



CTCP BẤT ĐỘNG SẢN & ĐẦU TƯ VRC

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Tp. Vũng Tàu, ngày 27 tháng 04 năm 2018

BÁO CÁO KẾT QUẢ THỰC HIỆN HOẠT ĐỘNG KINH DOANH NĂM 2017 VÀ KẾ HOẠCH HOẠT ĐỘNG KINH DOANH NĂM 2018 CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

A. KẾT QUẢ THỰC HIỆN NHIỆM VỤ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH NĂM 2017

I. KẾT QUẢ THỰC HIỆN CÁC CHỈ TIÊU KẾ HOẠCH NĂM 2017

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.

1. Kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất năm 2017:

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

DVT: 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

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

DVT: triệu đồng

Chỉ tiêu	Năm 2016	Năm 2017	Thay đổi (giá trị)	Tăng/ giảm (%)
TỔNG DOANH THU &	52.252	132.364	80.112	153,32%

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 (%)
THU NHẬP KHÁC				
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%
TỔNG CHI PHÍ	49.782	32.924	(16.858)	-33,9%

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.

c. Cơ cấu tài chính:

Bảng 4: 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 %
TÀI SẢN				
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	111.810	1.008.454	896.645	801.94%
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. TÀI SẢN DÀI HẠN	143.893	9.003	-134.890	-93,74%
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%
4. Tài sản dở dang dài hạn	126.058	-	-126.058	-100.00%
5. Tài sản dài hạn khác	-	673	673	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	255.703	1.017.457	761.755	297,91%
NGUỒN VỐN				
A. NỢ PHẢI TRẢ	78.309	281.773	203.464	259,82%
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. VỐN CHỦ SỞ HỮU	177.393	735.684	558.291	314,72%
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%

Bảng 4: 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 %
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%
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	255.703	1.017.457	761.755	297,91%

*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.

2. Các mặt hoạt động khác:**2.1 Hoạt động sản xuất kinh doanh:**

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 Thủy 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.
- 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.

2.2 Hoạt động đào tạo:

Với mục tiêu nâng cao chất lượng chuyên môn và nghiệp vụ của nguồn nhân lực, công tác đào tạo được VRC luôn được quan tâm, chú trọng, việc đào tạo, bồi dưỡng và phát triển nguồn lực được VRC thực hiện hàng tháng, hàng quý. Các kết quả đạt được trong năm vừa qua:

- 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. Mỗi năm có tổng hợp kết quả, đánh giá kết quả đào tạo thông qua hiệu quả công việc thực tế của CB – CNV tham gia đào tạo.
- Xây dựng hệ thống đánh giá KPI để nâng cao hiệu quả hoạt động của từng cán bộ nhân viên nói riêng và toàn công ty nói chung.
- Thực hiện nhiều chương trình đào tạo nội bộ cũng như cử CB – CNV tham gia các khóa đào tạo bên ngoài với các chủ đề như: Pháp luật về kinh doanh bất động sản, cập nhật các quy định mới về thuế - kế toán, các chương trình đào tạo của Sở GD&ĐT TPHCM và UBCKNN, các chương trình về quản trị công ty...

2.3 Hoạt động công bố thông tin, quan hệ cổ đông và đối tác:

Nhằm đảm bảo lợi ích cao nhất cho các cổ đông, Công ty VRC luôn thực hiện tốt vấn đề minh bạch hóa thông tin thông qua việc thường xuyên cập nhật các tin tức, các báo cáo quan trọng, những thông tin trọng yếu có ảnh hưởng lớn đến lợi ích của cổ đông thông qua Website của Công ty (hiện nay đã được thay đổi sang địa chỉ <http://vrc.com.vn/>), báo cáo đầy đủ với các cơ quan chức năng như UBCKNN, Sở GDCK TPHCM, Trung tâm lưu ký chứng khoán... nhằm tạo điều kiện để cổ đông tiếp cận được nguồn thông tin một cách dễ dàng, nhanh chóng và chính xác.

Về quan hệ với các đối tác: Trong năm 2017 thị trường bất động sản và chứng khoán đã phục hồi tích cực, Công ty nhận được sự quan tâm tìm hiểu của các tổ chức tài chính, nhà đầu tư trong và ngoài nước. Ngoài ra, Công ty cũng chủ động tìm kiếm các đối tác trong và ngoài nước nhằm chuyển nhượng hoặc hợp tác đầu tư vào các dự án Bất động sản, các cơ hội đầu tư.

II. BÁO CÁO TÌNH HÌNH TỔ CHỨC VÀ QUẢN TRỊ CÁC ĐƠN VỊ THÀNH VIÊN, LIÊN DOANH LIÊN KẾT:

1. Tình hình tổ chức:

1.1 Sơ đồ tổ chức:

Bộ máy tổ chức năm 2017 như sau:

- Ban Tổng giám đốc: 2 người
- Giúp việc cho Ban Tổng Giám đốc là các khối chức năng bao gồm: Khối Đầu tư, Khối Tài chính – kế toán, Khối Phát triển dự án, Khối hỗ trợ và Bộ máy quản lý Các công ty con/ liên kết.

1.2 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.

1.3 Những thay đổi trọng yếu trong ban điều hành năm 2017

- 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 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.

Danh sách ban điều hành tại thời điểm hiện nay:

- Bà Nguyễn Ngọc Quỳnh Như – Tổng giám đốc.
- Bà Nguyễn Thị Minh Khiêm – Giám đốc tài chính.
- Bà Nguyễn Thị Thúy – Kế toán trưởng.

2. Các công ty con, Công ty liên doanh liên kết:

- Công ty TNHH Bất động sản VRC Sài Gòn - vốn điều lệ 300 tỷ đồng, là chủ sở hữu khu đất 5 ha, Công ty đang làm hồ sơ pháp lý Dự án Khu nhà ở cao tầng P. Phú Thuận, Q7, TP.HCM.
- Công ty cổ phần ADEC - vốn điều lệ 221 tỷ đồng, VRC sở hữu 60,06% vốn điều lệ. Các dự án đang triển khai: Khu dân cư P. Phú Mỹ (Q7), Khu đô thị mới Nhà Bè, Khu dân cư ADC Long An.

B. KẾ HOẠCH HOẠT ĐỘNG KINH DOANH VÀ ĐỊNH HƯỚNG HOẠT ĐỘNG NĂM 2018:

I. TRIỂN VỌNG NGÀNH BẤT ĐỘNG SẢN NĂM 2018:

Theo các tổ chức thế giới như ADB và WB, kinh tế Việt Nam năm 2018 được dự báo tăng trưởng ở mức 6,5% - 6,7%, trong đó cầu tiêu dùng được dự báo tiếp tục đà tăng trưởng, đặc biệt trong những năm gần đây thu nhập bình quân của Việt Nam tăng (thu nhập bình quân năm 2017 tăng 170 USD so với năm 2016), là động lực cho khu vực Dịch vụ với nhiều dự địa tăng trưởng như ngành bán lẻ, thị trường tài chính, bất động sản và bảo hiểm.

Thị trường bất động sản nhà, đất ở được các chuyên gia dự báo tiếp tục có sức tiêu thụ tốt ở tất cả các phân khúc, đặc biệt nhu cầu nhà ở vừa túi tiền hiện nay vẫn còn rất lớn. Bên cạnh đó, làn sóng đầu tư vào bất động sản Việt Nam từ Nhật Bản, Hàn Quốc, Singapore sẽ tiếp tục gia tăng trong năm 2018.

Bên cạnh những cơ hội, thị trường bất động sản năm 2018 cũng đối mặt khá nhiều thách thức như Chính phủ vẫn đang kiểm soát tín dụng bất động sản, nguồn cung gia tăng nhanh, và bất ổn địa chính trị cộng với nguy cơ chiến tranh thương mại thế giới cũng sẽ có nhiều tác động đến kinh tế trong nước.

II. MỤC TIÊU NĂM 2018:

Tiếp tục thực hiện định hướng trở thành công ty đầu tư (holdings), mục tiêu trong năm 2018 của VRC cụ thể như sau:

- Thực hiện công tác M&A các doanh nghiệp tiềm năng, có chất lượng tài sản hoặc dòng tiền tốt, có mô hình kinh doanh, lĩnh vực kinh doanh chính phù hợp với định hướng phát triển của VRC.
- Đầu tư, phát triển các dự án bất động sản hiện hữu của Công ty và tìm kiếm các quỹ đất, các dự án tiềm năng khác;
- Nắm bắt cơ hội đầu tư tài chính ngắn hạn trên thị trường.

Để thực hiện điều này, công ty cần chuẩn bị đồng thời các yếu tố: Tăng cường tìm kiếm cơ hội đầu tư; phát triển, tích lũy nguồn vốn, xây dựng đội ngũ nhân lực có trình độ, kinh nghiệm và chuyên nghiệp.

Với việc qui tụ được đội ngũ nhân lực trẻ được đào tạo bài bản và đã có nhiều kinh nghiệm tại các doanh nghiệp lớn, đầu ngành trên nhiều lĩnh vực kết hợp với việc kết nối hiệu quả với nhà đầu tư, đối tác và các cơ quan ban ngành sẽ là cơ sở nền tảng để VRC đạt được các mục tiêu chiến lược của mình.

III. CÁC GIẢI PHÁP THỰC HIỆN MỤC TIÊU NĂM 2018:

1. Lĩnh vực kinh doanh bất động sản:

1.1 Dự án Khu nhà ở cao tầng VRC Phường Phú Thuận Quận 7 – TP. HCM:

- Chủ đầu tư: Công ty TNHH Bất động sản VRC Sài Gòn
- Quy mô: 5 ha
- Vị trí dự án: Phường Phú Thuận, ở khu Trung Tâm của quận 7 thuộc khu dân cư Nam Sài Gòn
- Kế hoạch: 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.

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

- Chủ đầu tư: Công ty cổ phần ADEC.
- Quy mô: 79.330 m²
- Vị trí: Mặt tiền đường 15B (đường Nguyễn Lương Bằng nối dài)
- Kế hoạch:
 - ✓ 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 việc 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 m².

1.3 Dự án Khu đô thị mới Nhà Bè

- Chủ đầu tư: Công ty cổ phần ADEC.
- Diện tích đất: 904.424,9 m².
- Vị trí: tại xã Nhơn Đức và xã Phước Lộc - Huyện Nhà Bè.
- Kế hoạch: 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.

1.4 Dự án Khu dân cư ADC Long An

- Chủ đầu tư: Công ty cổ phần ADEC.
- Diện tích đất: 95.621,03 m².
- 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.
- Kế hoạch: Tiếp tục kinh doanh các nền đất còn lại trong khu 2,6 ha, triển khai mở rộng khu 3.3 ha.

2. Lĩnh vực đầu tư:

2.1 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 cũng như năng lực phát triển dự án 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.

2.2 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 vốn lớn, mục tiêu của VRC trong năm 2018 là sử dụng nguồn vốn từ việc chuyển nhượng các dự án, tài sản trong năm 2017 và kế hoạch 2018 để nắm bắt các cơ hội này.

2.3 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 trên thị trường chứng khoán 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 cổ phiếu có tính thanh khoản cao.

3. Các giải pháp khác:

- Tiếp tục tái cấu trúc bộ máy quản lý phù hợp với kế hoạch kinh doanh, đầu tư đã đề ra.
- Nâng cao chất lượng đội ngũ nhân sự, phù hợp với hoạt động đầu tư, kinh doanh bất động sản và xu hướng phát triển của nền kinh tế 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.

4. 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

C. KẾT LUẬN:

Năm 2017 là năm tiền đề để Công ty tập trung tái cấu trúc toàn diện bộ máy cũng như ngành nghề, định hướng hoạt động. Ban lãnh đạo và tập thể cán bộ nhân viên trong công ty đã cùng nhau cố gắng vượt qua khó khăn thử thách, bước đầu đạt được những thành tựu nhất định, tạo đà phát triển cho giai đoạn tới.

Trên đây là báo cáo các mặt hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty trong năm 2017 và Định hướng kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2018. Kính trình Đại hội đồng cổ đông thường niên thông qua.

Trân trọng!



NGUYỄN NGỌC QUỲNH NHƯ

