



# **BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN**

## **Năm 2018**

**CÔNG TY CỔ PHẦN**  
**BẤT ĐỘNG SẢN VÀ ĐẦU TƯ VRC**

**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 2018.....	6
1. Tình hình hoạt động kinh doanh năm 2018 .....	6
2. Tổ chức và nhân sự.....	8
3. Tình hình đầu tư, tình hình thực hiện các dự án .....	10
4. Tình hình tài chính.....	14
5. Cơ cấu cổ đông, thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu.....	15
6. Báo cáo tác động liên quan đến môi trường và xã hội .....	16
III. Báo cáo và đánh giá của Ban Tổng Giám đốc .....	16
1. Đánh giá kết quả hoạt động kinh doanh.....	16
2. Tình hình tài chính.....	18
3. Kế hoạch kinh doanh năm 2019 .....	19
IV. Đánh giá của Hội đồng quản trị về hoạt động của Công ty .....	19
1. Đánh giá của Hội đồng quản trị về các mặt hoạt động của Công ty .....	19
2. Đánh giá của Hội đồng quản trị về hoạt động của Ban Giám đốc công ty.....	20
3. Các kế hoạch, định hướng của Hội đồng quản trị .....	21
4. Các giải pháp chủ yếu thực hiện mục tiêu chiến lược 2019 .....	21
V. Quản trị công ty .....	23
1. Hoạt động của Hội đồng quản trị (Nhiệm kỳ 3 năm 2015 – 2019).....	23
2. Ban kiểm soát .....	25
3. Các giao dịch, thù lao và các khoản lợi ích của HĐQT, Ban TGD và Ban kiểm soát.....	26

## **Báo cáo thường niên năm 2018**

4. Giao dịch của người nội bộ và người có liên quan đối với cổ phiếu của công ty niêm yết năm 2018 .....	26
VI. Báo cáo tài chính (kèm theo báo cáo tài chính hợp nhất năm 2018 đã được kiểm toán) .....	26

## **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, TPHCM**  
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: **31 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, 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.

## **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 2018



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

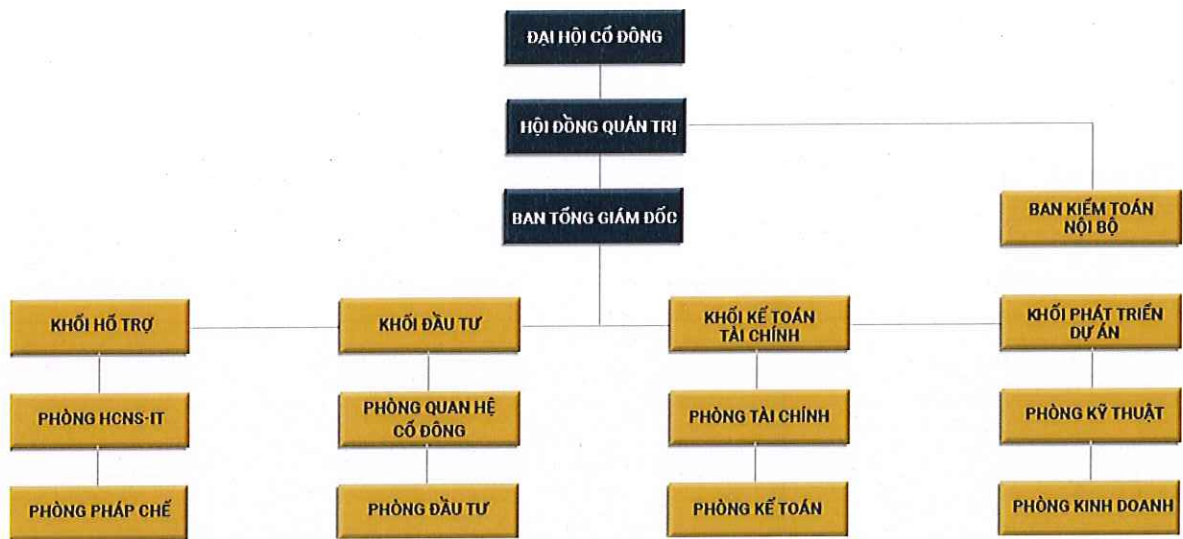


Bằng khen thành tích xuất sắc về công tác ATVSLD năm 2009



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 Bất động sản VRC Sài Gòn (Vào thời điểm 31/12/2018 VRC đã thoái vốn 95% tại VRC Sài Gòn):

Công ty cổ phần Bất động sản VRC Sài Gòn thành lập vào tháng 6/2017, hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp mã số 0314423020 được Sở Kế hoạch và Đầu tư TPHCM cấp ngày 02/06/2017, thay đổi lần 2 ngày 02/05/2018

- 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.
- Ngành nghề kinh doanh chính: Phát triển bất động sản.
- Năm 2018, VRC đã chuyển nhượng 95% cổ phần tại Công ty cổ phần Bất động sản VRC Sài Gòn, VRC Sài Gòn không còn là công ty con/ công ty liên kết của VRC.

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 14 ngày 27/12/2018.

- Vốn điều lệ: 371.363.290.000 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.

#### **4.3 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: 180 tỷ đồng.
- Công ty được cấp giấy CNĐKDN lần đầu ngày 01/09/2006, thay đổi lần thứ 11 ngày 23/08/2018.
- 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 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 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 2018:

### 1. Tình hình hoạt động kinh doanh năm 2018

**Bảng 1 : KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH NĂM 2018**

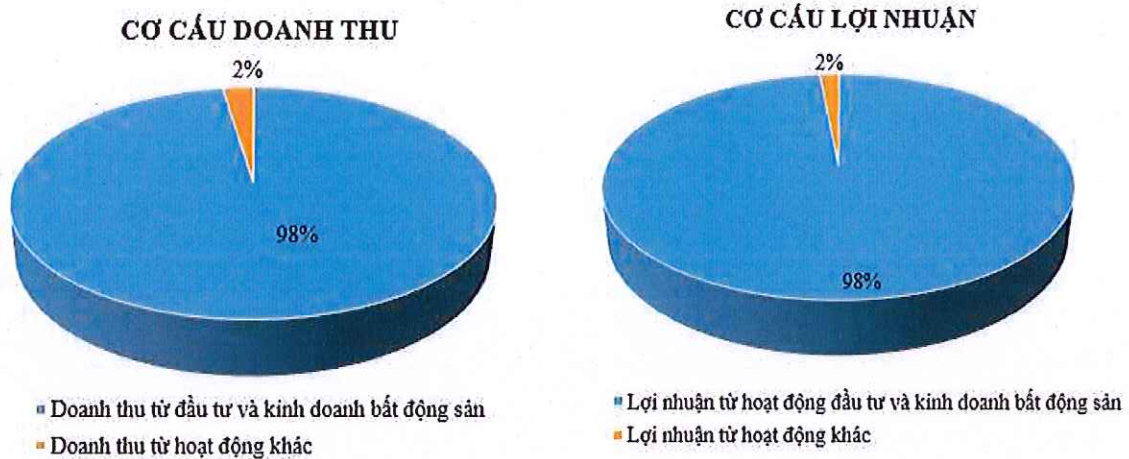
*ĐVT: triệu đồng*

Chỉ tiêu	KH 2018	TH 2018	Tỷ lệ TH/KH 2018	TH 2017	Tỷ lệ TH2018/TH2017
<b>Tổng doanh thu và các khoản thu nhập</b>	820.000	421.432	51,39%	59.821	704,49%
Lợi nhuận trước thuế	380.000	402.570	105,94%	43.640	922,49%
Lợi nhuận sau thuế	304.000	321.864	105,88%	34.267	939,28%

*Nguồn Báo cáo tài chính riêng kiểm toán 2018*

Năm 2018, kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty có sự tăng trưởng đáng kể so với năm 2017 nhờ sự tăng mạnh về hiệu quả của hoạt động M&A, hoạt động đầu tư và kinh doanh bất động sản. Cụ thể, Tổng doanh thu và các khoản thu nhập của Công ty năm 2018 đạt 421 tỷ, tăng gấp 7 lần so với năm 2017, trong đó, thu nhập từ đầu tư và kinh doanh bất động sản đạt 411 tỷ đồng, chiếm 98% tổng doanh thu và các khoản thu nhập,

chủ yếu đến từ việc chuyên nhượng cổ phần tại Công ty cổ phần Bất động sản VRC Sài Gòn - là chủ sở hữu khu đất 5ha tại phường Phú Thuận, quận 7, Tp.HCM. Doanh thu từ các hoạt động khác đạt 12,2 tỷ đồng, chiếm 2% Tổng doanh thu và các khoản thu nhập.



Lợi nhuận trước thuế của Công ty năm 2018 đạt 402,57 tỷ đồng, tăng hơn 9 lần so với cùng kỳ, vượt 6% kế hoạch ĐHCĐ thường niên năm 2018 giao, trong đó Lợi nhuận từ hoạt động M&A, hoạt động đầu tư và kinh doanh bất động sản đạt 396,3 tỷ đồng, chiếm 98% tổng lợi nhuận trước thuế. Lợi nhuận tăng mạnh đẩy EPS của Công ty đạt mức 6.115 đồng/cổ phiếu năm 2018.

Năm 2018 là năm đầu tiên sau giai đoạn tái cơ cấu tổ chức và hoạt động của VRC, chuyển từ công ty chuyên về hoạt động xây lắp sang hoạt động kinh doanh bất động sản, đầu tư và M&A. Ban điều hành Công ty đã nhanh chóng nắm bắt tình hình thị trường, tập trung nguồn lực cho hoạt động M&A và đã chuyển nhượng thành công cổ phần tại Công ty VRC Sài Gòn.

Đồng thời trong năm 2018, Công ty đã đầu tư 49% vốn điều lệ của Công ty cổ phần Đóng tàu và dịch vụ Cảng Mỹ Xuân - là chủ đầu tư dự án Cảng tổng hợp container Mỹ Xuân tại bờ trái sông Thị Vải, huyện Tân Thành, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu có diện tích 50,3ha; 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). Theo định hướng phát triển cảng biển đến 2020, tầm nhìn đến 2030, Vũng Tàu đóng vai trò quan trọng trong bản đồ Cảng biển khu vực Đông Nam Bộ cũng như cảng biển cả nước. Bên cạnh đó, mạng lưới giao thông liên kết vùng và các khu vực lân cận đang được Chính phủ đẩy mạnh đầu tư nhằm tăng tính kết nối giữa Hệ thống cảng Cái Mép – Thị Vải với các khu vực trung tâm như TP.HCM, Đồng Nai, Bình Dương và các tỉnh đồng bằng sông Cửu Long. Chính vì vậy, Cảng tổng hợp container Mỹ Xuân sở hữu nhiều lợi thế về vị trí và hạ tầng kết nối, xung quanh khu vực cảng có nhiều khu công nghiệp lớn như: KCN Vedan, KCN Phú Mỹ, KCN Cái Mép, KCN Mỹ Xuân, cụm KCN Nhơn Trạch – là nguồn khách hàng lớn góp phần thúc đẩy hiệu quả hoạt động của Cảng sau này.

**2. Tổ chức và nhân sự:**

**2.1 Danh sách Ban điều hành tại thời điểm 31/12/2018:**

**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 – 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: 1.700 cổ phần

**2.2 Những thay đổi trong ban điều hành năm 2018**

- Ông Trần Tuấn Linh từ nhiệm chức vụ Phó Tổng giám đốc từ ngày 09/03/2018.
- Bà Nguyễn Thị Minh Khiêm được bổ nhiệm chức vụ Giám đốc tài chính từ ngày 12/03/2018.
- Bà Nguyễn Thị Minh Khiêm được bổ nhiệm chức vụ Phó Tổng giám đốc thường trực từ ngày 05/11/2018

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

#### ❖ **Thông kê nhân sự:**

- Tính tới thời điểm hiện nay, toàn thể CBCNV Công ty là 31 người.
- Thu nhập bình quân người/tháng: 15,2 triệu 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 mọi 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.

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 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 m<sup>2</sup>
  - Phân khu chức năng:
    - + Nhóm nhà liên kế phố
    - + Nhà liên kế vườn

## Báo cáo thường niên 2018

- + 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 80% cơ sở hạ tầng của dự án.
- Đang triển khai xây dựng nhà khu thấp tầng (tổng cộng 274 căn), mỗi đợt xây từ 30-50 căn.
- Khu cao tầng: Đang hoàn tất thủ tục pháp lý nhằm chuyển nhượng cho đối tác.

### - Hình ảnh dự án:



**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.

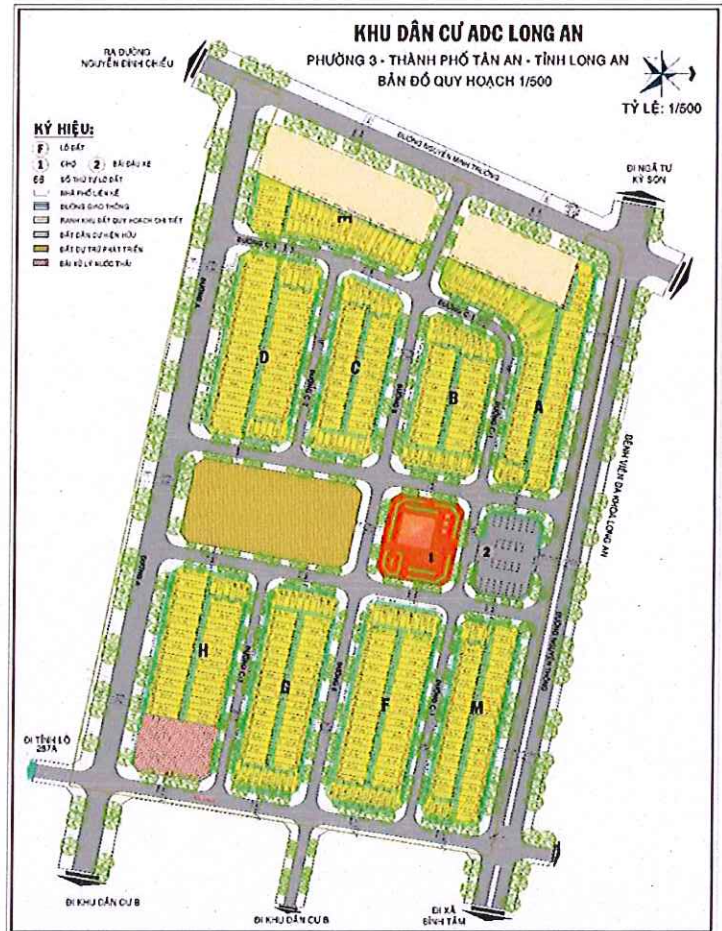
- Quy mô dự án:

- Tổng diện tích quy hoạch: 95.621 m<sup>2</sup>
- Phân khu chức năng:
  - + Đất ở: Nhà liên kế
  - + Khu trung tâm thương mại
  - + Đất giao thông
  - + Đất dự trữ phát triển
  - + Bãi đậu xe.

- 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:





**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 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...





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, có thể mở rộng thêm 20-30 ha cho cụm cảng và 100 ha khu công nghiệp

- 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; chuẩn bị phát hoang mặt bằng, bóc hữu cơ, san nền khu đất dự án.

4. Tình hình tài chính:

Bảng 2: Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu

Chỉ tiêu	Năm 2017	Năm 2018
1. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán		
+ Hệ số thanh toán ngắn hạn	5,75	3,02
+ Hệ số thanh toán nhanh	0,41	0,10
2. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn		
+ Hệ số Nợ/Tổng tài sản	0,28	0,29



## Báo cáo thường niên 2018

Chỉ tiêu	Năm 2017	Năm 2018
+ Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu	0,38	0,40
<b>3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động</b>		
+ Vòng quay hàng tồn kho		
+ Doanh thu thuần/Tổng tài sản	0,08	0,03
<b>4. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời</b>		
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	95%	759%
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu (ROE)	10%	28%
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản (ROA)	8%	20%
+ Hệ số Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/Doanh thu thuần	123%	974%

Nguồn: BCTC hợp nhất kiểm toán năm 2018

### 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 04/04/2019, 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
1	<b>Cổ đông trong nước:</b>	<b>1.115</b>	<b>48.681.124</b>
	+ Cá nhân	1096	44.284.707
	+ Tổ chức	19	4.396.417
2	<b>Cổ đông nước ngoài:</b>	<b>14</b>	<b>1.318.876</b>
	+ Cá nhân	10	1.088.483
	+ Tổ chức	4	230.393
	<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.129</b>	<b>50.000.000</b>

(Theo Danh sách cổ đông tại ngày chốt 04/04/2019)

#### 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 2018**

Năm 2018, Kinh tế thế giới tăng trưởng chậm hơn so với 2017 và phải đối mặt với nhiều diễn biến phức tạp tiềm ẩn rủi ro lớn như chiến tranh thương mại Mỹ - Trung, Anh rời khỏi EU (Brexit) và xu hướng bảo hộ thương mại gia tăng. GDP toàn cầu năm 2018 tăng 3,7%, thấp hơn mức tăng 3,8% trong năm 2017. Các nền kinh tế chủ chốt như châu Âu, Nhật Bản, Trung Quốc đều giảm tốc độ tăng trưởng so với cùng kỳ, đặc biệt là Trung Quốc, năm 2018 chỉ tăng 6,6%, mức tăng thấp nhất trong 28 năm vừa qua với bối cảnh áp lực thuế quan của Mỹ và nhu cầu tiêu dùng nội địa suy yếu. Ở chiều ngược lại, kinh

tế Mỹ 2018 đạt nhiều kết quả ấn tượng, GDP tăng trưởng 2,9% so với mức tăng 2,2% năm 2017.

Trái với bức tranh tăng trưởng kinh tế toàn cầu, **năm 2018 kinh tế Việt Nam đạt được những kết quả tích cực**, tăng trưởng GDP đạt 7,08%, cao hơn mục tiêu 6,7% và là mức tăng cao nhất kể từ 2007, lạm phát năm thứ 3 liên tiếp được kiểm soát ở mức dưới 4%. Chính sách tiền tệ tiếp tục được điều hành khá chặt chẽ và linh hoạt, tăng trưởng tín dụng cả năm đạt 14%, thấp nhất trong vòng 4 năm, cho thấy sự thận trọng đáng kể của NHNN, đặc biệt trong lĩnh vực cho vay bất động sản. Tỷ giá, thị trường ngoại tệ được kiểm soát tốt, dự trữ ngoại hối đạt kỷ lục trên 60 tỷ USD. Việt Nam tiếp tục là điểm đến hấp dẫn cho các nhà đầu tư nước ngoài, vốn FDI thực hiện năm 2019 đạt 19,1 tỷ USD, tăng 9,1% so với năm 2017, trong đó hoạt động kinh doanh bất động sản đứng thứ 2 trong các ngành thu hút nhiều vốn FDI nhất, đạt 5,2 tỷ USD, chiếm 29%.

**Về thị trường bất động sản**, theo Bộ xây dựng, tồn kho bất động sản tính 20/12/2018 vào khoảng 22.825 tỷ đồng, giảm hơn 105.000 tỷ so với lúc đỉnh điểm quý I/2013, giảm 10,07% so với cuối năm 2017. Tại TP.HCM, mặc dù trong năm xuất hiện một vài đợt tăng nóng đất nền tại một số quận/huyện ngoại thành, nhưng nhìn chung thị trường bất động sản năm 2018 vẫn giữ được sự phát triển ổn định, nguồn cung sản phẩm mới tiếp tục tập trung tại khu vực phía Đông và phía Nam, cụ thể có 77 dự án mới đủ điều kiện bán nhà hình thành trong tương lai, tương ứng gồm 27.166 căn hộ và 1.200 căn thấp tầng.

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 ĐHĐCĐ đề ra, giữ cấu trúc tài chính bền vững, đặc biệt không sử dụng nợ vay, 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 2018:**

Trong năm 2018, Công ty tiếp tục bám sát theo định hướng phát triển đã được ĐHĐCĐ thường niên năm 2018 thông qua, đó là trở thành công ty đầu tư (holdings), tập trung vào lĩnh vực đầu tư bất động sản, tìm kiếm và thực hiện M&A, đầu tư vào các doanh nghiệp tiềm năng, có chất lượng tài sản hoặc dòng tiền tốt, hoạt động kinh doanh ổn định.

Một số kết quả đạt được như sau:

- Kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty có sự tăng trưởng đột phá so với năm 2017 nhờ sự tăng mạnh về hiệu quả của hoạt động M&A, hoạt động đầu tư và kinh doanh bất động sản. Lợi nhuận trước thuế của Công ty năm 2018 đạt 402,57 tỷ đồng, vượt 6% kế hoạch ĐHĐCĐ thường niên năm 2018 giao.
- Thực hiện chuyển nhượng toàn bộ cổ phần của Công ty tại CTCP Bất động sản VRC Sài Gòn - là chủ sở hữu khu đất 5ha tại phường Phú Thuận Quận 7.

- Thực hiện việc đầu tư để sở hữu 49% vốn điều lệ của Công ty cổ phần Đóng tàu và Dịch vụ cảng Mỹ Xuân - chủ đầu tư của dự án Cảng tổng hợp container Mỹ Xuân, diện tích 50,3 ha, tại khu vực sông Thị Vải, xã Mỹ Xuân, huyện Tân Thành, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.
- Trong năm Công ty đã 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 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.
- Ngoài ra, Ban Đầu tư của Công ty thường xuyên thực hiện các báo cáo đánh giá toàn thị trường, báo cáo các ngành trọng tâm theo định hướng của HĐQT và Ban điều hành, báo cáo đánh giá dự án, công ty có tài sản và dòng tiền tốt, các cơ hội đầu tư trên thị trường để tham mưu cho Ban điều hành ra quyết định đầu tư, tạo nên những bước phát triển vượt bậc cả về quy mô lẫn hiệu quả.

**2. Tình hình tài chính:**

**Bảng 3: BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN TẠI THỜI ĐIỂM 31/12/2018**

*ĐVT: Triệu đồng*

CHỈ TIÊU	Năm 2017	Năm 2018	Tăng/giảm so với đầu năm	Cơ cấu TS/NV
<b>TÀI SẢN</b>				
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>1.008.100</b>	<b>919.724</b>	<b>(-88.376)</b>	<b>65%</b>
1. Tiền và các khoản tương đương tiền	71.638	31.260	(-40.378)	2%
2. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn				0%
3. Các khoản phải thu ngắn hạn	322.449	111.522	(-210.926)	8%
4. Hàng tồn kho	612.961	758.665	145.704	53%
5. Tài sản ngắn hạn khác	1.052	18.277	17.225	1%
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>9.357</b>	<b>499.359</b>	<b>490.002</b>	<b>35%</b>
1. Các khoản phải thu dài hạn	360	360		0%
2. Tài sản cố định	1.039	3.452	2.413	0%
3. Bất động sản đầu tư	7.286		(-7.286)	0%
4. Đầu tư tài chính dài hạn		494.012	494.012	35%
5. Tài sản dài hạn khác	673	1.536	863	0%
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>1.017.457</b>	<b>1.419.084</b>	<b>401.627</b>	<b>100%</b>
<b>NGUỒN VỐN</b>				
<b>A. NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>281.773</b>	<b>404.676</b>	<b>122.903</b>	<b>28,52%</b>
1. Nợ ngắn hạn	175.308	304.652	129.344	21,47%
2. Nợ dài hạn	106.466	100.024	(-6.441)	7,05%
<b>B. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>735.684</b>	<b>1.014.407</b>	<b>278.724</b>	<b>71,48%</b>

**Báo cáo thường niên 2018**

CHỈ TIÊU	Năm 2017	Năm 2018	Tăng/giảm so với đầu năm	Cơ cấu TS/NV
1. Vốn đầu tư ban đầu của chủ sở hữu	500.000	500.000		35,23%
2. Thặng dư vốn cổ phần	47.504	47.504		3,35%
3. Cổ phiếu quỹ				0,00%
4. Quỹ đầu tư phát triển	12.714	14.427	1.713	1,02%
5. Quỹ khác của vốn chủ sở hữu	452	452		0,03%
6. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	85.692	356.929	271.237	25,15%
7. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	89.322	95.095	5.773	6,70%
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>1.017.457</b>	<b>1.419.084</b>	<b>401.627</b>	<b>100,00%</b>

Nguồn: Báo cáo tài chính hợp nhất kiểm toán năm 2018

**Về cơ cấu tài sản:**

Tại thời điểm 31/12/2018 Tổng tài sản của Công ty đạt **1.419 tỷ đồng**, tăng hơn 400 tỷ đồng so với đầu năm.

Trong đó:

- Tài sản ngắn hạn là 920 tỷ đồng, chiếm 65% tổng tài sản, giảm 88,4 tỷ đồng so với đầu năm, chủ yếu do giảm các khoản phải thu khách hàng ngắn hạn.
- Tài sản dài hạn đạt gần 500 tỷ đồng, tăng 490 tỷ, chiếm khoảng 35% tổng tài sản, do tăng khoản đầu tư tài chính vào công ty con/ công ty liên kết.

**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 31/12/2018 Vốn chủ sở hữu Công ty đạt 1.014 tỷ đồng, tăng gần 280 tỷ đồng so với đầu năm, chủ yếu do tăng Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối.

**3. Kế hoạch kinh doanh năm 2019:**

- Tổng doanh thu và các khoản thu nhập: 400 tỷ đồng
- Tổng lợi nhuận trước thuế TNDN: 262 tỷ đồng
- Lợi nhuận sau thuế: 210 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 2018, 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 2018 vừa qua, HĐQT Công ty VRC đã thông qua nhiều nội dung quan trọng, cụ thể như sau:

- Thông qua việc chuyển đổi Công ty TNHH Bất động sản VRC Sài Gòn thành Công ty cổ phần Bất động sản VRC Sài Gòn, chủ sở hữu khu đất 5 ha tại phường Phú Thuận, quận 7. Đồng thời thông qua việc chuyển nhượng cổ phần tại Công ty cổ phần Bất động sản VRC Sài Gòn cho các đối tác theo nội dung của Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên năm 2018;
- Thông qua việc bổ nhiệm nhân sự Ban kiểm toán nội bộ sau khi ĐHĐCĐ thường niên 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;
- Thông qua bổ nhiệm Phó Tổng giám đốc thường trực;
- Thông qua việc đầu tư 49% cổ phần của Công ty cổ phần Đóng tàu và Dịch vụ Cảng Mỹ Xuân, chủ đầu tư dự án Cảng tổng hợp container Mỹ Xuân, sông Thị Vải, huyện Tân Thành, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

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

- HĐQT đánh giá hoạt động của Ban Tổng giám đốc và các cán bộ quản lý năm 2018 đã hiệu quả, luôn 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 Tổng giám đốc 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, hiệu quả. HĐQT đánh giá Ban Tổng giám đốc đã hoàn thành chỉ tiêu kế hoạch do Đại hội đồng cổ đông 2018 giao mặc dù thị trường bất động sản năm vừa qua gặp phải một số khó khăn nhất định. Cụ thể, Tổng Doanh thu & các khoản thu nhập năm 2018 công ty mẹ đạt 421,4 tỷ đồng, tăng gấp 7 lần so với thực hiện cùng kỳ, trong đó chi tiết doanh thu theo từng hoạt động:
  - ✓ Doanh thu từ hoạt động đầu tư và kinh doanh bất động sản đạt 411 tỷ đồng, chiếm 98% Tổng doanh thu & các khoản thu nhập.
  - ✓ Doanh thu từ hoạt động khác: 10,4 tỷ đồng, chiếm 2% Tổng doanh thu & các khoản thu nhập.

Tổng lợi nhuận kế toán sau thuế TNDN năm 2018 đạt 321,9 tỷ đồng, vượt 6% so với kế hoạch ĐHĐCĐ đề ra, tăng gấp 9 lần so với lợi nhuận năm 2017.

- HĐQT tăng cường giám sát hoạt động quản trị Tài chính doanh nghiệp: xem xét các quyết toán tài chính hàng quý trong năm 2018, quyết toán bán niên và quyết toán cả năm 2018 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 2019 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 2019:**

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

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

- Đối với khu thấp tầng: Tiếp tục hoàn thiện thủ tục pháp lý và 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.
- Hoàn tất các thủ tục chuyển nhượng khu cao tầng cho đối tác.
- 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**

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**

Tìm đối tác để chuyển nhượng dự án.

**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 của VRC 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 chính có tiềm năng phát triển, 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 2019 là sử dụng nguồn vốn từ việc chuyển nhượng các dự án, tài sản trong năm 2018 để nắm bắt các cơ hội này.
- **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 2019 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.
- 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 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	13/13	100%	
2	Ông Lý Thanh Nhã	Phó Chủ tịch HĐQT	05/13	100%	Từ nhiệm ngày 28/03/2018
3	Ông Nguyễn Lâm Tùng	Thành viên HĐQT	13/13	100%	
4	Ông Nguyễn Văn Bé	Thành viên HĐQT	13/13	100%	

**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	32/NQ-HĐQT-VRC/2018	09/03/2018	Miễn nhiệm chức vụ Phó Tổng giám đốc Công ty CP Bất động sản và Đầu tư VRC đối với ông Trần Tuấn Linh kể từ ngày 09/03/2018
2	33/NQ-HĐQT-VRC/2018	12/03/2018	Tổ chức ĐHCĐTN năm 2018 Công ty CP Bất động sản và Đầu tư VRC

**Báo cáo thường niên 2018**

STT	Số nghị quyết	Ngày	Nội dung
3	34/NQ-HĐQT-VRC/2018	28/03/2018	Miễn nhiệm chức vụ Phó Chủ tịch HĐQT Công ty CP Bất động sản và Đầu tư VRC đối với ông Lý Thanh Nhã kể từ ngày 28/03/2018
4	35/NQ-HĐQT/VRC/2018	29/03/2018	Xin gia hạn công bố thông tin Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2017
5	36/NQ-HĐQT/VRC/2018	17/04/2018	Góp thêm 10 tỷ đồng vào Công ty TNHH Bất động sản VRC Sài Gòn. Cử Bà Trần Thị Thùy Hương làm người đại diện theo ủy quyền quản lý phần vốn góp.
6	37/NQ-HĐQT/VRC/2018	24/04/2018	Chuyển đổi Công ty TNHH Bất động sản VRC Sài Gòn từ Công ty TNHH một thành viên thành Công ty cổ phần.
7	38/NQ-HĐQT/VRC/2018	02/05/2018	Bổ nhiệm nhân sự Ban kiểm toán nội bộ trực thuộc Hội đồng quản trị.
8	39/NQ-HĐQT/VRC/2018	28/06/2018	Thông qua việc lựa chọn Công ty TNHH ERNST & YOUNG Việt Nam là đơn vị kiểm toán thực hiện soát xét BCTC giữa niên độ và kiểm toán BCTC năm 2018 cho Công ty CP Bất động sản và Đầu tư VRC (bao gồm BCTC riêng và BCTC hợp nhất)
9	40/NQ-HĐQT/VRC/2018	07/08/2018	Quyết định thành lập Văn phòng đại diện của Công ty CP Bất động sản và Đầu tư VRC tại TP. Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu
10	41/NQ-HĐQT/VRC/2018	22/08/2018	Chấm dứt Văn phòng đại diện của Công ty CP Bất động sản và Đầu tư VRC tại TP. Hồ Chí Minh
11	42/NQ-HĐQT/VRC/2018	12/10/2018	Điều chỉnh loại chứng khoán của người sở hữu chứng khoán
12	02.0511/NQ-HĐQT/VRC/2018	05/11/2018	Bổ nhiệm Phó Tổng giám đốc thường trực
13	02.1112/NQ-HĐQT/VRC/2018	11/12/2018	Mua cổ phần Công ty CP Đóng tàu và Dịch vụ Cảng Mỹ Xuân

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

Thực hiện theo Nghị quyết ĐHCĐTN năm 2018 thông qua mô hình hoạt động không có 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 2018, 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 2018 liên quan đến việc thực hiện các Kế hoạch của Công ty năm 2018 đã được Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2018 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 2018, có đủ năng lực và kinh nghiệm để kiểm toán báo cáo tài chính năm 2018 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 2018 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**

**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	1/1	100%	Từ nhiệm thành viên BKS. Công ty thay đổi mô hình quản lý công ty không có BKS từ ngày 27/04/2018
2	Nguyễn Hoàng Phương	Thành viên BKS	1/1	100%	

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

Trong thời gian hoạt động từ 01/01/2018 đến 27/04/2018, BKS 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 2018:**

*Đơn vị tính: Đồng*

Nội dung	Kế hoạch	Thực tế	Chênh lệch giữa thực tế và kế hoạch
Tổng mức thù lao HĐQT	240.000.000	195.000.000	(45.000.000)
Tổng mức thù lao BKS		18.000.000	18.000.000

*(Ghi chú: Tổng mức thù lao BKS tính từ tháng 01/2018 đến ngày 27/04/2018, ngày tổ chức ĐHCĐTN năm 2018 quyết định thay đổi mô hình hoạt động không có BKS)*

**4. Giao dịch của người nội bộ và người có liên quan đối với cổ phiếu của công ty niêm yết năm 2018: không có**

**VI. Báo cáo tài chính (kèm theo báo cáo tài chính hợp nhất năm 2018 đã được kiểm toán)**

**NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT  
TỔNG GIÁM ĐỐC**



**NGUYỄN NGỌC QUỲNH NHƯ**