

NĂM 2017

# BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN



CÔNG TY CỔ PHẦN  
BẤT ĐỘNG SẢN VÀ  
ĐẦU TƯ VRC

## MỤC LỤC

<b>I. Giới thiệu về Công ty</b> .....	<b>1</b>
1. Thông tin khái quát:.....	1
2. Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển.....	1
3. Cơ cấu tổ chức và bộ máy quản lý của Công ty.....	4
4. Thông tin Công ty con/ Công ty liên kết .....	5
5. Định hướng phát triển:.....	5
6. Các rủi ro:.....	6
<b>II. Tình hình hoạt động năm 2017:</b> .....	<b>7</b>
1. Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2017 .....	7
2. Tổ chức và nhân sự:.....	10
3. Tình hình đầu tư, tình hình thực hiện các dự án: .....	13
4. Tình hình tài chính:.....	19
5. Cơ cấu cổ đông, thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu:.....	20
6. Báo cáo tác động liên quan đến môi trường và xã hội .....	21
<b>III. Báo cáo và đánh giá của Ban Tổng Giám đốc:</b> .....	<b>22</b>
1. Đánh giá kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh:.....	22
2. Tình hình tài chính:.....	22
3. Kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2018: .....	26
<b>IV. Đánh giá của Hội đồng quản trị về hoạt động của Công ty</b> .....	<b>26</b>
1. Đánh giá của Hội đồng quản trị về các mặt hoạt động của Công ty:.....	26
2. Đánh giá của Hội đồng quản trị về hoạt động của Ban Giám đốc công ty: .....	27
3. Các kế hoạch, định hướng của Hội đồng quản trị:.....	28
4. Các giải pháp chủ yếu thực hiện mục tiêu chiến lược 2017:.....	28
<b>V. Quản trị công ty</b> .....	<b>30</b>
1. Hoạt động của Hội đồng quản trị (Nhiệm kỳ 3 năm 2015 – 2019).....	30
2. Ban kiểm soát .....	33
3. Các giao dịch, thù lao và các khoản lợi ích của HĐQT, Ban TGD và Ban kiểm soát: .	33
4. Giao dịch của người nội bộ và người có liên quan đối với cổ phiếu của công ty niêm yết .....	34
<b>VI. Báo cáo tài chính (kèm theo báo cáo tài chính hợp nhất năm 2017 đã được kiểm toán)</b> .....	<b>34</b>



## I. Giới thiệu về Công ty

### 1. Thông tin khái quát:

- Tên tiếng Việt: **CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN VÀ ĐẦU TƯ VRC**
- Tên tiếng Anh: **VRC Real Estate and Investment Joint Stock Company**
- Tên viết tắt: **VRC**
- Mã chứng khoán: **VRC**
- Vốn điều lệ: **500.000.000.000 đồng**
- Trụ sở chính: **Số 54 Võ Thị Sáu, Phường 2, Tp. Vũng Tàu, Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu**

Văn phòng đại diện: Tầng 20, Tòa nhà Sunny Tower, số 259 Trần Hưng Đạo, phường Cô Giang, Quận 1, TPHCM

- Điện thoại: **(84-254) 3854 906** Fax: **(84-254) 3846 908**

Email: **hotline@vrc.com.vn**

- Website: **vrc.com.vn**



- Logo: **CTCP BẤT ĐỘNG SẢN & ĐẦU TƯ VRC**
- Giấy CNĐKKD: **Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 3500101523 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp lần đầu ngày 20/10/2005, đăng ký thay đổi lần thứ 14 ngày 20/12/2017**
- Ngành nghề kinh doanh chủ yếu: **Kinh doanh bất động sản; Hoạt động đầu tư tài chính; Hoạt động mua bán và sáp nhập.**
- Số lượng nhân sự: **25 người**

## 2. Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển

### 2.1 Quá trình hình thành và phát triển

Công ty Cổ phần Bất động sản và Đầu tư VRC tiền thân là Xí nghiệp Xây lắp Đặc khu Vũng Tàu - Côn Đảo được thành lập từ tháng 08/1980, là một trong những công ty xây

dựng ra đời sớm nhất trên địa bàn tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Ngày 19/12/1992, Công ty đổi tên thành Công ty Đầu tư Xây lắp Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Ngày 13/06/2005, Công ty chuyển đổi từ doanh nghiệp Nhà nước thành công ty cổ phần theo Quyết định số 1816/QĐ-UB của UBND tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu với tên gọi Công ty Cổ phần Xây lắp Bà Rịa – Vũng Tàu. Ngày 09/01/2008, Công ty đổi tên thành Công ty Cổ phần Xây Lắp và Địa ốc Vũng Tàu.

Ngày 19/07/2010, cổ phiếu Công ty được niêm yết trên Sở Giao dịch Chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh (HOSE) với mã chứng khoán là VRC.

Năm 2011, Công ty tăng vốn điều lệ lên 145.047.620.000 đồng.

Ngày 26/04/2017, Công ty đổi tên thành Công ty Cổ phần Bất động sản và Đầu tư VRC, định hướng hoạt động kinh doanh tập trung vào lĩnh vực Bất động sản và Đầu tư. Đồng thời, Công ty đã tăng vốn điều lệ lên 500 tỷ đồng trong năm 2017. Trong năm 2017, Công ty đã thành lập Công ty TNHH Bất động sản VRC Sài Gòn với tỷ lệ sở hữu 100% vốn và hoàn tất việc mua lại 60,06% cổ phần của Công ty cổ phần ADEC.

## 2.2 Thành tích, giải thưởng

Trong gần 40 năm hình thành và phát triển, Công ty Cổ phần Bất động sản và Đầu tư VRC là một trong những doanh nghiệp luôn tiên phong trong lĩnh vực xây dựng và phát triển dự án bất động sản trên địa bàn tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Công ty đã được Đảng, Nhà nước, cùng các Bộ - Ngành trao tặng nhiều danh hiệu cao quý, nhiều huy chương, bằng khen như:

- Huy chương vàng chất lượng cao ngành xây dựng Việt Nam của Bộ Xây dựng và Công đoàn Xây dựng Việt Nam năm 1991, năm 1997.
- Năm 2008, Công ty vinh dự được nằm trong danh sách 200 doanh nghiệp đạt giải thưởng “Sao Vàng Đất Việt 2008” cùng bằng khen của Ủy ban Quốc Gia về hợp tác kinh tế quốc tế. Cũng trong năm này, Công ty được Ủy ban Trung ương Hội các doanh nghiệp trẻ Việt Nam trao tặng giải thưởng “Sao Vàng Đông Nam Bộ năm 2008”.
- Công ty được khách hàng bình chọn là thương hiệu tiêu biểu ngành xây dựng năm 2011.



**Báo cáo thường niên 2017**



**TOP 200 doanh nghiệp đạt giải thưởng "SAO VÀNG ĐẤT VIỆT 2008"**



**Giải thưởng Sao Vàng Đông Nam Bộ 2008**



**Giải thưởng Sao Vàng Đất Việt 2008**

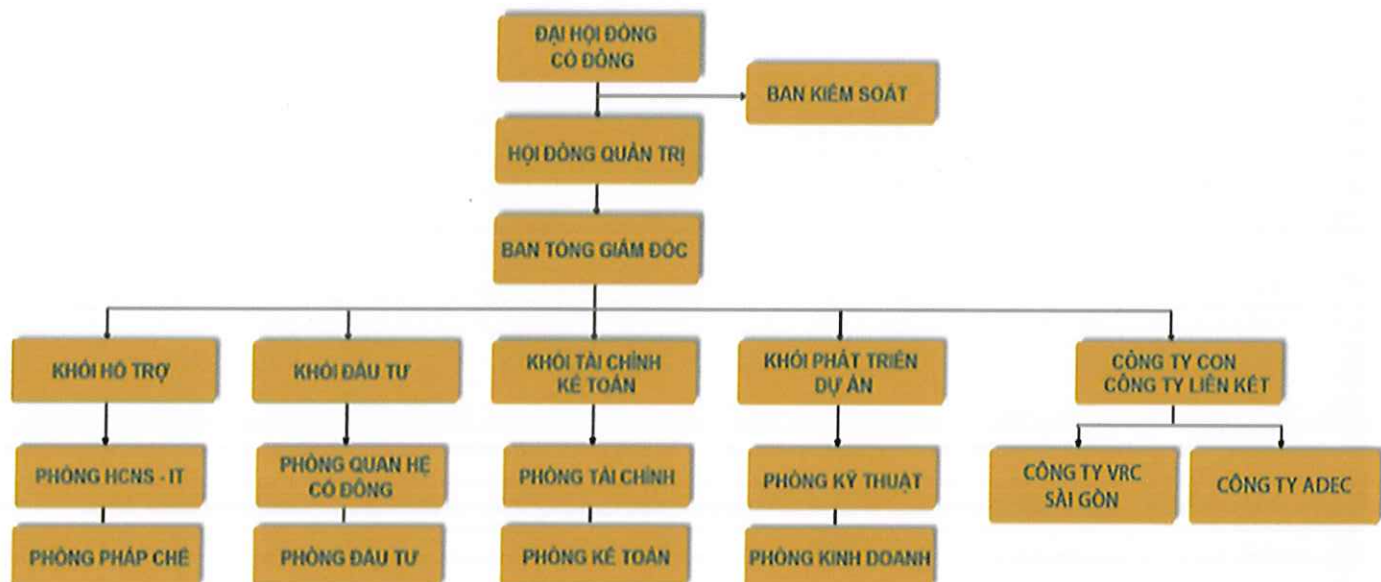


**Bảng khen thành tích xuất sắc về công tác ATVSLĐ năm 2009**



Năm 2011 đạt danh hiệu thương hiệu tiêu biểu ngành xây dựng.

### 3. Cơ cấu tổ chức và bộ máy quản lý của Công ty





#### 4. Thông tin Công ty con/ Công ty liên kết

##### 4.1 Công ty TNHH Bất động sản VRC Sài Gòn:

Công ty TNHH Bất động sản VRC Sài Gòn thành lập vào tháng 6/2017, là công ty con 100% của CTCP Bất động sản và Đầu tư VRC. VRC Sài Gòn hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp mã số 0314423020 được Sở Kế hoạch và Đầu tư TP.HCM cấp ngày 02/06/2017.

- Địa chỉ: Tầng 20 tòa nhà Sunny Tower, 259 Trần Hưng Đạo, P. Cô Giang, Q1, Tp.HCM
- Vốn điều lệ: 310.000.000.000 đồng.
- Tỷ lệ sở hữu: 100%.
- Ngành nghề kinh doanh chính: Phát triển bất động sản.
- Dự án đang triển khai: Dự án Khu nhà ở cao tầng Babylon Garden phường Phú Thuận, Quận 7.

##### 4.2 Công ty cổ phần ADEC:

Công ty Cổ phần ADEC là công ty được cổ phần hóa từ Công ty Xây dựng Trang trí Kiến trúc ADC thuộc doanh nghiệp nhà nước. Công ty hoạt động theo Giấy Chứng nhận ĐKKD số 0300515472 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP.HCM cấp ngày 07/04/2005, đăng ký thay đổi lần thứ 13 ngày 30/06/2017.

- Vốn điều lệ: 221.759.950.000 đồng
- Tỷ lệ sở hữu: 60,06%.
- Ngành nghề kinh doanh chính: Kinh doanh bất động sản.
- Các dự án đang triển khai:
  - Dự án Khu dân cư phường Phú Mỹ, quận 7, TP.HCM
  - Dự án Khu dân cư ADC Long An
  - Dự án Khu đô thị mới Nhà Bè, Huyện Nhà Bè, TP.HCM.

#### 5. Định hướng phát triển:

Định hướng phát triển của VRC là trở thành một Tập đoàn kinh tế năng động, tăng trưởng nhanh và mạnh mẽ trên nguyên tắc “HỢP TÁC – PHÁT TRIỂN – BỀN VỮNG”. Công ty tập trung vào hoạt động đầu tư, phát triển các dự án bất động sản tiềm năng; tìm kiếm, đánh giá cơ hội M&A các doanh nghiệp mang tính đột phá từ đó tạo ra

những giá trị bền vững cho xã hội. Để thực hiện mục tiêu trên, những nhiệm vụ trọng tâm của công ty trong giai đoạn 2016 – 2020 cụ thể như sau:

- Đổi mới doanh nghiệp, đổi mới tư duy
- Phát triển nguồn nhân lực, tăng cường công tác quản trị
- Đẩy mạnh hoạt động đầu tư chuyên nghiệp, hiệu quả
- Nỗ lực hết mình trong công việc, trong mọi công trình, dự án đầu tư
- Sử dụng hiệu quả nguồn vốn đầu tư
- Gia tăng giá trị cho khách hàng, đối tác và cổ đông

#### 6. Các rủi ro:

Rủi ro là một sự kiện tiềm tàng có thể ảnh hưởng đến việc hoàn thành mục tiêu của Công ty. Hoạt động trong môi trường biến động và đầy rủi ro như thị trường bất động sản, đầu tư. Ban điều hành luôn ý thức và xây dựng những chính sách quản trị phù hợp để ứng phó với các loại rủi ro. Quá trình quản trị bao gồm: nhận diện/đánh giá rủi ro, xác định mức độ rủi ro và kiểm soát rủi ro.

**Rủi ro thị trường:** Các rủi ro này làm thay đổi các giá trị tài sản đang sở hữu theo chiều hướng bất lợi, tác động tiêu cực đến thu nhập hoặc vốn của công ty do những biến động của các yếu tố trên thị trường như: giá bất động sản, mức độ thanh khoản trên thị trường bất động sản, chứng khoán, ....

**Rủi ro thanh toán:** Rủi ro tiềm ẩn gây ra tác động tiêu cực đến thu nhập hoặc vốn của công ty do bên đi vay hoặc đối tác không thực hiện đúng, không đầy đủ các nghĩa vụ của mình trong Hợp đồng/cam kết.

**Rủi ro hoạt động:** Rủi ro xảy ra do lỗi kỹ thuật, lỗi hệ thống và quy trình nghiệp vụ, lỗi do con người trong quá trình tác nghiệp hoặc do thiếu vốn kinh doanh phát sinh từ các khoản chi phí, từ hoạt động đầu tư hoặc do các nguyên nhân khác quan khác.

**Rủi ro pháp lý:** Rủi ro phát sinh từ việc không tuân thủ, tuân thủ không đầy đủ các quy định pháp lý liên quan đến hoạt động kinh doanh và việc hủy bỏ Hợp đồng do hợp đồng không hợp pháp, vượt quá quyền hạn, thiếu sót các điều khoản hoặc chưa hoàn thiện các tiêu chuẩn hoặc do các nguyên nhân khác.

**Rủi ro thanh khoản:** Rủi ro xảy ra khi không thể thanh toán các nghĩa vụ tài chính đến hạn hoặc không thể chuyển đổi kịp các loại tài sản thành tiền mặt với giá trị hợp lý trong ngắn hạn do thiếu hụt thanh khoản trong thị trường, phải huy động các nguồn vốn



khác với chi phí cao hơn so với thanh khoản hoặc không thể vay mượn để đáp ứng khả năng thanh khoản.

**Rủi ro môi trường:** Rủi ro phát sinh do công ty hoặc nhà thầu trong khi xây dựng các dự án/công trình có thể gây ô nhiễm môi trường hoặc vi phạm các quy định như: khói, bụi, tiếng ồn, ùn tắc giao thông, an toàn lao động, ...

## II. Tình hình hoạt động năm 2017:

### 1. Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2017

**Bảng 1 : KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT NĂM 2017**

*ĐVT: triệu đồng*

Chỉ tiêu	KH 2017	TH 2017	Tỷ lệ TH/KH 2017	TH 2016	Tỷ lệ TH2017/TH2016
Tổng doanh thu và các khoản thu nhập	393.985	<b>132.364</b>		52.252	<b>2,53 lần</b>
Lợi nhuận trước thuế	150.666	<b>99.441</b>	66,00%	2.470	<b>40,3 lần</b>
Lợi nhuận sau thuế	120.533	<b>77.118</b>	63,98%	2.259	<b>34,1 lần</b>
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông công ty mẹ	120.533	<b>78.708</b>	65,30%	2.349	<b>33,5 lần</b>
EPS (đồng)	-	<b>3.611</b>	-	164	<b>22,0 lần</b>

*Nguồn Báo cáo tài chính hợp nhất kiểm toán 2017*

- Theo kế hoạch năm 2017, Tổng doanh thu và lợi nhuận trước thuế của Công ty lần lượt là 394 tỷ và 150 tỷ, trong đó 245 tỷ doanh thu và 119 tỷ lợi nhuận trước thuế đến từ việc chuyển nhượng khu đất 4ha tại phường Phú Thuận Quận 7, HCM. Tuy nhiên, đánh giá thị trường bất động sản đang trong giai đoạn tăng trưởng mạnh, quỹ đất sạch trên địa bàn Thành phố HCM ngày càng khan hiếm nên thay vì thực hiện chuyển nhượng khu đất 4ha, Ban lãnh đạo đã triển khai đẩy mạnh công tác đền bù để nâng tổng diện tích khu đất lên 5ha, từ đó gia tăng giá trị thu về trong tương lai.
- Cuối năm 2017, mặc dù chưa thực hiện chuyển nhượng khu đất 4ha, tổng doanh thu và các khoản thu nhập của Công ty trong năm 2017 vẫn đạt kết quả khả quan, lần lượt đạt 132,4 tỷ đồng, tăng 2,5 lần với 2016, đạt 33% so với kế hoạch. Lợi nhuận sau thuế TNDN của cổ đông công ty mẹ năm 2017 đạt 78,7 tỷ đồng, đạt 64% so với kế hoạch, tăng gấp 33,5 lần so với mức lợi nhuận 2,3 tỷ đồng năm 2016.

- Lợi nhuận tăng mạnh đẩy EPS của Công ty từ mức 164 đồng/cổ phiếu năm 2016 lên 3.611 đồng/cổ phiếu năm 2017.
- Năm 2017 được xem là năm bản lề tập trung vào việc tái cơ cấu hoạt động, VRC từ công ty chuyên về hoạt động xây lắp đã chuyển sang lĩnh vực M&A, đầu tư và kinh doanh bất động sản. Trong năm công ty đã đầu tư và trở thành cổ đông chi phối, nắm 60,06% của Công ty cổ phần Adec, một công ty chuyên hoạt động trong mảng bất động sản với 3 dự án lớn là Khu dân cư ADC Phú Mỹ Quận 7, Khu đô thị mới Nhà Bè và Khu dân cư ADC Long An.

**a. Doanh thu:**

**Bảng 2: CƠ CẤU DOANH THU HỢP NHẤT NĂM 2017**

*ĐVT: triệu đồng*

Chỉ tiêu	Năm 2016	Năm 2017	Thay đổi (giá trị)	Tăng/ giảm (%)
<b>TỔNG DOANH THU &amp; THU NHẬP KHÁC</b>	<b>52.252</b>	<b>132.364</b>	<b>80.112</b>	<b>153,32%</b>
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	42.503	75.813	33.309	78,37%
Doanh thu dịch vụ và các hoạt động khác	5.123	5.195	72	1,40%
Doanh thu hoạt động tài chính	2.538	18.189	15.651	616,64%
Thu nhập khác	2.088	33.168	31.080	1.488,40%

Cơ cấu doanh thu & các khoản thu nhập theo từng hoạt động của Công ty như sau:

- + Doanh thu hoạt động kinh doanh bất động sản: 75,8 tỷ đồng, tăng 78% so với cùng kỳ, chiếm 57% Tổng doanh thu & các khoản thu nhập.
- + Doanh thu tài chính đạt hơn 18 tỷ đồng, tăng 15,6 tỷ so với cùng kỳ, chiếm 14% Tổng doanh thu & các khoản thu nhập.
- + Thu nhập khác đạt hơn 33 tỷ đồng, tăng 31 tỷ so với năm 2016 và chiếm 25% Tổng doanh thu & các khoản thu nhập. Thu nhập khác đến từ việc chuyển nhượng các tài sản của Công ty.
- + Doanh thu dịch vụ khác (xây dựng, cho thuê BĐS, khác): 5,2 tỷ đồng, chiếm 4% Tổng doanh thu & các khoản thu nhập.



## b. Chi phí:

Bảng 3: CƠ CẤU CHI PHÍ NĂM 2017

ĐVT: triệu đồng

CHỈ TIÊU	NĂM 2016	NĂM 2017	Tăng, giảm (giá trị)	Tăng, giảm (%)
Giá vốn hàng bán	44.175	21.449	(22.726)	-51,4%
Chi phí bán hàng	51	-	(51)	-100,0%
Chi phí quản lý doanh nghiệp	4.486	6.887	2.401	53,5%
Chi phí tài chính	(272)	877	1.149	-422,5%
Chi phí khác	1.342	3.710	2.368	176,4%
<b>TỔNG CHI PHÍ</b>	<b>49.782</b>	<b>32.924</b>	<b>(16.858)</b>	<b>-33,9%</b>

Nguồn: Báo cáo tài chính hợp nhất kiểm toán năm 2017

Năm 2017, Tổng chi phí Công ty là 16,86 tỷ đồng, giảm 33,9% so với năm 2016, trong đó:

- Giá vốn năm 2017 thực hiện 21,45 tỷ đồng, giảm 22,7 tỷ đồng so với năm 2016, tương ứng giảm 51,4%.
- Chi phí bán hàng năm 2017 không phát sinh.
- Chi phí quản lý doanh nghiệp tăng từ 4,5 tỷ đồng năm 2016 lên 6,9 tỷ đồng trong năm 2017 do quy mô hoạt động của Công ty tăng lên khi có thêm 2 Công ty con là Công ty TNHH Bất động sản VRC Sài Gòn và Công ty Cổ phần ADEC.
- Chi phí tài chính là 877 triệu đồng và chi phí khác là 3,7 tỷ đồng trong năm 2017.

## 2. Tổ chức và nhân sự:

### 2.1 Danh sách Ban điều hành tại thời điểm 31/03/2018:

#### **Bà Nguyễn Ngọc Quỳnh Như – Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng giám đốc**

- Sinh năm: 1986
- Dân tộc: Kinh
- Quốc tịch: Việt Nam
- Quê quán: Đà Lạt, Lâm Đồng
- Trình độ chuyên môn: Thạc sĩ Quản trị kinh doanh
- Số cổ phần VRC nắm giữ: 0 cổ phần

#### **Bà Nguyễn Thị Minh Khiêm – Giám đốc tài chính**

- Sinh năm: 1972
- Dân tộc: Kinh
- Quốc tịch: Việt Nam
- Quê quán: Tuy Hòa, Phú Yên
- Trình độ chuyên môn: Cử nhân kinh tế.
- Số cổ phần nắm giữ: 0 cổ phần

#### **Bà Nguyễn Thị Thúy – Kế toán trưởng**

- Sinh năm : 1979
- Dân tộc : Kinh
- Quốc tịch : Việt Nam
- Địa chỉ liên lạc : 146 Nguyễn Tri Phương, phường 7, thành phố Vũng Tàu
- Trình độ chuyên môn : Cử nhân kinh tế - chuyên ngành tài chính kế toán.
- Số cổ phần nắm giữ: 1.700 cổ phần

### 2.2 Những thay đổi trong ban điều hành

- Ông Nguyễn Văn Chính từ nhiệm chức vụ Tổng Giám đốc từ ngày 17/01/2017.
- Ông Phạm Văn Phôi được bổ nhiệm chức vụ Tổng Giám đốc từ ngày 17/01/2017.
- Ông Phạm Văn Phôi từ nhiệm chức vụ Tổng Giám Đốc và được bổ nhiệm chức vụ Phó Tổng giám đốc thường trực từ ngày 03/04/2017.



- Bà Nguyễn Ngọc Quỳnh Như được bổ nhiệm chức vụ Chủ tịch Hội đồng quản trị kiêm Tổng Giám Đốc từ ngày 03/04/2017.
- Ông Phạm Văn Phôi từ nhiệm chức vụ Phó Tổng giám đốc thường trực từ ngày 28/04/2017.
- Bà Nguyễn Thị Minh Khiêm được bổ nhiệm chức vụ Giám đốc tài chính từ ngày 12/03/2018

### 2.3 Tình hình nhân sự và chính sách đối với người lao động:

#### ❖ Thống kê nhân sự:

- Tính tới thời điểm hiện nay toàn thể CBCNV Công ty 25 người.
- Thu nhập bình quân người/tháng: 11,7 triệu đồng/người/tháng.

#### ❖ Chính sách đối với người lao động:

##### Chế độ làm việc:

Công ty thực hiện chế độ làm việc 5 ngày/tuần và 8 giờ/ngày. Các đơn vị hoặc những nhân viên có chức năng đặc biệt thì có thể thay đổi thời gian làm việc hoặc tăng ca thêm giờ tùy điều kiện cụ thể.

##### Chính sách tuyển dụng đào tạo:

Với mục tiêu nâng cao chất lượng chuyên môn và nghiệp vụ của nguồn nhân lực, VRC đã xây dựng quy chế đào tạo nhằm đảm bảo thực hiện việc đào tạo một cách khoa học, hệ thống và mang lại hiệu quả cao. Việc xây dựng kế hoạch và thực hiện đào tạo, bồi dưỡng và phát triển nguồn lực được VRC thực hiện hàng năm. Mỗi năm có tổng hợp kết quả, đánh giá kết quả đào tạo thông qua hiệu quả công việc thực tế của CBCNV tham gia đào tạo.

Đặc biệt, thực hiện chỉ đạo của UBCKNN về việc tổ chức các khóa đào tạo cấp chứng chỉ Quản trị công ty cho các cán bộ quản lý trong công ty đại chúng, Công ty đã tổ chức đăng ký cho các cán bộ quản lý trong Công ty tham gia đào tạo nhằm nâng cao chất lượng quản trị công ty.

##### Chế độ phúc lợi, khen thưởng, bảo hiểm xã hội:

###### • Chế độ lương và đãi ngộ

- Mức lương: Thỏa thuận, cạnh tranh trên thị trường và xứng đáng với năng lực, kinh nghiệm và hiệu quả công việc.
- Được hưởng thu nhập tăng thêm theo kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty.
- Có nhiều cơ hội thăng tiến; Được tạo điều kiện tối đa để phát huy hết khả năng.

- Môi trường làm việc văn minh, chuyên nghiệp.
- **Chính sách nghỉ mát**

Với mục đích chăm lo đời sống tinh thần của cán bộ công nhân viên, tái tạo sức lao động, nâng cao năng suất lao động và tạo động lực thúc đẩy mối quan hệ giao lưu, học hỏi, chia sẻ kinh nghiệm, hàng năm, Công ty sẽ tổ chức các chuyến tham quan nghỉ mát cho tất cả CBCNV và người thân trong công ty.
- **Chính sách khen thưởng**

Hàng năm, căn cứ vào kết quả hoạt động kinh doanh, Công ty sẽ có chính sách khen thưởng thành tích dựa trên mức độ hoàn thành chỉ tiêu cá nhân trong đánh giá định kỳ hàng tháng/quý. Mức thưởng này sẽ được quy định cụ thể, chi tiết và công bằng cho từng cấp độ cán bộ công nhân viên nhằm tạo động lực làm việc, tạo một môi trường thi đua lành mạnh để nhân viên phát huy hết tiềm năng bản thân, thúc đẩy Công ty phát triển vững mạnh.

Ngoài ra Công ty cũng xây dựng các chương trình ESOP và chương trình ưu đãi mua các sản phẩm trong các dự án của Công ty cho cán bộ nhân viên gắn bó lâu dài và có nhiều đóng góp cho sự phát triển của Công ty.
- **Chính sách chăm sóc sức khỏe**

Ngoài 2 loại hình Bảo hiểm bắt buộc (BHYT, BHXH), hàng năm, Công ty có tổ chức khám sức khỏe cho 100% cán bộ công nhân viên nhằm đảm bảo sức khỏe của nhân viên được chăm sóc tốt nhất, nhân viên luôn có cảm giác an toàn và được quan tâm chu đáo.
- **Chính sách phúc lợi khác**

Công ty đặc biệt quan tâm đến những chế độ dành cho nhân viên trong các dịp lễ tết, sinh nhật, hiếu hỷ, thường xuyên tổ chức các hoạt động phúc lợi hàng tháng như: Quốc tế phụ nữ, ngày hội thiếu nhi, tết Trung Thu, Tết Nguyên Đán...



### **3. Tình hình đầu tư, tình hình thực hiện các dự án:**

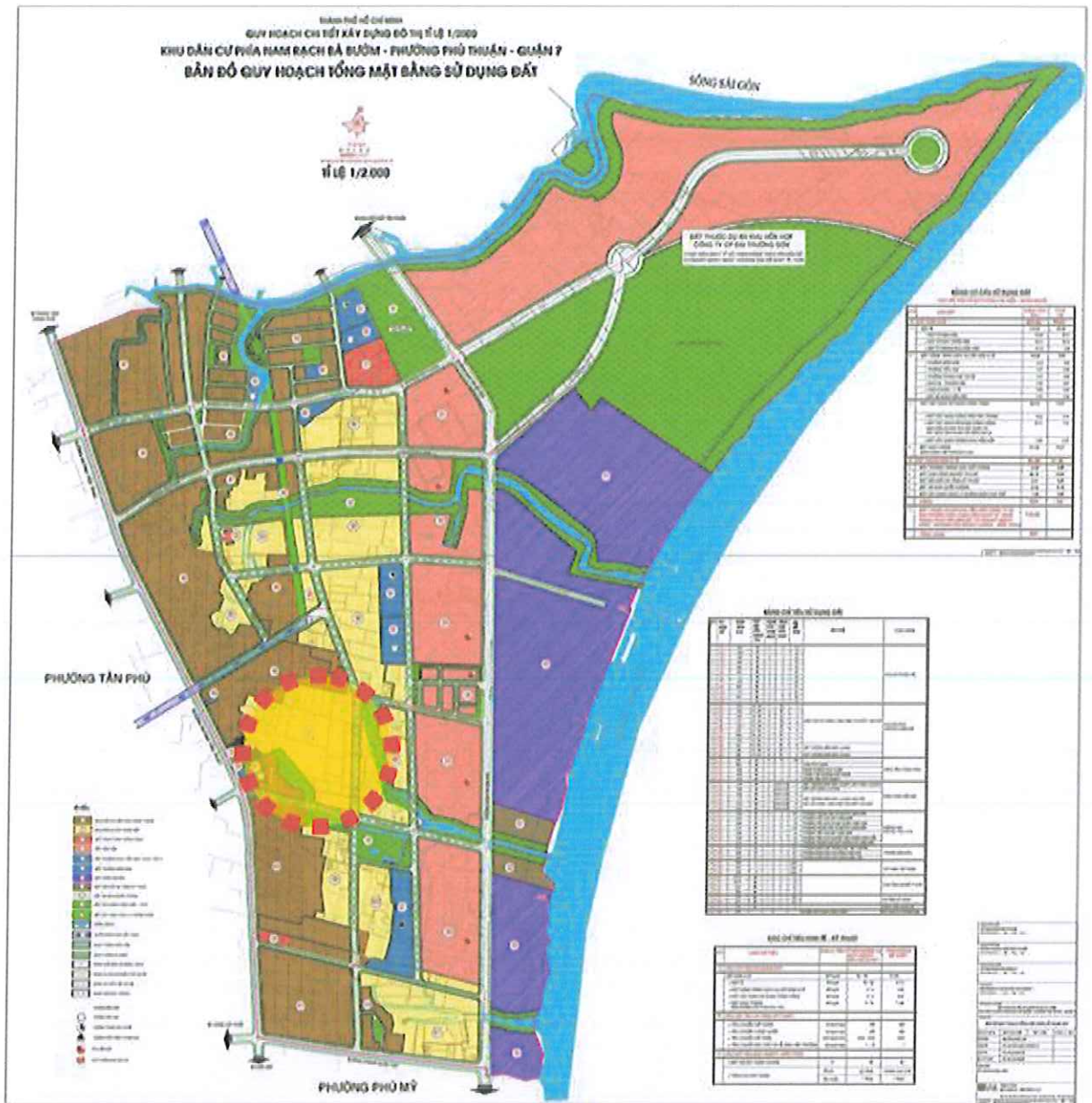
#### **3.1 Dự án Khu nhà ở cao tầng Babylon Garden phường Phú Thuận, Quận 7**

- **Chủ đầu tư: Công ty TNHH Bất động sản VRC Sài Gòn**
- **Vị trí dự án:**

Thuộc địa phận phường Phú Thuận, quận 7, TP.HCM với ranh giới được xác định như sau:

- + Phía Đông giáp rạch nhánh 3 rạch Cây Me.
- + Phía Tây giáp khu dân cư hiện hữu.
- + Phía Nam giáp khu dân cư dự kiến đầu tư của Công ty Hacota.
- + Phía Bắc giáp khu dân cư hiện hữu và đường quy hoạch lộ giới 24m.

Dự án nằm ở khu trung tâm quận 7 thuộc khu dân cư Nam Sài Gòn, cách Ủy Ban nhân dân Quận 7, Khu đô thị Phú Mỹ Hưng, trường đại học quốc tế RMIT, trường quốc tế Canada, bệnh viện FV, công viên Mũi Đèn Đỏ, Trung tâm triển lãm Sài Gòn, Cầu Phú Mỹ,... chỉ từ 5 -10 phút.







- **Quy mô dự án:**

- Diện tích khu đất: 50.256 m<sup>2</sup>
- Mật độ xây dựng: 40 - 43%
- Khu quy hoạch gồm các chức năng sau:
  - + Khu ở: chung cư cao tầng
  - + Khu dịch vụ công cộng
  - + Trung tâm thương mại
  - + Khu vui chơi - giải trí
  - + Khu công viên cây xanh
  - + Bãi đậu xe ngầm và nổi...



- **Tiến độ:**
  - Đã hoàn tất bồi thường, giải phóng mặt bằng trên 5 ha
  - Đang triển khai thủ tục pháp lý và đầu tư hạ tầng dự án.

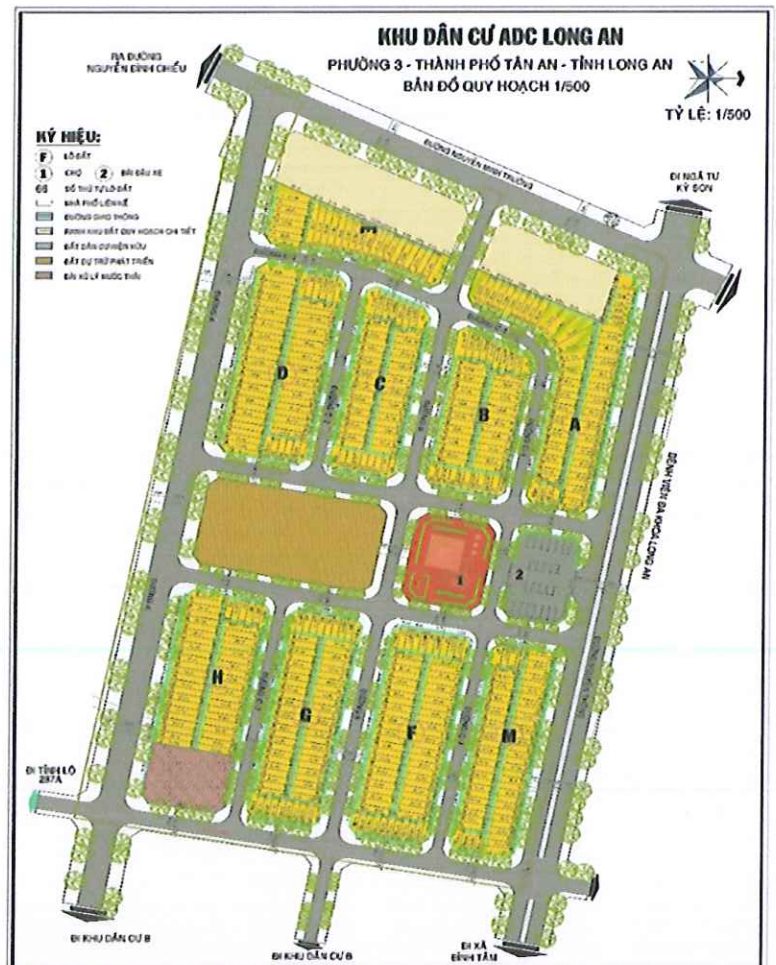


**3.2 Dự án Khu dân cư ADC phường Phú Mỹ, Quận 7**

- Chủ đầu tư: **CÔNG TY CỔ PHẦN ADEC**
- Vị trí dự án: Nằm trên mặt tiền đường 15B (đường Nguyễn Lương Bằng nối dài), lộ giới 48m.
- Quy mô dự án:
  - Diện tích: 79.330 m<sup>2</sup>
  - Phân khu chức năng:
    - + Nhóm nhà liên kế phố
    - + Nhà liên kế vườn
    - + Nhà biệt thự phố
    - + Nhà biệt thự vườn
    - + Chung cư cao tầng



- + Khu trường học
- + Công viên cây xanh.
- **Tiến độ triển khai:**
  - Đã hoàn tất bồi thường, giải phóng mặt bằng.
  - Đã hoàn tất xây dựng cơ sở hạ tầng của khu thấp tầng
  - Đang triển khai xây dựng nhà khu thấp tầng (tổng cộng 274 căn), mỗi đợt xây từ 30-50 căn.



### 3.3 Dự án Khu dân cư ADC Long An

- **Chủ đầu tư: CÔNG TY CỔ PHẦN ADEC**
  - Vị trí: Đối diện Bệnh viện Đa



Khoa Tỉnh Long An (Khu A), nằm trên địa bàn phường 3, TP Tân An, tỉnh Long An.

- Tổng diện tích quy hoạch: 95.621 m<sup>2</sup>
- Phân khu chức năng:
  - + Đất ở: Nhà liên kế
  - + Chợ thương mại, bãi đậu xe
  - + Đất giao thông
  - + Đất dự trữ phát triển
  - + Bãi xử lý nước thải.
- Tiến độ:
  - + Đã hoàn thiện hạ tầng cơ sở và phân lô hoàn chỉnh giai đoạn 1 (diện tích 2,6ha)

### 3.4 Dự án Khu đô thị mới Nhà Bè

- Chủ đầu tư: CÔNG TY CỔ PHẦN ADEC
- Vị trí: Xã Nhơn Đức, Phước Lộc, Huyện Nhà Bè, TP.HCM
  - + Phía Đông: giáp rạch Ngọn Đình
  - + Phía Tây: giáp rạch Cây Khô, rạch Gò Nổi
  - + Phía Nam: giáp đất nông nghiệp – dự trữ phát triển.
  - + Phía Bắc: giáp khu đất của Trung tâm Phát triển quỹ đất.
- Diện tích khu đất: 904.424,9 m<sup>2</sup>
- Phân khu chức năng: Đất ở (thấp tầng, cao tầng), công trình công cộng, cây xanh, khu thể thao, khu vui chơi giải trí...





4. Tình hình tài chính:

Bảng 4: Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu

Các chỉ tiêu	Năm 2016	Năm 2017
<b>1. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán ( lần)</b>		
+ Hệ số thanh toán ngắn hạn	1,56 lần	5,75 lần
+ Hệ số thanh toán nhanh	1,48 lần	2,26 lần
<b>2. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn (%)</b>		
+ Hệ số Nợ/Tổng tài sản	30,6%	27,7%
+ Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu	44,1%	38,3%
<b>3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động (%)</b>		
+ Doanh thu thuần/Tổng tài sản	18,6%	8,0%
<b>4. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời (%)</b>		
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	4,7%	95,2%
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu	1,3%	10,5%
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản	0,9%	7,6%
+ Hệ số Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/Doanh thu thuần	3,6%	86,4%
+ Thu nhập trên cổ phiếu( EPS)	164 đồng	3.611 đồng

Nguồn: BCTC hợp nhất kiểm toán năm 2017

## 5. Cơ cấu cổ đông, thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu:

### 5.1 Cổ phần:

- Tổng số lượng cổ phiếu của VRC tại thời điểm báo cáo là 50.000.000 cổ phiếu trong đó:
  - Số lượng cổ phiếu đang lưu hành là: 50.000.000 cổ phiếu
  - Cổ phiếu quỹ: 0 cổ phiếu
- Tính đến 31/12/2017, Công ty không có cổ đông lớn nắm giữ trên 5%.

### 5.2 Cơ cấu cổ đông:

STT	Cơ cấu cổ đông	Số lượng cổ đông	Số lượng cổ phần	
<b>1</b>	<b>Cổ đông trong nước:</b>	<b>1.001</b>	<b>49.878.857</b>	<b>cổ phần</b>
	Cá nhân	982	47.548.648	cổ phần
	Tổ chức	19	2.330.209	cổ phần
<b>2</b>	<b>Cổ đông nước ngoài:</b>	<b>10</b>	<b>121.143</b>	<b>cổ phần</b>
	Cá nhân	9	119.393	cổ phần



	Tổ chức	1	1.750	cổ phần
	<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.011</b>	<b>50.000.000</b>	<b>cổ phần</b>

(Theo Danh sách cổ đông tại ngày chốt 06/04/2018)

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

STT	NỘI DUNG	TRƯỚC KHI THAY ĐỔI	THAY ĐỔI	SAU KHI THAY ĐỔI	LÝ DO THAY ĐỔI
1	Vốn điều lệ	145.047.620.000 đồng	Tăng 354.952.380.000 đồng	500.000.000.000 đồng	Chào bán cổ phiếu ra công chúng
2	Tổng số cổ phiếu	14.504.762 cổ phiếu	Tăng 35.495.238 cổ phiếu	50.000.000 cổ phiếu	Chào bán cổ phiếu ra công chúng
3	Số lượng cổ phiếu quỹ	0 cổ phiếu	0	0 cổ phiếu	
4	Số lượng cổ phiếu có quyền biểu quyết đang lưu hành	14.504.762 cổ phiếu	Tăng 35.495.238 cổ phiếu	50.000.000 cổ phiếu	Chào bán cổ phiếu ra công chúng

### 6. Báo cáo tác động liên quan đến môi trường và xã hội

Trong năm công ty tuân thủ tốt pháp luật về môi trường, không có vi phạm và xử phạt về môi trường.

Đối với các dự án trong quá trình triển khai, Công ty đều lập hàng rào kiên cố che chắn và vệ sinh, phát quang thường xuyên. Các dự án khi triển khai sẽ bao gồm việc thiết lập các tiêu chí cụ thể về đảm bảo các tiêu chuẩn môi trường, an toàn lao động, cũng như việc giám sát chặt chẽ trong quá trình thực thi.

Tại văn phòng làm việc của Công ty, ban hành nội quy cơ quan, định hướng toàn thể cán bộ nhân viên luôn ý thức tiết kiệm (điện, nước, văn phòng phẩm, vật dụng, ...) và giữ gìn nơi làm việc luôn sạch sẽ, tạo không gian làm việc thân thiện và trong lành.

Đối với người lao động, VRC xác định nhân lực là yếu tố quan trọng nhất giúp Công ty phát triển. Theo đó, Công ty ban hành các chính sách về lao động – tiền lương cạnh tranh để thu hút lao động. Người lao động làm việc 5 ngày/tuần và 8 giờ/ngày, được hưởng đầy đủ các chế độ lao động, bảo hiểm,... theo đúng quy định.

Đối với hoạt động chăm sóc cộng đồng, công ty cũng rất tích cực hưởng ứng tham gia, thông qua các chương trình thiện nguyện hàng tuần, tháng, quý.

### III. Báo cáo và đánh giá của Ban Tổng Giám đốc:

#### 1. Đánh giá kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh:

Kinh tế thế giới 2017 tiếp tục xu hướng phục hồi tốt, GDP toàn cầu năm 2017 tăng 3,7% so với năm trước, cao hơn mức tăng 3,2% trong 2016 nhờ gia tăng hoạt động đầu tư, thương mại và sản xuất công nghiệp ở nhiều khu vực. Các nền kinh tế chủ chốt như Mỹ, châu Âu, Nhật Bản, Trung Quốc đều có sự phục hồi tích cực đóng vai trò định hình cho tăng trưởng kinh tế toàn cầu.

Cùng với đà hồi phục của kinh tế thế giới, năm 2017 kinh tế Việt Nam tăng trưởng tương đối rõ nét với những nỗ lực cải thiện thể chế chính sách của Nhà nước, tăng trưởng GDP đạt 6,81%, cao nhất trong 10 năm trở lại đây. Lạm phát được kiểm soát ở mức 3,5%, tỷ giá và lãi suất ổn định. Chính sách tiền tệ được điều hành chủ động và linh hoạt, tín dụng tăng gần 17%, dự trữ ngoại hối tăng lên mức kỷ lục gần 52 tỷ USD. Với triển vọng tăng trưởng kinh tế cao so với các nước trong khu vực kèm với sự ổn định của đồng VND, Việt Nam ngày càng trở thành điểm đến hấp dẫn cho các nhà đầu tư trên thế giới, vốn FDI thực hiện năm 2017 lên tới 17,5 tỷ USD, xác lập kỷ lục 10 năm.

Bên cạnh những kết quả đạt được như trên, kinh tế Việt Nam đang phải đối diện một số tồn tại cần giải quyết như Nguồn vốn đầu tư công giải ngân chậm, Doanh nghiệp nội địa chưa cải thiện được khả năng tham gia chuỗi cung ứng toàn cầu, tăng trưởng kinh tế còn phụ thuộc khá nhiều vào khu vực FDI, năng suất lao động vẫn còn thấp so với các nước trong khu vực, tình hình nợ xấu vẫn chưa được giải quyết triệt để.

Trước những yếu tố thuận lợi và khó khăn của nền kinh tế, Ban Tổng Giám đốc và Cán bộ nhân viên Công ty đã không ngừng nỗ lực vượt qua khó khăn, tập trung mọi nguồn lực, chủ động đề ra nhiều giải pháp thích hợp để tái cơ cấu hoạt động của Công ty theo định hướng mới, tập trung vào hoạt động M&A và bất động sản, nâng cao năng lực tài chính, quy mô hoạt động, nâng cao hiệu quả và khả năng sinh lời từ đó gia tăng giá trị cho Công ty và các cổ đông.

#### Kết quả đạt được trong năm 2017:

Trong năm 2017, Công ty VRC thực hiện tái cơ cấu tổ chức hoạt động theo định hướng phát triển đã được ĐHCĐ thường niên năm 2017 thông qua, trong đó tập trung vào lĩnh vực đầu tư bất động sản, tìm kiếm và thực hiện M&A, đầu tư vào các công ty có dự án tiềm năng, có hoạt động kinh doanh ổn định, có khả năng mang lại nguồn thu nhanh, góp phần gia tăng doanh thu, lợi nhuận, đem lại dòng tiền ổn định và hiệu quả hoạt động cho công ty; song song đó Công ty VRC sẽ thoái vốn tại lĩnh vực



xây lắp, chuyển nhượng các tài sản chưa sử dụng hiệu quả để tập trung nguồn lực và tài chính cho hoạt động đầu tư.

Một số kết quả đạt được như sau:

- Hoàn tất chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa đất 54 Võ Thị Sáu, Phường 2, Thành phố Vũng Tàu, Tỉnh BRVT.
- Ký hợp đồng chuyển nhượng tài sản là 02 tầng chung cư toà nhà Vung Tau Apartment Building tại 165 Thuỳ Vân, phường 02, TP. Vũng Tàu.
- Thực hiện chuyển nhượng toàn bộ phần vốn góp của Công ty VRC tại hai công ty con là CTCP Đầu tư và Xây lắp VRC.1 và CTCP Đầu tư và Xây lắp VRC.2 để tập trung nguồn lực vào định hướng mới.
- Thành lập Công ty TNHH Bất động sản VRC Sài Gòn, trong năm 2017 đã hoàn tất việc bồi thường, giải phóng mặt bằng 5 ha và hiện Công ty đang triển khai thủ tục pháp lý dự án.
- Hoàn tất việc chào bán cổ phiếu ra công chúng và chào bán cho đối tác chiến lược, tăng vốn điều lệ lên 500 tỷ đồng và hoàn tất việc đầu tư 60,06% vốn điều lệ của Công ty cổ phần ADEC, công ty hoạt động trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản, đang là chủ đầu tư của 3 dự án:
  - (1) Dự án khu dân cư Phú Mỹ, Quận 7: Tọa lạc ngay Trung tâm Quận 7, nằm trên mặt tiền đường Nguyễn Lương Bằng nối dài với tổng diện tích gần 8 ha, đã hoàn tất việc bán hàng, hiện tại Công ty đang triển khai xây dựng nhà cho khu thấp tầng.
  - (2) Dự án tại Nhơn Đức, Nhà Bè: Tổng diện tích 90 ha, dự kiến sẽ được chia làm nhiều giai đoạn để triển khai, mỗi giai đoạn từ 25-30 ha. Đây là một trong những dự án trọng điểm, nằm trong chiến lược phát triển trung hạn của Công ty.
  - (3) Dự án Khu dân cư Long An: Tổng diện tích 9,5 ha. Công ty đã hoàn tất đền bù 6 ha, đã xây dựng hạ tầng và chào bán giai đoạn 1 - diện tích 2,6 ha.
- Ngoài ra, Công ty đã và đang thực hiện đánh giá các cơ hội đầu tư, M&A các công ty có tài sản và dòng tiền tốt để tạo nên những bước phát triển vượt bậc cả về quy mô lẫn hiệu quả.

**Bảng 5: KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT NĂM 2017**

ĐVT: triệu đồng

Chỉ tiêu	KH 2017	TH 2017	Tỷ lệ TH/KH 2017	TH 2016	Tỷ lệ TH2017/TH2016
Tổng doanh thu và các khoản thu nhập	393.985	132.364		52.252	2,53 lần
Lợi nhuận trước thuế	150.666	99.441	66,00%	2.470	40,3 lần
Lợi nhuận sau thuế	120.533	77.118	63,98%	2.259	34,1 lần
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông công ty mẹ	120.533	78.708	65,30%	2.349	33,5 lần
EPS (đồng)	-	3.611	-	164	22,0 lần

Nguồn Báo cáo tài chính hợp nhất kiểm toán 2017

**2. Tình hình tài chính:****Bảng 6: BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN TẠI THỜI ĐIỂM 31/12/2017**

ĐVT: Triệu đồng

CHỈ TIÊU	Năm 2016	Năm 2017	Tăng giảm so với đầu năm	
			Giá trị	Tỷ lệ %
<b>TÀI SẢN</b>				
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>111.810</b>	<b>1.008.454</b>	<b>896.645</b>	<b>801,94%</b>
1. Tiền và các khoản tương đương tiền	55.380	71.638	16.258	29,36%
2. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	13.000	-	-13.000	-100,00%
3. Các khoản phải thu	36.821	322.803	285.983	776,69%
4. Hàng tồn kho	6.113	612.961	606.848	9.927,05%
5. Tài sản ngắn hạn khác	496	1.052	556	111,99%
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>143.893</b>	<b>9.003</b>	<b>-134.890</b>	<b>-93,74%</b>
1. Các khoản phải thu dài hạn	-	5	5	-
2. Tài sản cố định	4.762	1.039	-3.723	-78,18%
3. Bất động sản đầu tư	13.073	7.286	-5.787	-44,27%



**Bảng 6: BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN TẠI THỜI ĐIỂM 31/12/2017***ĐVT: Triệu đồng*

CHỈ TIÊU	Năm 2016	Năm 2017	Tăng giảm so với đầu năm	
			Giá trị	Tỷ lệ %
4. Tài sản dở dang dài hạn	126.058	-	-126.058	-100,00%
5. Tài sản dài hạn khác	-	673	673	-
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>255.703</b>	<b>1.017.457</b>	<b>761.755</b>	<b>297,91%</b>
<b>NGUỒN VỐN</b>				
<b>A. NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>78.309</b>	<b>281.773</b>	<b>203.464</b>	<b>259,82%</b>
1. Nợ ngắn hạn	71.447	175.308	103.861	145,37%
2. Nợ dài hạn	6.862	106.466	99.603	1.451,41%
<b>B. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>177.393</b>	<b>735.684</b>	<b>558.291</b>	<b>314,72%</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	145.048	500.000	354.952	244,71%
2. Thặng dư vốn cổ phần	12.196	47.504	35.309	289,52%
3. Quỹ đầu tư phát triển	12.714	12.714	-	0,00%
4. Quỹ khác của vốn chủ sở hữu	452	452	-	0,00%
5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	6.105	85.692	79.587	1.303,59%
6. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	879	89.322	88.443	1.0063,84%
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>255.703</b>	<b>1.017.457</b>	<b>761.755</b>	<b>297,91%</b>

*Nguồn: Báo cáo tài chính hợp nhất kiểm toán năm 2017*

**Về cơ cấu tài sản:**

Tại thời điểm 31/12/2017 Tổng tài sản của VRC đạt **1.017 tỷ đồng**, tăng hơn 761 tỷ đồng so với năm 2016.

*Trong đó:*

- Tài sản ngắn hạn là 1.008 tỷ đồng, chiếm 99% tổng tài sản, tăng 897 tỷ đồng so với đầu năm, chủ yếu do các khoản phải thu khách hàng và hàng tồn kho của các dự án đang triển khai.
- Tài sản dài hạn giảm khoảng 143 tỷ đồng xuống còn 9 tỷ đồng do việc điều chỉnh các tài sản dở dang dài hạn được chuyển về mục Hàng tồn kho.

**Về cơ cấu nguồn vốn:**

- Công ty không vay vốn ngân hàng. Các khoản nợ phải trả là các khoản tiền đối tác thanh toán từng đợt theo tiến độ hợp đồng.
- Vốn chủ sở hữu: tại ngày 31/12/2017 đạt 736 tỷ đồng, tăng 558 tỷ đồng, do trong năm Công ty mẹ đã thực hiện chào bán cổ phần ra công chúng và chào bán cho đối tác chiến lược, tăng vốn điều lệ từ 145 tỷ đồng lên 500 tỷ đồng. Bên cạnh đó Vốn chủ sở hữu tăng thêm nhờ hợp nhất lợi nhuận từ các Công ty con.

**3. Kế hoạch kinh doanh năm 2018:**

- |                                   |             |
|-----------------------------------|-------------|
| - Doanh thu thuần:                | 820 tỷ đồng |
| - Tổng lợi nhuận trước thuế TNDN: | 380 tỷ đồng |
| - Lợi nhuận sau thuế:             | 304 tỷ đồng |

**IV. Đánh giá của Hội đồng quản trị về hoạt động của Công ty****1. Đánh giá của Hội đồng quản trị về các mặt hoạt động của Công ty:**

- Trong năm 2017, Công ty VRC đã mạnh dạn thực hiện tái cơ cấu lại hoạt động của Công ty, chuyển đổi từ công ty chuyên về hoạt động xây lắp sang mô hình công ty đầu tư và kinh doanh bất động sản. Bên cạnh đó, HĐQT, Ban Tổng Giám đốc đã tiếp xúc với các nhà đầu tư trong và ngoài nước với mục tiêu hợp tác đầu tư nhằm triển khai một số dự án bất động sản hoặc chuyển nhượng một số tài sản chưa khai thác hiệu quả để nâng cao năng lực tài chính và tập trung nguồn vốn cho hoạt động M&A.
- Về kết quả sản xuất kinh doanh:

HĐQT đánh giá mặc dù vẫn chưa thực hiện việc chuyển nhượng Khu đất Quận 7 TP.HCM theo kế hoạch nhưng doanh thu, lợi nhuận và hiệu quả năm 2017 cũng đã



tăng trưởng đáng kể so với 2016. Kết quả tình hình sản xuất kinh doanh năm 2017 cụ thể như sau:

**Số liệu báo cáo tài chính hợp nhất VRC đã được kiểm toán:**

- Tổng Doanh thu & các khoản thu nhập năm 2017 đạt 132,4 tỷ đồng, tăng 80 tỷ so với thực hiện cùng kỳ và đạt 33,6% kế hoạch ĐHCĐ đề ra, trong đó chi tiết doanh thu theo từng hoạt động:
  - ✓ Doanh thu hoạt động kinh doanh bất động sản: 75,8 tỷ đồng, chiếm 57% Tổng doanh thu & các khoản thu nhập.
  - ✓ Doanh thu tài chính đạt hơn 18 tỷ đồng, chiếm 14% Tổng doanh thu & các khoản thu nhập.
  - ✓ Thu nhập khác đạt hơn 33 tỷ đồng, chiếm 25% Tổng doanh thu & các khoản thu nhập.
  - ✓ Doanh thu dịch vụ khác (xây dựng, cho thuê BĐS, khác): 5,2 tỷ đồng, chiếm 4% Tổng doanh thu & các khoản thu nhập.
- Tổng lợi nhuận kế toán sau thuế TNDN của cổ đông công ty mẹ năm 2017 là: 78,7 tỷ đồng đạt 64% so với kế hoạch ĐHCĐ đề ra, tăng gấp 33,5 lần so với mức lợi nhuận 2,3 tỷ đồng năm 2016.

**- Về hoạt động quản trị Tài chính doanh nghiệp:**

- Phối hợp với cơ quan thuế việc thực hiện kiểm tra, quyết toán thuế từ năm 2012 đến năm 2016.
- Xem xét các quyết toán tài chính hàng quý trong năm 2017, quyết toán bán niên và quyết toán cả năm 2017 của toàn công ty.
- Kiểm tra đánh giá tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh và tình hình tài chính của công ty từng quý và cả năm. Luôn quan tâm đến quản lý tài chính an toàn, cơ cấu vốn vay phù hợp và đảm bảo hiệu quả sử dụng vốn.

**2. Đánh giá của Hội đồng quản trị về hoạt động của Ban Giám đốc công ty:**

- HĐQT đẩy mạnh công tác giám sát hoạt động của Ban Tổng giám đốc và các cán bộ quản lý nhằm đảm bảo hoạt động công ty được an toàn tuân thủ theo đúng pháp luật, triển khai thực hiện theo đúng các Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông và HĐQT. Ngoài ra, HĐQT còn chú trọng công tác triển khai việc hoàn thiện các quy chế cho phù hợp với tình hình hoạt động của công ty.
- HĐQT đã tham dự hầu hết các buổi họp giao ban của Ban điều hành để chỉ đạo thực hiện và khắc phục kịp thời các vướng mắc phát sinh trong quá trình thực hiện

các Nghị quyết của HĐQT đã đề ra. HĐQT đánh giá Ban TGD về cơ bản đã hoàn thành kế hoạch doanh thu, lợi nhuận năm 2017 do Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2017 đề ra, mặc dù vẫn chưa thực hiện việc chuyển nhượng Dự án Quận 7 TP.HCM theo kế hoạch.

### 3. Các kế hoạch, định hướng của Hội đồng quản trị:

VRC định hướng trở thành Tập đoàn kinh tế năng động, tăng trưởng nhanh và bền vững trên nguyên tắc: **HỢP TÁC – PHÁT TRIỂN – BỀN VỮNG**. Hội đồng quản trị luôn tập trung vào hoạt động đầu tư, phát triển các dự án bất động sản tiềm năng; tìm kiếm đánh giá các cơ hội M&A các doanh nghiệp, mang tính đột phá từ đó tạo ra các giá trị bền vững cho cổ đông và xã hội.

Nhiệm vụ trọng tâm trong năm 2018 mà VRC hướng tới là:

- Tập trung phát triển, kinh doanh và khai thác hiệu quả các dự án hiện hữu; Tìm kiếm đối tác để chuyển nhượng các tài sản quy mô vừa và nhỏ nhằm bổ sung nguồn vốn cho các cơ hội đầu tư phù hợp với định hướng, chiến lược.
- Tìm kiếm các cơ hội đầu tư mới bao gồm tham gia góp vốn vào các công ty hoặc đầu tư vào dự án, quỹ đất tiềm năng, có khả năng mang lại nguồn thu nhanh, góp phần gia tăng doanh thu, lợi nhuận, đem lại dòng tiền ổn định và hiệu quả hoạt động cho công ty; song song đó thực hiện đầu tư tài chính ngắn hạn vào công ty hay dự án nhằm tối đa hóa hiệu quả sử dụng vốn, tăng lợi nhuận cho Công ty.

### 4. Các giải pháp chủ yếu thực hiện mục tiêu chiến lược 2018:

#### 4.1 Lĩnh vực kinh doanh bất động sản:

##### ❖ Dự án Khu nhà ở cao tầng Babylon Garden Phường Phú Thuận Quận 7 – TP. HCM:

Để tập trung nguồn lực vào các cơ hội đầu tư khác phù hợp với định hướng, chiến lược của công ty, đồng thời có thể tạo ra doanh thu, lợi nhuận, dòng tiền trong năm 2018 để phục vụ cho hoạt động M&A, HĐQT công ty đã lập tờ trình xin ĐHCĐ thường niên năm 2018 thông qua chủ trương chuyển nhượng phần vốn góp tại Công ty TNHH Bất động sản VRC Sài Gòn đang sở hữu khu đất 5ha tại Phường Phú Thuận Quận 7, HCM.

##### ❖ Dự án Khu dân cư Phú Mỹ Quận 7 – TP. HCM:

- Đối với khu thấp tầng: Tiếp tục triển khai xây dựng nhà cho khách hàng, tổng số căn là 274 căn bao gồm nhà liền kề, biệt thự vườn...mỗi đợt từ 30-40 căn, trong vòng 2 năm.
- Hoàn tất các thủ tục chuyển nhượng khu cao tầng 1,5 ha cho đối tác.



- Tìm kiếm đối tác trong lĩnh vực giáo dục để chuyển nhượng Khu đất giáo dục 5.347 m<sup>2</sup>.

#### ❖ Dự án Khu đô thị mới Nhà Bè

Dự án này nằm trong chiến lược phát triển trung hạn của Công ty và đây sẽ là một trong những dự án trọng điểm quy mô lớn của Công ty. Định hướng VRC sẽ tìm kiếm đối tác hợp tác cùng triển khai dự án, ưu tiên các đối tác có tiềm lực về tài chính và có kinh nghiệm về quy hoạch, triển khai, quản lý đầu tư xây dựng các dự án đô thị lớn. Công ty dự kiến chia thành 03 giai đoạn, mỗi giai đoạn sẽ triển khai khoảng 25-30 ha.

#### ❖ Dự án Khu dân cư ADC Long An

Tiếp tục kinh doanh các nền đất còn lại trong khu 2,6 ha, triển khai mở rộng khu 3.3 ha.

### 4.2 Lĩnh vực đầu tư:

- **Đầu tư, mua bán dự án, tài sản:** Tìm kiếm cơ hội đầu tư vào các dự án mà thị trường có nhu cầu thực, tính thanh khoản cao, phù hợp với định hướng chiến lược của VRC. Công ty cũng sẽ cơ cấu chuyển nhượng những tài sản, dự án mà trong thời điểm hiện tại chưa chuyển đổi nhanh ra dòng tiền, cần nhiều thời gian hoàn thiện để có thể khai thác kinh doanh.
- **Thực hiện M&A:** Đánh giá M&A là xu hướng, và là phương thức đầu tư hiệu quả, VRC đã và đang tích cực tìm kiếm các cơ hội M&A trên thị trường. Với tiêu chí lựa chọn các doanh nghiệp có tài sản tốt; hoạt động kinh doanh cốt lõi có tiềm năng, phù hợp với chiến lược phát triển của VRC. VRC sẽ sử dụng các nguồn lực hợp lý để đầu tư vào các doanh nghiệp này. Đây là công tác cần sự nghiên cứu kỹ càng cùng với nguồn lực lớn.
- **Đầu tư tài chính:** Để tận dụng các cơ hội đầu tư trên thị trường, VRC sẽ dành một tỷ trọng hợp lý nguồn vốn để đầu tư vào các doanh nghiệp và dự án trong ngắn hạn đã được Ban đầu tư phân tích, đánh giá kỹ với nguyên tắc bảo toàn nguồn vốn là ưu tiên hàng đầu và theo các tiêu chí: Công ty có sản phẩm được thị trường đón nhận, chỉ số tài chính tốt, biên lợi nhuận cao, quản trị công ty tốt và có tính thanh khoản cao.

### 4.3 Các giải pháp khác:

- Tiếp tục tái cấu trúc bộ máy quản lý phù hợp với định hướng kinh doanh, đầu tư đã đề ra và phù hợp với quy mô ngày càng lớn của doanh nghiệp.

- Nâng cao chất lượng đội ngũ nhân sự, phù hợp với hoạt động đầu tư, hoạt động kinh doanh bất động sản và xu hướng phát triển của thị trường.
- Hoàn thiện hệ thống quy chế, quy trình, đầu tư hệ thống quản lý hoạt động sản xuất kinh doanh, hoạt động đầu tư, hoạt động tài chính của Công ty để nâng cao hiệu quả toàn Công ty.
- Nâng cao năng lực tài chính, tăng cường công tác quản trị để thực hiện các nhiệm vụ trọng tâm năm 2018 cũng như nắm bắt các cơ hội đầu tư trên thị trường.
- Đẩy mạnh công tác quan hệ cổ đông, mở rộng quan hệ ngoại giao, hợp tác đầu tư với các đơn vị có tiềm lực về nguồn vốn và có kinh nghiệm triển khai, quản lý; tuân thủ việc báo cáo, công bố thông tin tới cổ đông và cơ quan quản lý.
- Học tập và tiếp thu những phương pháp quản trị tiên tiến nhưng có những điều chỉnh cho phù hợp với môi trường nội tại của Doanh nghiệp.
- Nâng cao năng lực cạnh tranh, nắm bắt các cơ hội để mở rộng danh mục đầu tư, mở rộng thị trường, nâng cao tính chuyên nghiệp, đủ sức ứng biến linh hoạt và đối phó với đối thủ cạnh tranh cả trong và ngoài nước.

## V. Quản trị công ty

### 1. Hoạt động của Hội đồng quản trị (Nhiệm kỳ 3 năm 2015 – 2019)

#### 1.1 Thông tin về thành viên Hội đồng quản trị

STT	Thành viên HĐQT	Chức vụ	Số buổi họp tham dự	Tỷ lệ	Lý do không tham dự
1	Bà Nguyễn Ngọc Quỳnh Như	Chủ tịch HĐQT	23/23	100%	
2	Ông Lý Thanh Nhã	Phó Chủ tịch HĐQT	23/23	100%	
3	Ông Nguyễn Lâm Tùng	Thành viên HĐQT	14/14	100%	Bổ nhiệm kể từ ngày 05/05/2017
4	Ông Nguyễn Văn Bé	Thành viên HĐQT	17/17	100%	Bổ nhiệm kể từ ngày 17/04/2017
5	Ông Phạm Văn Phôi	Thành viên HĐQT	06/06	100%	Từ nhiệm ngày 28/04/2017



6	Ông Nguyễn Văn Chính	Chủ tịch HĐQT	06/06	100%	Từ nhiệm ngày 28/04/2017
---	----------------------	---------------	-------	------	--------------------------

### 1.2 Hoạt động giám sát của HĐQT đối với Ban Giám đốc:

Hội đồng Quản trị họp định kỳ nhằm mục đích theo dõi, cập nhật tình hình hoạt động, đồng thời đưa ra những phương án giải quyết nhằm mang lại hiệu quả tối đa trong hoạt động sản xuất kinh doanh.

### 1.3 Các nghị quyết/ quyết định của Hội đồng quản trị:

STT	Số nghị quyết	Ngày	Nội dung
1	13/NQ-HĐQT-VRC/2017	04/01/2017	Thông qua việc từ nhiệm thành viên HĐQT đối với ông Vũ Đức Tiến
2	14/NQ-HĐQT-VRC/2017	17/01/2017	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Thông qua việc từ nhiệm Tổng Giám đốc đối với ông Nguyễn Văn Chính</li> <li>- Thông qua bổ nhiệm ông Nguyễn Văn Chính giữ chức Phó Chủ tịch HĐQT</li> <li>- Thông qua việc bổ nhiệm ông Lý Thanh Nhã giữ chức Phó Chủ tịch HĐQT</li> <li>- Thông qua việc bổ nhiệm ông Phạm Văn Phôi giữ chức Tổng Giám Đốc công ty</li> </ul>
3	15/NQ-HĐQT-VRC/2017	14/03/2017	Thông qua phương án tổ chức Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2017
4	16/QĐ-HĐQT-VRC/2017	03/04/2017	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Thông qua việc từ nhiệm Tổng Giám Đốc đối với ông Phạm Văn Phôi</li> <li>- Thông qua bổ nhiệm bà Nguyễn Ngọc Quỳnh Như giữ chức Tổng Giám Đốc</li> </ul>
5	17/NQ-HĐQT-VRC/2017	17/04/2017	Thông qua việc bổ nhiệm ông Nguyễn Văn Bé làm thành viên HĐQT
6	18/NQ-HĐQT-VRC/2017	28/04/2017	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Thông qua việc từ nhiệm chức vụ Phó Chủ tịch HĐQT đối với ông Nguyễn Văn Chính</li> <li>- Thông qua việc từ nhiệm thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám Đốc thường trực đối với ông Phạm</li> </ul>

## Báo cáo thường niên 2017

STT	Số nghị quyết	Ngày	Nội dung
			Văn Phôi
7	19/NQ-HĐQT-VRC/2017	05/05/2017	Thông qua việc bổ nhiệm ông Nguyễn Lâm Tùng làm thành viên HĐQT
8	20/NQ-HĐQT-VRC/2017	18/05/2017	Thông qua hồ sơ đăng ký chào bán cổ phiếu
9	23/NQ-HĐQT-VRC/2017	23/06/2017	Thông qua chủ trương chuyển nhượng phần vốn góp tại hai công ty con VRC.1 và VRC.2
10	23A/NQ-HĐQT-VRC/2017	23/06/2017	Thông qua chuyển nhượng Quyền sử dụng đất tại số 54 Võ Thị Sáu, phường 2, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu
11	24/NQ-HĐQT-VRC/2017	26/06/2017	Thông qua việc thành lập Công ty TNHH Bất động sản VRC Sài Gòn có 100% vốn góp từ VRC
12	25/NQ-HĐQT-VRC/2017	02/08/2017	Thông qua việc Công ty con là Công ty TNHH Bất Động Sản VRC Sài Gòn tiếp tục thực hiện đền bù Dự án Quận 7 TP HCM
13	26/NQ-HĐQT-VRC/2017	29/08/2017	Thông qua ngày đăng ký cuối cùng để thực hiện quyền mua cổ phiếu phát hành thêm cho cổ đông hiện hữu là ngày 13/09/2017. Tỷ lệ mua 1:07
14	27/NQ-HĐQT-VRC/2017	13/10/2017	Thông qua danh sách nhà đầu tư chiến lược để chào bán cổ phiếu riêng lẻ theo Nghị Quyết Đại hội cổ đông thường niên năm 2017. Gồm 19 vị. 25.341.905 cổ phiếu, chiếm 50,68%.
15	28/NQ-HĐQT-VRC/2017	13/10/2017	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Thông qua kết quả phân phối cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu trong đợt chào bán ra công chúng.</li> <li>- Thông qua việc xử lý cổ phiếu không phân phối hết, bà Nguyễn Thị Kim Chi mua 134.621 cổ phiếu.</li> </ul>
16	29/NQ-HĐQT-VRC/2017	16/10/2017	Thông qua kết quả chào bán cổ phiếu.



STT	Số nghị quyết	Ngày	Nội dung
17	30/NQ-HĐQT-VRC/2017	17/10/2017	Thông qua đầu tư công ty con, công ty liên kết
18	31/NQ-HĐQT-VRC/2017	18/12/2017	Thông qua thành lập Văn phòng đại diện tại TP.HCM và bổ nhiệm Trưởng Văn phòng đại diện.

## 2. Ban kiểm soát

### 2.1 Thông tin thành viên Ban kiểm soát

STT	Thành viên Ban kiểm soát	Chức vụ tại công ty	Số buổi tham dự họp	Tỷ lệ	Lý do
1	Đào Định Phương	Trưởng BKS	3/3	100%	Được ĐHCĐBT bầu vào BKS ngày 24/12/2016
2	Nguyễn Hoàng Phương	Thành viên BKS	3/3	100%	Được ĐHCĐBT bầu vào BKS ngày 24/12/2016
3	Nguyễn Lâm Tùng	Trưởng BKS	2/2	100%	Từ nhiệm thành viên BKS

### 2.2 Hoạt động giám sát của BKS đối với HĐQT, Ban Giám đốc điều hành và cổ đông:

BKS thường xuyên tham gia đầy đủ các buổi họp của HĐQT, tham gia và góp ý kiến đối với HĐQT và Ban Giám đốc điều hành để thực hiện tốt các nghị quyết/Quyết định của ĐHCĐ, HĐQT và giải đáp những thắc mắc, kiến nghị của cổ đông.

### 2.3 Sự phối hợp hoạt động giữa BKS đối với hoạt động của HĐQT, Ban Giám đốc điều hành và các cán bộ quản lý khác:

HĐQT, Ban Giám đốc điều hành và cán bộ quản lý của Công ty luôn tạo điều kiện tối đa để BKS thực hiện đúng các chức năng, nhiệm vụ của mình.

## 3. Các giao dịch, thù lao và các khoản lợi ích của HĐQT, Ban TGD và Ban kiểm soát:

**Thù lao HĐQT, Ban kiểm soát năm 2017:**

Đơn vị tính: Đồng

## Báo cáo thường niên 2017

Nội dung	Kế hoạch	Thực tế	Chênh lệch giữa thực tế và kế hoạch
Tổng mức thù lao HĐQT	240.000.000	240.811.828	811.828
Tổng mức thù lao BKS	84.000.000	84.000.000	0

4. Giao dịch của người nội bộ và người có liên quan đối với cổ phiếu của công ty niêm yết

Stt	Người thực hiện giao dịch	Quan hệ với người nội bộ	Số cổ phiếu sở hữu đầu kỳ		Số cổ phiếu sở hữu cuối kỳ		Lý do tăng, giảm (mua, bán, chuyển đổi, thưởng...)
			Số cổ phiếu	Tỷ lệ	Số cổ phiếu	Tỷ lệ	
1.	Nguyễn Văn Chính	Phó Chủ tịch HĐQT	5.000	0,034%	0	0%	Bán
2.	Nguyễn Thị Thúy	Kế toán trưởng	1.000	0,006%	1.700	0,0034%	Mua (theo quyền mua mua cổ phiếu phát hành thêm cho cho cổ đông hiện hữu)

VI. Báo cáo tài chính (kèm theo báo cáo tài chính hợp nhất năm 2017 đã được kiểm toán)

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT  
TỔNG GIÁM ĐỐC



NGUYỄN NGỌC QUỲNH NHƯ