phát hành ưu đãi cho CBNV theo chương trình lựa chọn cho người lao động với số lượng là 37.100 cổ phiếu, do các CBNV đã nghỉ việc tại Công ty thể hiện trong quy chế ESOP.



RILEX
CO - WORKING SPACE
KHÔNG GIAN KHỞI NGHIỆP
NƠI TỐT SẼ THÀNH HẬU



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 CBNV 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.



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 cộng đồng. Trong năm qua, Ricons đã tham gia vào nhiều hoạt động xã hội ý nghĩa như: tài trợ Quỹ Hiếu về trái tim, VinaCapital Foundation, Lighthouse Club; tài trợ và tham gia chương trình chạy bộ từ thiện của Chủ đầu tư như Chạy vì trái tim (Gamuda Land), Christmas Run (Park City),...



CHƯƠNG IV: BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

1. Thành viên và hoạt động của Hội đồng Quản trị
2. Đánh giá về tình hình kinh doanh 2019
3. Đánh giá về các mặt của Ricons
4. Đánh giá về hoạt động của Ban Tổng Giám đốc
5. Các kế hoạch, định hướng của Hội đồng Quản trị

**LỢI NHUẬN SAU THUẾ
NĂM 2019 ĐẠT
360 TỶ ĐỒNG**

Với những doanh nghiệp xây dựng – bất động sản, có thể nói năm 2019 tiếp tục là một năm đầy thách thức với hàng loạt những khó khăn. Nhiều nhà thầu rơi vào cảnh thiếu nguồn việc, nợ lương, hoặc chậm thanh toán. Trong bối cảnh đầy khó khăn của ngành xây dựng, Ricons đã vượt qua năm 2019 với những kết quả khả quan.



Dự án Vinhomes Grand Park

THÀNH VIÊN & HOẠT ĐỘNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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 Nguyễn Trung Tín	Thành viên HĐQT

HOẠT ĐỘNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Các cuộc họp của HĐQT trong năm 2019

STT	Các cuộc họp	Thời gian	Nội dung
01	001/BB-HĐQT-2019	02/01/2019	Duyệt chủ trương đầu tư Thiết bị năm 2019
02	002/BB-HĐQT-2019	20/02/2019	Triệu tập Đại hội đồng Cổ đông lần 12 - 2019
03	003/BB-HĐQT-2019	22/02/2019	Thông qua việc vay ký hợp đồng hạn mức tín dụng tại các ngân hàng
04	004/BB-HĐQT-2019	02/04/2019	Thông qua việc cho phép Công ty con (Riland) góp vốn và đại diện phần góp vốn tại công ty GP Invest (Trong thực tế đã không triển khai được)
05	005/BB-HĐQT-2019	25/04/2019	Thông qua việc cho phép Công ty con (Riland) góp vốn và đại diện phần góp vốn để thực hiện dự án đầu tư khu chung cư tại Tân Túc – Bình Chánh
06	006/BB-HĐQT-2019	22/04/2019	Thu hồi cổ phiếu ưu đãi ESOP cho CBNV do nghỉ việc
07	007/BB-HĐQT-2019	22/04/2019	Thông qua việc bảo lãnh ngân hàng cho Riland
08	008/BB-HĐQT-2019	13/05/2019	Chấp thuận chuyển nhượng các căn hộ thuộc dự án Kosmo Tây Hồ
09	009/BB-HĐQT-2019	13/06/2019	Thông qua lựa chọn đơn vị kiểm toán độc lập
10	010/BB-HĐQT-2019	16/07/2019	Thông qua việc từ nhiệm của ông Phan Huy Vĩnh
11	011/BB-HĐQT-2019	30/07/2019	Phát hành cổ phiếu ưu đãi ESOP cho CBNV
12	012/BB-HĐQT-2019	29/07/2019	Thông qua việc góp vốn và đại diện phần vốn góp tại Công ty GP Invest
13	013/BB-HĐQT-2019	06/08/2019	Thông qua việc bảo lãnh ngân hàng cho Riland - Vietcombank
14	014/BB-HĐQT-2019	26/08/2019	Thông qua việc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Nhơn Hội – Quy Nhơn
15	015/BB-HĐQT-2019	27/08/2019	Xử lý cổ phiếu ESOP chưa phân phối hết
16	016/BB-HĐQT-2019	10/09/2019	Thông qua việc thành lập Công ty đầu tư bất động sản khu công nghiệp
17	017/BB-HĐQT-2019	12/09/2019	Thông qua việc tăng vốn Điều lệ
18	018/BB-HĐQT-2019	26/09/2019	Thông qua việc lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản về việc trả cổ tức
19	019/BB-HĐQT-2019	21/10/2019	Thông qua việc bổ nhiệm Phó Tổng Giám đốc – Ông Hồ Văn Thảo
20	020/BB-HĐQT-2019	21/10/2019	Thông qua việc vay ký hợp đồng hạn mức tín dụng tại các ngân hàng
21	021/BB-HĐQT-2019	21/10/2019	Thông qua việc thành lập Công ty đầu tư bất động sản khu công nghiệp (Điều chỉnh so với Biên bản số 016/BB-HĐQT-2019 về vốn điều lệ của Công ty được thành lập tăng từ 25 tỷ lên 40 tỷ)
22	022/BB-HĐQT-2019	08/11/2019	Thông qua việc thanh toán cổ tức năm 2018

HOẠT ĐỘNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Các Nghị quyết/ Quyết định

STT	Số Nghị quyết/ Quyết định	Ngày	Nội dung
01	001/QĐHĐQT-2019	20/02/2019	Triệu tập cuộc họp ĐHĐCĐ lần 12 – Năm 2019
02	002/QĐHĐQT-2019	25/02/2019	Thông qua việc vay ký hợp đồng hạn mức tín dụng tại các ngân hàng
03	003/NQ-HĐQT-2019	22/04/2019	Thu hồi cổ phiếu ưu đãi ESOP cho CBNV do nghỉ việc
04	004/NQ-HĐQT-2019	13/06/2019	Lựa chọn đơn vị kiểm toán độc lập
05	005/QĐHĐQT-2019	30/07/2019	Phát hành cổ phiếu ưu đãi ESOP cho CBNV
06	006/NQ-HĐQT-2019	06/08/2019	Phát hành bảo lãnh ngân hàng cho Riland - Vietcombank
07	007/QĐHĐQT-2019	27/08/2019	Xử lý cổ phiếu ESOP chưa phân phối hết
08	008/NQ-HĐQT-2019	12/09/2019	Thông qua việc tăng vốn Điều lệ
09	009/NQ-HĐQT-2019	28/10/2019	Cử nhân sự tham gia phần vốn góp tại QuiHub
10	010/NQ-HĐQT-2019	21/10/2019	Thông qua việc bổ nhiệm Phó Tổng Giám đốc – Ông Hồ Văn Thảo
11	011/NQ-HĐQT-2019	21/10/2019	Thông qua việc vay ký hợp đồng hạn mức tín dụng tại các ngân hàng
12	012/NQ-HĐQT-2019	08/11/2019	Thông qua việc thanh toán cổ tức năm 2018



ĐÁNH GIÁ VỀ TÌNH HÌNH KINH DOANH 2019

Năm 2019 nền kinh tế Việt Nam có nhiều chuyển biến tích cực khi tăng trưởng GDP đạt 7,02% nhờ vào sự tăng trưởng của nhóm ngành công nghiệp, chế biến, chế tạo. Tuy nhiên, với những doanh nghiệp xây dựng – bất động sản, có thể nói năm 2019 tiếp tục 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, Ricons đã vượt qua năm 2019 với những kết quả như sau:

TỔNG HỢP MỘT SỐ CHỈ TIÊU TÀI CHÍNH NĂM 2019:

Chỉ tiêu	ĐVT	TH 2018	KH 2019	TH 2019	So với 2018	% KH
Doanh thu thuần	Tỷ đồng	9.305	11.000	8.752	94,06%	79,56%
LNST		431	475	360	83,53%	75,79%
Cổ tức	%	50	30	-	-	-

- Doanh số toàn Công ty đạt 8.752 tỷ đồng thực hiện được 79,56% kế hoạch, với một năm khó khăn chung của ngành xây dựng, HĐQT đánh giá cao những nỗ lực không ngừng của tập thể CBNV và Ban lãnh đạo Công ty trong năm qua.
- Lợi nhuận sau thuế năm 2019 đạt hơn 360 tỷ đồng, giảm 16,47% so với năm 2018, và đạt 75,79% so với kế hoạch.
- Tỷ lệ cổ tức dự kiến năm 2019 được căn cứ theo Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên lần thứ XII - năm 2019 ngày 16/05/2019. Tỷ lệ chi trả cụ thể sẽ được ĐHĐCĐ thông qua trong kỳ họp sắp đến.



ĐÁNH GIÁ VỀ CÁC MẶT CỦA RICON

CÔNG TÁC KINH DOANH

- Ban Tổng 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.
- 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 QUẢN TRỊ DOANH NGHIỆP

- Có kế hoạch triển khai và thực hiện đầy đủ các hoạt động theo Nghị quyết, Quyết định của ĐHĐCĐ và HĐQT.
- 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 - 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 III - 2019, Ricons hoàn tất công tác phát hành cổ phiếu ESOP cho CBNV chủ chốt, tăng vốn điều lệ từ 305 tỷ đồng lên 317,2 tỷ đồng.
- Công tác tăng vốn điều lệ được HĐQT triển khai đáp ứng, tuân thủ đầy đủ các quy định Pháp luật hiện hành. Sau khi hoàn tất phát hành, HĐQT đã thực hiện báo cáo kết quả phát hành cho các cơ quan quản lý Nhà nước theo đúng quy định.

VỀ HOẠT ĐỘNG CỦA BAN ĐIỀU HÀNH

NHỮNG MẶT LÀM ĐƯỢC

Trong năm 2019, Ban Điều hành 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 2019 và những năm tiếp theo. Cụ thể, trong năm BDH đã đạt được những thành tích đáng ghi nhận như sau:

- Tổ chức thành công ĐHĐCĐ thường niên lần thứ XII - năm 2019 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

KẾ HOẠCH HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH TRONG NĂM 2020

Kế hoạch hoạt động sản xuất kinh doanh trong năm 2020 cụ thể như sau:

STT	Chỉ tiêu	ĐVT	Kế hoạch năm 2020
1	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	Tỷ đồng	7.500
2	Lợi nhuận sau thuế	Tỷ đồng	230
3	Cổ tức/ vốn điều lệ	%	30

Các biện pháp hoàn thành kế hoạch:

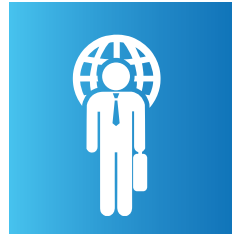
Chiến lược kinh doanh thị trường

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



CÁC KẾ HOẠCH, ĐỊNH HƯỚNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Các biện pháp hoàn thành kế hoạch:



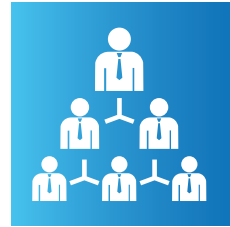
Nâng cao năng lực quản lý dự án và phân phối sản phẩm

- Hợp tác với các nhà cung cấp, Chủ đầu tư và đối tác chiến lược, tham gia các dự án D&B.
- Đẩy mạnh và phát triển hoạt động kinh doanh của các thương hiệu trong hệ sinh thái Ricons Group.
- 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 toan bo may to chuc phu hop nhu cau hoat dong va chiến lược phát triển dài hạn của toàn hệ thống Ricons.
- Hoach dinh va trien khai chiến lược phát triển nguồn nhân lực trong toàn hệ thống Ricons nhằm đào tạo lực lượng kế cận và thu hút nhân tài thông qua các chương trình tuyển dụng, đào tạo cùng với hệ thống tiện ích và câu lạc bộ như: Rileader Training, CLB Kỹ thuật thi công Ritech,...
- Xây dựng thương hiệu nhà tuyển dụng hàng đầu, tiếp tục có mặt trong Top 3 nơi làm việc tốt nhất Việt Nam trong ngành xây dựng vào năm 2020.



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 2020.
- 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, KPIs trong toàn hệ thống.



Nghiên cứu và phát triển

- Hoach dinh lộ trình phát triển công nghệ cao/ mới cho hoạt động xây lắp truyền thống.
- Phát triển bộ phận R&D để nghiên cứu đổi mới quản lý, áp dụng công nghệ D&B phù hợp với xu thế phát triển của thế giới.
- 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.



CHƯƠNG V: BÁO CÁO CỦA BAN KIỂM SOÁT

1. Thành viên & hoạt động của Ban Kiểm soát
2. Một số đánh giá về hoạt động của Công ty
3. Kiến nghị của Ban Kiểm soát
4. Các giao dịch, thù lao và các khoản lợi ích

**XÂY DỰNG & PHÁT TRIỂN
THƯƠNG HIỆU RICON
GẮN LIỀN VỚI HOẠT ĐỘNG
VÌ CỘNG ĐỒNG XÃ HỘI**

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 cộng đồng. Trong năm qua, Ricon đã tham gia vào nhiều hoạt động xã hội ý nghĩa như: tài trợ Quỹ Hiểu về trái tim, VinaCapital Foundation, Lighthouse Club; tài trợ và tham gia chương trình chạy bộ từ thiện của Chủ đầu tư như Chạy vì trái tim (Gamuda Land), Christmas Run (Park City),...



Dự án Novahill Mũi Né

THÀNH VIÊN & HOẠT ĐỘNG CỦA BAN KIỂM SOÁT

THÀNH VIÊN BAN KIỂM SOÁT

STT	Họ và tên	Chức vụ
1	Bà Hà Tiểu Anh	Trưởng Ban
2	Ông Nguyễn Ngọc Tùng	Thành viên
3	Ông Nguyễn Thanh Tùng	Thành viên

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 BKS có chuyên môn và kinh nghiệm 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 2019, BKS đã tham dự các cuộc họp của HĐQT và đưa ý kiến của BKS về các chủ trương, kế hoạch, thực hiện sản xuất kinh doanh, tài chính, công bố các thông tin theo quy định.

BKS đã tiến hành thực hiện công tác kiểm tra, giám sát các 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 ĐHĐCĐ và Nghị quyết HĐQT năm 2019.
- Thực hiện thẩm định, phân tích báo cáo tài chính hàng kỳ, tình hình thực hiện sản xuất kinh doanh.
- Đánh giá độc lập và có các kiến nghị đến HĐQT/ BĐH.



MỘT SỐ ĐÁNH GIÁ VỀ HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

HOẠT ĐỘNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN ĐIỀU HÀNH

- HĐQT đã duy trì chế độ họp thường kỳ để quản lý và chỉ đạo hoạt động của Công ty. Các Nghị quyết của HĐQT đúng định hướng, các thành viên HĐQT có tinh thần trách nhiệm cao, tham gia các ý kiến để Chủ tịch HĐQT ra các quyết định có tính chiến lược, định hướng đúng đắn để thực hiện Nghị quyết của ĐHĐCĐ.
- Các hoạt động của Công ty trong năm 2019 tuân thủ theo các quy định Pháp luật hiện hành, Điều lệ của Công ty. BTGD đã thực hiện nhiệm vụ đúng chức năng và thẩm quyền. Các thành viên BTGD đã có sự đoàn kết thống nhất, thực hiện theo nhiệm vụ phân công cụ thể, tích cực tổ chức thực hiện các hoạt động kinh doanh của Công ty có hiệu quả.
- Năm 2019 thị trường bất động sản đối mặt với nhiều khó khăn, thách thức. Do khó khăn vướng mắc thủ tục hành chính, do các cơ quan quản lý nhà nước rà soát, kiểm tra về thủ tục pháp lý nên nhiều công trình tạm ngừng thi công, chậm triển khai... Trong bối cảnh đó, HĐQT và BĐH đã đưa ra các chiến lược phù hợp thị trường, cải tiến điều hành sản xuất kinh doanh, dù không đạt được kế hoạch như đã đề ra nhưng với kết quả đã đạt được của Công ty thì đáng được ghi nhận và đánh giá cao.
- BĐH đã xây dựng được hệ thống quản lý bằng các quy chế, quy định rõ ràng cụ thể trên toàn bộ mặt hoạt động của Công ty. Công ty cũng đã tập trung phát triển áp dụng công nghệ thông tin trong điều hành giúp cho thông tin được xuyên suốt, kịp thời, chính xác và tối ưu được chi phí do giảm công tác thủ công.
- BĐH đã tập trung vào công tác đào tạo, phát triển nhân sự, xây dựng bộ máy ổn định để đáp ứng sự phát triển lâu dài cho Công ty.
- Trong năm 2019, 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.

TÌNH HÌNH THỰC HIỆN NGHỊ QUYẾT HĐQT & NGHỊ QUYẾT ĐHĐCĐ

- Kết thúc năm 2019, Công ty đạt doanh thu hợp nhất 8.752 tỷ - đạt 79,6% kế hoạch - giảm 6% so với năm trước, lợi nhuận sau thuế hợp nhất đạt 360 tỷ - đạt 75,8% kế hoạch - giảm 16% so với năm trước. Với kết quả này Công ty đã chưa hoàn thành kế hoạch sản xuất kinh doanh đề ra.
- Chi trả cổ tức: trong năm 2019 Công ty đã thực hiện lấy ý kiến Cổ đông bằng văn bản thông qua việc điều chỉnh mức cổ tức năm 2018 từ 30% lên thành 50% (5.000 đồng/cổ phần) và đã thực hiện chi trả tháng 12 năm 2019.
- Công ty thực hiện đúng tinh thần Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên lần thứ XII – năm 2019 đã thông qua về:
 - Lựa chọn Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam là đơn vị kiểm toán báo cáo tài chính năm 2019 của Công ty.
 - Hoàn thành việc phát hành 1.220.000 cổ phiếu theo chương trình ESOP cho người lao động với giá 50.000 đồng/cổ phần.
- Công ty chưa thực hiện niêm yết cổ phiếu theo thời gian dự kiến Quý IV năm 2019 của Nghị quyết ĐHĐCĐ năm 2019.

MỘT SỐ ĐÁNH GIÁ VỀ HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

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.
- BKS thống nhất với số liệu tài chính trong báo cáo của HĐQT và BTGD.
- Trong năm, Công ty mua cổ phần Công ty Cổ phần Quản lý & Phát Triển Gia Khánh, Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Toàn Cầu và góp vốn thành lập Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Khu công nghiệp QuiHub mục đích để gia tăng hiệu quả đầu tư.
- Ngoài ra, trong năm 2019 Công ty chi 192 tỷ hoàn thành việc góp đủ vốn tại Riland.
- Tình hình tài chính của Công ty an toàn về tính thanh khoản và các tỷ lệ liên quan đến cơ cấu vốn .

STT	Chỉ tiêu	ĐVT	Năm 2018	Năm 2019
I	Tỷ suất lợi nhuận/Chi phí quản lý bán hàng			
1	Tỷ lệ lãi gộp	%	6,40%	5,95%
2	Tỷ suất lợi nhuận trước thuế trên doanh thu	%	5,85%	5,07%
3	Tỷ suất lợi nhuận sau thuế trên doanh thu	%	4,64%	4,12%
4	Tỷ suất lợi nhuận sau thuế trên vốn chủ sở hữu bình quân (ROE)	%	32,04%	17,70%
5	Tỷ suất lợi nhuận sau thuế trên tổng tài sản bình quân (ROA)	%	10,91%	6,51%
6	Tỷ suất chi phí quản lý và chi phí bán hàng	%	1,39%	1,85%
II	Hiệu quả sử dụng tài sản			
1	Ngày lưu kho bình quân	Ngày	7,51	9,01
2	Ngày thu tiền bình quân	Ngày	111,8	154,6
3	Ngày thanh toán tiền bình quân	Ngày	54,33	71,01
III	Chỉ số thanh toán			
1	Hệ số thanh toán hiện hành	Lần	1,44	1,40
2	Hệ số thanh toán nhanh	Lần	1,40	1,31
3	Hệ số thanh toán tức thời	Lần	0,04	0,13
IV	Cơ cấu tài sản và nguồn vốn			
1	Tài sản ngắn hạn/Tổng tài sản	%	91,69%	88,24%
2	Tài sản dài hạn/Tổng tài sản	%	8,31%	11,76%
3	Nợ phải trả/Tổng nguồn vốn	%	63,57%	62,88%
4	Vốn chủ sở hữu/Tổng nguồn vốn	%	36,39%	37,12%

- Công ty luôn chú trọng theo dõi sát sao, đốc thúc thu hồi nợ. Hàng tuần các khoản nợ luôn được cập nhật, đánh giá và đưa ra biện pháp thu hồi đối với công nợ chậm trả.
- Trong năm, Công ty đã trích lập bổ sung thêm 9,35 tỷ dự phòng nợ phải thu khó đòi cho các dự án (Ibis Styles Đà Nẵng, VBL Đà Nẵng, Times Garden).
- Tỷ lệ % lãi gộp Công ty giảm so với năm 2018 từ 6,4% xuống 5,95% chủ yếu do sự cạnh tranh trong giá đấu thầu.
- Chi phí bán hàng và quản lý doanh nghiệp tăng 25,4% so với năm 2018, tỷ lệ chi phí trên doanh thu lần lượt năm 2018 và 2019 là 1,39% và 1,85%. Mặc dù chi phí quản lý và bán hàng có tăng tuy nhiên theo đánh giá BKS với tỷ lệ % chi phí trên hợp lý khi Công ty chuẩn bị bộ máy, nhân sự cho việc phát triển trong các năm tiếp theo.



Dự án Aqua Bay Sky Residence

Kiến nghị của Ban kiểm soát

- Trong bối cảnh hiện nay, Công ty cần cân trọng trong việc lựa chọn các đối tác hơn nữa. Thường xuyên đánh giá tình hình tài chính của các Chủ đầu tư đối với các dự án đang triển khai để có biện pháp phòng ngừa rủi ro về công nợ.
- Đối với những khoản phải thu quá hạn kéo dài, Công ty cần trích lập dự phòng theo quy định.
- Rà soát, quản lý tối ưu các khoản định phí để gia tăng lợi nhuận Công ty.
- Việc đầu tư vào bất động sản trong bối cảnh thị trường có nhiều biến động, tiềm ẩn nhiều rủi ro về pháp lý, Công ty phải thường xuyên đánh giá các khoản đầu tư 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.
- Cần xem xét yếu tố ảnh hưởng bởi dịch bệnh Covid - 19 đối với hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty (công nợ, tiến độ, chi phí) để xây dựng kế hoạch kinh doanh phù hợp cũng như có biện pháp phòng ngừa rủi ro xảy ra.
- 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 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.

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

LƯƠNG, THƯỞNG, THÙ LAO, CÁC KHOẢN LỢI ÍCH

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

VIỆC THỰC HIỆN CÁC QUY ĐỊNH VỀ QUẢN TRỊ CÔNG TY

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



CHƯƠNG VI: BÁO CÁO CỦA BAN ĐIỀU HÀNH

1. Thành viên Ban Điều hành
2. Đánh giá kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh
3. Tình hình tài chính
4. Những cải tiến về cơ cấu tổ chức, chính sách, quản lý
5. Kế hoạch phát triển trong tương lai
6. Báo cáo về trách nhiệm với môi trường và xã hội

**DOANH THU CÔNG TY
NĂM 2019 ĐẠT
8.752 TỶ ĐỒNG**

Với mục tiêu hoạt động phát triển bền vững, kinh doanh an toàn và hiệu quả, theo đó năm 2019, Ban lãnh đạo đã tập trung chỉ đạo bám sát các nhiệm vụ trọng tâm để ra, đưa ra các giải pháp kinh doanh phù hợp với tình hình thực tế, thực hành tốt chính sách tiết kiệm để giảm chi phí nên đã đạt được các kết quả theo kế hoạch đã đề ra.



THÀNH VIÊN BAN ĐIỀU HÀNH

STT	Họ và tên	Chức vụ
1	Ông Lê Miên Thụy	Tổng Giám đốc
2	Ông Nguyễn Thành Tâm	Phó Tổng Giám đốc
3	Ông Hồ Văn Thảo	Phó Tổng Giám đốc

ĐÁNH GIÁ KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH

Với mục tiêu hoạt động phát triển bền vững, kinh doanh an toàn và hiệu quả, theo đó năm 2019, Ban lãnh đạo đã tập trung chỉ đạo bám sát các nhiệm vụ trọng tâm đề ra, đưa ra các giải pháp kinh doanh phù hợp với tình hình thực tế, thực hành tốt chính sách tiết kiệm để giảm chi phí nên đã đạt được các kết quả như sau:

Lũy kế cả năm 2019, Ricons đạt 8.752 tỷ đồng doanh thu thuần giảm 5,94% so với cùng kỳ và 360 tỷ đồng lợi nhuận sau thuế giảm 16,46% so với năm 2018 tương đương EPS đạt 11.039 đồng. Tại ĐHCĐ, Ricons đặt mục tiêu doanh thu 11.000 tỷ, lợi nhuận sau thuế 475 tỷ đồng, như vậy kết thúc năm 2019 Công ty đã hoàn thành 79,56% mục tiêu về doanh thu và 75,79% 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 2019, doanh thu xây lắp đạt 7.983 tỷ đồng, chiếm 90,88% tổng doanh thu. Lợi nhuận gộp đạt 462 tỷ đồng, chiếm 88,71% trong tổng lợi nhuận gộp của Công ty. Trong năm 2019, 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 751 tỷ đồng, chiếm 8,58% doanh thu toàn Công ty, lợi nhuận gộp đạt 40 tỷ đồng, chiếm 7,63% trong tổng lợi nhuận gộp của Công ty. Riland 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.



Dự án Nhà xưởng BW Industrial Bàu Bàng

DỰ ÁN TRÚNG THẦU NĂM 2019



Apec Mandala Wyndham Phú Yên



Vinhomes Grand Park



Vinhomes Smart City



The Manor Central Park



Sunrise Block E



Anland Lakeview



Park Kiara



Wyndham Lynn Times Thanh Thủy



The Signal



West Gate Park



Pegas Nha Trang



Metro Star



Diamond Brilliant



Swanbay Le Centre



Mozac Thảo Điền



C.T Plaza Nguyễn Hồng



Swanbay La Maison



Novahill Mũi Né



An Vương Villa



Verosa Park



Trung tâm Big C Trà Vinh



Nhà xưởng BW Industrial



Regina Hưng Yên



Nhà xưởng Brotex Khu B - Giai đoạn 3



Ký túc xá Worlton GD4



Nhà máy Foxconn Bắc Giang

TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

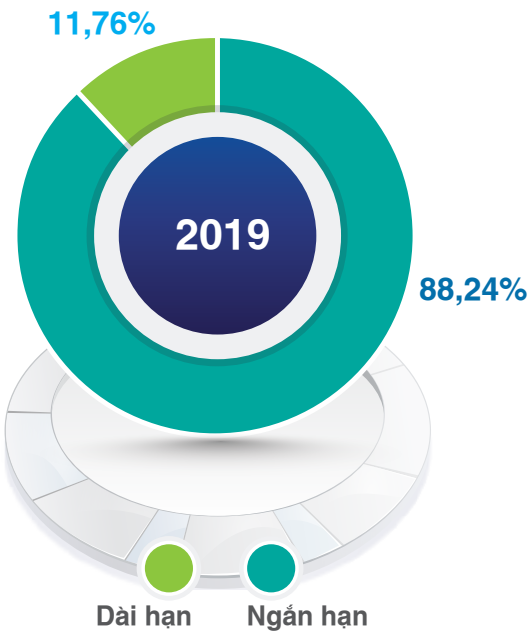
TÌNH HÌNH TÀI SẢN

Đơn vị tính: đồng

Chỉ tiêu	31/12/2018	31/12/2019	2019/2018
Tài sản ngắn hạn	4.852.376.262.179	5.100.056.699.247	105,10%
Tiền và các khoản tương đương tiền	134.527.086.324	468.580.632.583	348,32%
Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	607.000.000.000	408.600.000.000	67,31%
Các khoản phải thu ngắn hạn	3.952.249.573.694	3.882.113.555.172	98,23%
Hàng tồn kho	158.598.901.906	247.947.909.809	156,34%
Tài sản ngắn hạn khác	700.255	92.814.601.683	-
Tài sản dài hạn	439.577.579.935	679.835.926.598	154,66%
Các khoản phải thu dài hạn	1.043.582.400	797.782.400	76,45%
Tài sản cố định	78.559.078.816	66.073.310.785	84,11%
Bất động sản đầu tư	206.678.907.499	214.115.807.617	103,60%
Tài sản dài hạn khác	135.447.753.903	97.343.296.632	71,87%
Tổng tài sản	5.291.953.842.114	5.779.892.625.845	109,22%



Biểu đồ Tài sản năm 2018



Biểu đồ Tài sản năm 2019

Năm vừa qua, tình hình tài sản Ricons có những biến động nhẹ khi tổng tài sản tăng 9,22% (đạt 5.779,8 tỷ đồng) so với năm 2018. Trong đó, tài sản ngắn hạn tăng 5,1% (đạt 5.100 tỷ đồng) và tài sản dài hạn tăng 54,66% (đạt 679,8 tỷ đồng) so với cùng kỳ.

TÌNH HÌNH NỢ PHẢI TRẢ

Đơn vị tính: đồng

Chỉ tiêu	31/12/2018	31/12/2019	2019/2018
Nợ ngắn hạn	3.364.074.393.133	3.634.110.730.659	108,03%
Phải trả người bán	1.601.869.508.741	1.635.521.698.759	102,10%
Người mua trả tiền trước	514.174.095	182.584.145.752	35,510%
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	157.876.924.174	34.877.965.621	22,09%
Chi phí phải trả ngắn hạn	1.503.589.680.292	1.665.426.013.063	110,76%
Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	974.506.426	11.722.596.324	1,202%
Phải trả ngắn hạn khác	23.371.608.390	10.595.290.704	45,33%
Dự phòng phải trả ngắn hạn	10.922.626.509	13.148.655.884	120,38%
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	64.955.364.506	80.234.364.552	123,52%
Nợ dài hạn	2.347.307.268	13.516.000	0,58%
Chi phí phải trả dài hạn khác	2.347.307.268	13.516.000	0,58%
Tổng nợ	3.366.421.700.401	3.634.124.246.659	107,95%



Sự biến động của nợ ngắn hạn khi tăng 8,03% đạt 3.634,1 tỷ đồng so với 3.364 tỷ đồng năm 2018, là nguyên nhân khiến cho tổng nợ phải trả của Ricons tăng 7,95% đạt mức 3.634,1 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 Người mua trả tiền trước khi tăng khoảng 182 tỷ đồng, tiếp đến là mục Chi phí phải trả ngắn hạn khi cũng tăng 161,8 tỷ đồng. Với cơ cấu nợ không bao gồm khoản vay tài chính, có thể thấy sự an toàn trong cơ cấu vốn và sự vững mạnh của Ricons trong hoạt động kinh doanh.

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

Tăng vốn điều lệ từ 305 tỷ đồng lên 317,2 tỷ đồng bằng hình thức phát hành ESOP cho cán bộ chủ chốt Công ty.

01



Xây dựng hệ sinh thái Ricons Group với các thương hiệu: Ricons, Riland, Rihomes, Risa, Rilex, Ricommerce, QuiHub. Đây 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.

02



KẾ HOẠCH PHÁT TRIỂN TRONG TƯƠNG LAI

VỀ HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH

Căn cứ vào tình hình thực tế tại Công ty và kế hoạch đầu tư trong thời gian tới, Công ty đặt kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2020 như sau:

Chỉ tiêu	Năm 2019	Năm 2020
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	8.752	7.500
Doanh thu xây lắp	7.954	7.000
Doanh thu thương mại + khác	798	500
Lợi nhuận sau thuế	360	230

CÁC NHIỆM VỤ TRỌNG TÂM

- 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.
- Duy trì thương hiệu Ricons trong Top 3 Doanh nghiệp xây dựng tư nhân 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.



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 CBNV. CBNV 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 2019, Ricons đã tổ chức các hoạt động hướng đến người lao động như:

- Đồng tổ chức Hội thao Cotecons Group 2019 tại 2 miền Bắc – Nam.
- Tổ chức mừng ngày Quốc tế phụ nữ 8/3 và ngày Phụ nữ Việt Nam 20/10.
- Tổ chức khám sức khỏe định kỳ tới toàn bộ CBNV Ricons.
- Tổ chức sự kiện “Lễ vinh danh CBNV có thâm niên từ 5-10-15 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 ban chỉ huy, giúp CBNV 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 2019.
- Tham gia các chương trình chạy bộ gây quỹ từ thiện của các Chủ đầu tư tổ chức. Mục đích nhằm tài trợ các ca phẫu thuật tim trẻ em nghèo. Các chương trình như: Chạy vì Trái tim (Gamuda Land); Christmas Charity Run 2019 (Park City).
- Tham gia các chương trình: hiến máu nhân đạo, Trung thu yêu thương,...
- Tổ chức chăm lo cho người lao động: hội chợ đồng giá Rimarket, đưa đón công nhân về quê ăn Tết,...

CHƯƠNG VII: BÁO CÁO TÀI CHÍNH

1. Thông tin chung
2. Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc
3. Báo cáo kiểm toán độc lập
4. Bảng cân đối kế toán hợp nhất
5. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất
6. Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất
7. Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất



Dự án Trung tâm thương mại Go Trà Vinh

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 9 tháng 6 năm 2011, 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 23, 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 Nguyễn Sỹ Công	Thành viên HĐQT
4	Ông Trần Kim Long	Thành viên HĐQT
5	Ông Lê Miên Thụy	Thành viên HĐQT
6	Ông Nguyễn Trung Tín	Thành viên HĐQT <i>bổ nhiệm ngày 16 tháng 5 năm 2019</i>
7	Ông Phan Huy Vĩnh	Thành viên HĐQT <i>từ nhiệm ngày 15 tháng 7 năm 2019</i>

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 Nguyễn Ngọc Tùng	Thành viên <i>bổ nhiệm ngày 16 tháng 5 năm 2019</i>
3	Ông Nguyễn Thanh Tùng	Thành viên <i>bổ nhiệm ngày 16 tháng 5 năm 2019</i>
4	Ông Hồ Văn Chí Thành	Thành viên <i>từ nhiệm ngày 16 tháng 5 năm 2019</i>
5	Ông Phan Vĩnh Phúc	Thành viên <i>từ nhiệm ngày 16 tháng 5 năm 2019</i>

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

STT	Họ và tên	Chức vụ
1	Ông Lê Miên Thụy	Tổng Giám đốc
2	Ông Nguyễn Thành Tâm	Phó Tổng Giám đốc
3	Ông Hồ Văn Thảo	Phó Tổng Giám đốc <i>bổ nhiệm ngày 21 tháng 10 năm 2019</i>

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 2019 theo Giấy Ủy quyền số 001/UQ-2019 ngày 1 tháng 1 năm 2019.

KIỂM TOÁN VIÊN

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

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Ricons (“Công ty”) trân trọng trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và công ty con (“Nhóm Công ty”) cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019.

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

Ban 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, Ban Tổng Giám đốc cần phải:

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Thực hiện các đánh giá và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán áp dụng 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.

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo việc các sổ sách kế toán thích hợp được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính 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. Ban 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.

Ban 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 Ban 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 2019, 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 Tổng Giám đốc:



LÊ MIỄN THỤY
Ban Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
Ngày 20 tháng 3 năm 2020



BÁO CÁO CỦA 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 Ricon (“Công ty”) và các công ty con (sau đây được gọi chung là “Nhóm Công ty”), được lập ngày 20 tháng 3 năm 2020 và được trình bày từ trang 5 đến trang 37, bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất vào ngày 31 tháng 12 năm 2019, 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 BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính 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 Ban 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 Ban 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 2019, 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.

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam



Trần Nam Dũng
Phó Tổng Giám đốc
Giấy CNĐKHN kiểm toán
Số: 3021-2019-004-1

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 20 tháng 3 năm 2020



Nguyễn Thủy Trang
Kiểm toán viên
Giấy CNĐKHN kiểm toán
Số: 3213-2020-004-1

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

vào ngày 31 tháng 12 năm 2019

Đơn vị tính: VNĐ

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		5.100.056.699.247	4.852.376.262.179
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	4	468.580.632.583	134.527.086.324
111	1. Tiền		146.080.632.583	21.027.086.324
112	2. Các khoản tương đương tiền		322.500.000.000	113.500.000.000
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn		408.600.000.000	607.000.000.000
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	5	408.600.000.000	607.000.000.000
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		3.882.113.555.172	3.952.249.573.694
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6	3.625.836.522.029	3.786.628.687.237
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	7	212.440.379.452	137.550.074.281
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	30	7.000.000.000	-
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	8	48.297.939.537	30.180.996.389
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	6	(11.461.285.846)	(2.110.184.213)
140	IV. Hàng tồn kho	9	247.947.909.809	158.598.901.906
141	1. Hàng tồn kho		247.947.909.809	158.598.901.906
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		92.814.601.683	700.255
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ	18	92.814.601.683	700.255
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		679.835.926.598	439.577.579.935
210	I. Khoản phải thu dài hạn		797.782.400	1.043.582.400
216	1. Phải thu dài hạn khác		797.782.400	1.043.582.400
220	II. Tài sản cố định		66.073.310.785	78.559.078.816
221	1. Tài sản cố định hữu hình	10	63.030.666.032	76.530.501.285
222	Nguyên giá		127.961.851.633	120.344.550.819
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(64.931.185.601)	(43.814.049.534)
227	2. Tài sản cố định vô hình	11	3.042.644.753	2.028.577.531
228	Nguyên giá		5.157.992.509	3.011.463.269
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(2.115.347.756)	(982.885.738)
230	III. Bất động sản đầu tư	12	214.115.807.617	206.678.907.499
231	1. Nguyên giá		237.463.001.795	227.246.781.755
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(23.347.194.178)	(20.567.874.256)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn	13	40.792.628.892	17.848.257.317
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		40.792.628.892	17.848.257.317
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn		260.713.100.272	-
252	1. Đầu tư vào công ty liên kết	15.1	200.713.100.272	-
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	15.2	60.000.000.000	-
260	VI. Tài sản dài hạn khác		97.343.296.632	135.447.753.903
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	14	97.177.005.349	135.447.753.903
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	29.3	166.291.283	-
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		5.779.892.625.845	5.291.953.842.114

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2019

Đơn vị tính: VNĐ

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		3.634.124.246.659	3.366.421.700.401
310	I. Nợ ngắn hạn		3.634.110.730.659	3.364.074.393.133
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	16	1.635.521.698.759	1.601.869.508.741
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	17	182.584.145.752	514.174.095
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	18	34.877.965.621	157.876.924.174
315	4. Chi phí phải trả ngắn hạn	19	1.665.426.013.063	1.503.589.680.292
318	5. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	20	11.722.596.324	974.506.426
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	21	10.595.290.704	23.371.608.390
321	7. Dự phòng phải trả ngắn hạn	22	13.148.655.884	10.922.626.509
322	8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	23	80.234.364.552	64.955.364.506
330	II. Nợ dài hạn		13.516.000	2.347.307.268
337	1. Chi phí phải trả dài hạn		13.516.000	2.347.307.268
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		2.145.768.379.186	1.925.532.141.713
410	I. Vốn chủ sở hữu	24.1	2.145.768.379.186	1.925.532.141.713
411	1. Vốn cổ phần		317.200.000.000	305.000.000.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		317.200.000.000	305.000.000.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		806.560.760.000	757.793.760.000
415	3. Cổ phiếu quỹ		(742.000.000)	-
418	4. Quỹ đầu tư phát triển		510.151.594.480	337.708.594.480
421	5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		501.806.821.258	516.811.770.608
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		142.844.270.608	85.703.415.963
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay		358.962.550.650	431.108.354.645
429	6. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		10.791.203.448	8.218.016.625
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		5.779.892.625.845	5.291.953.842.114

Nguyễn Minh Tùng
Người lập

Phan Thị Ngọc Thúy
Kế toán trưởng

Lê Miên Thụy
Tổng Giám đốc
Ngày 20 tháng 3 năm 2020



BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

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	25.1	8.752.373.008.440	9.313.846.924.562
2	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	25.1	-	(8.326.040.750)
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	25.1	8.752.373.008.440	9.305.520.883.812
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	26	(8.231.376.840.469)	(8.709.856.445.363)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		520.996.167.971	595.664.438.449
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	25.2	43.279.378.667	57.362.268.559
22	7. Chi phí tài chính		(1.977.224.560)	(146.638.719)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		(1.843.780.780)	-
24	8. Phần lãi từ công ty liên kết	15.1	32.713.100.272	-
25	9. Chi phí bán hàng	27	(19.365.659.609)	(16.029.866.552)
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	27	(142.863.118.910)	(113.352.885.761)
30	11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		432.782.643.831	523.497.315.976
31	12. Thu nhập khác	28	15.872.442.363	23.577.660.117
32	13. Chi phí khác	28	(4.815.119.730)	(2.275.920.239)
40	14. Lợi nhuận khác	28	11.057.322.633	21.301.739.878
50	15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		443.839.966.464	544.799.055.854
51	16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	29.1	(83.670.520.274)	(113.472.684.584)
52	17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	29.1	166.291.283	-
60	18. Lợi nhuận sau thuế TNDN		360.335.737.473	431.326.371.270
61	19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ		358.962.550.650	431.108.354.645
62	20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát		1.373.186.823	218.016.625
70	21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	24.4	11.039	13.077
71	22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	24.4	11.039	13.077



Nguyễn Minh Tùng
Người lập



Phan Thị Ngọc Thúy
Kế toán trưởng



Lê Miên Thụy
Tổng Giám đốc
Ngày 20 tháng 3 năm 2020

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

Đơn vị tính: VNĐ

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
1	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		443.839.966.464	544.799.055.854
	Điều chỉnh cho các khoản:			
2	Khấu hao và hao mòn tài sản cố định	10, 11, 12	28.222.161.543	22.682.919.619
3	Dự phòng (hoàn nhập dự phòng)		11.577.131.008	(8.626.713.186)
5	Lãi từ hoạt động đầu tư và lãi giao dịch mua rẻ		(75.926.199.503)	(57.180.353.365)
6	Chi phí lãi vay		1.843.780.780	-
8	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		409.556.840.292	501.674.908.922
9	Tăng các khoản phải thu		(48.529.709.511)	(1.971.677.156.530)
10	(Tăng) giảm hàng tồn kho		(89.349.007.903)	41.018.061.486
11	Tăng các khoản phải trả		275.658.137.183	1.475.536.320.580
12	(Giảm) tăng chi phí trả trước		38.270.748.554	(92.747.936.918)
14	Tiền lãi vay đã trả		(1.843.780.780)	-
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	18	(108.649.164.230)	(93.505.188.473)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(27.830.999.954)	(2.119.777.768)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ (sử dụng vào) hoạt động kinh doanh		447.283.063.651	(141.820.768.701)
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để xây dựng và mua sắm tài sản		(36.180.327.805)	(60.056.967.559)
23	Tiền chi gửi kỳ hạn tại ngân hàng		(545.600.000.000)	(1.407.000.000.000)
24	Tiền thu gửi kỳ hạn tại ngân hàng		737.000.000.000	810.000.000.000
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(228.000.000.000)	-
27	Tiền thu lãi tiền gửi		56.743.404.163	36.201.499.942
30	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư		(16.036.923.642)	(620.855.467.617)
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
31	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu	24.1	60.967.000.000	852.911.760.000
32	Tiền chi mua cổ phiếu quỹ	24.1	(742.000.000)	-
33	Tiền thu từ đi vay		167.315.252.400	-
34	Tiền chi trả nợ gốc vay		(167.315.252.400)	-
36	Cổ tức đã trả	24.2	(157.417.593.750)	(91.301.212.500)
40	Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào) từ hoạt động tài chính		(97.192.593.750)	761.610.547.500

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (tiếp theo)

cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019 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		334.053.546.259	(1.065.688.818)
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		134.527.086.324	135.592.775.142
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	4	468.580.632.583	134.527.086.324

Nguyễn Minh Tùng
Người lập

Phan Thị Ngọc Thúy
Kế toán trưởng



Lê Miên Thụy
Tổng Giám đốc
Ngày 20 tháng 3 năm 2020

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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 sau đó điều chỉnh thành Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp (“Giấy CNĐKDN”) số 0303527596 vào ngày 9 tháng 6 năm 2011, và các Giấy CNĐKKD và các Giấy CNĐKDN điều chỉnh sau đó.

Hoạt động chính trong năm hiện tại của Công ty và các công ty con (“Nhóm 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 23, 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 2019 là 993 người (ngày 31 tháng 12 năm 2018: 1.003 người).

Cơ cấu tổ chức

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019, Công ty có hai (2) công ty con trực tiếp như sau:

Tên công ty con	Trụ sở	Lĩnh vực kinh doanh	Tình trạng hoạt động	Tỷ lệ sở hữu (%)	
				Số cuối năm	Số đầu năm
(1) Công ty Cổ phần Đầu tư Riland	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất và vật liệu xây dựng	Đang hoạt động	98,00	98,00
(2) Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Khu Công nghiệp QuiHub	Tỉnh Bình Định	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất	Đang hoạt động	97,00	-

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

vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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 các công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019.

Các công ty con được hợp nhất toàn bộ kể từ ngày mua, là ngày Nhóm Công ty thực sự nắm quyền kiểm soát các công ty con, và tiếp tục được hợp nhất cho đến ngày Nhóm Công ty thực sự chấm dứt quyền kiểm soát đối với các công ty con.

Báo cáo tài chính của công ty mẹ và các 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 không kiểm soát là phần lợi ích trong lãi, hoặc lỗ, và trong tài sản thuần của các 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 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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 xây dựng công trình dở dang	- chi phí mua theo phương pháp bình quân gia quyền - 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.

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

vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.5 Tài sản vô hình

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

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

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

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

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

vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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 Các khoản đầu tư

Đầu tư vào công ty liên kết

Các khoản đầu tư vào công ty liên kết được hạch toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Công ty liên kết là công ty mà trong đó Nhóm Công ty có ảnh hưởng đáng kể nhưng không phải là công ty con hay công ty liên doanh của Nhóm Công ty. Thông thường, Nhóm Công ty được coi là có ảnh hưởng đáng kể nếu sở hữu trên 20% quyền bỏ phiếu ở đơn vị nhận đầu tư.

Theo phương pháp vốn chủ sở hữu, khoản đầu tư được ghi nhận ban đầu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất theo giá gốc, sau đó được điều chỉnh theo những thay đổi của phần sở hữu của Công ty trong giá trị tài sản thuần của công ty liên kết sau khi mua. Lợi thế thương mại phát sinh từ việc đầu tư vào công ty liên kết được phản ánh trong giá trị còn lại của khoản đầu tư. Nhóm Công ty không phân bổ lợi thế thương mại này mà hàng năm thực hiện đánh giá xem lợi thế thương mại có bị suy giảm giá trị hay không. Báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất phản ánh phần sở hữu của Nhóm Công ty trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh của công ty liên kết sau khi mua.

Phần sở hữu của nhà đầu tư trong lợi nhuận/(lỗ) của công ty liên kết sau khi mua được phản ánh trên báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất và phần sở hữu của nhà đầu tư trong thay đổi sau khi mua của các quỹ của công ty liên kết được ghi nhận vào các quỹ. Thay đổi lũy kế sau khi mua được điều chỉnh vào giá trị còn lại của khoản đầu tư vào công ty liên kết. Cổ tức nhận được/Lợi nhuận được chia từ công ty liên kết được căn trừ vào khoản đầu tư vào công ty liên kết.

Báo cáo tài chính của công ty liên kết được lập cùng năm với báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty và sử dụng các chính sách kế toán nhất quán với Nhóm Công ty. Các điều chỉnh hợp nhất thích hợp đã được ghi nhận để bảo đảm các chính sách kế toán được áp dụng nhất quán với Nhóm Công ty trong trường hợp cần thiết.

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác được ghi nhận theo giá gốc.

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

vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.10 Các khoản đầu tư (tiếp theo)

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.

Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư

Dự phòng cho việc giảm giá trị của các khoản đầu tư được lập khi có bằng chứng chắc chắn cho thấy có sự suy giảm giá trị của các khoản đầu tư này vào ngày kết thúc kỳ kế toán.

Tăng hoặc giảm số dư dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

3.11 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.

3.12 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.

3.13 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; và
- 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; và
- 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 phát sinh được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

3.14 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.

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

vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.14 Lãi trên cổ phiếu (tiếp theo)

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.

3.15 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 Đồng 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.

3.16 Cổ phiếu quỹ

Các công cụ vốn chủ sở hữu được Nhóm Công ty mua lại (cổ phiếu quỹ) được ghi nhận theo nguyên giá và trừ vào vốn chủ sở hữu. Nhóm Công ty không ghi nhận các khoản lãi (lỗ) khi mua, bán, tái phát hành hoặc hủy các công cụ vốn chủ sở hữu của mình.

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.

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

vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.17 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)

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.

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 thuận.

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 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 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 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

VNĐ		
	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	673.782.070	221.501.846
Tiền gửi ngân hàng	145.406.850.513	20.805.584.478
Các khoản tương đương tiền (*)	322.500.000.000	113.500.000.000
TỔNG CỘNG	468.580.632.583	134.527.086.324

(*) 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 tại ngân hàng thương mại có kỳ hạn trên ba (3) tháng và không quá một (1) năm, và hưởng lãi suất tiền gửi áp dụng.

6. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

VNĐ		
	Số cuối năm	Số đầu năm
Các bên liên quan (Thuyết minh số 30)	748.885.967.095	2.048.832.795.422
Công ty Cổ phần Tập đoàn Ecopark	456.737.862.406	113.559.139.921
Công ty TNHH Regina Miracle International Hưng Yên	389.137.491.000	-
Các khách hàng khác	2.031.075.201.528	1.624.236.751.894
TỔNG CỘNG	3.625.836.522.029	3.786.628.687.237
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(11.461.285.846)	(2.110.184.213)
GIÁ TRỊ THUẦN	3.614.375.236.183	3.784.518.503.024

VNĐ		
	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	(2.110.184.213)	(663.698.526)
<i>Cộng:</i> Dự phòng trích lập trong năm	(9.351.101.633)	(1.446.485.687)
Số cuối năm	(11.461.285.846)	(2.110.184.213)

7. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

VNĐ		
	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty TNHH Bất động sản Tây Hồ View	77.095.298.674	64.625.655.150
Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị	71.315.252.400	-
Bên liên quan (Thuyết minh số 30)	-	16.005.154.858
Các nhà cung cấp khác	64.029.828.378	56.919.264.273
TỔNG CỘNG	212.440.379.452	137.550.074.281

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

8. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

VND		
	Số cuối năm	Số đầu năm
Đặt cọc	33.215.902.781	1.069.300.000
Phải thu lãi tiền gửi	8.018.767.669	21.549.072.601
Tạm ứng tiền cho cán bộ nhân viên	6.902.358.367	7.384.525.788
Khác	160.910.720	178.098.000
TỔNG CỘNG	48.297.939.537	30.180.996.389

9. HÀNG TỒN KHO

VND		
	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí xây dựng công trình dở dang (*)	247.675.727.190	158.598.901.906
Vật liệu xây dựng	272.182.619	-
TỔNG CỘNG	247.947.909.809	158.598.901.906

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

VND		
	Số cuối năm	Số đầu năm
Công trình Nhà ở Chung cư cao tầng (SIMCO)	60.817.644.410	-
Công trình Nhà ở thấp tầng Khu Đô Thị Mới Dương Nội	41.878.804.085	-
Công trình Khu phức hợp Thương mại, Văn phòng Viet Capital Center	35.897.856.844	13.839.845.559
Công trình Nhà xưởng BW Industrial	31.018.855.508	-
Các công trình khác	78.062.566.343	144.759.056.347
TỔNG CỘNG	247.675.727.190	158.598.901.906

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

10. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

VNĐ	VNĐ	
	Thiết bị quản lý	Khác
VNĐ		
Nguyên giá:	Phương tiện vận tải	Máy móc thiết bị
Số đầu năm	6.994.740.164	105.990.677.006
Mua mới trong năm	1.217.672.727	5.523.330.990
Thanh lý	(1.051.933.000)	(2.420.193.176)
Số cuối năm	7.160.479.891	109.093.814.820
Trong đó:		
Đã khấu hao hết	1.637.788.965	4.044.813.137
Giá trị khấu hao lũy kế:		
Số đầu năm	(3.919.333.929)	(35.502.070.551)
Khấu hao trong năm	(962.844.326)	(21.604.461.142)
Thanh lý	1.051.933.000	2.141.310.536
Số cuối năm	(3.830.245.255)	(54.965.221.157)
Giá trị còn lại:		
Số đầu năm	3.075.406.235	70.488.606.455
Số cuối năm	3.330.234.636	54.128.593.663

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

vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

11. TÀI SẢN VÔ HÌNH CỐ ĐỊNH

VND

	Phần mềm máy tính
Nguyên giá:	
Số đầu năm	3.011.463.269
Mua mới trong năm	2.146.529.240
Số cuối năm	5.157.992.509
<i>Trong đó:</i>	
Đã hao mòn hết	447.340.400
Giá trị hao mòn lũy kế:	
Số đầu năm	(982.885.738)
Hao mòn trong năm	(1.132.462.018)
Số cuối năm	(2.115.347.756)
Giá trị còn lại:	
Số đầu năm	2.028.577.531
Số cuối năm	3.042.644.753

12. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

VND

	Tòa nhà và quyền sử dụng đất
Nguyên giá:	
Số đầu năm	227.246.781.755
Mua mới trong năm	10.216.220.040
Số cuối năm	237.463.001.795
Giá trị khấu hao lũy kế:	
Số đầu năm	(20.567.874.256)
Khấu hao trong năm	(2.779.319.922)
Số cuối năm	(23.347.194.178)
Giá trị còn lại:	
Số đầu năm	206.678.907.499
Số cuối năm	214.115.807.617

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

VND

	Năm nay	Năm trước
Thu nhập cho thuê bất động sản đầu tư	15.548.970.566	15.542.209.021
Chi phí hoạt động kinh doanh trực tiếp của các bất động sản đầu tư tạo thu nhập cho thuê trong năm	(10.854.113.409)	(9.509.702.115)

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 2019. Tuy nhiên, dựa trên tình hình cho thuê thực tế, Ban Tổng Giám đốc tin tưởng rằng giá trị hợp lý của tài sản đầu tư lớn hơn giá trị còn lại tại ngày này.

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

vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

13. 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.

14. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN

VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Công cụ, dụng cụ dùng cho công trường	47.340.865.762	86.355.712.791
Phí sử dụng hạ tầng	42.177.313.706	44.166.809.626
Phí bảo trì tòa nhà	3.700.578.154	3.700.578.154
Khác	3.958.247.727	1.224.653.332
TỔNG CỘNG	97.177.005.349	135.447.753.903

15. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

15.1 Đầu tư vào công ty liên kết

VND

Tên công ty	Lĩnh vực kinh doanh	Tình trạng	Số cuối năm		Số đầu năm	
			% sở hữu	Giá gốc đầu tư	% sở hữu	Giá gốc đầu tư
Công ty Cổ phần Quản lý & Phát triển Gia Khánh (*)	Dịch vụ quản lý và tư vấn quản lý bất động sản	Đang hoạt động	48%	200.713.100.272	-	-

(*) Công ty Cổ phần Quản lý và Phát triển Gia Khánh (“Gia Khánh”) là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp (“GCNĐKDN”) số 0314812027 do Sở Kế hoạch và Đầu tư (“SKHĐT”) Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 2 tháng 1 năm 2018 và theo các GCNĐKDN điều chỉnh. Hoạt động chính trong năm hiện tại của Gia Khánh là cung cấp dịch vụ quản lý và tư vấn quản lý bất động sản.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

15. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN (tiếp theo)

15.1 Đầu tư vào công ty liên kết (tiếp theo)

Chi tiết khoản đầu tư góp vốn vào công ty liên kết vào ngày kết thúc năm tài chính được trình bày như sau:

		VNĐ
		Công ty Cổ phần Quản lý & Phát triển Gia Khánh
Giá trị đầu tư:		
Số đầu năm		-
Tăng trong năm		168.000.000.000
Số cuối năm		168.000.000.000
Phân lũy kế lợi nhuận sau khi mua công ty liên kết		
Số đầu năm		-
Lãi từ giao dịch mua rẻ		41.623.386.537
Phần lỗ từ công ty liên kết		(8.910.286.265)
Số cuối năm		32.713.100.272
Giá trị còn lại:		
Số đầu năm		-
Số cuối năm		200.713.100.272

15.2 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Chi tiết khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác được trình bày như sau:

		VNĐ			
Tên công ty	Hoạt động chính	Số cuối năm		Số đầu năm	
		% sở hữu	Giá trị VNĐ	% sở hữu	Giá trị VNĐ
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Toàn Cầu (*)	Kinh doanh bất động sản	7,5%	60.000.000.000	-	-

(*) Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Toàn Cầu (“Toàn Cầu”) là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy CNĐKDN số 0101647121 do Sở KH&ĐT Thành phố Hà Nội cấp vào ngày 27 tháng 4 năm 2005. Hoạt động chính của Toàn Cầu là kinh doanh bất động sản.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

16. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

			VNĐ
	Số cuối năm	Số đầu năm	
Các bên liên quan (Thuyết minh số 30)	24.198.672.033	771.362.473	
Các nhà cung cấp khác	1.611.323.026.726	1.601.098.146.268	
TỔNG CỘNG	1.635.521.698.759	1.601.869.508.741	

17. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

			VNĐ
	Số cuối năm	Số đầu năm	
Công ty Cổ phần Vina Đại Phước	86.256.488.473		-
Chi nhánh Hà Tây - Công ty Cổ phần tập đoàn Nam Cường Hà Nội	50.499.690.660		-
Các khách hàng khác	45.827.966.619	514.174.095	
TỔNG CỘNG	182.584.145.752	514.174.095	

18. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP, PHẢI THU NHÀ NƯỚC

					VNĐ
	Số đầu năm	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Số cuối năm	
Phải nộp					
Thuế thu nhập doanh nghiệp	55.548.554.174	83.670.520.274	(108.649.164.230)	30.569.910.218	
Thuế thu nhập cá nhân	6.436.480.164	38.665.143.747	(42.274.724.916)	2.826.898.995	
Thuế GTGT	95.891.889.836	870.308.567.096	(964.719.300.524)	1.481.156.408	
Khác	-	354.731.911	(354.731.911)	-	
TỔNG CỘNG	157.876.924.174	992.998.963.028	(1.115.997.921.581)	34.877.965.621	
Phải thu					
Thuế GTGT	700.255	852.335.271.034	(759.521.369.606)	92.814.601.683	

19. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

			VNĐ
	Số cuối năm	Số đầu năm	
Chi phí phải trả các công trình xây dựng	1.665.426.013.063	1.503.589.680.292	

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

vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

24.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	64.955.364.506	30.550.142.274
Trích lập (Thuyết minh số 24.1)	43.110.000.000	36.525.000.000
Sử dụng quỹ	(27.830.999.954)	(2.119.777.768)
Số cuối năm	80.234.364.552	64.955.364.506

	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	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	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	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	-	-	-	-	(91.500.000.000)	-	(91.500.000.000)
Quỹ đầu tư phát triển	-	-	-	146.103.000.000	(146.103.000.000)	-	-
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	(36.525.000.000)	-	(36.525.000.000)
Thường Ban Điều hành	-	-	-	-	(5.428.000.000)	-	(5.428.000.000)
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
NĂM NAY							
Số đầu 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
Phát hành mới cổ phiếu (i)	12.200.000.000	48.767.000.000	-	-	-	-	60.967.000.000
Mua cổ phiếu quỹ (ii)	-	-	(742.000.000)	-	-	-	(742.000.000)
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	358.962.550.650	1.373.186.823	360.335.737.473
Hợp nhất công ty con	-	-	-	-	-	1.200.000.000	1.200.000.000
Cổ tức công bố	-	-	-	-	(158.414.500.000)	-	(158.414.500.000)
Quỹ đầu tư phát triển (iii)	-	-	-	172.443.000.000	(172.443.000.000)	-	-
Trích lập quỹ khen thưởng phúc lợi (iii)	-	-	-	-	(43.110.000.000)	-	(43.110.000.000)
Số cuối năm	317.200.000.000	806.560.760.000	(742.000.000)	510.151.594.480	501.806.821.258	10.791.203.448	2.145.768.379.186

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

vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

24. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

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

(i) Trong năm, Công ty đã phát hành thêm 1.220.000 cổ phiếu phổ thông cho cán bộ chủ chốt công ty theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên số 01/NQ-ĐHĐCĐ/RICON-2019 ngày 16 tháng 5 năm 2019 và Nghị quyết Hội đồng Quản trị Số 008/NQ-HĐQT-2019 ngày 12 tháng 09 năm 2019 để tăng vốn điều lệ.

Việc phát hành trên đã được Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh chấp thuận thông qua Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp điều chỉnh lần thứ 23 cấp ngày 18 tháng 9 năm 2019.

(ii) Theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 003/NQ-HĐQT-2019 ngày 22 tháng 4 năm 2019 Công ty đã quyết định thu hồi số lượng cổ phiếu đã phát hành ưu đãi cho Cán bộ nhân viên theo chương trình lựa chọn cho người lao động (“ESOP”) với số lượng là 37.100 cổ phiếu do các Cán bộ nhân viên đã nghỉ việc tại Công ty thể hiện trong quy chế ESOP.

(iii) Theo Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên lần thứ XII năm 2019, Công ty đã trích Quỹ đầu tư phát triển, Quỹ khen thưởng phúc lợi từ nguồn lợi nhuận sau thuế chưa phân phối với số tiền lần lượt là 172.443.000.000 đồng và 43.110.000.000 đồng

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

	Năm nay	Năm trước
Vốn cổ phần đã góp		
Số đầu năm	305.000.000.000	162.750.000.000
Tăng vốn trong năm	12.200.000.000	142.250.000.000
Số cuối năm	317.200.000.000	305.000.000.000
Cổ tức		
Cổ tức công bố	158.414.500.000	91.500.000.000
Cổ tức đã trả bằng tiền	(157.417.593.750)	(91.301.212.500)

24.3 Cổ phiếu

	Số lượng cổ phần	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Số lượng cổ phiếu được phép phát hành	31.720.000	30.500.000
Số lượng cổ phiếu đã được phát hành và góp vốn đầy đủ	31.720.000	30.500.000
Cổ phiếu phổ thông	31.720.000	30.500.000
Số lượng cổ phiếu quỹ	(37.100)	-
Cổ phiếu phổ thông	(37.100)	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	31.682.900	30.500.000
Cổ phiếu phổ thông	31.682.900	30.500.000

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

vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

24. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

24.4 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:

	Năm nay	Năm trước (Trình bày lại)
Lợi nhuận sau thuế TNDN của công ty mẹ	358.962.550.650	431.108.354.645
Trừ: Quỹ khen thưởng phúc lợi	(17.948.127.533)	(43.110.835.465)
Lợi nhuận thuần phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	341.014.423.117	387.997.519.181
Số lượng cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân (cổ phiếu)	30.891.799	29.670.000
Lãi cơ bản và lãi suy giảm trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)	11.039	13.077

(*) Lợi nhuận dùng để tính lãi trên cổ phiếu cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018 được điều chỉnh giảm cho khoản thực trích quỹ khen thưởng, phúc lợi từ lợi nhuận của năm 2018 được phê duyệt trong Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên ngày 16 tháng 5 năm 2019.

Lợi nhuận dùng để tính lãi trên cổ phiếu cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019 được điều chỉnh giảm cho khoản dự tính trích quỹ khen thưởng, phúc lợi từ lợi nhuận của năm 2019 theo kế hoạch được phê duyệt trong Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông ngày 16 tháng 5 năm 2019.

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

25. DOANH THU

25.1 Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (tiếp theo)

	VNĐ	
	Năm nay	Năm trước
Doanh thu:	8.752.373.008.440	9.313.846.924.562
Trong đó:		
Doanh thu hợp đồng xây dựng (*)	7.953.777.530.711	8.320.489.039.744
Doanh thu hoạt động bán vật liệu xây dựng	750.864.682.177	966.244.422.343
Doanh thu từ hoạt động bất động sản	36.784.033.689	20.300.103.941
Doanh thu dịch vụ quản lý vận hành tòa nhà	5.377.746.667	6.039.214.221
Doanh thu cho thuê máy móc và thiết bị xây dựng	5.569.015.196	774.144.313
Trừ:	-	(8.326.040.750)
Hàng bán bị trả lại	-	(7.999.800.000)
Chiết khấu thương mại	-	(258.312.561)
Giảm giá hàng bán	-	(67.928.189)
DOANH THU THUẦN	8.752.373.008.440	9.305.520.883.812
Trong đó:		
Doanh thu đối với các bên liên quan (Thuyết minh số 30)	1.792.463.899.755	4.034.423.884.712
Doanh thu đối với các bên khác	6.959.909.108.685	5.271.096.999.100

(*) 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	7.774.550.030.369	7.790.003.514.810
Doanh thu được ghi nhận trong năm của hợp đồng xây dựng đã hoàn thành	179.227.500.342	530.485.524.934
TỔNG CỘNG	7.953.777.530.711	8.320.489.039.744
Tổng doanh thu lũy kế của hợp đồng xây dựng thực đang thực hiện đến ngày cuối năm	17.622.973.022.420	11.964.151.930.484

25.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	VNĐ	
	Năm nay	Năm trước
Lãi tiền gửi ngân hàng	43.213.099.231	57.180.353.365
Lãi chênh lệch tỷ giá	66.279.436	181.915.194
TỔNG CỘNG	43.279.378.667	57.362.268.559

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

26. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	VNĐ	
	Năm nay	Năm trước
Giá vốn hoạt động xây dựng	7.491.597.042.894	7.768.591.195.664
Giá vốn hoạt động bán vật liệu xây dựng	711.095.444.905	922.035.215.122
Chi phí hoạt động bất động sản	22.308.653.130	12.172.731.218
Chi phí dịch vụ quản lý vận hành tòa nhà	4.273.497.525	6.650.594.466
Giá vốn hoạt động cho thuê máy móc và thiết bị xây dựng	2.102.202.015	406.708.893
TỔNG CỘNG	8.231.376.840.469	8.709.856.445.363

27. CHI PHÍ BÁN HÀNG VÀ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	VNĐ	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí bán hàng	19.365.659.609	16.029.866.552
Chi phí vận chuyển	11.786.666.075	8.920.540.076
Chi phí nhân viên	4.084.828.775	4.880.285.911
Chi phí khấu hao và hao mòn	188.918.441	347.003.504
Chi phí khác	3.305.246.318	1.882.037.061
Chi phí quản lý doanh nghiệp	142.863.118.910	113.352.885.761
Chi phí nhân viên	93.336.414.779	75.231.054.041
Chi phí dịch vụ mua ngoài	10.299.793.999	9.630.214.948
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	9.351.101.633	1.446.485.687
Chi phí nguyên vật liệu, công cụ	5.808.250.294	2.045.557.210
Chi phí khấu hao và hao mòn	3.315.950.894	2.182.541.489
Chi phí khác	20.751.607.311	22.817.032.386
TỔNG CỘNG	162.228.778.519	129.382.752.313

28. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

	VNĐ	
	Năm nay	Năm trước
Thu nhập khác	15.872.442.363	23.577.660.117
Hoàn nhập chi phí công trình phải trả lớn hơn chi phí thực tế phát sinh	9.341.677.732	9.303.551.317
Hoàn nhập chi phí dự phòng bảo hành công trình	536.112.249	13.221.946.674
Khác	5.994.652.382	1.052.162.126
Chi phí khác	(4.815.119.730)	(2.275.920.239)
Khác	(4.815.119.730)	(2.275.920.239)
LỢI NHUẬN KHÁC	11.057.322.633	21.301.739.878

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

vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

29. 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.

29.1 Chi phí thuế TNDN

VNĐ		
	Năm nay	Năm trước
Chi phí thuế TNDN hiện hành	83.251.889.548	110.122.104.497
Điều chỉnh chi phí thuế TNDN trích thiếu trong những năm trước	418.630.726	3.350.580.087
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	(166.291.283)	-
TỔNG CỘNG	83.504.228.991	113.472.684.584

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
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	443.839.966.464	544.799.055.854
Thuế TNDN theo thuế suất áp dụng cho Nhóm Công ty	88.767.993.293	108.959.811.171
<i>Các khoản điều chỉnh tăng (giảm):</i>		
Chi phí không được trừ thuế	860.225.026	1.162.293.326
Lãi từ công ty liên kết	(6.542.620.054)	-
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu trong những năm trước	418.630.726	3.350.580.087
Chi phí thuế TNDN	83.504.228.991	113.472.684.584

29.2 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.

29.3 Thuế thu nhập hoãn lại

Nhóm Công ty đã ghi nhận một số tài sản thuế TNDN hoãn lại với các biến động trong năm nay và năm trước như sau:

VNĐ				
	Bảng cân đối kế toán hợp nhất		Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	
	Số cuối năm	Số cuối năm	Năm nay	Năm trước
Lợi nhuận chưa thực hiện	166.291.283	-	166.291.283	-
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	166.291.283	-		
Thu nhập thuế thu nhập hoãn lại tính vào báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất			166.291.283	

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

vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

30. 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	1.509.300.346.132	3.627.568.589.519
		Mua liên quan đến cung cấp dịch vụ xây dựng	197.095.521.550	74.353.227.291
		Cổ tức	22.680.000.000	13.608.000.000
Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Unicons (“Unicons”)	Bên liên quan	Bán vật liệu và cung cấp dịch vụ xây dựng	283.163.553.623	406.855.295.193
		Mua liên quan đến cung cấp vật tư, thiết bị xây dựng	987.727.497	877.624.212

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	687.031.094.026	1.948.103.714.038
Unicons	Bên liên quan	Bán vật liệu và cung cấp dịch vụ xây dựng	61.854.873.069	100.729.081.384
TỔNG CỘNG			748.885.967.095	2.048.832.795.422
Trả trước cho người bán ngắn hạn				
Cotecons	Cổ đông lớn	Mua liên quan đến cung cấp vật tư, thiết bị xây dựng	-	16.005.154.858
Phải trả người bán ngắn hạn				
Cotecons	Cổ đông lớn	Mua liên quan đến cung cấp vật tư, thiết bị xây dựng	24.187.287.286	-
Unicons	Bên liên quan	Mua liên quan đến cung cấp vật tư, thiết bị xây dựng	11.384.747	771.362.473
TỔNG CỘNG			24.198.672.033	771.362.473
Phải thu về cho vay ngắn hạn				
Công ty Cổ phần Quản lý & Phát Triển Gia Khánh	Công ty liên kết	Cho vay	7.000.000.000	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

29. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

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	22.434.878.155	15.110.421.846

31. 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	4.757.891.857	4.127.509.053
Từ 1 đến 5 năm	3.680.174.342	7.771.224.450
Trên 5 năm	1.470.569.829	1.584.383.563
TỔNG CỘNG	9.908.636.028	13.483.117.066

Ngoài ra, Nhóm Công ty hiện đang cho thuê Tòa nhà Saigon Pavillon và Botanic Towers 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 đầu năm	Số cuối năm
Đến 1 năm	8.108.282.132	9.395.985.720
Từ 1 đến 5 năm	14.730.862.373	7.651.254.790
TỔNG CỘNG	22.839.144.505	17.047.240.510

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; và
- Bộ phận khác

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày



Saigon Pavillon

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

vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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:

VNĐ					
	Dịch vụ xây dựng	Kinh doanh vật liệu xây dựng	Khác	Loại trừ	Tổng cộng
NĂM NAY					
Doanh thu	7.953.777.530.711	1.335.986.434.153	58.513.421.249	(595.904.377.673)	8.752.373.008.440
Kết quả					
Lợi nhuận thuần trước thuế của bộ phận	462.180.487.817	40.600.693.687	19.046.442.882	(831.456.415)	520.996.167.971
Chi phí không phân bổ thuế					(77.156.201.507)
Lợi nhuận thuần trước thuế					443.839.966.464
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp					(83.504.228.991)
Lợi nhuận thuần sau thuế					360.335.737.473
Tài sản và công nợ					
Tài sản bộ phận	4.052.558.307.013	419.570.812.010	461.087.323.960	(152.673.482.443)	4.780.542.960.540
Tài sản không phân bổ					999.349.665.305
Tổng tài sản					5.779.892.625.845
Công nợ bộ phận	3.301.605.221.184	346.023.611.364	12.629.819.262	(151.842.026.028)	3.508.416.625.782
Công nợ không phân bổ					125.707.620.877
Tổng công nợ					3.634.124.246.659

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:

VNĐ				
	Dịch vụ xây dựng	Kinh doanh vật liệu xây dựng	Khác	Tổng cộng
NĂM TRƯỚC				
Doanh thu	8.320.489.039.744	957.918.381.593	27.113.462.475	9.305.520.883.812
Kết quả				
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ				
Lợi nhuận thuần trước thuế của bộ phận	551.897.844.080	35.883.166.471	7.883.427.898	595.664.438.449
Chi phí không phân bổ thuế				(50.865.382.595)
Lợi nhuận thuần trước thuế				544.799.055.854
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp				(113.472.684.584)
Lợi nhuận thuần sau thuế				431.326.371.270
Tài sản và công nợ				
Tài sản bộ phận	3.983.880.948.876	245.043.695.268	5.038.846.287	4.233.963.490.431
Tài sản không phân bổ				1.057.990.351.683
Tổng tài sản				5.291.953.842.114
Công nợ bộ phận	2.868.878.995.746	247.870.542.613	1.120.957.704	3.117.870.496.063
Công nợ không phân bổ				248.551.204.338
Tổng công nợ				3.366.421.700.401

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

vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

33. PHÂN LOẠI LẠI CÁC DỮ LIỆU TƯƠNG ỨNG

Một số khoản mục trên báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018 đã được phân loại lại cho phù hợp với cách trình bày của báo cáo tài chính hợp nhất của năm nay. Chi tiết như sau:

VNĐ

	Số đầu năm (đã được trình bày trước đây)	Phân loại lại	Số đầu năm (được trình bày lại)
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT			
Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	-	974.506.426	974.506.426
Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	974.506.426	(974.506.426)	-

34. 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 năm tài chính yêu cầu phải được điều chỉnh hay trình bày trong báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty.

Nguyễn Minh Tùng
Người lập

Phan Thị Ngọc Thúy
Kế toán trưởng



Lê Miên Thụy
Tổng Giám đốc
Ngày 20 tháng 3 năm 2020



Dự án Vinhomes Grand Park





RICOMMERCE

RILAND

RILEX

QUIHUB

Ricons
SINCE 2004

RIHOMES

RISA

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

