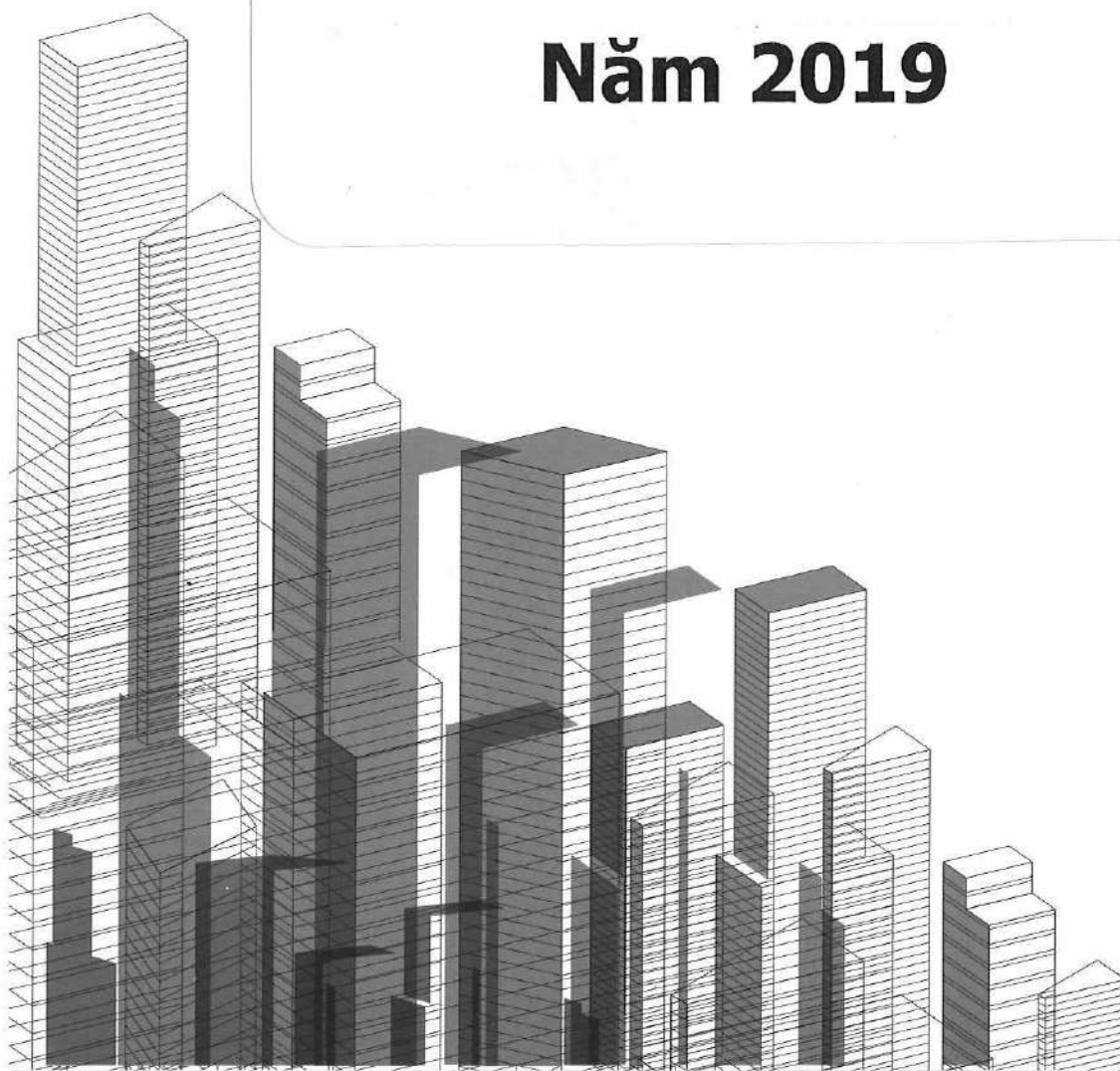




CTCP BẤT ĐỘNG SẢN & ĐẦU TƯ VRC

BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN

Năm 2019



Báo cáo thường niên năm 2019

MỤC LỤC

I. Giới thiệu về Công ty	1
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	4
5. Định hướng phát triển:.....	5
6. Các rủi ro:.....	5
II. Tình hình hoạt động năm 2019:	6
1. Tình hình hoạt động kinh doanh năm 2019	6
2. Tổ chức và nhân sự:.....	7
3. Tình hình đầu tư, tình hình thực hiện các dự án:	10
4. Tình hình tài chính:.....	18
5. Cơ cấu cổ đông, thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu:.....	18
6. Báo cáo tác động liên quan đến môi trường và xã hội	19
III. Báo cáo và đánh giá của Ban Tổng Giám đốc:	20
1. Đánh giá kết quả hoạt động kinh doanh:.....	20
2. Tình hình tài chính:.....	22
IV. Đánh giá của Hội đồng quản trị về hoạt động của Công ty	23
1. Đánh giá của Hội đồng quản trị về các mặt hoạt động của Công ty:	23
2. Đánh giá của Hội đồng quản trị về hoạt động của Ban Giám đốc công ty:.....	24
3. Các kế hoạch, định hướng của Hội đồng quản trị:	25
4. Các giải pháp chủ yếu thực hiện mục tiêu chiến lược 2020:	25
V. Quản trị công ty	27
1. Hoạt động của Hội đồng quản trị (Nhiệm kỳ 2019 - 2023).....	27
2. Ban kiểm soát	29
3. Các giao dịch, thù lao và các khoản lợi ích của HĐQT, Ban TGD và Ban kiểm soát:.....	29
4. Giao dịch của người nội bộ và người có liên quan đối với cổ phiếu của công ty niêm yết năm 2019:	30
VI. Báo cáo tài chính (kèm theo báo cáo tài chính hợp nhất năm 2019 đã được kiểm toán)	30

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: Tầng 20, Tòa nhà Sunny Tower, số 259 Trần Hưng Đạo, phường Cô Giang, Quận 1, TP.HCM
Văn phòng đại diện: Số 54 Võ Thị Sáu, Phường 2, Tp. Vũng Tàu, Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu
- Điện thoại: (84-283) 8375.572 Fax: (84-283) 8375.571
- 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 15 ngày 29/06/2018
- 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: 32 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.

Báo cáo thường niên 2019

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, trong năm 2017, Công ty đã tăng vốn điều lệ lên 500 tỷ đồng, 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.

Tháng 6/2018, Công ty đã chuyển trụ sở chính về Thành phố Hồ Chí Minh.

Tháng 12/2018, Công ty đã đầu tư 49% cổ phần Công ty Cổ phần Đóng tàu và Dịch vụ Cảng Mỹ Xuân.

Năm 2019, Công ty hoàn tất chuyển nhượng 100% Công ty Cổ phần Bất động sản VRC Sài Gòn.

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 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 2019



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



Bằng khen thành tích xuất sắc về công tác ATVSLD 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 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 15 ngày 08/08/2019.

- Vốn điều lệ: 523.013.290.000 đồng
- 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

4.2 Công ty Cổ phần Đóng tàu và Dịch vụ Cảng Mỹ Xuân

- Địa chỉ: Số 54 Võ Thị Sáu, Phường 2, Tp. Vũng Tàu, Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu
- Vốn điều lệ: 240.000.000.000 đồng.

- Công ty được cấp giấy CNĐKDN lần đầu ngày 01/09/2006, thay đổi lần thứ 13 ngày 14/01/2020.
- Tên dự án: Cảng Tổng hợp Container Mỹ Xuân

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 sự tăng trưởng cho công ty và có những đóng góp cho xã hội. Để thực hiện mục tiêu trên, những nhiệm vụ trọng tâm của công ty trong giai đoạn 2020 - 2025 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.

Báo cáo thường niên 2019

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 khách 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 2019:

1. Tình hình hoạt động kinh doanh năm 2019

Bảng 1 : KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH NĂM 2019

DVT: triệu đồng

Chỉ tiêu	KH 2019	TH 2019	Tỷ lệ TH/KH 2019	TH 2018	Tỷ lệ TH2019/TH2018
Tổng doanh thu và các khoản thu nhập	400.000	47.434	11,86%	394.374	12,03%
Lợi nhuận trước thuế	262.000	31.779	12,13%	360.003	8,83%
Lợi nhuận sau thuế	210.000	24.959	11,89%	280.437	8,90%

Nguồn Báo cáo tài chính hợp nhất kiểm toán 2019

Năm 2019 là năm khó khăn đối với các doanh nghiệp bất động sản do các thủ tục hành chính phê duyệt dự án kéo dài làm ảnh hưởng đến kế hoạch triển khai các dự án. Vì vậy, Ban điều hành Công ty đã tập trung việc gia tăng nguồn lực cho các công ty con thông qua hình thức tăng vốn điều lệ để các công ty đủ năng lực triển khai các dự án

hiện hữu và thực hiện các hoạt động M&A. Kết quả về hoạt động kinh doanh cụ thể như sau:

- Tổng doanh thu và các khoản thu nhập của Công ty đạt được 47,4 tỷ. Trong đó, thu nhập từ đầu tư và kinh doanh bất động sản đạt 40 tỷ đồng, chiếm 84,4% tổng doanh thu và các khoản thu nhập, chủ yếu đến từ việc hoàn tất chuyển nhượng 5% cổ phần còn lại tại Công ty cổ phần Bất động sản VRC Sài Gòn. Doanh thu từ các hoạt động khác đạt 7,4 tỷ đồng, chiếm 15,6% Tổng doanh thu và các khoản thu nhập.
- Lợi nhuận trước thuế của Công ty năm 2019 đạt 31,8 tỷ đồng, đạt 12,13% kế hoạch ĐHCĐ thường niên năm 2019 giao. Trong đó Lợi nhuận từ hoạt động M&A, hoạt động đầu tư và kinh doanh bất động sản đạt 29,281 tỷ đồng, chiếm 92,14 % tổng lợi nhuận trước thuế.

2. Tổ chức và nhân sự:

2.1 Danh sách Ban điều hành tại thời điểm 31/12/2019:

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 – Phó Tổng giám đốc thường trực kiêm 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
- Trình độ chuyên môn : Cử nhân kinh tế - chuyên ngành tài chính kế toán.
- Số cổ phần nắm giữ: 0 cổ phần

2.2 Những thay đổi trong ban điều hành năm 2019: Không có

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 là 32 người.
- Thu nhập bình quân người/tháng: 19.996.195 đồng/người/tháng.

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

Công ty luôn xem con người là tài sản lớn nhất, giá trị nhất của một doanh nghiệp. Công ty luôn tập trung vào việc xây dựng và duy trì môi trường làm việc chuyên nghiệp, đa dạng, năng động phù hợp với các nhân viên nhằm khơi gợi cảm hứng của từng nhân viên và giúp từng nhân viên ngày càng hoàn thiện và phát triển, từ đó nâng cao giá trị của công ty, góp phần xây dựng xã hội tốt đẹp hơn.

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 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 CBNV tham gia đào tạo.

Thành viên HĐQT, Ban Tổng Giám đốc, các cán bộ quản lý khác của công ty đã tham gia các khóa đào tạo về quản trị công ty do Sở Giao dịch chứng khoán TP.HCM tổ chức như “Tập huấn về thể điểm Quản trị công ty, báo cáo thường niên và báo cáo phát triển bền vững”; “Cập nhật quy định về kiểm toán nội bộ và kinh nghiệm tổ chức chức năng

kiểm toán nội bộ tại công ty niêm yết”; “Vai trò của Thư ký Công ty trong Quản trị Công ty hiện đại”; “Giải pháp về nguồn lực cho Doanh nghiệp trước yêu cầu áp dụng chuẩn mực Báo cáo tài chính quốc tế (IFRS)”; “Cập nhật các điểm mới tại Dự thảo Luật Doanh nghiệp sửa đổi và Tổ chức công ty theo mô hình quản trị tiên tiến”.

Ngoài ra, các cán bộ quản lý đã tham gia các buổi đào tạo cập nhật các chính sách, văn bản về tài chính, kế toán, thuế hàng tháng; tham gia lớp hướng dẫn lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất; tham gia đào tạo huấn luyện của quản trị doanh nghiệp tại Trường Doanh nhân Pace.

Công ty cũng thường xuyên đào tạo nội bộ những nội dung như Luật Doanh nghiệp, hướng dẫn Công bố thông tin, Nghị định về quản trị công ty áp dụng đối với công ty đại chúng.

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 tổ chức các chuyến tham quan nghỉ mát cho tất cả CBNV 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 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 dân cư ADC phường Phú Mỹ, Quận 7

- Chủ đầu tư: CÔNG TY CỔ PHẦN ADEC

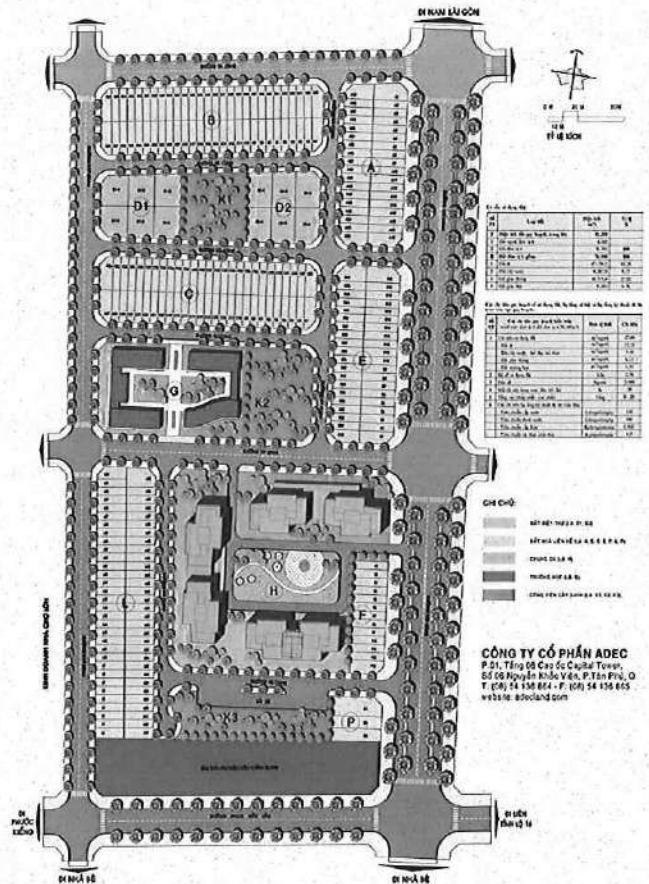
- Vị trí dự án: Nằm trên mặt tiền đường 15B (đường Nguyễn Lương Bằng nối dài), lộ giới 48m.

- Quy mô dự án:

- Diện tích: 79.330 m²
- Phân khu chức năng:
 - + Nhóm nhà liên kế phố
 - + Nhà liên kế vườn
 - + Nhà biệt thự
 - + Chung cư cao tầng
 - + Khu trường học
 - + Công viên cây xanh.

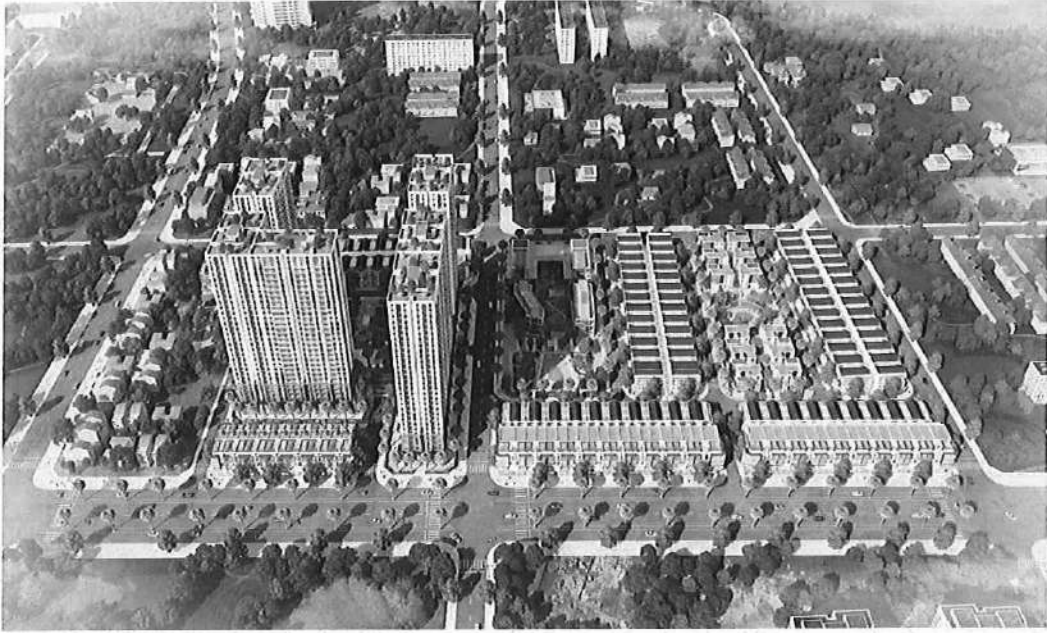
- Tiến độ triển khai:

- Đã hoàn tất bồi thường, giải phóng mặt bằng.
- Đã hoàn tất xây dựng 80% cơ sở hạ tầng của dự án.
- Đang triển khai xây dựng nhà khu thấp tầng.



- Hình ảnh dự án:

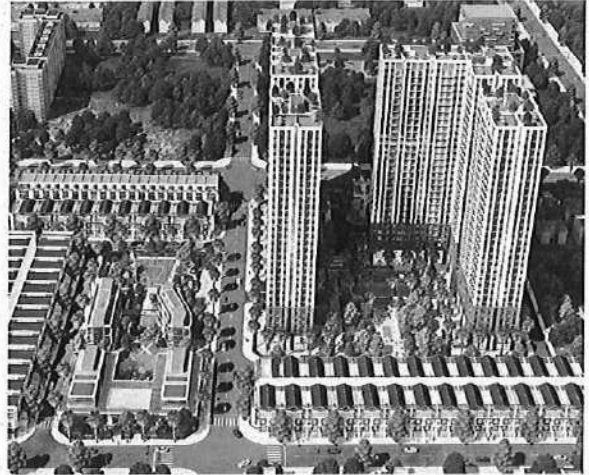
Phối cảnh dự án



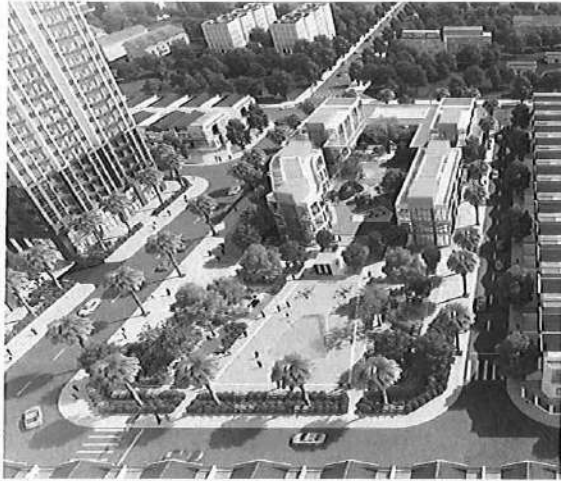
Khu thấp tầng



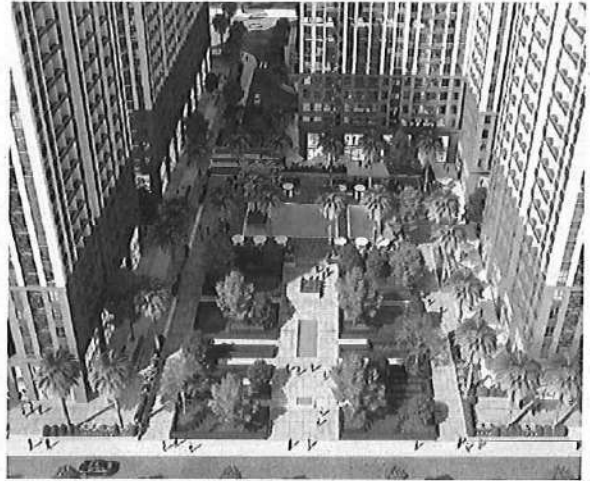
Khu cao tầng



Khu trường học & Công viên



Công viên nội khu



Biệt thự



Nhà phố



3.2 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.

- Quy mô dự án:

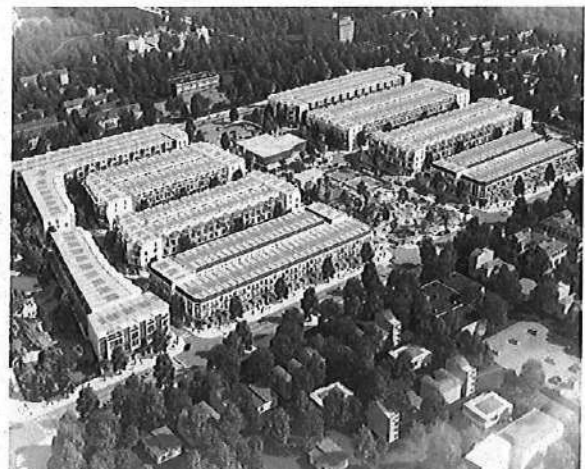
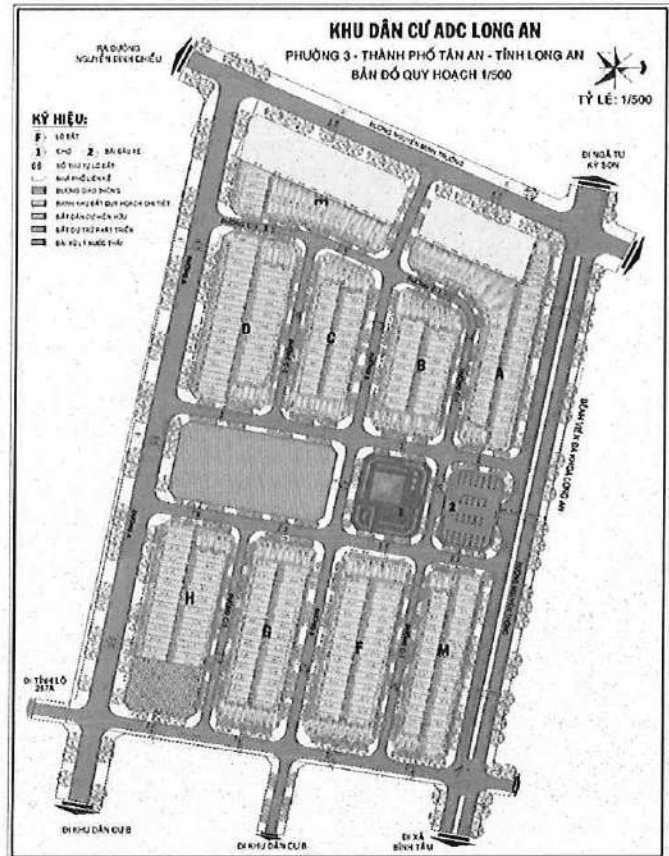
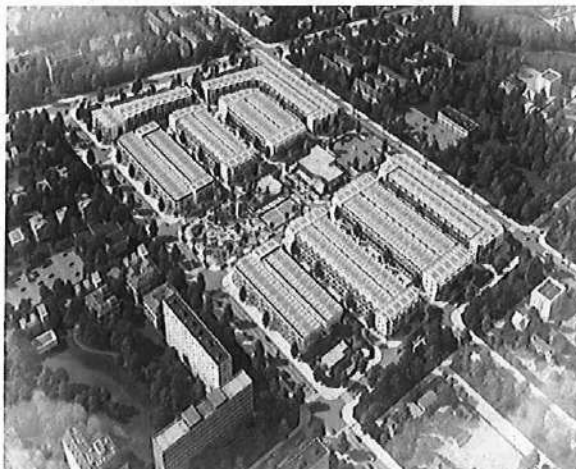
- Tổng diện tích quy hoạch: 95.621 m²
- Phân khu chức năng:
 - + Đất ở: gồm 526 Nhà liên kế
 - + Trung tâm thương mại
 - + Bãi đậu xe
 - + Công viên
 - + Đất giao thông

- Tiến độ:

- Đã được UBND tỉnh Long An quyết định giao đất 2,6 ha.
- Đã hoàn thiện hạ tầng cơ sở và phân lô hoàn chỉnh giai đoạn 1 (diện tích 2,6ha) với 172 nền.

- Hình ảnh dự án:

Khu nhà phố



Công viên và Trung tâm thương mại



Khu thể dục, thể thao



Shophouse

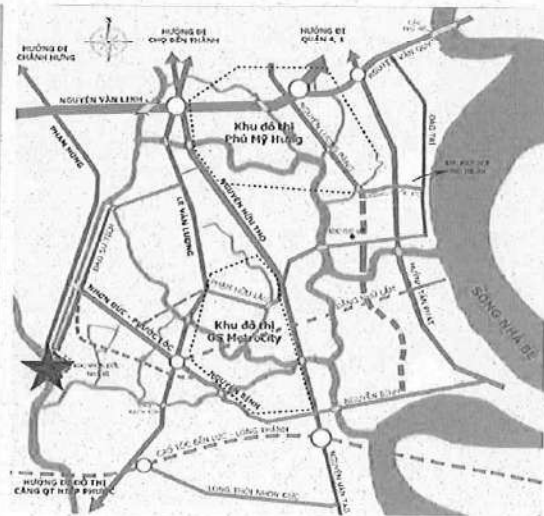
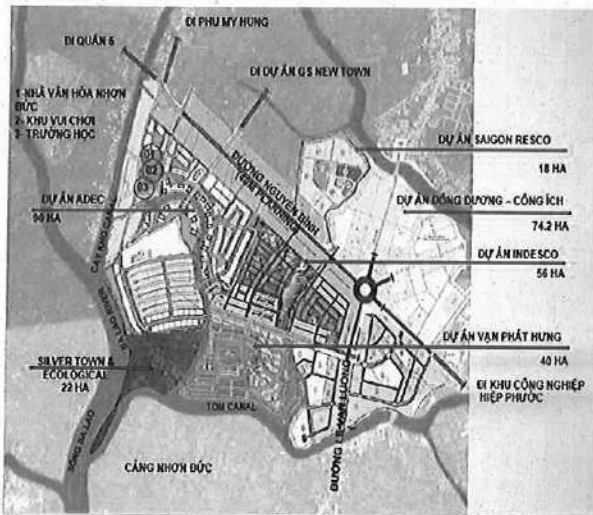
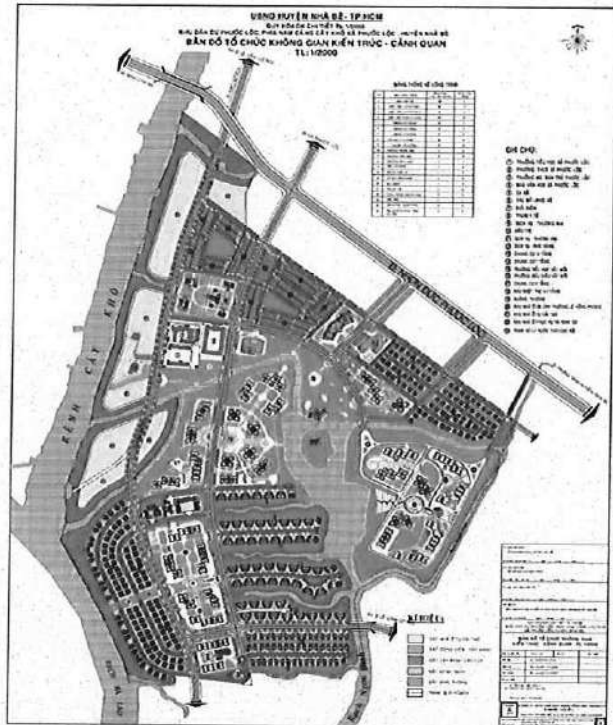


Phối cảnh chung



3.3 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 m²
- Phân khu chức năng: Đất ở (thấp tầng, cao tầng), công trình công cộng, cây xanh, khu thể thao, khu vui chơi giải trí...



3.4 Dự án Cảng tổng hợp container Mỹ Xuân:

- **Chủ đầu tư:** Công ty cổ phần Đóng tàu và Dịch vụ cảng Mỹ Xuân
- **Vị trí:** Bờ trái sông Thị Vải, xã Mỹ Xuân, huyện Tân Thành, tỉnh BR – VT

+ Phía Bắc tiếp giáp với tuyến đường Liên cảng với chiều dài 739m;

+ Phía Nam tiếp giáp với sông Thị Vải với chiều dài 800m;

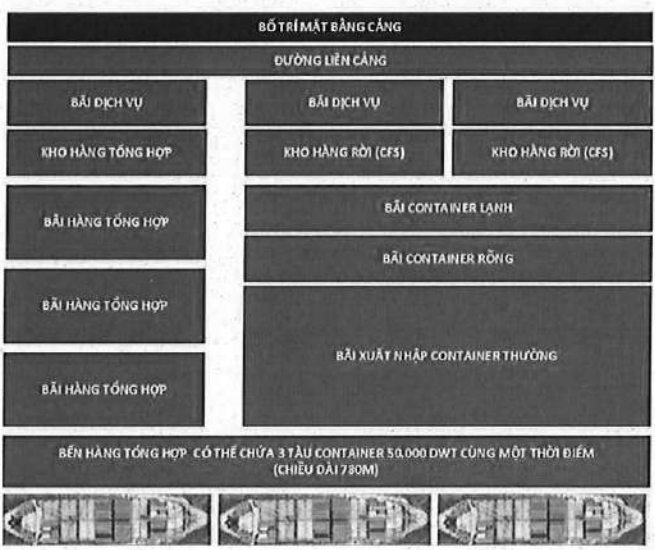
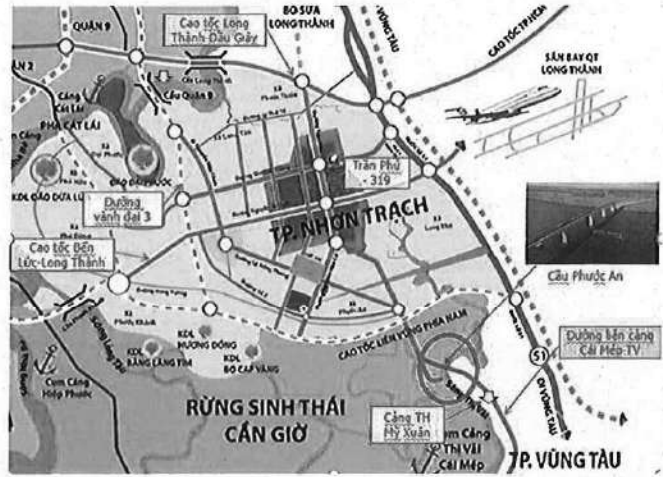
+ Phía Tây tiếp giáp với Nhà máy đóng tàu Vinalines với chiều dài 655m;

+ Phía Đông tiếp giáp với cảng tổng hợp Mỹ Xuân với chiều dài 655m

- **Diện tích:** 50,3ha
- **Năng lực:** Cảng có khả năng tiếp nhận tàu tổng hợp, tàu hàng Container tải trọng **50.000 – 80.000DWT**; công suất hàng hóa thông qua khoảng **10-12 triệu tấn/năm** (2,5 triệu tấn hàng rời/ năm và 800.000 TEUS/năm)

- **Tiến độ:**
 - + Đã hoàn tất công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng, hoàn thành nghĩa vụ tài chính và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích 50,3 ha;

+ Chuẩn bị san nền khu đất dự án.



4. Tình hình tài chính:

Bảng 2: Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu

Chỉ tiêu	Năm 2018	Năm 2019
1. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán		
+ Hệ số thanh toán ngắn hạn	3,02	3,84
+ Hệ số thanh toán nhanh	0,10	0,05
2. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn		
+ Hệ số Nợ/Tổng tài sản	0,29	0,25
+ Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu	0,40	0,33
3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động		
+ Vòng quay hàng tồn kho		
+ Doanh thu thuần/Tổng tài sản	0,03	0,01
4. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời		
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	759%	235%
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu (ROE)	28%	2,0%
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản (ROA)	20%	1,5%
+ Hệ số Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/Doanh thu thuần	974%	272%

Nguồn: BCTC hợp nhất kiểm toán năm 2019

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

- Danh sách cổ đông lớn:

STT	Đối tượng	Số CMND/ Số đăng ký sở hữu lưu ký	Ngày cấp, Nơi cấp	Số lượng cổ phiếu nắm giữ	Tỷ lệ sở hữu
1	Công ty cổ phần chứng khoán Sài Gòn - Hà Nội (SHS)	66/UBCK-GP	UBCKNN cấp ngày 15/11/2007	5.603.934	11,21%

5.2 Cơ cấu cổ đông:

STT	Cơ cấu cổ đông	Số lượng cổ đông	Số lượng cổ phần	
1	Cổ đông trong nước:	1.134	48.289.904	cổ phần
	+ Cá nhân	1.113	42.580.570	cổ phần
	+ Tổ chức	21	5.709.334	cổ phần
2	Cổ đông nước ngoài:	15	1.710.096	cổ phần
	+ Cá nhân	9	994.783	cổ phần
	+ Tổ chức	6	715.313	cổ phần
	TỔNG CỘNG	1.149	50.000.000	cổ phần

(Theo Danh sách cổ đông tại ngày chốt 04/02/2020)

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	500.000.000.000 đồng	0 đồng	500.000.000.000 đồng	
2	Tổng số cổ phiếu	50.000.000 cổ phiếu	0 cổ phiếu	50.000.000 cổ phiếu	
3	Số lượng cổ phiếu quỹ	0 cổ phiếu	0 cổ phiếu	0 cổ phiếu	
4	Số lượng cổ phiếu có quyền biểu quyết đang lưu hành	50.000.000 cổ phiếu	0 cổ phiếu	50.000.000 cổ phiếu	

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 cho rằng mỗi cá nhân tốt đẹp phải được ươm mầm trong một cộng đồng tốt đẹp. Do vậy, Công ty luôn tâm niệm giúp cho các cá nhân, cộng đồng quanh mình ngày càng tốt đẹp hơn, hạnh phúc hơn bằng các chương trình thiện nguyện được tổ chức thường xuyên như “Ngôi nhà yêu thương”, “Cầu thông đường thoáng”, “Mái nhà chung”, “Bữa cơm nhân ái”, “Học bổng Vì tương lai”, “Vui đến trường”.

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

1. Đánh giá kết quả hoạt động kinh doanh:

❖ Sơ lược kinh tế vĩ mô và thị trường bất động sản năm 2019

Theo số liệu từ WB, kinh tế thế giới năm 2019 ghi nhận mức tăng trưởng thấp nhất trong 1 thập kỷ qua, ở mức 2,4%, do phải đối diện với nhiều bất ổn, từ diễn biến phức tạp của chiến tranh thương mại Mỹ - Trung đến căng thẳng địa chính trị gia tăng ở các khu vực Trung Đông và châu Á. Hầu hết các nền kinh tế trên thế giới đều suy giảm tốc độ tăng trưởng, bao gồm cả các nền kinh tế lớn nhất như Mỹ, Trung Quốc, Nhật Bản, trong khi đó, kinh tế châu Âu bước vào giai đoạn tăng trưởng chậm kéo dài và lạm phát thấp trong bối cảnh bất ổn cao. Cụ thể, Mỹ ghi nhận mức tăng trưởng 2,3% trong năm 2019, giảm so với mức tăng 2,9% năm 2018, do hoạt động đầu tư và xuất khẩu suy yếu. Trung Quốc cũng đang trải qua giai đoạn tăng trưởng kinh tế thấp nhất trong vòng 30 năm, đạt mức 6,1% trong năm 2019.

Trái với bức tranh tăng trưởng kinh tế toàn cầu, **năm 2019 kinh tế Việt Nam đạt được những kết quả tích cực**, tăng trưởng GDP đạt 7,02%, cao hơn mục tiêu 6,8% do Quốc hội đề ra, năm thứ 2 liên tiếp có mức tăng trưởng trên 7%. Chỉ số lạm phát 2,79%, thấp nhất trong vòng 3 năm trở lại đây. Tổng kim ngạch xuất nhập khẩu hàng hóa năm 2019 đạt 516 tỷ USD, cán cân thương mại tiếp tục thặng dư 9,9 tỷ USD. Chính sách tiền tệ tiếp tục được điều hành khá chặt chẽ và linh hoạt, tăng trưởng tín dụng cả năm đạt

13,5%, thấp nhất trong vòng 5 năm. Việt Nam tiếp tục là điểm đến hấp dẫn cho các nhà đầu tư nước ngoài, vốn FDI thực hiện năm 2019 đạt 20,4 tỷ USD, tăng 6,7% so với năm 2018, trong vốn đầu tư đăng ký mới, hoạt động kinh doanh bất động sản đứng thứ 2 trong các ngành thu hút nhiều vốn FDI nhất, đạt 3,88 tỷ USD, chiếm 10,2%.

Tuy nhiên, năm 2019 được đánh giá là có nhiều biến động của **thị trường bất động sản**, nguồn cung giảm sút do những vướng mắc về hành lang pháp lý, giá bán tiếp tục tăng cao. Theo số liệu của JLL, thị trường căn hộ TP.HCM ghi nhận nguồn cung khoảng 30.000 căn trong năm 2019, thấp hơn 20% so với 2018 và thấp hơn 30% so với năm cao điểm 2017, nguồn cầu mạnh đến từ phân khúc Trung cấp với giá giao dịch từ 1.200 – 1.700 USD/m², chiếm hơn 70% số căn được bán ra trong năm 2019.

Trước những cơ hội và thách thức từ thị trường, Ban Tổng Giám đốc và Cán bộ nhân viên Công ty đã không ngừng nỗ lực, chủ động nắm bắt các cơ hội đầu tư tốt, kịp thời đề ra các giải pháp trước những khó khăn nhằm bám sát các mục tiêu do ĐHCĐ đề ra, giữ cấu trúc tài chính bền vững, nâng cao quy mô hoạt động, 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 2019:**

Năm 2019 cũng được ghi nhận là một năm nhiều khó khăn với hoạt động các công ty trong lĩnh vực bất động sản nói chung và của VRC nói riêng, khi các thủ tục hành chính phê duyệt dự án kéo dài làm ảnh hưởng đến kế hoạch triển khai các dự án. Ban điều hành Công ty đã nhanh chóng nắm bắt tình hình thị trường, tập trung nguồn lực, đề ra các giải pháp tạm thời để đối phó với những diễn biến khách quan từ thị trường.

Một số kết quả đạt được như sau:

- Kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty: Lợi nhuận trước thuế của Công ty năm 2019 đạt 31,7 tỷ đồng.
- Hoàn thành nghĩa vụ tài chính tại dự án Cảng tổng hợp container Mỹ Xuân, đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích 50 ha.
- Hoàn thành phát hành tăng vốn cho cổ đông hiện hữu của Công ty Cổ phần Đóng tàu và Dịch vụ Cảng Mỹ Xuân từ 180 tỷ lên 240 tỷ đồng để bổ sung nguồn vốn triển khai dự án.
- Hoàn thành phát hành riêng lẻ tăng vốn điều lệ của Công ty Cổ phần ADEC lên 523 tỷ đồng để bổ sung nguồn vốn thực hiện các dự án.
- Trong năm Công ty tiếp tục triển khai và đưa vào vận hành hệ thống ERP của SAP trong các mảng hoạt động của Công ty như Tài chính – kế toán, Hành chính – nhân

Báo cáo thường niên 2019

sự - tiền lương, góp phần chuẩn hóa quy trình hoạt động, nâng cao tính kiểm tra, kiểm soát, kịp thời cung cấp thông tin tài chính, quản trị cho Ban điều hành trong việc ra quyết định.

2. Tình hình tài chính:**Bảng 3: BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN TẠI THỜI ĐIỂM 31/12/2019***DVT: Triệu đồng*

CHỈ TIÊU	Năm 2018	Năm 2019	Tăng/giảm so với đầu năm	Cơ cấu TS/NV
TÀI SẢN				
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	919.724	1.206.003	286.279	72%
1. Tiền và các khoản tương đương tiền	31.260	14.411	(16.849)	1%
2. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn			-	0%
3. Các khoản phải thu ngắn hạn	111.522	30.280	(81.242)	2%
4. Hàng tồn kho	758.665	1.132.453	373.788	68%
5. Tài sản ngắn hạn khác	18.277	28.859	10.582	2%
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	499.360	469.137	(30.223)	28%
1. Các khoản phải thu dài hạn	360	399	39	0%
2. Tài sản cố định	3.452	2.956	(496)	0%
3. Bất động sản đầu tư		469	469	0%
4. Đầu tư tài chính dài hạn	494.012	463.011	(31.001)	28%
5. Tài sản dài hạn khác	1.536	2.302	766	0%
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	1.419.084	1.675.140	256.056	100%
NGUỒN VỐN				
A. NỢ PHẢI TRẢ	404.676	414.026	9.350	25%
1. Nợ ngắn hạn	304.652	314.002	9.350	19%
2. Nợ dài hạn	100.024	100.024	-	6%
B. VỐN CHỦ SỞ HỮU	1.014.408	1.261.114	246.706	75%
1. Vốn đầu tư ban đầu của chủ sở hữu	500.000	500.000	-	30%
2. Thặng dư vốn cổ phần	47.504	47.504	-	3%

Báo cáo thường niên 2019

CHỈ TIÊU	Năm 2018	Năm 2019	Tăng/giảm so với đầu năm	Cơ cấu TS/NV
3. Cổ phiếu quỹ			-	0%
4. Quỹ đầu tư phát triển	14.427	14.427	-	1%
5. Quỹ khác của vốn chủ sở hữu	452	452	-	0%
6. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	356.929	410.387	53.458	24%
7. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	95.096	288.344	193.248	17%
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	1.419.084	1.675.140	256.056	100%

Nguồn: Báo cáo tài chính hợp nhất kiểm toán năm 2019

Về cơ cấu tài sản:

Tại thời điểm 31/12/2019, Tổng tài sản của Công ty đạt **1.675 tỷ đồng**, tăng hơn 256 tỷ đồng so với đầu năm.

Trong đó:

- Tài sản ngắn hạn là 1.206 tỷ đồng, chiếm 72% tổng tài sản, tăng 286,2 tỷ đồng so với đầu năm.
- Tài sản dài hạn đạt 469 tỷ đồng, giảm 30,2 tỷ, chiếm khoảng 28% tổng tài sản.

Về cơ cấu nguồn vốn:

- Vốn chủ sở hữu: tại ngày 31/12/2019 Vốn chủ sở hữu Công ty đạt 1.261 tỷ đồng, tăng gần 246,7 tỷ đồng so với đầu năm, chủ yếu do tăng Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối.
- Công ty vay vốn ngân hàng với tỷ trọng rất nhỏ, chỉ chiếm 0,09% Tổng nguồn vốn. Các khoản nợ phải trả là các khoản tiền đối tác thanh toán từng đợt theo tiến độ hợp 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 2019, HĐQT của Công ty đã duy trì hợp định kỳ theo như quy định của Điều lệ Công ty, báo cáo kịp thời hoạt động của HĐQT cho Ủy ban chứng khoán nhà nước và Sở giao dịch chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh theo đúng quy định. Bên cạnh các cuộc họp định kỳ để cập nhật tình hình kinh doanh, HĐQT cũng có các cuộc họp bất thường với mục đích giải quyết những công việc cấp bách kịp thời trước những

thay đổi của thị trường, từ đó có những định hướng quyết sách để đảm bảo hoạt động của Công ty được duy trì ổn định, phát triển.

Trong năm 2019 vừa qua, HĐQT Công ty VRC đã thông qua nhiều nội dung quan trọng, cụ thể như sau:

- Thông qua việc bầu Chủ tịch HĐQT ngay sau khi Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2019 bầu các thành viên HĐQT nhiệm kỳ 2019 – 2023;
- Thông qua bổ nhiệm Người phụ trách quản trị công ty;
- Thông qua việc triển khai các nội dung liên quan đến Nghị định 71/2017/NĐ-CP hướng dẫn về quản trị công ty áp dụng đối với công ty đại chúng.
- Triển khai một số công việc cho Ban Kiểm toán nội bộ.

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.
- Bên cạnh việc giám sát thực hiện, HĐQT luôn sát cánh cùng Ban điều hành trong mọi hoạt động, bám sát thị trường, kịp thời đưa ra những quyết định phù hợp, đảm bảo hoạt động kinh doanh thông suốt. Tuy nhiên, năm 2019 các doanh nghiệp bất động sản gặp rất nhiều khó khăn khi các dự án không thể triển khai và bán hàng do các thủ tục hành chính phê duyệt dự án kéo dài, vì vậy, doanh thu, Tổng Doanh thu & các khoản thu nhập năm 2019 công ty sụt giảm so với năm 2018, đạt 47,4 tỷ đồng, trong đó chủ yếu là doanh thu đến từ chuyển nhượng 5% cổ phần còn lại tại Công ty Cổ phần Bất động sản VRC Sài Gòn.
- HĐQT tăng cường giám sát hoạt động quản trị Tài chính doanh nghiệp: xem xét các quyết toán tài chính hàng quý trong năm 2019, quyết toán bán niên và quyết toán cả năm 2019 của toàn Công ty; yêu cầu Ban điều hành kiểm tra đánh giá tình hình hoạt động 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 và đảm bảo hiệu quả sử dụng vốn.
- Ngoài ra, HĐQT đã đốc thúc Ban Tổng giám đốc chú trọng việc hoàn thiện các quy trình, quy chế nhằm phù hợp với tình hình hoạt động của Công ty, áp dụng công nghệ thông tin trong quản lý và hoạt động kinh doanh để nâng cao khả năng kiểm soát, cung cấp số liệu quản trị nhanh chóng, kịp thời trong việc ra quyết định.

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 2020 mà VRC hướng tới là:

- Tập trung phát triển, kinh doanh và khai thác hiệu quả các dự án hiện hữu; Chuyển nhượng các tài sản, dự án quy mô vừa và nhỏ để tập trung nguồn vốn cho hoạt động M&A.
- 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 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 2020:

4.1 Lĩnh vực kinh doanh bất động sản:

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

- Hoàn thiện thủ tục pháp lý của dự án và triển khai xây dựng nhà cho khách hàng.
- Tìm kiếm đối tác hợp tác/chuyển nhượng khu cao tầng.
- Tìm kiếm đối tác trong lĩnh vực giáo dục để phát triển Khu đất giáo dục trong dự án.

❖ Dự án Khu đô thị mới Nhà Bè

Đây là Dự án trọng điểm quy mô lớn, nằm trong chiến lược phát triển trung hạn của Công ty. Định hướng của Công ty đối với dự án này là phân kỳ thành 03 giai đoạn, mỗi giai đoạn sẽ triển khai khoảng 25-30 ha và 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.

❖ Dự án Khu dân cư ADC Long An

Hoàn tất thủ tục pháp lý dự án và bàn giao nền đất cho các khách hàng.

4.2 Lĩnh vực Logistics:

❖ **Dự án Cảng tổng hợp container Mỹ Xuân:**

Tìm kiếm đối tác có năng lực tài chính và kinh nghiệm trong lĩnh vực Logistics hợp tác phát triển dự án.

4.3 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 cũng như năng lực phát triển dự án của VRC.
- **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. Đây là công tác cần sự nghiên cứu kỹ càng cùng với nguồn vốn lớn, mục tiêu của VRC trong năm 2020 là tiếp tục đánh giá và tiếp cận các cơ hội đầu tư tiềm năng.
- **Đầu tư tài chính:** Để tận dụng các cơ hội đầu tư trên thị trường, VRC sẽ dành một tỷ trọng nhỏ 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.

4.4 Các giải pháp khác:

- Tiếp tục hoàn thiện 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.
- Cập nhật hệ thống quy chế, quy trình, hệ thống quản lý hoạt động 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 2020 cũng như nắm bắt các cơ hội đầu tư trên thị trường.
- 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.

Báo cáo thường niên 2019

- 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 khi thị trường thay đổi.

V. Quản trị công ty

1. Hoạt động của Hội đồng quản trị (Nhiệm kỳ 2019 - 2023)

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	7/7	100%	
2	Ông Nguyễn Lâm Tùng	Thành viên HĐQT	7/7	100%	Đã từ nhiệm thành viên HĐQT từ ngày 01/03/2020
3	Bà Nguyễn Thị Vân Trang	Thành viên HĐQT	5/5	100%	Được bầu làm thành viên HĐQT từ ngày 26/04/2019
4	Ông Nguyễn Văn Bé	Thành viên HĐQT	2/2	100%	Từ nhiệm thành viên HĐQT từ ngày 26/04/2019
5	Bà Phan Chiêu Anh	Thành viên HĐQT	0/0	0%	Được bầu làm thành viên HĐQT từ ngày 25/02/2020

1.2 Hoạt động giám sát của HĐQT đối với Ban Tổng 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 kinh doanh.

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

STT	Số nghị quyết	Ngày	Nội dung
1	03.1203/2019 NQ-HĐQT- VRC	12/03/2019	Tổ chức ĐHĐCĐTN năm 2019 Công ty Cổ phần Bất động sản và Đầu tư VRC
2	04.2604/2019 /NQ-HĐQT- VRC	26/04/2019	Bầu bà Nguyễn Ngọc Quỳnh Như làm Chủ tịch HĐQT nhiệm kỳ 2019 – 2023, kiêm nhiệm chức danh Tổng giám đốc.
3	02.2506/2019 /NQ.HĐQT- VRC	25/06/2019	Lựa chọn Công ty TNHH Earnst & Young Việt Nam là đơn vị kiểm toán Báo cáo tài chính 2019
4	02.0107/2019 /NQ.HĐQT/ VRC	01/07/2019	Phân quyền cho Tổng giám đốc quyết định các Hợp đồng, giao dịch, các khoản vay, huy động,... có giá trị không quá 35% tổng giá trị tài sản được ghi trong BCTC hợp nhất gần nhất của Công ty.
5	02.1507/2019 /NQ.HĐQT- VRC	15/07/2019	Bổ nhiệm Bà Trần Thị Thùy Hương làm người phụ trách quản trị công ty.

1.4 Hoạt động của Ban kiểm toán nội bộ trực thuộc HĐQT

Thực hiện theo Nghị quyết ĐHĐCĐTN năm 2018 thông qua mô hình hoạt động không còn Ban kiểm soát theo quy định tại điểm b khoản 1 điều 134 của Luật doanh nghiệp, HĐQT đã thành lập Ban kiểm toán nội bộ (BKTNB) trực thuộc HĐQT với 03 (ba) thành viên. BKTNB hoạt động theo các quy định tại Luật doanh nghiệp, Điều lệ Công ty và quy chế nội bộ về quản trị Công ty.

❖ Trong năm 2019, BKTNB đã thực hiện các công việc như sau:

- Xem xét, đánh giá hoạt động của Ban Tổng giám đốc và hệ thống quản lý Công ty trong suốt niên độ tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019 liên quan đến việc thực hiện các Kế hoạch của Công ty năm 2019 đã được Đại hội đồng cổ đông thường

Báo cáo thường niên 2019

niên năm 2019 thông qua, báo cáo HĐQT để HĐQT kịp thời định hướng, chỉ đạo Ban Tổng giám đốc.

- Thực hiện giám sát và phối hợp với Ban Tổng giám đốc tổ chức kiểm tra toàn diện hoạt động kinh doanh và tài chính. Trực tiếp làm việc với Phòng Tài chính Kế toán và các phòng ban có liên quan của Công ty nhằm phát hiện những rủi ro tiềm tàng hoặc những khó khăn vướng mắc để kiến nghị những giải pháp phòng ngừa rủi ro kịp thời và phù hợp.
- Tham gia ý kiến với HĐQT trong việc lựa chọn Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam (E&Y) là đơn vị kiểm toán độc lập được Ủy ban Chứng khoán Nhà nước chấp thuận kiểm toán cho các tổ chức phát hành, niêm yết và tổ chức kinh doanh chứng khoán năm 2019, có đủ năng lực và kinh nghiệm để kiểm toán báo cáo tài chính năm 2019 của Công ty.
- Tham gia các cuộc họp do HĐQT tổ chức và đóng góp nhiều ý kiến vào công tác quản lý hoạt động kinh doanh, hoạt động đầu tư, quản trị tài chính.
- Thẩm định báo cáo tài chính năm 2019 của Công ty, xem xét những vấn đề trọng yếu trong kế toán, kiểm toán báo cáo tài chính và giám sát việc thực thi những kiến nghị do kiểm toán đưa ra.

2. Ban kiểm soát

Công ty đã thay đổi mô hình quản lý công ty không có Ban kiểm soát từ ngày 27/04/2018

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

Thù lao HĐQT năm 2019:

Đơn vị tính: Đồng

Nội dung	Kế hoạch	Thực tế	Chênh lệch giữa thực tế và kế hoạch
Tổng mức thù lao HĐQT	180.000.000	180.000.000	0

Giao dịch của người nội bộ và người có liên quan đối với cổ phiếu của công ty niêm yết năm 2019:

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 Thị Tường Vi	Em bà Nguyễn Thị Minh Khiêm – Phó Tổng giám đốc thường trực kiêm Giám đốc tài chính	0	0%	0	0%	Mua 5.600 cổ phiếu từ ngày 13-15/02/2019. Bán 5.600 cổ phiếu ngày 16/05/2019
2	Nguyễn Thị Thúy	Kế toán trưởng	1.700	0,0034%	0	0%	Bán 1.700 cổ phiếu ngày 02/12/2019
3	Trần Thị Phương Khanh	Thành viên Ban Kiểm toán nội bộ	500	0,001%	0	0%	Bán 500 cổ phiếu ngày 27/11/2019

VI. Báo cáo tài chính (kèm theo báo cáo tài chính hợp nhất năm 2019 đã được kiểm toán)

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT
TỔNG GIÁM ĐỐC



NGUYỄN NGỌC QUỲNH NHƯ