



BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN **Năm 2020**

CÔNG TY CỔ PHẦN
BẤT ĐỘNG SẢN VÀ ĐẦU TƯ VRC

MỤC LỤC

I. THÔNG TIN CHUNG.....	4
1. Thông tin khái quát:	4
1.1. Quá trình hình thành và phát triển:.....	5
1.2. Các sự kiện khác:	5
2. Ngành nghề và địa bàn kinh doanh:.....	7
3. Thông tin về mô hình quản trị, tổ chức kinh doanh và bộ máy quản lý	7
3.1. Mô hình quản trị:.....	7
3.2. Cơ cấu bộ máy quản lý :.....	7
3.3. Các công ty con, công ty liên kết.....	7
4. Định hướng phát triển:	8
5. Các rủi ro:	9
II. TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM 2020:.....	11
1. Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh	11
2. Tổ chức và nhân sự:	12
2.1. Danh sách Ban điều hành tại thời điểm 31/12/2020:	12
2.2. Những thay đổi trong ban điều hành:.....	12
2.3. Số lượng cán bộ, nhân viên:	13
3. Tình hình đầu tư, tình hình thực hiện các dự án:	14
3.1. Các khoản đầu tư lớn:.....	14
3.2. Các công ty con, công ty liên kết.....	23
4. Tình hình tài chính.....	23
4.1. Tình hình tài chính	23
4.2. Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu	24
5. Cơ cấu cổ đông, thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu.....	24
5.1. Cổ phần:	24
5.2. Cơ cấu cổ đông:.....	25
5.3. Tình hình thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu:	25
5.4. Giao dịch cổ phiếu quỹ:	27
5.5. Các chứng khoán khác:	28
6. Báo cáo tác động liên quan đến môi trường và xã hội của công ty.....	28
6.1. Tác động lên môi trường:	28
6.2. Quản lý nguồn nguyên vật liệu:	28
6.3. Tiêu thụ năng lượng:	28
6.4. Tiêu thụ nước:.....	28
6.5. Tuân thủ pháp luật về bảo vệ môi trường:.....	28

6.6. Chính sách liên quan đến người lao động	28
6.7. Báo cáo liên quan đến trách nhiệm đối với cộng đồng địa phương.....	29
III. BÁO CÁO VÀ ĐÁNH GIÁ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC.....	29
1. Đánh giá kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh:.....	29
2. Tình hình tài chính.....	30
3. Những cải tiến về cơ cấu tổ chức, chính sách, quản lý:.....	31
4. Kế hoạch phát triển trong tương lai	32
5. Báo cáo đánh giá liên quan đến trách nhiệm về môi trường và xã hội của công ty.	32
IV. ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VỀ HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY.....	32
1. Đánh giá của Hội đồng quản trị về các mặt hoạt động của Công ty:	32
2. Đánh giá của Hội đồng quản trị về hoạt động của Ban Giám đốc công ty:	33
3. Các kế hoạch, định hướng của Hội đồng quản trị:	33
V. QUẢN TRỊ CÔNG TY:	34
1. Hội đồng quản trị:.....	34
1.1. Thành viên và cơ cấu của Hội đồng quản trị:	34
1.2. Các tiểu ban thuộc Hội đồng quản trị.....	35
1.3. Hoạt động của Hội đồng quản trị:.....	35
1.4. Hoạt động của thành viên Hội đồng quản trị độc lập	37
1.5. Danh sách các thành viên Hội đồng quản trị có chứng chỉ đào tạo về quản trị công ty:.....	37
2. Ban kiểm toán nội bộ:	37
3. Các giao dịch, thù lao và các khoản lợi ích của Hội đồng quản trị, Ban giám đốc và Ban kiểm toán nội bộ.....	39
3.1. Lương, thưởng, thù lao, các khoản lợi ích:	39
3.2. Giao dịch cổ phiếu của người nội bộ trong năm 2020:	40
3.3. Hợp đồng hoặc giao dịch với người nội bộ:.....	41
3.4. Đánh giá việc thực hiện các quy định về quản trị công ty:	41
VI. BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT NĂM 2020 ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN	42
1. Ý kiến kiểm toán:	42
2. Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2020 đã được kiểm toán.....	42

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

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

Số: *Q. 2604*/2021/BCTN-VRC

Tp. Hồ Chí Minh, ngày *26* tháng 04 năm 2021

BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN **Năm 2020**

Kính gửi:- Ủy ban Chứng khoán Nhà nước
- Sở Giao Dịch Chứng Khoán Thành Phố Hồ Chí Minh

I. THÔNG TIN CHUNG

1. Thông tin khái quát:

- Tên giao dịch: **CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN VÀ ĐẦU TƯ VRC**
- Giấy CNDKKD: 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 17 ngày 02/07/2020.
- Vốn điều lệ: 500.000.000.000 đồng
- Vốn đầu tư của chủ sở hữu: 500.000.000.000 đồng
- Địa chỉ: A1.0506, Tầng 05, Tháp A1, Toà nhà The Gold View, 346 Bến Vân Đồn, Phường 01, Quận 4, Tp. Hồ Chí Minh, Việt Nam
- Số điện thoại: (84-283) 8375.572
- Số fax: (84-283) 8375.571
- Website: vrc.com.vn
- Mã cổ phiếu: VRC
- Logo Công ty:



CTCP BẤT ĐỘNG SẢN & ĐẦU TƯ VRC

1.1. 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 Tp. 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.
- Tháng 6/2018, Công ty đã chuyển trụ sở chính từ Tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu về Thành phố Hồ Chí Minh.

1.2. Các sự kiện khác:

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.



Giải thưởng Sao Vàng Đất Việt 2008



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



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



Giải thưởng Sao Vàng Đông Nam Bộ 2008



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

2. Ngành nghề và địa bàn kinh doanh:

- Ngành nghề kinh doanh: Kinh doanh bất động sản; Hoạt động đầu tư; Hoạt động M&A,.....

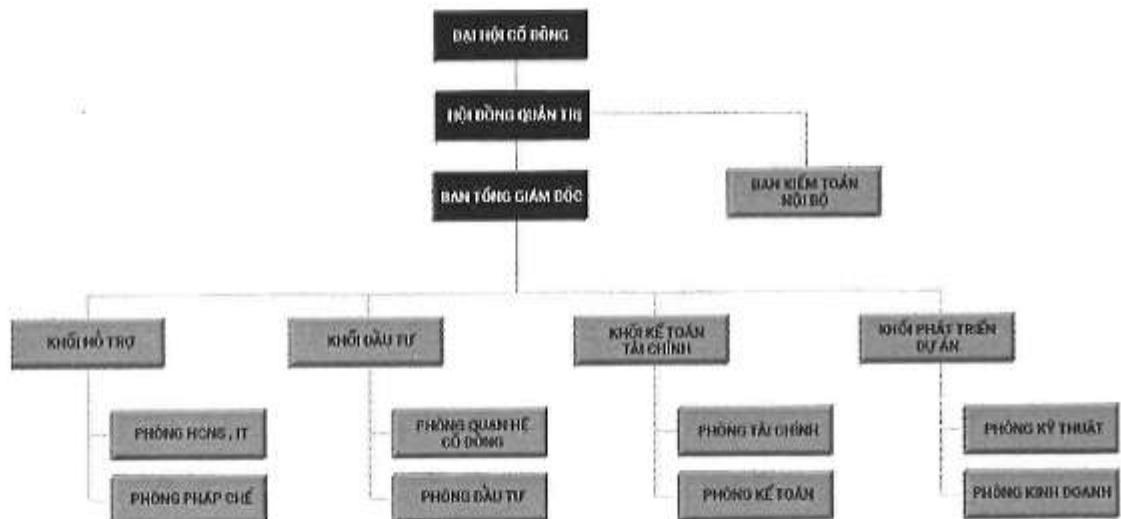
- Địa bàn kinh doanh chính: Tp. Hồ Chí Minh, Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, Tỉnh Long An.

3. Thông tin về mô hình quản trị, tổ chức kinh doanh và bộ máy quản lý

3.1. Mô hình quản trị:

Theo Nghị quyết ĐHĐCĐTN năm 2018, mô hình hoạt động Công ty theo quy định tại điểm b khoản 1 điều 134 của Luật doanh nghiệp, bao gồm: Đại hội đồng cổ đông, Hội đồng quản trị và Tổng giám đốc. HĐQT đã thành lập Ban kiểm toán nội bộ (BKTNB) trực thuộc HĐQT. 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.

3.2. Cơ cấu bộ máy quản lý :



3.3. Các công ty con, công ty liên kết

3.3.1. 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. Hồ Chí Minh cấp ngày 07/04/2005, đăng ký thay đổi lần thứ 17 ngày 22/06/2020.

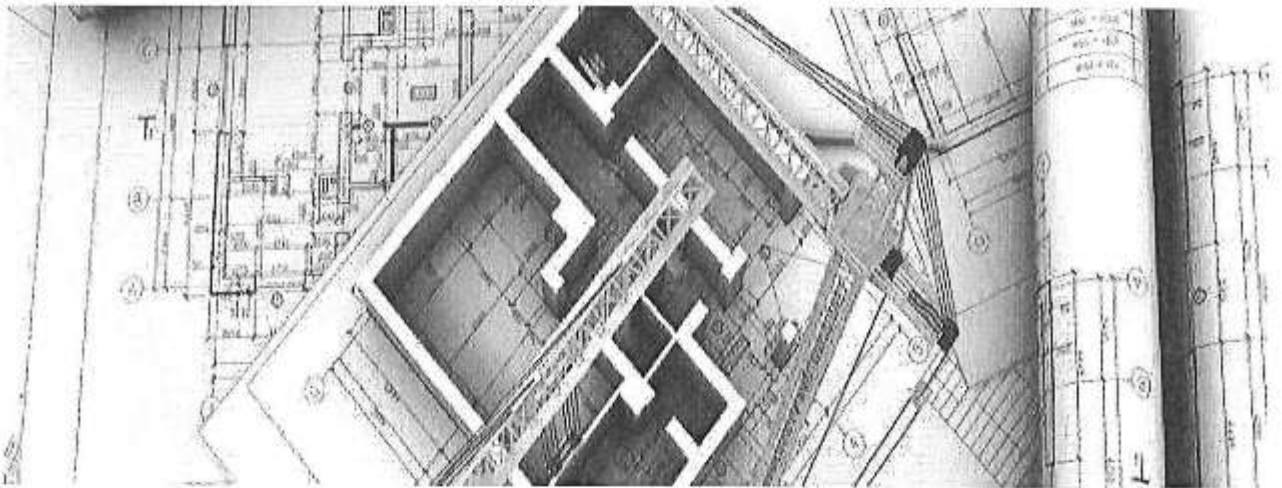
- Vốn điều lệ thực góp: 523.013.290.000 đồng
- Ngành nghề kinh doanh chính: Kinh doanh bất động sản.
- Các dự án đang triển khai:
 - Dự án Khu dân cư phường Phú Mỹ, quận 7, Tp. Hồ Chí Minh

- Dự án Khu dân cư ADC Long An, Tỉnh Long An
 - Dự án Khu đô thị mới Nhà Bè, Huyện Nhà Bè, Tp. Hồ Chí Minh
- Tỷ lệ sở hữu: 54,33%

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

- Địa chỉ: 512/15/10 Trương Công Định, Phường 8, Thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu
- Vốn điều lệ thực góp: 240.000.000.000 đồng.
- Công ty được cấp giấy CNDKDN lần đầu ngày 01/09/2006, thay đổi lần thứ 14 ngày 22/06/2020.
- Dự án đang triển khai: Cảng Tổng hợp Container Mỹ Xuân.
- Tỷ lệ sở hữu: 40,25%

4. 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 các 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.

- Các mục tiêu chủ yếu của Công ty:

+ Phát triển các Dự án bất động sản xanh, đầy đủ tiện ích, nhằm nâng cao chất lượng cuộc sống cho khách hàng tại địa bàn Tp. Hồ Chí Minh, Tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu và các tỉnh, thành phố vệ tinh vị trí thuận lợi, hạ tầng giao thông phát triển.

+ M&A các doanh nghiệp có tài sản tốt, có tiềm năng tăng trưởng trong các ngành mà Công ty xác định là trọng điểm.

- Chiến lược phát triển trung và dài hạn: Để thực hiện mục tiêu trên, những nhiệm vụ trọng tâm của công ty trong giai đoạn 2020 - 2025 cụ thể như sau:

- + Tiếp tục đổi mới doanh nghiệp, đổi mới tư duy, tiếp cận các tư duy tiên bộ và khoa học;
- + Phát triển nguồn nhân lực, tăng cường công tác quản trị;
- + Đẩy mạnh hoạt động đầu tư chuyên nghiệp, hiệu quả;
- + Tiếp tục nỗ lực, tận dụng tối đa nguồn lực trong mọi công trình, dự án đầu tư;
- + Sử dụng hiệu quả các nguồn vốn;
- + Tăng cường gia tăng giá trị cho khách hàng, đối tác và cổ đông.

- Các mục tiêu phát triển bền vững (môi trường, xã hội và cộng đồng) và chương trình chính liên quan đến ngắn hạn và trung hạn của Công ty:

Với tiêu chí mỗi cá nhân tốt đẹp phải được ươm mầm trong một cộng đồng tốt đẹp. Vì vậy, Công ty tâm niệm luôn sẵn sàng hỗ trợ và giúp đỡ cho các cá nhân, cộng đồng xung 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”, các hoạt động hỗ trợ người dân ở các vùng bị ảnh hưởng bởi thiên tai, lũ lụt,...

5. 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 cung cầu, 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: Thay đổi bất lợi về tình hình chính trị hoặc kinh tế; Ảnh hưởng tính chu kỳ của các điều kiện thị trường (quan hệ cung cầu trong lĩnh vực bất động sản); Rủi ro dự án không được cấp phép đầu tư, cấp phép xây dựng; Rủi ro hồ sơ pháp lý của dự án chậm trễ trong quá trình hoàn thiện.

Để giảm thiểu những rủi ro đến từ biến động của các biến số kinh tế vĩ mô như tốc độ tăng trưởng, lạm phát, lãi suất..., Công ty thực hiện áp dụng quản lý theo hệ thống, tinh giản bộ máy nhân sự nhằm giảm thiểu chi phí, tăng năng suất lao động; lựa chọn đầu tư các dự án có vị trí tốt, giá vốn thấp và thực hiện đầu tư kết hợp thực hiện hóa lợi nhuận theo hình thức “gói đầu”, linh hoạt để đảm bảo dòng tiền ổn định.

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 về các thay đổi của thị trường vốn (nợ và vốn chủ sở hữu) có thể gây khó khăn cho việc tìm nguồn tài trợ vốn với các điều khoản thuận lợi cho các dự án phát triển trong tương lai hoặc không có các nguồn vốn này;

Công ty đánh giá rủi ro này ít ảnh hưởng đến Công ty vì Công ty có chính sách sử dụng vốn vay thấp, Công ty chủ yếu sử dụng nguồn vốn tự có và các nguồn thu từ việc chuyển nhượng tài sản/hợp tác dự án này để đầu tư cho các khoản tài sản khác. Bên cạnh đó, Công ty luôn xây dựng kế hoạch dòng tiền cụ thể và các phương án thay thế cho các trường hợp nguồn thu từ tài sản/dự án theo kế hoạch không đảm bảo theo dự kiến ban đầu.

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 dự án bị chậm tiến độ; Rủi ro chi phí đầu tư vượt dự toán; Rủi ro doanh thu dự án bị suy giảm do sự suy giảm trong đơn giá kinh doanh/ sản lượng kinh doanh;

Để kiểm soát rủi ro hoạt động, Công ty đã lập Ban kiểm toán nội bộ, cũng như ban hành chính sách kiểm tra chéo giữa các bộ phận nhằm hạn chế các lỗi kỹ thuật, lỗi tác nghiệp. Ngoài ra, Công ty lập kế hoạch từ đầu năm, đầu quý, đầu tháng và rà soát, đánh giá tình hình thực hiện kế hoạch; xây dựng các kịch bản thị trường để chuẩn bị các phương án đối với các rủi ro chậm tiến độ hoặc chi phí đầu vào tăng cao hoặc rủi ro không bán được hàng...

Ngoài ra, công ty cũng thường xuyên tổ chức các khóa đào tạo, huấn luyện về kỹ năng nhằm nâng cao trình độ của nhân sự, tạo môi trường học tập tiến bộ không ngừng trong công ty để nâng cao chất lượng công việc và năng suất hoạt động của từng nhân sự và toàn Công ty.

Rủi ro pháp lý: Rủi ro phát sinh từ thay đổi các luật và quy định về môi trường, quy hoạch và chính sách tài chính, tiền tệ; 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.

Hiện tại, hoạt động của Công ty chịu sự điều chỉnh lớn của Luật Doanh nghiệp, Luật Thuế thu nhập doanh nghiệp, Luật Thuế giá trị gia tăng và các văn bản dưới luật liên quan khác. Ngoài ra, công ty còn chịu sự điều chỉnh của Luật Chứng khoán và các văn bản hướng dẫn liên quan do Công ty là một doanh nghiệp hoạt động theo mô hình công ty cổ phần, công ty đại chúng và niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh. Để kiểm soát rủi ro về mặt luật pháp, Công ty liên tục cập nhật những phiên bản mới nhất của pháp luật quy định liên quan đến hoạt động của Công ty và các công ty con/công ty liên kết, từ

đó đưa ra kế hoạch phát triển kinh doanh phù hợp. Để ngăn chặn các rủi ro tiêu cực, Công ty đã xây dựng một hệ thống quản trị nội bộ chuẩn mực và tuân thủ các quy định của pháp luật hiện hành.

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,...

Công ty đánh giá rủi ro này ít ảnh hưởng đến Công ty, do Công ty hoạt động theo mô hình là công ty đầu tư, là đơn vị phát triển dự án, sau đó sẽ tìm kiếm đối tác để chuyển nhượng hoặc hợp tác triển khai dự án, chứ Công ty không trực tiếp triển khai dự án.

Rủi ro khác: Hỏa hoạn, thiên tai, dịch bệnh hoặc thiệt hại khác về tài sản...có thể ảnh hưởng đến hoạt động của Công ty. Tuy nhiên, Công ty đánh giá rủi ro này không ảnh hưởng nhiều, do lĩnh vực hoạt động chính của VRC là đầu tư các dự án bất động sản và M&A, các khoản đầu tư có thể bị ảnh hưởng gián tiếp từ tình hình dịch bệnh, thiên tai dẫn đến việc chuyển nhượng/hợp tác tài sản/dự án chậm trễ do với dự kiến. Để khắc phục rủi ro này, Công ty sẽ xây dựng các kịch bản, phương án dự phòng nhằm đảm bảo dòng tiền hoạt động và dòng tiền đầu tư.

II. TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM 2020:

1. Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh

Bảng 1 : KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH NĂM 2020

ĐVT: triệu đồng

Chỉ tiêu	KH 2020	TH 2020	Tỷ lệ TH/KH 2020	TH 2019	Tỷ lệ TH2020/TH2019
Tổng doanh thu và các khoản thu nhập	4.000	9.308	232,69%	38.849	23,96%
Lợi nhuận trước thuế	1.500	5.016	334,41%	30.532	16,43%
Lợi nhuận sau thuế	1.200	3.854	321,15%	23.966	16,08%

Nguồn Báo cáo tài chính riêng kiểm toán 2020

- Tình hình thực hiện so với kế hoạch:

Chịu sự ảnh hưởng của dịch covid-19, năm 2020 là năm rất khó khăn đối với các doanh nghiệp bất động sản khi lực cầu thị trường suy yếu, các thủ tục hành chính phê duyệt dự án kéo dài. Tổng doanh thu và các khoản thu nhập của Công ty đạt được 9,3 tỷ đồng, đạt 232,69% kế hoạch ĐHCĐ thường niên năm 2019 giao.

Lợi nhuận sau thuế của Công ty năm 2020 đạt 3,85 tỷ đồng, đạt 321,15% kế hoạch ĐHCĐ thường niên năm 2019 giao.

2. Tổ chức và nhân sự:

2.1. Danh sách Ban điều hành tại thời điểm 31/12/2020:

Ông Từ Như Quỳnh - Tổng giám đốc

- Sinh năm: 1984
- Dân tộc: Kinh
- Quốc tịch: Việt Nam
- Quê quán: Hà Nội
- Trình độ chuyên môn: Thạc sĩ Quản trị kinh doanh
- Số cổ phần VRC nắm giữ tính đến ngày 01/04/2021: 6.267.080 cổ phần chiếm tỷ lệ 12,53%

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:

- Bà Nguyễn Ngọc Quỳnh Như từ nhiệm chức vụ Tổng giám đốc từ ngày 29/05/2020;
- Ông Từ Như Quỳnh được bổ nhiệm là giữ chức vụ Tổng giám đốc từ ngày 29/05/2020.

2.3. Số lượng cán bộ, nhân viên:**❖ Thống kê nhân sự:**

- Tính tới thời điểm hiện nay, toàn thể CBCNV Công ty là 18 người.
- Thu nhập bình quân người/tháng: 18.000.000 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, Công ty đã xây dựng quy chế đào tạo nhằm đảm bảo thực hiện việc đào tạo một cách khoa học, hệ thống và mang lại hiệu quả cao. Việc xây dựng kế hoạch và thực hiện đào tạo, bồi dưỡng và phát triển nguồn lực được VRC thực hiện hàng năm. Mỗi năm có tổng hợp kết quả, đánh giá kết quả đào tạo thông qua hiệu quả công việc thực tế của CBCNV tham gia đào tạo.

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. Hồ Chí Minh tổ chức. 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, Luật Chứng khoán, 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. Các khoản đầu tư lớn:

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

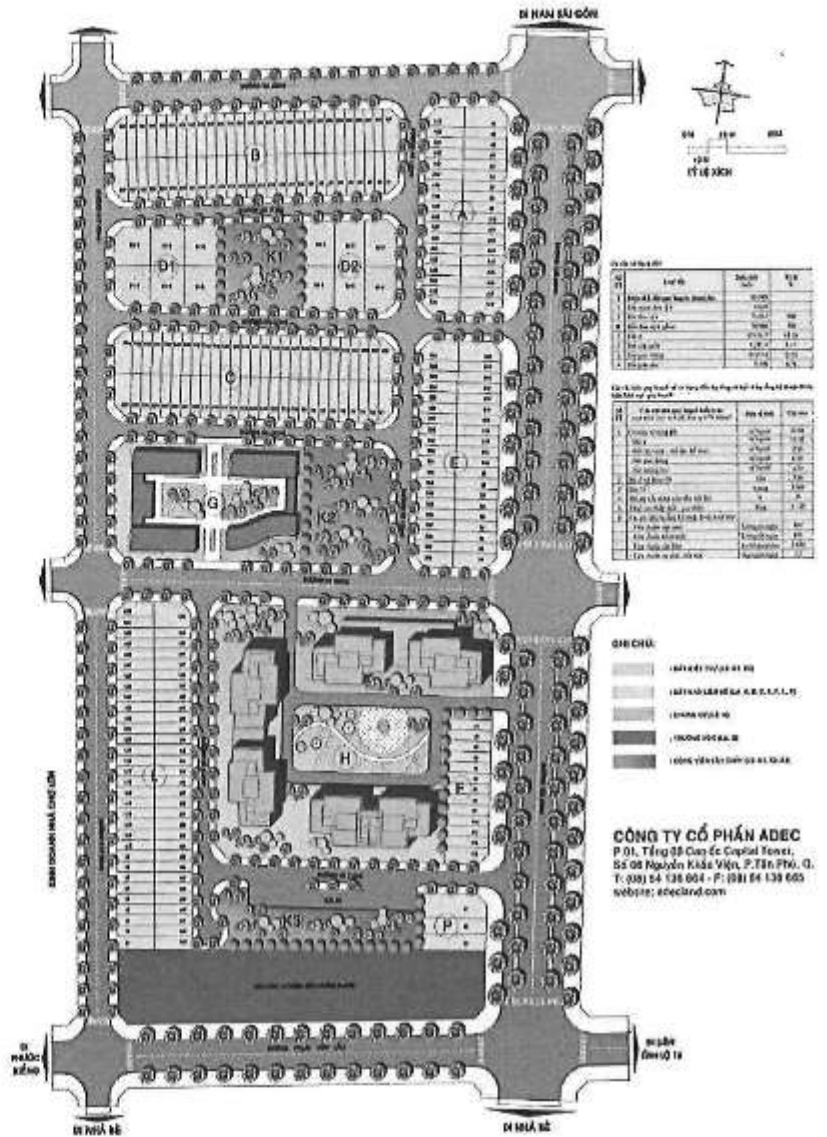
- **Chủ đầu tư:** CÔNG TY CỔ PHẦN ADEC
- **Vị trí dự án:** Nằm trên mặt tiền đường 15B (đường Nguyễn Lương Bằng nối dài), lộ giới 48m.

- Quy mô dự án:

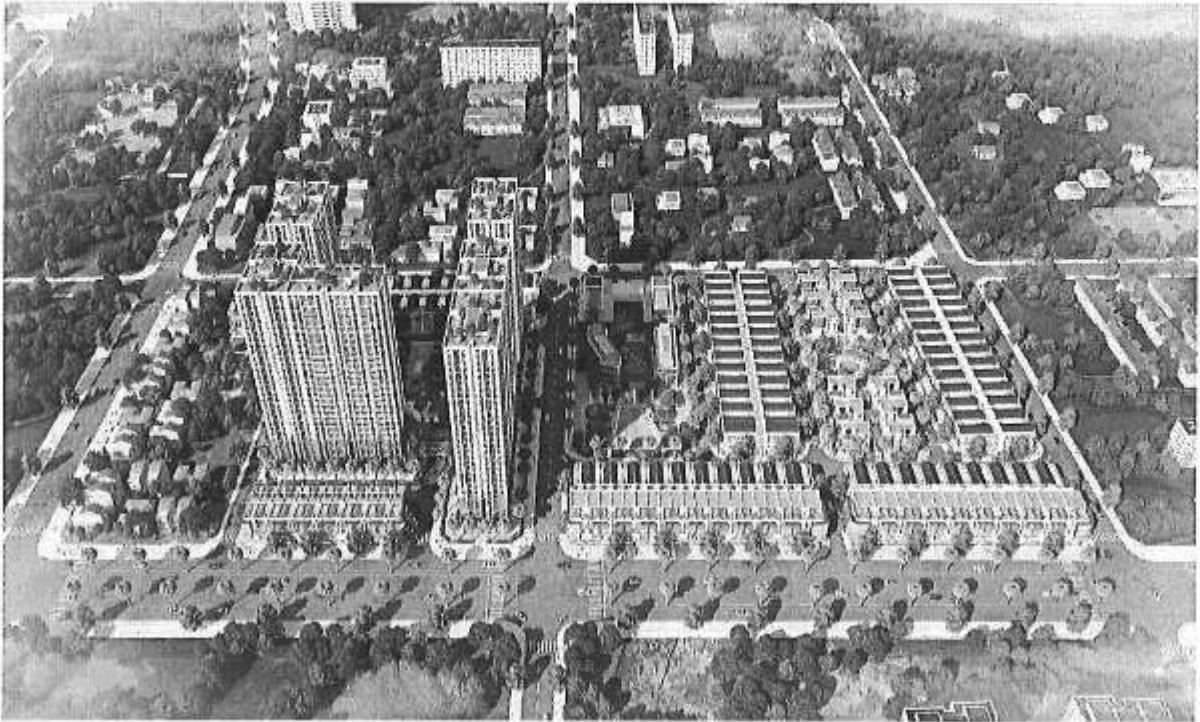
- Diện tích: 79.330 m²
- Phân khu chức năng:
 - + Nhóm nhà liên kế phố
 - + Nhà liên kế vườn
 - + Nhà biệt thự
 - + Chung cư cao tầng
 - + Khu trường học
 - + Công viên cây xanh.

- 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



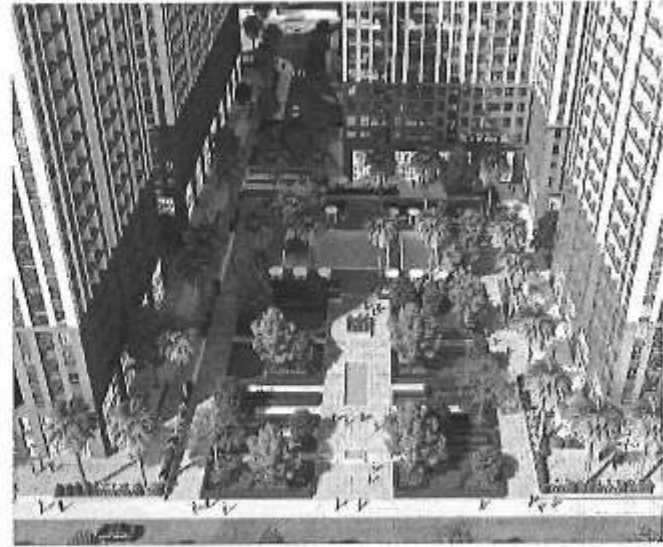
Khu cao tầng



Khu trường học & Công viên



Công viên nội khu



Biệt thự

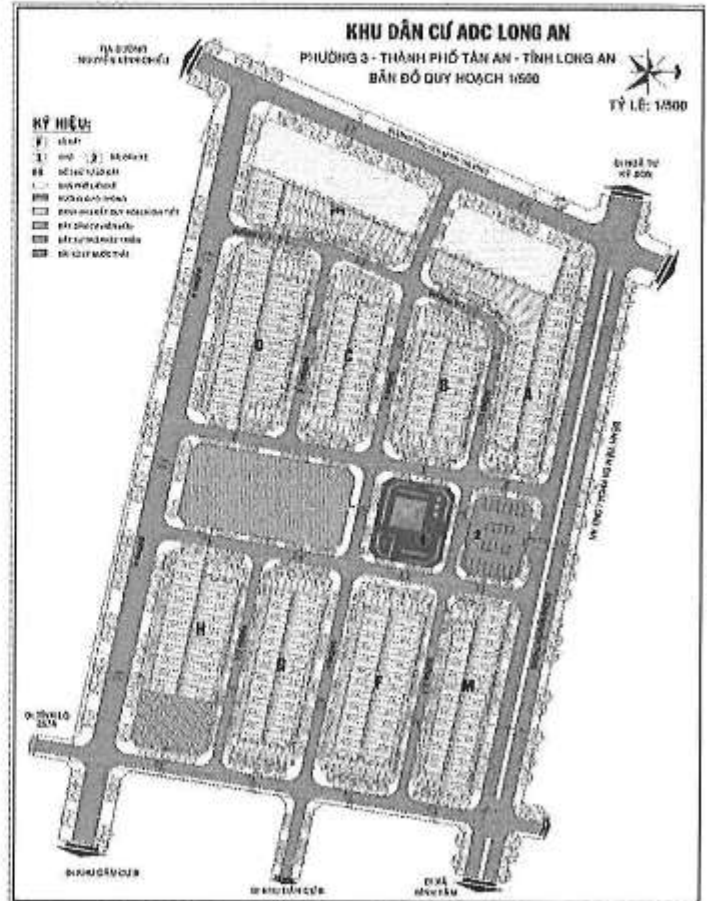


Nhà phố



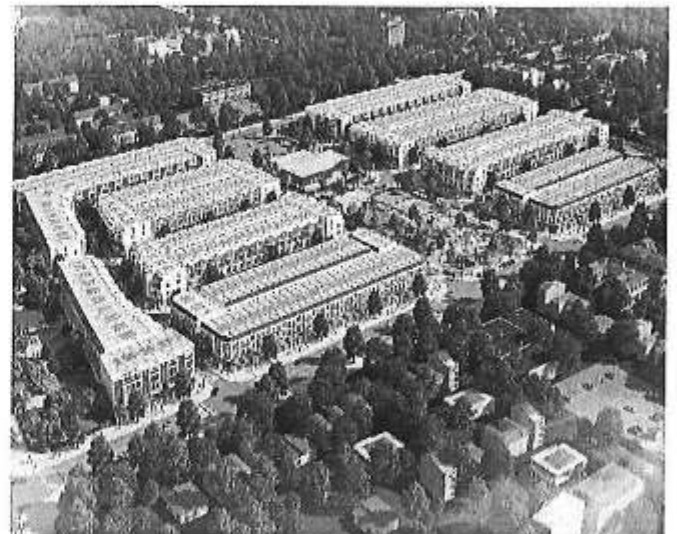
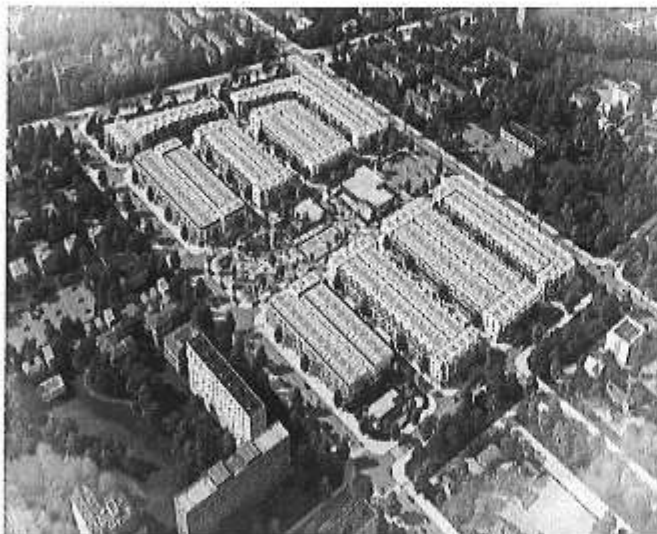
3.1.2 Dự án Khu dân cư ADC Long An

- 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



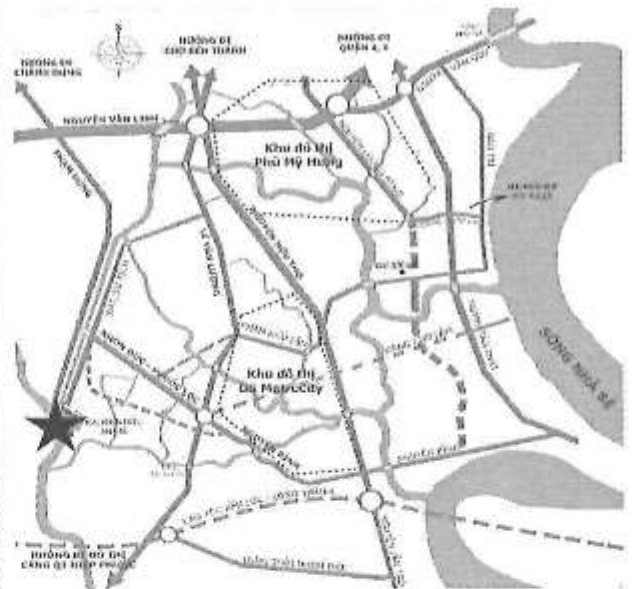
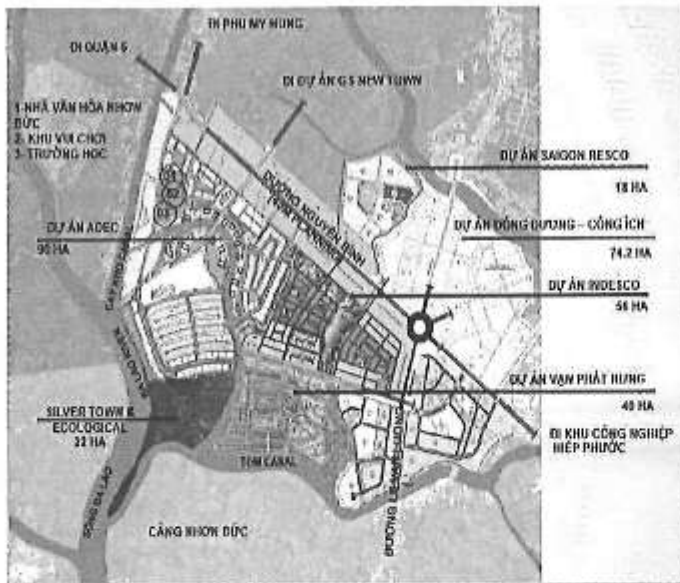
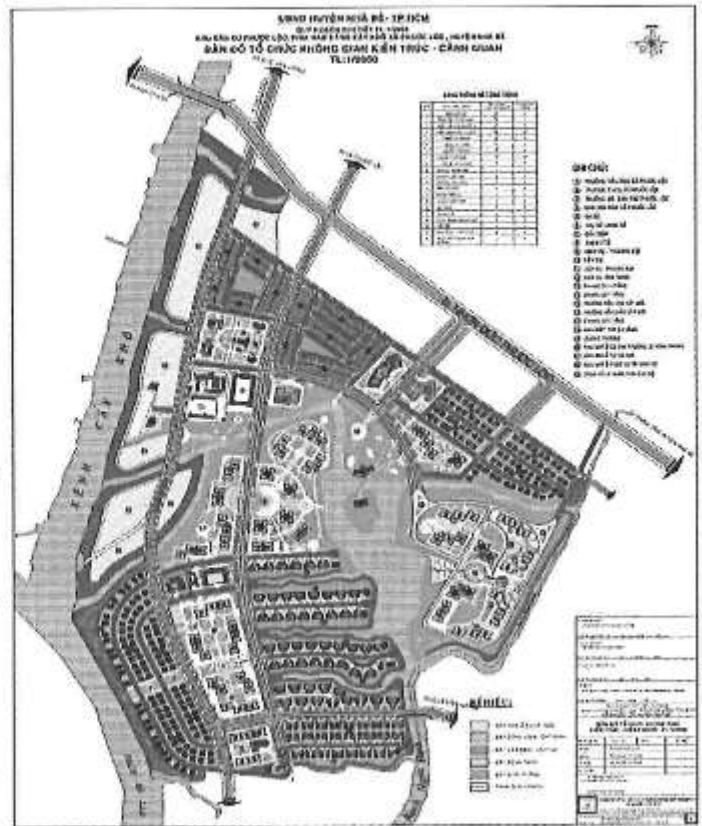
Shophouse





3.1.3 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...



3.1.4 Dự án Cảng tổng hợp container Mỹ Xuân:

- **Chủ đầu tư:** Công ty cổ phần Đông tàu và Dịch vụ cảng Mỹ Xuân

- **Vị trí:** Bờ trái sông Thị Vải, phường Mỹ Xuân, thị xã Phú Mỹ, 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

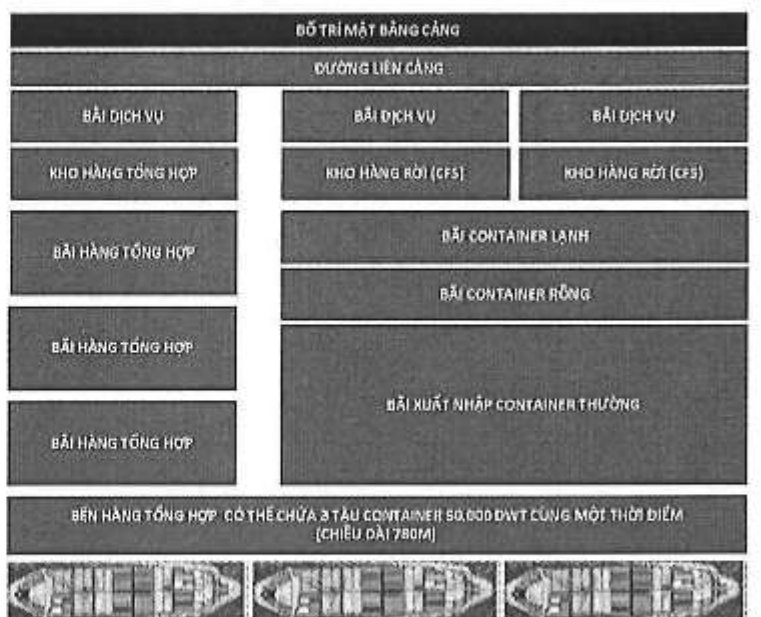
- **Diện tích:** 50,3ha

- **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.



3.2. Các công ty con, công ty liên kết

3.2.1. Công ty Cổ phần ADEC:

- Vốn điều lệ: 523,013 tỷ đồng, VRC sở hữu 54,33% vốn điều lệ.
- Tổng tài sản: 1.045,718 tỷ đồng.
- Các dự án đang triển khai: Khu dân cư Phường Phú Mỹ (Quận 7), Khu đô thị mới Nhà Bè, Khu dân cư ADC Long An.

Kết quả hoạt động kinh doanh năm 2020:

DVT: triệu đồng

Chỉ tiêu	Thực hiện năm 2020
Tổng doanh thu và các khoản thu nhập	7.280
Lợi nhuận trước thuế	344
Lợi nhuận sau thuế	152,7

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

- Vốn điều lệ: 240 tỷ đồng, VRC sở hữu 40,25% vốn điều lệ.
- Tổng tài sản: 239 tỷ đồng.
- Dự án đang triển khai: Cảng tổng hợp container Mỹ Xuân, huyện Tân Thành, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

Công ty Cổ phần Đóng tàu và Dịch vụ Cảng Mỹ Xuân đang trong giai đoạn triển khai dự án, chưa đi vào hoạt động, do đó chưa có doanh thu.

4. Tình hình tài chính

4.1. Tình hình tài chính

Chỉ tiêu	Năm 2019	Năm 2020	% tăng giảm
Tổng giá trị tài sản	1.675.140	1.684.643	0,57%
Doanh thu thuần	10.630	9.451	(11,09%)
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	28.885	85	(99,70%)
Lợi nhuận khác	2.894	855	(70,46%)
Lợi nhuận trước thuế	31.779	940	(97,04%)
Lợi nhuận sau thuế	24.959	439	(98,24%)
Tỷ lệ lợi nhuận trả cổ tức	-	-	-

4.2. Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu

Chỉ tiêu	Năm 2019	Năm 2020	Ghi chú
<i>1. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán</i>			
+ Hệ số thanh toán ngắn hạn	3,84	3,76	
+ Hệ số thanh toán nhanh	0,05	0,17	
<i>2. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn</i>			
+ Hệ số nợ/Tổng tài sản	0,25	0,25	
+ Hệ số nợ/ Vốn chủ sở hữu	0,33	0,33	
<i>3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động</i>			
+ Vòng quay hàng tồn kho	0,004	0,004	
+ Doanh thu thuần/ Tổng tài sản	0,006	0,006	
<i>4. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời</i>			
+ Hệ số lợi nhuận sau thuế/ Doanh thu thuần	235%	4,65%	
+ Hệ số lợi nhuận sau thuế/ Vốn chủ sở hữu (ROE)	2%	0,03%	
+ Hệ số lợi nhuận sau thuế/ Tổng tài sản (ROA)	1,5%	0,03%	
+ Hệ số lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/ Doanh thu thuần	272%	0,9%	

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: 50.000.000 cổ phiếu
 - Số lượng cổ phần chuyển nhượng tự do: 50.000.000 cổ phiếu
 - Số cổ phần bị hạn chế chuyển nhượng: 0 cổ phiếu
 - Cổ phiếu quỹ: 0 cổ phiếu

5.2. Cơ cấu cổ đông:

STT	Đối tượng	Số lượng cổ phiếu	Tỷ lệ sở hữu (%)	Số lượng cổ đông	Cơ cấu cổ đông	
					Tổ chức	Cá nhân
1	Cổ đông Nhà nước					
2	Cổ đông lớn	17.646.410	35,29%	2		2
	- Trong nước	17.646.410	35,29%	2		2
	- Nước ngoài					
3	Cổ phiếu quỹ					
4	Cổ đông sở hữu cổ phiếu ưu đãi					
5	Cổ đông khác	32.353.590	64,71%	2.298	33	2.265
	- Trong nước	31.492.904	62,99%	2.270	22	2.248
	- Nước ngoài	860.686	1,72%	28	11	17
TỔNG CỘNG		50.000.000	100,00%	2.300	33	2.267
<i>Trong đó: - Trong nước</i>		49.139.314	98,28%	2.272	22	2.250
<i>- Nước ngoài</i>		860.686	1,72%	28	11	17

- 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	Từ Như Quỳnh			6.267.080	12,53%
2	Phan Văn Tường			11.379.330	22,76%

- Tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa: 49%

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

Quá trình tăng vốn điều lệ Công ty:

Đơn vị tính: nghìn đồng

Thời điểm	Giá trị vốn tăng thêm	Vốn điều lệ sau khi tăng	Hình thức tăng vốn
10/2005		17.091	Thực hiện cổ phần hóa theo Quyết định số 1816/QĐ-UB của UBND tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu

Thời điểm	Giá trị vốn tăng thêm	Vốn điều lệ sau khi tăng	Hình thức tăng vốn
08/2007	20.257	37.348	<p>Theo Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên năm 2017 ngày 10/05/2007.</p> <p>Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ 3 ngày 15/08/2007.</p> <p>Hình thức tăng vốn:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Phát hành 132.381 cổ phiếu trả cổ tức đợt 1 năm 2006 - Chào bán 1.841.514 cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu theo tỷ lệ 1:1
01/2008	22.409	59.757	<p>Theo Nghị quyết của ĐHĐCĐ ngày 24/12/2007</p> <p>Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ 4 ngày 09/01/2008.</p> <p>Hình thức tăng vốn:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Phát hành 373.479 cổ phiếu trả cổ tức đợt 1 năm 2007 - Chào bán 1.867.399 cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu theo tỷ lệ 2:1
12/2008	12.755	72.512	<p>Theo Quyết định của ĐHĐCĐ ngày 25/12/2008</p> <p>Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ 5 ngày 31/12/2008.</p> <p>Hình thức tăng vốn: Chia cổ tức 21,3% bằng cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu</p>
03/2010	28.597	101.109	<p>Theo Nghị quyết ĐHĐCĐTN ngày 16/04/2010</p> <p>Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ 6 ngày 06/04/2010.</p> <p>Hình thức tăng vốn:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Phát hành 868.277 cổ phiếu trả cổ tức đợt 1 năm 2009 - Chào bán 2.000.000 cổ phiếu cho cổ đông chiến lược

Thời điểm	Giá trị vốn tăng thêm	Vốn điều lệ sau khi tăng	Hình thức tăng vốn
06/2011	43.879	145.048	<p>Đơn vị cấp phép: Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên ngày 27/07/2011 và Giấy chứng nhận chào bán số 41/GCN-UBCK ngày 22/03/2011 của UBCKNN.</p> <p>Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ 8 ngày 05/08/2011.</p> <p>Hình thức tăng vốn:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Phát hành 3.035.073 cổ phiếu trả cổ tức cho cổ đông hiện hữu - Chào bán 1.352.820 cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu
10/2017	354.952	500.000	<p>Đơn vị cấp phép: Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên ngày 22/04/2017 và Giấy chứng nhận đăng ký chào bán cổ phiếu ra công chúng số 47/GCN-UBCK do Chủ tịch Ủy ban Chứng khoán Nhà nước cấp ngày 28/08/2017.</p> <p>Hình thức tăng vốn:</p> <p>Chào bán cổ phiếu ra công chúng và chào bán riêng lẻ</p> <ul style="list-style-type: none"> - Chào bán 10.153.333 cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu - Chào bán riêng lẻ 25.341.905 cổ phiếu cho đối tác chiến lược.

Tình hình thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu trong năm 2020:

STT	NỘI DUNG	TRƯỚC KHI THAY ĐỔI	THAY ĐỔI	SAU KHI 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

5.4. Giao dịch cổ phiếu quỹ:

Không có.

5.5. Các chứng khoán khác:

Không có.

6. Báo cáo tác động liên quan đến môi trường và xã hội của công ty.

6.1. Tác động lên môi trường:

- Tổng phát thải khí nhà kính (GHG) trực tiếp và gián tiếp: Không có.
- Các sáng kiến và biện pháp giảm thiểu phát thải khí nhà kính: Không có.

6.2. Quản lý nguồn nguyên vật liệu:

- Tổng lượng nguyên vật liệu được sử dụng để sản xuất và đóng gói các sản phẩm và dịch vụ chính của tổ chức trong năm: Không có.
- Báo cáo tỉ lệ phần trăm nguyên vật liệu được tái chế được sử dụng để sản xuất sản phẩm và dịch vụ chính của tổ chức: Không có.

6.3. Tiêu thụ năng lượng:

- Năng lượng tiêu thụ trực tiếp và gián tiếp: Không đáng kể, chủ yếu sử dụng năng lượng điện phục vụ công tác quản lý tại văn phòng làm việc.
- Năng lượng tiết kiệm được thông qua các sáng kiến sử dụng năng lượng hiệu quả: Không có.

6.4. Tiêu thụ nước:

- Nguồn cung cấp nước và lượng nước sử dụng: Không đáng kể, chủ yếu sử dụng nước phục vụ công tác quản lý tại văn phòng làm việc và nước tưới cây xanh tại một số dự án.
- Tỷ lệ phần trăm và tổng lượng nước tái chế và tái sử dụng: 0%.

6.5. Tuân thủ pháp luật về bảo vệ môi trường:

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 khắt khe trong quá trình thực thi.

6.6. Chính sách liên quan đến người lao động

a) Số lượng lao động, mức lương trung bình đối với người lao động;

- Số lượng lao động của Công ty là: 18 người
- Mức lương trung bình người/tháng: 18.000.000 đồng/người/tháng.

b) Chính sách lao động nhằm đảm bảo sức khỏe, an toàn và phúc lợi của người lao động:

- 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.

- Toàn thể người lao động đều được ký hợp đồng lao động và được hưởng đầy đủ chế độ theo quy định để người lao động hoàn toàn yên tâm, gắn bó với Công ty. 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.

c) Hoạt động đào tạo người lao động

Trong năm 2020, Công ty đã tổ chức các buổi đào tạo, cập nhật các quy định pháp luật mới như Luật Doanh nghiệp, Luật Chứng khoán, Luật Đầu tư,...; cập nhật quy định về thuế, kế toán, nhân sự cho nhân sự Phòng Đầu tư, Tài chính – Kế toán, Hành chính Nhân sự, Dự án.

6.7. Báo cáo liên quan đến trách nhiệm đối với cộng đồng địa phương

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”.

6.8. Báo cáo liên quan đến hoạt động thị trường vốn xanh theo hướng dẫn của UBCKNN:

Không có.

III. BÁO CÁO VÀ ĐÁNH GIÁ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Năm 2020, Dịch bệnh Covid 19 đã ảnh hưởng trực tiếp đến thị trường bất động sản, làm suy giảm sự phát triển và suy yếu lực cầu thị trường. Giai đoạn 6 tháng đầu năm, thị trường gần như tê liệt bởi giãn cách xã hội để chống dịch, dự án ngưng trệ, một số sản phẩm giao dịch bất động sản tạm dừng hoạt động. Ngoài ra, tình hình phê duyệt thủ tục pháp lý các dự án bất động sản kéo dài dẫn đến các dự án của Công ty chậm được triển khai thực hiện, kết quả kinh doanh cụ thể năm 2020 của Công ty như sau:

- Tổng doanh thu và các khoản thu nhập của Công ty đạt được 9,3 tỷ đồng, đạt 232,69% kế hoạch ĐHCĐ thường niên năm 2019 giao.

- Lợi nhuận trước thuế của Công ty năm 2020 đạt 3,85 tỷ đồng, đạt 321,15% kế hoạch DHDCĐ thường niên năm 2019 giao.

2. Tình hình tài chính

2.1. Tình hình tài sản

DVT: Triệu đồng

CHỈ TIÊU	Năm 2019	Năm 2020	Tăng/giảm so với đầu năm	Tỷ trọng
TÀI SẢN				
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	1.206.003	1.215.882	9.879	72%
1. Tiền và các khoản tương đương tiền	14.411	12.481	(1.930)	1%
2. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	-	-	-	0%
3. Các khoản phải thu ngắn hạn	30.280	27.043	(3.237)	2%
4. Hàng tồn kho	1.132.453	1.159.438	26.985	69%
5. Tài sản ngắn hạn khác	28.859	16.920	(11.939)	1%
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	469.137	468.761	(376)	28%
1. Các khoản phải thu dài hạn	399	5	(394)	0%
2. Tài sản cố định	2.956	2.465	(491)	0%
3. Tài sản dở dang dài hạn	469	469	-	0%
4. Đầu tư tài chính dài hạn	463.011	462.784	(227)	27%
5. Tài sản dài hạn khác	2.302	3.038	736	0%
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	1.675.140	1.684.643	9.503	

Nguồn: Báo cáo tài chính hợp nhất kiểm toán năm 2020

Tại thời điểm 31/12/2020, Tổng tài sản của Công ty đạt 1.685 tỷ đồng, tăng 9,5 tỷ đồng so với đầu năm.

Trong đó:

- Tài sản ngắn hạn là 1.216 tỷ đồng, chiếm 72% tổng tài sản, tăng 9,9 tỷ đồng so với đầu năm.
- Tài sản dài hạn đạt 468,8 tỷ đồng, giảm nhẹ so với đầu năm, chiếm khoảng 28% tổng tài sản.

2.2. Cơ cấu nguồn vốn, nợ phải trả:

DVT: Triệu đồng

CHỈ TIÊU	Năm 2019	Năm 2020	Tăng/giảm so với đầu năm	Tỷ trọng
A. NỢ PHẢI TRẢ	414.026	423.090	9.064	25%
1. Nợ ngắn hạn	314.002	323.066	9.064	19%
<i>Trong đó Nợ vay</i>	<i>8</i>	<i>299.700</i>	<i>299.692</i>	<i>18%</i>
2. Nợ dài hạn	100.024	100.024	-	6%
B. VỐN CHỦ SỞ HỮU	1.261.114	1.261.553	439	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%
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	410.387	410.725	338	24%
7. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	288.344	288.445	101	17%
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	1.675.140	1.684.643	9.503	

Nguồn: Báo cáo tài chính hợp nhất kiểm toán năm 2020

- Vốn chủ sở hữu: tại ngày 31/12/2020 Vốn chủ sở hữu Công ty đạt 1.261 tỷ đồng, tăng nhẹ so với đầu năm, chủ yếu do tăng Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối.
- Năm 2020, Công ty Cổ phần ADEC (Công ty con) đã phát hành Trái phiếu Doanh nghiệp năm 2020 với giá trị phát hành là 300 tỷ đồng với mục đích Bổ sung nguồn vốn phát triển Dự án, tài thời điểm 31/12/2020, số dư vay ngắn hạn trên bảng cân đối kế toán là 299,7 tỷ đồng.
- Trong năm, Công ty không có nợ phải trả quá hạn.

3. Những cải tiến về cơ cấu tổ chức, chính sách, quản lý:

Trong năm 2020, nhằm nâng cao hiệu quả hoạt động, Công ty đã thực hiện tinh gọn bộ máy, nâng cao chất lượng chuyên môn và nghiệp vụ của nguồn nhân lực, thực hiện tự đào tạo, tham gia học online và cử đi đào tạo. Đồng thời, Công ty áp dụng chính sách lương, thưởng dựa trên đánh giá KPI định kỳ để nâng cao hiệu quả hoạt động của từng cán bộ nhân viên nói riêng và toàn công ty nói chung.

4. Kế hoạch phát triển trong tương lai

Với những khó khăn từ thị trường, VRC vẫn giữ vững định hướng trở thành công ty đầu tư (holdings) với mục tiêu cụ thể trong năm 2021 như sau:

- Tiếp tục tìm kiếm, phân tích đánh giá và thực hiện 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.
- Chuyển nhượng các tài sản, dự án quy mô vừa và nhỏ để tập trung nguồn vốn cho hoạt động M&A.
- Tìm kiếm đối tác có tiềm lực để hợp tác và phát triển các dự án quy mô lớn.
- Tìm kiếm các quỹ đất, các dự án tiềm năng khác;
- Nắm bắt cơ hội đầu tư tài chính ngắn hạn trên thị trường.

5. Báo cáo đánh giá liên quan đến trách nhiệm về môi trường và xã hội của công ty.

Với lĩnh vực kinh doanh chính là Kinh doanh bất động sản; Hoạt động đầu tư tài chính; Hoạt động mua bán và sáp nhập, Công ty nỗ lực phát triển các dự án bất động sản xanh, đáp ứng nhu cầu nhà ở và môi trường sống trong lành cho khách hàng.

Từ kết quả hoạt động kinh doanh chính, hàng năm Công ty đều trích một phần lợi nhuận để thực hiện các hoạt động chăm sóc cộng đồng 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”.

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:

Mặc dù, bối cảnh chung còn nhiều khó khăn, thách thức, dịch bệnh Covid-19 diễn biến phức tạp, Công ty đã nỗ lực phấn đấu hoàn thành các nhiệm vụ, kế hoạch đề ra. Hội đồng quản trị tuân thủ quy định của pháp luật và theo Điều lệ của Công ty để thực hiện, kiểm tra, giám sát, đồng thời hỗ trợ Ban điều hành Công ty trong quá trình triển khai các hoạt động kinh doanh.

Trong năm 2020 vừa qua, HĐQT Công ty VRC đã thông qua nhiều nội dung quan trọng, cụ thể như sau:

- Thông qua việc Lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản về phương án mua cổ phiếu quỹ; Chấp thuận cho Công ty Cổ phần Đầu tư Happy Land mua cổ phần dẫn đến sở hữu từ 25% tổng số cổ phiếu có quyền biểu quyết của Công ty Cổ phần Bất động sản và Đầu tư VRC mà không phải thực hiện thủ tục chào mua công khai; Đảm bảo cho đợt phát

hành trái phiếu 2020 của Công ty Cổ phần ADEC bằng cổ phiếu của Công ty Cổ phần Đóng tàu và Dịch vụ Cảng Mỹ Xuân và bầu bổ sung Thành viên HĐQT nhiệm kỳ 2019 – 2023;

- Thông qua việc tổ chức Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2020;
- Thông qua việc từ nhiệm chức vụ Tổng Giám đốc của Bà Nguyễn Ngọc Quỳnh Như từ ngày 29/5/2020, bổ nhiệm Tổng Giám đốc và Người đại diện pháp luật mới là ông Từ Như Quỳnh từ ngày 29/5/2020;
- Thông qua việc Miễn nhiệm thành viên Ban Kiểm toán nội bộ Bà Trần Thị Phương Khanh từ ngày 30/10/2020 và Bổ nhiệm thành viên Ban Kiểm toán nội bộ Bà Hoàng Thị Thu Thủy từ ngày 30/10/2020;
- 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:

Trong năm 2020, HĐQT đã 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. Theo đó, HĐQT đánh giá Ban Tổng Giám đốc đã tích cực triển khai các hoạt động kinh doanh, quản lý đúng theo Nghị quyết của ĐHĐCĐ thường niên năm 2020 đề ra và đã trao đổi với HĐQT để điều chỉnh các quyết định kịp thời để phù hợp với thực tế. Các quyết định quan trọng của Ban Tổng Giám đốc luôn có sự phản biện và tham vấn từ HĐQT nhằm tìm ra các giải pháp và hướng đi tốt nhất cho Công ty.

Tuy nhiên, năm 2020 các doanh nghiệp bất động sản gặp rất nhiều khó khăn, các dự án không thể hoặc chậm triển khai do thủ tục hành chính phê duyệt dự án vẫn đang bị kéo dài và tình hình bán hàng gặp khó khăn do ảnh hưởng của dịch covid-19. Vì vậy, Tổng doanh thu và các khoản thu nhập của Công ty đạt được 9,3 tỷ đồng và Lợi nhuận trước thuế của Công ty năm 2020 đạt 3,85 tỷ đồng.

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

Nhiệm vụ trọng tâm trong năm 2021 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.

V. QUẢN TRỊ CÔNG TY:

1. Hội đồng quản trị:

1.1. Thành viên và cơ cấu của Hội đồng quản trị:

Hội đồng quản trị (HĐQT) Công ty cổ phần Bất động sản và Đầu tư VRC gồm các thành viên:

Stt	Thành viên HĐQT	Chức vụ	Ngày bắt đầu/không còn là thành viên HĐQT/ HĐQT độc lập		Tỷ lệ sở hữu cổ phần VRC	Số lượng chức danh TV HĐQT, chức danh quản lý tại công ty khác
			Ngày bổ nhiệm	Ngày miễn nhiệm		
1	Bà Nguyễn Ngọc Quỳnh Như	Chủ tịch HĐQT	11/12/2016		0%	1
2	Ông Nguyễn Lâm Tùng	Thành viên HĐQT	05/05/2017	01/03/2020	0%	
3	Bà Nguyễn Thị Vân Trang	Thành viên HĐQT độc lập	26/04/2019	08/08/2020	0%	
4	Bà Phan Chiêu Anh	Thành viên HĐQT độc lập	25/02/2020		0%	
5	Ông Từ Như Quỳnh	Thành viên HĐQT	26/06/2020		12,53%	1

1.2. Các tiểu ban thuộc Hội đồng quản trị

+ Ban kiểm toán nội bộ:

Stt	Thành viên Ban Kiểm toán nội bộ	Chức vụ	Ngày bắt đầu/không còn là thành viên Ban Kiểm toán nội bộ	Trình độ chuyên môn
1	Bà Ngô Thị Bích Vân	Trưởng ban KTNB		Thạc sĩ kinh tế
2	Bà Trần Thị Phương Khanh	Thành viên Ban KTNB	Miễn nhiệm ngày 30/10/2020	Cử nhân kinh tế
3	Bà Chung Ngọc Nghi	Thành viên Ban KTNB	Miễn nhiệm ngày 27/01/2021	Thạc sĩ kinh tế
4	Bà Hoàng Thị Thu Thủy	Thành viên Ban KTNB	Bổ nhiệm ngày 30/10/2020	Cử nhân kinh tế

1.3. Hoạt động của Hội đồng quản trị:

Trong năm 2020, HĐQT của Công ty đã duy trì họp định kỳ theo 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 2020, Hội đồng quản trị họp 07 (bảy) cuộc, ban hành 07 (bảy) Nghị quyết Hội đồng quản trị như sau:

Stt	Số Nghị quyết/ Quyết định	Ngày	Nội dung	Tỷ lệ thông qua
1	02.0801/2020/NQ.HĐQT-VRC	08-01-2020	Thông qua việc Lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản về phương án mua cổ phiếu quỹ và bầu bổ sung Thành viên HĐQT nhiệm kỳ 2019 – 2023	100%

Stt	Số Nghị quyết/ Quyết định	Ngày	Nội dung	Tỷ lệ thông qua
2	02.0402/2020/ NQ.HĐQT- VRC	04-02- 2020	<p>Thông qua việc bổ sung nội dung Lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Chấp thuận cho Công ty Cổ phần Đầu tư Happy Land mua cổ phần dẫn đến sở hữu từ 25% trở lên tổng số cổ phiếu có quyền biểu quyết của Công ty Cổ phần Bất động sản và Đầu tư VRC mà không thực hiện chào mua công khai. - Đảm bảo cho đợt phát hành trái phiếu của Công ty Cổ phần ADEC bằng cổ phiếu của Công ty Cổ phần Đóng tàu và Dịch vụ Cảng Mỹ Xuân. 	100%
3	02.2703/2020/ NQ.HĐQT- VRC	27-03- 2020	Gia hạn thời gian tổ chức ĐHĐCĐ thường niên 2020 chậm nhất đến 30/06/2020	100%
4	02.1505/2020/ NQ.HĐQT- VRC	15-05- 2020	<p>Tổ chức ĐHĐCĐ thường niên 2020</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ngày đăng ký cuối cùng: 08/6/2020 - Thời gian: 26/6/2020 	100%
5	02.2905/2020/ NQ.HĐQT- VRC	29-05- 2020	Thông qua việc từ nhiệm chức vụ Tổng Giám đốc của Bà Nguyễn Ngọc Quỳnh Như từ ngày 29/5/2020, bổ nhiệm Tổng Giám đốc và Người đại diện pháp luật mới là ông Từ Như Quỳnh từ ngày 29/5/2020	100%
6	1356.1506/2020/ NQ.HĐQT- VRC	15-06- 2020	Thống nhất bầu bà Phan Chiêu Anh làm chủ tọa Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2020	100%
7	02.2810/2020/ NQ.HĐQT- VRC	28-10- 2020	<p>Thông qua việc:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Miễn nhiệm thành viên Ban Kiểm toán nội bộ Bà Trần Thị Phương Khanh từ ngày 30/10/2020 - Bổ nhiệm thành viên Ban Kiểm toán nội bộ Bà Hoàng Thị Thu Thủy từ ngày 30/10/2020 	100%

1.4. Hoạt động của thành viên Hội đồng quản trị độc lập

Trong năm 2020, Bà Phan Chiêu Anh và Bà Nguyễn Thị Vân Trang là thành viên Hội đồng quản trị độc lập. Thành viên Hội đồng quản trị độc lập đã theo dõi và đánh giá hoạt động của Hội đồng quản trị như sau:

- Công ty đã thực hiện việc bổ nhiệm tách bạch giữa Tổng Giám đốc và Chủ tịch HĐQT đảm bảo tính tuân thủ quy định về quản trị Công ty.
- Các cuộc họp của HĐQT được triệu tập và thực hiện với lịch trình cụ thể, theo đúng các nguyên tắc, quy định tại Điều lệ Công ty và Pháp luật. Nội dung các cuộc họp được các thành viên HĐQT thảo luận, phản biện, đánh giá đầy đủ và cẩn trọng để đưa ra những định hướng, giải pháp tốt nhất cho Công ty.
- Các công việc của HĐQT năm 2020 đã thực hiện đúng theo Nghị quyết của ĐHĐCĐ thường niên năm 2020 đề ra, tuân thủ Điều lệ Công ty, Quy chế nội bộ về quản trị Công ty cũng như các quy định của pháp luật hiện hành. HĐQT đã hoạt động tích cực, năng động nắm bắt tình hình hoạt động kịp thời đề ra những giải pháp khắc phục những biến động bất lợi trong quá trình hoạt động và khai thác những cơ hội đầu tư hiệu quả. Các quyết định của HĐQT đều mang tính tập trung và có sự thống nhất cao.
- HĐQT đã thực hiện tốt việc giám sát Ban Tổng Giám đốc, đảm bảo hoạt động của Công ty luôn được kiểm soát chặt chẽ để đi đúng theo Nghị quyết của ĐHĐCĐ thường niên năm 2020 đề ra và điều chỉnh các quyết định kịp thời để phù hợp với thực tế. Các quyết định quan trọng của Ban Tổng Giám đốc luôn có sự phản biện và tham vấn từ HĐQT nhằm tìm ra các giải pháp và hướng đi tốt nhất cho Công ty.

1.5. Danh sách các thành viên Hội đồng quản trị có chứng chỉ đào tạo về quản trị công ty:

Danh sách các thành viên HĐQT tham gia khóa đào tạo về quản trị trong năm 2020: Không.

2. Ban kiểm toán nội bộ:

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. 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 2020, BKTNB đã tổ chức 04 cuộc họp ở 4 quý với sự tham gia đầy đủ của các thành viên đương nhiệm, với nội dung chính của các cuộc họp như sau: Thông qua Báo cáo Ban kiểm toán nội bộ 2019; Tổng kết hoạt động quý và thảo luận các công việc cần triển khai trong quý sau; Thông qua việc Bà Trần Thị Phương Khanh từ nhiệm

thành viên Ban Kiểm toán nội bộ; Phổ biến công việc cho thành viên mới là Bà Hoàng Thị Thu Thủy.

Stt	Thành viên Ban Kiểm toán	Số buổi họp tham dự	Tỷ lệ tham dự họp	Tỷ lệ biểu quyết	Lý do không tham dự họp
1	Bà Ngô Thị Bích Vân	4	4/4	100%	
2	Bà Trần Thị Phương Khanh	3	3/4	100%	Miễn nhiệm ngày 30/10/2020
3	Bà Chung Ngọc Nghi	4	4/4	100%	
4	Bà Hoàng Thị Thu Thủy	1	1/4	100%	Bổ nhiệm ngày 30/10/2020

Hoạt động của các thành viên Ban kiểm soát nội bộ trong năm 2020:

- Tham gia đóng góp ý kiến đối với HĐQT và Ban Tổng Giám đốc để thực hiện tốt các Nghị Quyết/ Quyết định của ĐHĐCĐ, HĐQT.
- Theo dõi đánh giá các quy trình quản trị, đánh giá hiệu quả hoạt động, đánh giá việc tuân thủ các chính sách, kế hoạch, luật pháp, chế độ tài chính, kế toán... và các rủi ro liên quan đến thực hiện các mục tiêu chiến lược.
- Xem xét, đánh giá hoạt động của Ban Tổng Giám đốc và hệ thống quản lý Công ty liên quan đến việc thực hiện các Kế hoạch của Công ty trong năm 2020 đã được Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2020 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 các hoạt động kinh doanh và tài chính của Công ty. 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 khi triển khai các hoạt động của Công ty để kiến nghị, đề xuất những giải pháp phòng ngừa rủi ro kịp thời, hữu hiệu và phù hợp hơn.
- Tham gia ý kiến với HĐQT trong việc lựa chọn Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam (E&Y) là đơn vị kiểm toán báo cáo tài chính năm 2020 của Công ty.

3. Các giao dịch, thù lao và các khoản lợi ích của Hội đồng quản trị, Ban giám đốc và Ban kiểm toán nội bộ

3.1. Lương, thưởng, thù lao, các khoản lợi ích:

+ Thù lao của HĐQT :

Đơn vị tính : Đồng

Họ và tên	Chức vụ	Số tiền	Nội dung
Bà Nguyễn Ngọc Quỳnh Như	Chủ tịch HĐQT	60.000.000	Thù lao HĐQT
Ông Nguyễn Lâm Tùng	Thành viên HĐQT	10.000.000	Thù lao HĐQT
Bà Nguyễn Thị Vân Trang	Thành viên HĐQT độc lập	35.000.000	Thù lao HĐQT
Bà Phan Chiêu Anh	Thành viên HĐQT độc lập	50.000.000	Thù lao HĐQT
Ông Từ Như Quỳnh	Thành viên HĐQT	30.000.000	Thù lao HĐQT
TỔNG CỘNG		185.000.000	

+ Thù lao của Ban kiểm toán nội bộ:

Đơn vị tính : Đồng

Họ và tên	Chức vụ	Số tiền	Nội dung
Bà Ngô Thị Bích Vân	Trưởng ban	48.000.000	Thù lao Ban KTNB
Bà Trần Thị Phương Khanh	Thành viên	32.000.000	Thù lao Ban KTNB
Bà Chung Ngọc Nghi	Thành viên	48.000.000	Thù lao Ban KTNB
Bà Hoàng Thị Thu Thủy	Thành viên	16.000.000	Thù lao Ban KTNB
TỔNG CỘNG		144.000.000	

+ Lương của Ban điều hành :

Đơn vị tính : Đồng

Họ và tên	Chức vụ	Số tiền	Nội dung
Ông Từ Như Quỳnh	Tổng giám đốc	0	Lương
Bà Nguyễn Thị Minh Khiêm	Phó tổng giám đốc thường trực	521.502.720	Lương
Bà Nguyễn Thị Thúy	Kế toán trưởng	175.280.000	Lương
TỔNG CỘNG		696.782.720	

3.2. Giao dịch cổ phiếu của người nội bộ trong năm 2020:

Stt	Người thực hiện giao dịch	Quan hệ với người nội bộ	Số cổ phiếu sở hữu đầu kỳ		Số cổ phiếu sở hữu cuối kỳ		Lý do tăng, giảm (mua, bán, chuyển đổi, thưởng...)
			Số cổ phiếu	Tỷ lệ	Số cổ phiếu	Tỷ lệ	
1	Nguyễn Văn Dũng	Bố bà Nguyễn Thị Vân Trang – Thành viên HĐQT	0	0%	30.000	0,06%	Mua 30.000 cổ phiếu từ ngày 30/01/2020-05/02/2020
2	Từ Như Quỳnh	Thành viên HĐQT kiêm Tổng giám đốc	2.127.550	4,26%	5.867.080	11,73%	Mua 739.530 cổ phiếu từ ngày 23/09/2020-22/10/2020 Mua 3.000.000 cổ phiếu từ ngày 25/12/2020 - 28/12/2020
3	Nguyễn Thu Huyền	Vợ ông Từ Như Quỳnh – Thành viên HĐQT kiêm Tổng giám đốc	1.740.460	3,48%	1.070.140	2,14%	Bán 680.320 cổ phiếu và mua 10.000 cổ phiếu từ ngày 10/12/2020 – 11/12/2020
4	Hoàng Thị Thu Thùy	Thành viên Ban KTNB	9.450	0,02%	0	0%	Bán 9.450 cổ phiếu từ ngày 11/12/2020 – 30/12/2020

Giao dịch của cổ đông lớn trong năm 2020:

Stt	Người thực hiện giao dịch	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	Công ty Cổ phần Chứng khoán Sài Gòn – Hà Nội	5.603.934	11,21%	4	0%	Bán cổ phiếu từ 23/12/2020 đến 25/12/2020
2	Phan Văn Tướng	0	0%	8.939.330	17,88%	Mua cổ phiếu từ ngày 22/12/2020 đến 23/12/2020

3.3. Hợp đồng hoặc giao dịch với người nội bộ:

TT	Tên tổ chức/cá nhân	Mối quan hệ liên quan với công ty	Số Giấy NSH*, ngày cấp, nơi cấp NSH	Thời điểm giao dịch với công ty	Số Nghị quyết/ Quyết định của ĐHĐCĐ/ HDQT... thông qua (nếu có, nêu rõ ngày ban hành)	Nội dung, số lượng, tổng giá trị giao dịch (gồm VAT)
1	CÔNG TY CỔ PHẦN ADEC	Công ty con	0300515472	01/01/2020-31/12/2020	01/NQ-ĐHĐCĐTN/VRC/2018 ngày 27/04/2018 02.2606/2020/NQ.ĐHĐCĐTN-VRC ngày 26/06/2020	Cho thuê văn phòng: 357.500.000đ
2.	CÔNG TY CỔ PHẦN ADEC	Công ty con	0300515472	01/01/2020-31/12/2020	01/NQ-ĐHĐCĐTN/VRC/2018 ngày 27/04/2018 02.2606/2020/NQ.ĐHĐCĐTN-VRC ngày 26/06/2020	Cung cấp dịch vụ tư vấn: 3.300.000.000đ

3.4. Đánh giá việc thực hiện các quy định về quản trị công ty:

Công ty thực hiện đúng quy định pháp luật về quản trị Công ty.

VI. BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT NĂM 2020 ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN

1. Ý kiến kiểm toán:

Trích nội dung Báo cáo kiểm toán độc lập của Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam (E&Y) về Báo cáo tài chính của Công ty Cổ phần Bất động sản và Đầu tư VRC năm 2020 như sau:

Ý kiến của Kiểm toán viên:

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2020, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

2. Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2020 đã được kiểm toán

Chi tiết được thể hiện tại Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2020 đính kèm.

Nơi nhận:

- Ủy ban Chứng khoán Nhà nước;
- Sở Giao Dịch Chứng Khoán TP.HCM;
- Lưu: P.DT.

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

TỔNG GIÁM ĐỐC



TU NHƯ QUỲNH

Công ty Cổ phần Bất động sản và Đầu tư VRC

Báo cáo tài chính hợp nhất

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020



Công ty Cổ phần Bất động sản và Đầu tư VRC

MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	2
Báo cáo kiểm toán độc lập	3 - 4
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	5 - 6
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	7
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	8 - 9
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	10 - 31

Công ty Cổ phần Bất động sản và Đầu tư VRC

THÔNG TIN CHUNG

CÔNG TY

Công ty Cổ phần Bất động sản và Đầu tư VRC ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp ("GCNĐKDN") số 3500101523 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp ngày 20 tháng 10 năm 2005 và GCNĐKDN điều chỉnh lần thứ 17 ngày 2 tháng 7 năm 2020.

Cổ phiếu của Công ty được niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh ("HOSE") theo Quyết định số 147/QĐ-SGDHCM do Chủ tịch Ủy ban Chứng khoán Nhà nước ký ngày 19 tháng 7 năm 2010.

Hoạt động kinh doanh đăng ký trong năm hiện tại của Công ty là đầu tư, mua bán và sáp nhập, kinh doanh bất động sản và cho thuê mặt bằng.

Công ty có trụ sở chính đăng ký tại A1.05.06, Tầng 5, Tháp A1, Tòa nhà The Gold View, 346 Bến Vân Đồn, Phường 1, Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Các thành viên Hội đồng Quản trị trong năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Bà Nguyễn Ngọc Quỳnh Như	Chủ tịch	
Bà Phan Chiêu Anh	Thành viên độc lập	bổ nhiệm ngày 25 tháng 2 năm 2020
Ông Từ Như Quỳnh	Thành viên	bổ nhiệm ngày 26 tháng 6 năm 2020
Ông Nguyễn Lâm Tùng	Thành viên	miễn nhiệm ngày 1 tháng 3 năm 2020
Bà Nguyễn Thị Vân Trang	Thành viên độc lập	miễn nhiệm ngày 8 tháng 8 năm 2020

BAN KIỂM TOÁN NỘI BỘ TRỰC THUỘC HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Các thành viên Ban Kiểm toán nội bộ trực thuộc Hội đồng Quản trị trong năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Bà Ngô Thị Bích Vân	Trưởng ban	
Bà Hoàng Thị Thu Thủy	Thành viên	bổ nhiệm ngày 30 tháng 10 năm 2020
Bà Trần Thị Phương Khanh	Thành viên	miễn nhiệm ngày 30 tháng 10 năm 2020
Bà Chung Ngọc Nghi	Thành viên	miễn nhiệm ngày 28 tháng 1 năm 2021

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Các thành viên Ban Tổng Giám đốc trong năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Từ Như Quỳnh	Tổng Giám đốc	bổ nhiệm ngày 29 tháng 5 năm 2020
Bà Nguyễn Ngọc Quỳnh Như	Tổng Giám đốc	miễn nhiệm ngày 29 tháng 5 năm 2020
Bà Nguyễn Thị Minh Khiêm	Phó Tổng Giám đốc kiêm Giám đốc tài chính	

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Từ Như Quỳnh	bổ nhiệm ngày 6 tháng 6 năm 2020
Bà Nguyễn Ngọc Quỳnh Như	miễn nhiệm ngày 6 tháng 6 năm 2020

KIỂM TOÁN VIÊN

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

Công ty Cổ phần Bất động sản và Đầu tư VRC

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Bất động sản và Đầu tư VRC ("Công ty") trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và công ty con (sau đây gọi chung là "Nhóm Công ty") cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020.

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

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo báo cáo tài chính hợp nhất cho từng năm tài chính phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Nhóm Công ty trong năm. Trong quá trình lập báo cáo tài chính hợp nhất này, Ban Tổng Giám đốc cần phải:

- lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- thực hiện các đánh giá và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- nêu rõ các chuẩn mực kế toán áp dụng cho Nhóm Công ty có được tuân thủ hay không và tất cả những sai lệch trọng yếu so với những chuẩn mực này đã được trình bày và giải thích trong báo cáo tài chính hợp nhất; và
- lập báo cáo tài chính hợp nhất trên cơ sở nguyên tắc hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Nhóm Công ty sẽ tiếp tục hoạt động.

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo việc các sổ sách kế toán thích hợp được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty, với mức độ chính xác hợp lý, tại bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng các sổ sách kế toán tuân thủ với chế độ kế toán đã được áp dụng. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm về việc quản lý các tài sản của Nhóm Công ty và do đó phải thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và những vi phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc cam kết đã tuân thủ những yêu cầu nêu trên trong việc lập báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo.

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2020, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc:



Từ Như Quỳnh
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 30 tháng 3 năm 2021

Số tham chiếu: 61436149/22005083-HN

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: Quý Cổ đông của Công ty Cổ phần Bất động sản và Đầu tư VRC

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Bất động sản và Đầu tư VRC ("Công ty") và công ty con (sau đây gọi chung là "Nhóm Công ty") được lập ngày 30 tháng 3 năm 2021 và được trình bày từ trang 5 đến trang 31, bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất vào ngày 31 tháng 12 năm 2020, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, và báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính hợp nhất theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về báo cáo tài chính hợp nhất dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên báo cáo tài chính hợp nhất. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong báo cáo tài chính hợp nhất do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Nhóm Công ty liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Nhóm Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Tổng Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể báo cáo tài chính hợp nhất.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp để làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.



Building a better
working world

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2020, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.



Phạm Thị Cẩm Tú
Phó Tổng Giám đốc
Giấy CNDKHN kiểm toán
Số: 2266-2018-004-1

Huỳnh Ngọc Minh Trân
Kiểm toán viên
Giấy CNDKHN kiểm toán
Số: 4637-2018-004-1

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 30 tháng 3 năm 2021

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		1.215.882.225.457	1.206.002.624.964
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	4	12.481.038.044	14.410.973.751
111	1. Tiền		10.081.038.044	14.410.973.751
112	2. Các khoản tương đương tiền		2.400.000.000	-
130	II. Các khoản phải thu ngắn hạn		27.043.216.307	30.279.816.113
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5	30.125.258.893	33.249.511.354
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6	1.455.309.467	1.465.813.467
136	3. Phải thu ngắn hạn khác	7	4.266.249.070	4.381.626.615
137	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	8	(8.803.601.123)	(8.817.135.323)
140	III. Hàng tồn kho		1.159.438.360.415	1.132.452.774.052
141	1. Hàng tồn kho	9	1.159.438.360.415	1.132.452.774.052
150	IV. Tài sản ngắn hạn khác		16.919.610.691	28.859.061.048
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn		13.800.000	-
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ	15	16.905.810.691	16.927.797.670
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	15	-	11.931.263.378
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		468.761.365.004	469.137.607.578
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		5.000.000	399.558.600
216	1. Phải thu dài hạn khác		5.000.000	399.558.600
220	II. Tài sản cố định		2.465.413.063	2.955.849.841
221	1. Tài sản cố định hữu hình	10	1.253.500.792	1.624.398.994
222	Nguyên giá		2.186.858.282	2.549.000.549
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(933.357.490)	(924.601.555)
227	2. Tài sản cố định vô hình	11	1.211.912.271	1.331.450.847
228	Nguyên giá		1.627.547.163	1.627.547.163
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(415.634.892)	(296.096.316)
240	III. Tài sản dở dang dài hạn		469.122.000	469.122.000
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		469.122.000	469.122.000
250	IV. Đầu tư tài chính dài hạn		462.783.769.336	463.011.435.000
252	1. Đầu tư vào công ty liên kết	12	462.783.769.336	463.011.435.000
260	V. Tài sản dài hạn khác		3.038.060.605	2.301.642.137
261	1. Chi phí trả trước dài hạn		-	116.004.348
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	24.3	3.038.060.605	2.185.637.789
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		1.684.643.590.461	1.675.140.232.542

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020

VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		423.090.292.157	414.026.129.935
310	I. Nợ ngắn hạn		323.065.892.157	314.001.729.935
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	13	699.086.984	1.509.101.202
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	14	1.447.697.600	4.176.117.436
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	15	1.327.022.563	6.876.806.687
314	4. Phải trả người lao động		-	42.000.000
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	16	11.726.230.659	3.499.802.422
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn		1.525.273.750	-
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	17	2.980.299.523	285.590.899.811
320	8. Vay ngắn hạn	18	299.700.000.000	7.751.220.909
321	9. Dự phòng phải trả ngắn hạn	3.11	-	878.054.336
322	10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	3.12	3.660.281.078	3.677.727.132
330	II. Nợ dài hạn		100.024.400.000	100.024.400.000
337	1. Phải trả dài hạn khác	17	100.024.400.000	100.024.400.000
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		1.261.553.298.304	1.261.114.102.607
410	I. Vốn chủ sở hữu	19.1	1.261.553.298.304	1.261.114.102.607
411	1. Vốn cổ phần		500.000.000.000	500.000.000.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		500.000.000.000	500.000.000.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		47.504.464.013	47.504.464.013
418	3. Quỹ đầu tư phát triển		14.426.956.236	14.426.956.236
420	4. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu		452.055.479	452.055.479
421	5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		410.724.757.147	410.387.279.949
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		410.387.279.949	354.928.955.262
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trong năm		337.477.198	55.458.324.687
429	6. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		288.445.065.429	288.343.346.930
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		1.684.643.590.461	1.675.140.232.542

Trần Thị Thúy
Người lập

Nguyễn Thị Thúy
Kế toán trưởng




Từ Như Quỳnh
Tổng Giám đốc


Ngày 30 tháng 3 năm 2021


BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
10	1. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20.1	9.451.116.913	10.629.969.473
11	2. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	21	(4.403.813.801)	(3.951.831.760)
20	3. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		5.047.303.112	6.678.137.713
21	4. Doanh thu hoạt động tài chính	20.2	736.743.115	32.174.620.623
22	5. Chi phí tài chính		(307.286.508)	(567.317.119)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		(307.286.508)	(567.317.119)
24	6. Phần lỗ trong công ty liên kết	12	(227.665.664)	-
26	7. Chi phí quản lý doanh nghiệp	22	(5.163.529.041)	(9.400.187.697)
30	8. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		85.565.014	28.885.253.520
31	9. Thu nhập khác	23	1.535.993.581	4.629.350.549
32	10. Chi phí khác		(681.211.376)	(1.735.720.909)
40	11. Lợi nhuận khác		854.782.205	2.893.629.640
50	12. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		940.347.219	31.778.883.160
51	13. Chi phí thuế TNDN hiện hành	24.1	(1.353.574.338)	(7.863.951.579)
52	14. Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	24.3	852.422.816	1.043.879.789
60	15. Lợi nhuận sau thuế TNDN		439.195.697	24.958.811.370
61	16. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ		337.477.198	23.980.521.098
62	17. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát		101.718.499	978.290.272
70	18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	19.4	7	480
71	19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	19.4	7	480


Trần Thị Thúy
Người lập


Nguyễn Thị Thúy
Kế toán trưởng


Từ Như Quỳnh
Tổng Giám đốc



Ngày 30 tháng 3 năm 2021

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		940.347.219	31.778.883.160
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao và hao mòn		360.925.053	264.951.815
03	Dự phòng		(878.054.336)	591.499.880
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(509.077.451)	(32.161.407.132)
06	Chi phí lãi vay		307.286.508	567.317.119
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		221.426.993	1.041.244.842
09	Giảm các khoản phải thu		3.573.279.830	15.669.255.712
10	Tăng hàng tồn kho		(17.138.264.035)	(369.390.921.037)
11	(Giảm) tăng các khoản phải trả		(272.555.066.515)	73.121.002.845
12	Giảm chi phí trả trước		102.204.348	6.278.410.416
14	Tiền lãi vay đã trả		(307.286.508)	(530.484.243)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(6.953.270.276)	(80.690.742.243)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(58.481.750)	(760.376.400)
20	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động kinh doanh		(293.115.457.913)	(355.262.610.108)
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm tài sản cố định và tài sản dài hạn khác		-	(301.578.000)
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		-	(17.825.718.000)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		704.933.000	79.575.194.000
27	Tiền thu lãi tiền gửi và cho vay		31.810.115	214.443.132
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		736.743.115	61.662.341.132
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
33	Tiền thu từ đi vay	18	309.179.330.393	353.751.220.909
34	Tiền trả nợ gốc vay	18	(18.730.551.302)	(77.000.000.000)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		290.448.779.091	276.751.220.909

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (tiếp theo)
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		(1.929.935.707)	(16.849.048.067)
60	Tiền đầu năm		14.410.973.751	31.260.021.818
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	4	12.481.038.044	14.410.973.751



Trần Thị Thúy
Người lập



Nguyễn Thị Thúy
Kế toán trưởng



Từ Như Quỳnh
Tổng Giám đốc

Ngày 30 tháng 3 năm 2021

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY

Công ty Cổ phần Bất động sản và Đầu tư VRC ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp ("GCNĐKDN") số 3500101523 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp ngày 20 tháng 10 năm 2005 và GCNĐKDN điều chỉnh lần thứ 17 ngày 2 tháng 7 năm 2020.

Cổ phiếu của Công ty được niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh ("HOSE") theo Quyết định số 147/QĐ-SGDHCM do Chủ tịch Ủy ban Chứng khoán Nhà nước ký ngày 19 tháng 7 năm 2010.

Hoạt động kinh doanh đăng ký trong năm hiện tại của Công ty và công ty con ("Nhóm Công ty") là đầu tư, mua bán và sáp nhập, kinh doanh bất động sản và cho thuê mặt bằng.

Công ty có trụ sở chính đăng ký tại A1.05.06, Tầng 5, Tháp A1, Tòa nhà The Gold View, 346 Bến Vân Đồn, Phường 1, Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

Số lượng nhân viên của Nhóm Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2020 là 18 (ngày 31 tháng 12 năm 2019: 30).

Cơ cấu tổ chức

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm. Công ty có một (1) công ty con như sau:

Tên công ty con	Lĩnh vực kinh doanh	Tình trạng hoạt động	Tỷ lệ sở hữu (%)	
			Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty Cổ phần Adec	Kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	54,33	54,33

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và công ty con ("Nhóm Công ty") được trình bày bằng đồng Việt Nam ("VND") phù hợp với Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các Chuẩn mực kế toán Việt Nam khác do Bộ Tài chính ban hành theo:

- Quyết định số 149/2001/QĐ-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2001 về việc ban hành bốn Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 1);
- Quyết định số 165/2002/QĐ-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2002 về việc ban hành sáu Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 2);
- Quyết định số 234/2003/QĐ-BTC ngày 30 tháng 12 năm 2003 về việc ban hành sáu Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 3);
- Quyết định số 12/2005/QĐ-BTC ngày 15 tháng 2 năm 2005 về việc ban hành sáu Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 4); và
- Quyết định số 100/2005/QĐ-BTC ngày 28 tháng 12 năm 2005 về việc ban hành bốn Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 5).

Theo đó, báo cáo tài chính hợp nhất được trình bày kèm theo và việc sử dụng báo cáo này không dành cho các đối tượng không được cung cấp các thông tin về các thủ tục và nguyên tắc và thông lệ kế toán tại Việt Nam và hơn nữa không được chủ định trình bày tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và lưu chuyển tiền tệ hợp nhất theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận rộng rãi ở các nước và lãnh thổ khác ngoài Việt Nam.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

2.2 Hình thức sổ kế toán áp dụng

Hình thức sổ kế toán được áp dụng của Nhóm Công ty là Nhật ký chung.

2.3 Kỳ kế toán năm

Kỳ kế toán năm của Nhóm Công ty áp dụng cho việc lập báo cáo tài chính hợp nhất bắt đầu từ ngày 1 tháng 1 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12.

2.4 Đơn vị tiền tệ trong kế toán

Báo cáo tài chính hợp nhất được lập bằng đơn vị tiền tệ trong kế toán của Nhóm Công ty là VND.

2.5 Cơ sở hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm các báo cáo tài chính của Công ty và công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020.

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

Báo cáo tài chính của Công ty và công ty con sử dụng để hợp nhất được lập cho cùng một kỳ kế toán và được áp dụng các chính sách kế toán một cách thống nhất.

Số dư các tài khoản trên bảng cân đối kế toán giữa các đơn vị trong cùng Nhóm Công ty, các khoản thu nhập và chi phí, các khoản lãi hoặc lỗ nội bộ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch này được loại trừ hoàn toàn.

Lợi ích của các cổ đông không kiểm soát là phần lợi ích trong lãi, hoặc lỗ, và trong tài sản thuần của công ty con không được nắm giữ bởi Nhóm Công ty và được trình bày riêng biệt trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và được trình bày riêng biệt trong phần vốn chủ sở hữu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất.

Ảnh hưởng do các thay đổi trong tỷ lệ sở hữu công ty con mà không làm mất quyền kiểm soát được hạch toán vào lợi nhuận sau thuế chưa phân phối.

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng, các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn gốc không quá ba tháng, có tính thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền.

3.2 Hàng tồn kho

Hàng hóa bất động sản

Bất động sản được mua hoặc được xây dựng để bán trong quá trình hoạt động bình thường của Nhóm Công ty, không phải để cho thuê hoặc chờ tăng giá, được ghi nhận là hàng hóa bất động sản theo giá thấp hơn giữa giá thành để đưa mỗi sản phẩm đến vị trí và điều kiện hiện tại và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá thành của hàng hóa bất động sản bao gồm:

- Chi phí tiền sử dụng đất và tiền thuê đất;
- Chi phí xây dựng trả cho nhà thầu; và
- Chi phí lãi vay, chi phí tư vấn, thiết kế, chi phí san lấp, đền bù giải phóng mặt bằng, tư vấn pháp lý, thuế chuyển nhượng đất, chi phí quản lý xây dựng chung, và các chi phí liên quan khác.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.2 Hàng tồn kho (tiếp theo)

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng hóa bất động sản trong điều kiện kinh doanh bình thường, dựa trên giá thị trường vào ngày báo cáo và được chiết khấu cho giá trị thời gian của dòng tiền, nếu đáng kể, và trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí bán hàng ước tính.

Giá vốn của bất động sản đã bán được ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất dựa trên các chi phí trực tiếp tạo thành bất động sản đó và chi phí chung được phân bổ trên cơ sở diện tích tương ứng của bất động sản đó.

Hàng tồn kho khác

Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá thấp hơn giữa giá thành để đưa mỗi sản phẩm đến vị trí và điều kiện hiện tại và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong điều kiện kinh doanh bình thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí bán hàng ước tính.

Nhóm Công ty áp dụng phương pháp kê khai thường xuyên để hạch toán hàng tồn kho với giá trị được xác định như sau:

Công cụ, dụng cụ - chi phí mua theo phương pháp bình quân gia quyền

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được trích lập cho phần giá trị dự kiến bị tổn thất do các khoản suy giảm trong giá trị (do giảm giá, hư hỏng, kém phẩm chất, lỗi thời, v.v.) có thể xảy ra đối với công cụ, dụng cụ dựa trên bằng chứng hợp lý về sự suy giảm giá trị tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

Số tăng hoặc giảm khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho được hạch toán vào giá vốn hàng bán trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

3.3 Các khoản phải thu

Các khoản phải thu được trình bày trên báo cáo tài chính hợp nhất theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác sau khi trừ các khoản dự phòng được lập cho các khoản phải thu khó đòi.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị của các khoản phải thu mà Nhóm Công ty dự kiến không có khả năng thu hồi tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

3.4 Tài sản cố định hữu hình

Tài sản cố định hữu hình được thể hiện theo nguyên giá trừ đi giá trị khấu hao lũy kế.

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

Các chi phí mua sắm, nâng cấp và đổi mới tài sản cố định hữu hình được ghi tăng nguyên giá của tài sản cố định hữu hình và chi phí bảo trì, sửa chữa được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất khi phát sinh.

Khi tài sản cố định hữu hình được bán hay thanh lý, các khoản lãi hoặc lỗ phát sinh do thanh lý tài sản (là phần chênh lệch giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của tài sản) được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.5 Tài sản cố định vô hình

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

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

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

Khi tài sản cố định vô hình được bán hay thanh lý, các khoản lãi hoặc lỗ phát sinh do thanh lý tài sản (là phần chênh lệch giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của tài sản) được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

Quyền sử dụng đất

Quyền sử dụng đất bao gồm toàn bộ các chi phí thực tế Nhóm Công ty đã chi ra có liên quan trực tiếp tới đất sử dụng; tiền chi ra để có quyền sử dụng đất, chi phí cho đền bù, giải phóng mặt bằng, san lấp mặt bằng, lệ phí trước bạ.

Nhóm Công ty không trích hao mòn quyền sử dụng đất với thời gian sử dụng lâu dài.

3.6 Khấu hao và hao mòn

Khấu hao tài sản cố định hữu hình và hao mòn tài sản cố định vô hình được trích theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng ước tính của các tài sản như sau:

Phương tiện vận tải	6 năm
Máy móc, thiết bị	7 năm
Thiết bị, dụng cụ quản lý	4 - 5 năm
Phần mềm máy tính	4 năm

3.7 Chi phí đi vay

Chi phí đi vay bao gồm lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay của Nhóm Công ty. Chi phí đi vay được hạch toán như chi phí phát sinh trong năm ngoại trừ chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua sắm, xây dựng hoặc hình thành một tài sản cụ thể cần có một thời gian đủ dài để có thể đưa vào sử dụng theo mục đích định trước hoặc để bán được vốn hóa vào nguyên giá của tài sản đó.

3.8 Chi phí trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí trả trước ngắn hạn hoặc chi phí trả trước dài hạn trên bảng cân đối kế toán hợp nhất và được phân bổ trong khoảng thời gian trả trước hoặc thời gian các lợi ích kinh tế tương ứng được tạo ra từ các chi phí này.

Các loại chi phí sau đây được hạch toán vào chi phí trả trước dài hạn để phân bổ dần từ 2 đến 3 năm hoặc ghi nhận phù hợp với doanh thu vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất:

- ▶ Công cụ dụng cụ xuất dùng với giá trị lớn và được sử dụng trên một năm;
- ▶ Chi phí sửa chữa văn phòng; và
- ▶ Chi phí hoa hồng môi giới.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.9 Các khoản đầu tư

Đầu tư vào công ty liên kết

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

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

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

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

Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư

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

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

3.10 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

Các khoản phải trả và chi phí trích trước được ghi nhận cho số tiền phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa và dịch vụ đã nhận được không phụ thuộc vào việc Nhóm Công ty đã nhận được hóa đơn của nhà cung cấp hay chưa.

3.11 Các khoản dự phòng

Nhóm Công ty ghi nhận dự phòng khi có nghĩa vụ nợ hiện tại (nghĩa vụ pháp lý hoặc nghĩa vụ liên đới) là kết quả của một sự kiện đã xảy ra trong quá khứ. Việc thanh toán nghĩa vụ nợ này có thể sẽ dẫn đến sự giảm sút về những lợi ích kinh tế và Nhóm Công ty có thể đưa ra được một ước tính đáng tin cậy về giá trị của nghĩa vụ nợ đó.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.12 Phân chia lợi nhuận

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp có thể được chia cho các cổ đông sau khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt và sau khi đã trích lập các quỹ dự phòng theo Điều lệ của Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

Nhóm Công ty trích lập các quỹ dự phòng sau từ lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Nhóm Công ty theo đề nghị của Hội đồng Quản trị và được các cổ đông phê duyệt tại Đại hội đồng cổ đông thường niên:

▶ *Quỹ đầu tư phát triển*

Quỹ này được trích lập nhằm phục vụ việc mở rộng hoạt động hoặc đầu tư chiều sâu của Nhóm Công ty.

▶ *Quỹ khen thưởng, phúc lợi*

Quỹ này được trích lập để khen thưởng, khuyến khích vật chất, đem lại lợi ích chung và nâng cao phúc lợi cho công nhân viên, và được trình bày như một khoản phải trả trên bảng cân đối kế toán hợp nhất.

3.13 Lãi trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên mỗi cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Nhóm Công ty (sau khi đã điều chỉnh cho việc trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm.

Lãi suy giảm trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Nhóm Công ty (sau khi đã điều chỉnh cho cổ tức của cổ phiếu ưu đãi có quyền chuyển đổi) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm và số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông sẽ được phát hành trong trường hợp tất cả các cổ phiếu phổ thông tiềm năng có tác động suy giảm đều được chuyển thành cổ phiếu phổ thông.

3.14 Ghi nhận doanh thu

Doanh thu được ghi nhận khi Nhóm Công ty có khả năng nhận được các lợi ích kinh tế có thể xác định được một cách chắc chắn. Doanh thu được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản đã thu hoặc sẽ thu được sau khi trừ đi các khoản chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán và hàng bán bị trả lại. Các điều kiện ghi nhận cụ thể sau đây cũng phải được đáp ứng khi ghi nhận doanh thu:

Doanh thu bán bất động sản

Doanh thu được ghi nhận khi các rủi ro trọng yếu và các quyền sở hữu đã được chuyển sang người mua, thường là trùng với việc chuyển giao vô điều kiện của các hợp đồng. Đối với việc chuyển giao có điều kiện, doanh thu chỉ được ghi nhận khi tất cả điều kiện trọng yếu được thỏa mãn.

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu được ghi nhận khi hoàn thành việc cung cấp dịch vụ.

Tiền lãi

Doanh thu được ghi nhận khi tiền lãi phát sinh trên cơ sở dồn tích (có tính đến lợi tức mà tài sản đem lại) trừ khi khả năng thu hồi tiền lãi không chắc chắn.

Cổ tức

Doanh thu được ghi nhận khi quyền được nhận khoản thanh toán cổ tức của Nhóm Công ty được xác lập.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.15 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

Tài sản thuế thu nhập và thuế thu nhập phải nộp cho năm hiện hành và các năm trước được xác định bằng số tiền dự kiến được thu hồi từ hoặc phải nộp cho cơ quan thuế, dựa trên các mức thuế suất và các luật thuế có hiệu lực đến ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

Thuế thu nhập hiện hành được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh liên quan đến một khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu, trong trường hợp này, thuế thu nhập hiện hành cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

Nhóm Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hiện hành phải nộp khi Nhóm Công ty có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và Nhóm Công ty dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải nộp và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần.

Thuế thu nhập hoãn lại

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định cho các khoản chênh lệch tạm thời tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm giữa cơ sở tính thuế thu nhập của các tài sản và nợ phải trả và giá trị ghi sổ của các khoản mục này trong báo cáo tài chính hợp nhất.

Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại cần được ghi nhận cho tất cả các chênh lệch tạm thời được khấu trừ, giá trị được khấu trừ chuyển sang các năm sau của các khoản lỗ tính thuế và các khoản ưu đãi thuế chưa sử dụng, khi chắc chắn trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ, các khoản lỗ tính thuế và các ưu đãi thuế chưa sử dụng này.

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phải được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm và phải giảm giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại đến mức bảo đảm chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế cho phép lợi ích của một phần hoặc toàn bộ tài sản thuế thu nhập hoãn lại được sử dụng. Các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa được ghi nhận trước đây được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để có thể sử dụng các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận này.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho kỳ kế toán khi tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán, dựa trên các mức thuế suất và luật thuế có hiệu lực vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh liên quan đến một khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu, trong trường hợp này, thuế thu nhập hoãn lại cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

Nhóm Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả khi Nhóm Công ty có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả này liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế đối với cùng một đơn vị chịu thuế hoặc Nhóm Công ty dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải nộp và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần hoặc thu hồi tài sản đồng thời với việc thanh toán nợ phải trả trong từng kỳ tương lai khi các khoản trọng yếu của thuế thu nhập hoãn lại phải trả hoặc tài sản thuế thu nhập hoãn lại được thanh toán hoặc thu hồi.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.16 Thông tin bộ phận

Một bộ phận là một hợp phần có thể xác định riêng biệt được của Nhóm Công ty tham gia vào việc cung cấp các sản phẩm hoặc dịch vụ liên quan (bộ phận chia theo hoạt động kinh doanh), hoặc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ trong một môi trường kinh tế cụ thể (bộ phận chia theo vùng địa lý), mỗi bộ phận này chịu rủi ro và thu được lợi ích khác biệt với các bộ phận khác. Hoạt động kinh doanh bất động sản trong lãnh thổ Việt Nam chủ yếu tạo ra doanh thu và lợi nhuận cho Nhóm Công ty, trong khi các khoản doanh thu khác chiếm tỷ trọng nhỏ trong tổng doanh thu của Nhóm Công ty, do vậy Ban Tổng Giám đốc của Nhóm Công ty giả định rằng Nhóm Công ty hoạt động trong một bộ phận kinh doanh duy nhất là kinh doanh bất động sản và một bộ phận chia theo vùng địa lý trọng yếu là Việt Nam. Vì vậy, báo cáo bộ phận không được trình bày.

3.17 Các bên liên quan

Các bên được coi là bên liên quan của Nhóm Công ty nếu một bên có khả năng, trực tiếp hoặc gián tiếp, kiểm soát bên kia hoặc gây ảnh hưởng đáng kể tới bên kia trong việc ra các quyết định tài chính và hoạt động, hoặc khi Nhóm Công ty và bên kia cùng chịu sự kiểm soát chung hoặc ảnh hưởng đáng kể chung. Các bên liên quan nêu trên có thể là các công ty hoặc các cá nhân, bao gồm cả các thành viên mật thiết trong gia đình của họ.

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	15.823.851	71.916.243
Tiền gửi ngân hàng	10.065.214.193	14.339.057.508
Các khoản tương đương tiền (*)	2.400.000.000	-
TỔNG CỘNG	12.481.038.044	14.410.973.751

(*) Các khoản tương đương tiền thể hiện các khoản tiền gửi tại ngân hàng thương mại với kỳ hạn gốc không quá ba (3) tháng và hưởng lãi suất 3,3%/năm.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

5. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu khách hàng mua đất nền	25.200.449.274	25.029.301.474
Công ty TNHH Bệnh viện Phú Thọ	3.295.262.261	3.295.262.261
Cục Hải quan Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu	-	3.295.400.261
Khác	1.629.547.358	1.629.547.358
TỔNG CỘNG	30.125.258.893	33.249.511.354
Dự phòng phải thu ngắn hạn của khách hàng (Thuyết minh số 8)	(4.164.157.719)	(4.164.157.719)
GIÁ TRỊ THUẦN	25.961.101.174	29.085.353.635

6. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty TNHH Xây dựng Hồng Long	334.353.398	334.353.398
Công ty TNHH Thương mại Lắp đặt Thiết bị PCCC Phúc Thịnh	325.498.209	325.498.209
Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng Đầu tư Dinh Phát	321.750.000	321.750.000
Khác	473.707.860	484.211.860
TỔNG CỘNG	1.455.309.467	1.465.813.467
Dự phòng trả trước cho người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 8)	(583.855.258)	(583.855.258)
GIÁ TRỊ THUẦN	871.454.209	881.958.209

7. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu do thanh lý hợp đồng	3.578.958.000	3.578.958.000
Tạm ứng nhân viên	10.022.210	32.000.000
Khác	677.268.860	770.668.615
TỔNG CỘNG	4.266.249.070	4.381.626.615
Dự phòng phải thu ngắn hạn khác (Thuyết minh số 8)	(4.055.588.146)	(4.069.122.346)
GIÁ TRỊ THUẦN	210.660.924	312.504.269

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

8. DỰ PHÒNG PHẢI THU NGẮN HẠN KHÓ ĐÒI

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Dự phòng phải thu khách hàng	4.164.157.719	4.164.157.719
Dự phòng các khoản phải thu khác	4.055.588.146	4.069.122.346
Dự phòng trả trước cho người bán	583.855.258	583.855.258
TỔNG CỘNG	8.803.601.123	8.817.135.323

Chi tiết tình hình tăng giảm dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi:

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	8.817.135.323	8.225.635.443
Cộng: Dự phòng trích lập trong năm	-	591.499.880
Trừ: Sử dụng dự phòng trong năm	(13.534.200)	-
Số cuối năm	<u>8.803.601.123</u>	<u>8.817.135.323</u>

9. HÀNG TỒN KHO

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Bất động sản dở dang	1.159.438.360.415	1.132.444.374.052
<i>Dự án Khu dân cư Nhơn Đức.</i>		
<i>Phước Lộc – Nhà Bè</i>	871.762.120.970	869.217.582.185
<i>Dự án Khu dân cư ADC, Phú Mỹ (*)</i>	275.100.647.657	250.738.706.334
<i>Dự án Khu dân cư Long An A</i>	12.575.591.788	12.488.085.533
Công cụ, dụng cụ	-	8.400.000
TỔNG CỘNG	1.159.438.360.415	1.132.452.774.052

(*) Trong năm, Nhóm Công ty đã vốn hóa chi phí lãi vay với tổng số tiền là 26.580.821.917 VND (năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019: 4.165.562.000 VND) vào bất động sản dở dang.

Công ty Cổ phần Bất động sản và Đầu tư VRC

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

10. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	<i>Máy móc và thiết bị</i>	<i>Phương tiện vận tải</i>	<i>Thiết bị dụng cụ quản lý</i>	<i>VND Tổng cộng</i>
Nguyên giá:				
Số đầu năm	90.000.000	1.994.203.737	464.796.812	2.549.000.549
Thanh lý	(90.000.000)	-	(272.142.267)	(362.142.267)
Số cuối năm	-	1.994.203.737	192.654.545	2.186.858.282
Giá trị khấu hao lũy kế:				
Số đầu năm	(90.000.000)	(504.662.924)	(329.938.631)	(924.601.555)
Khấu hao trong năm	-	(332.367.294)	(38.530.908)	(370.898.202)
Thanh lý	90.000.000	-	272.142.267	362.142.267
Số cuối năm	-	(837.030.218)	(96.327.272)	(933.357.490)
Giá trị còn lại:				
Số đầu năm	-	1.489.540.813	134.858.181	1.624.398.994
Số cuối năm	-	1.157.173.519	96.327.273	1.253.500.792

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

11. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

	VND		
	<i>Quyền sử dụng đất</i>	<i>Phần mềm máy tính</i>	<i>Tổng cộng</i>
Nguyên giá:			
Số đầu năm và số cuối năm	1.022.642.860	604.904.303	1.627.547.163
<i>Trong đó:</i>			
<i>Đã hao mòn hết</i>	-	126.750.000	126.750.000
Giá trị hao mòn lũy kế:			
Số đầu năm	-	(296.096.316)	(296.096.316)
Hao mòn trong năm	-	(119.538.576)	(119.538.576)
Số cuối năm	-	(415.634.892)	(415.634.892)
Giá trị còn lại:			
Số đầu năm	1.022.642.860	308.807.987	1.331.450.847
Số cuối năm	1.022.642.860	189.269.411	1.211.912.271

12. ĐẦU TƯ VÀO CÔNG TY LIÊN KẾT

Tên công ty	Lĩnh vực kinh doanh	Số cuối năm		Số đầu năm	
		%	Giá trị	%	Giá trị
		sở hữu (%)	ghi sổ VND	sở hữu (%)	ghi sổ VND
Công ty Cổ phần Đông tàu và Dịch vụ Cảng Mỹ Xuân ("Mỹ Xuân") (*)	Dịch vụ cảng tổng hợp	40,25	462.783.769.336	46	463.011.435.000

(*) Vào ngày 9 tháng 1 năm 2020, Mỹ Xuân đã hoàn tất việc phát hành thêm 3.000.000 cổ phần cho cổ đông hiện hữu. Theo đó, tỷ lệ sở hữu của Nhóm Công ty trong Mỹ Xuân giảm còn 40,25%.

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2020, toàn bộ số cổ phần của Mỹ Xuân do Nhóm Công ty nắm giữ là 9.659.066 cổ phần được sử dụng để thế chấp cho khoản vay trái phiếu ngắn hạn (Thuyết minh số 18.1).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

12. ĐẦU TƯ VÀO CÔNG TY LIÊN KẾT (tiếp theo)

Chi tiết giá trị khoản đầu tư vào công ty liên kết này như sau:

	<i>VND</i>
	<i>Mỹ Xuân</i>
Giá trị đầu tư:	
Số đầu năm và số cuối năm	<u>463.011.435.000</u>
Phần lũy kế lỗ sau khi mua công ty liên kết:	
Số đầu năm	-
Phần lỗ từ công ty liên kết:	<u>(227.665.664)</u>
Số cuối năm	<u>(227.665.664)</u>
Giá trị còn lại:	
Số đầu năm	<u>463.011.435.000</u>
Số cuối năm	<u>462.783.769.336</u>

13. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	<i>VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Công ty TNHH Kim khí Đông Phương	633.896.984	633.896.984
Khác	<u>65.190.000</u>	<u>875.204.218</u>
TỔNG CỘNG	<u>699.086.984</u>	<u>1.509.101.202</u>

14. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	<i>VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Nhận ứng trước mua đất nền Dự án Khu dân cư Long An A	1.441.097.600	1.513.753.800
Nhận ứng trước chuyển nhượng Dự án Khu dân cư ADC	-	2.662.363.636
Khác	<u>6.600.000</u>	-
TỔNG CỘNG	<u>1.447.697.600</u>	<u>4.176.117.436</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

15. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	VND			
	Số đầu năm	Số tăng trong năm	Số giảm trong năm	Số cuối năm
Phải thu				
Thuế giá trị gia tăng	16.927.797.670	406.679.218	(428.666.197)	16.905.810.691
Thuế thu nhập doanh nghiệp	11.931.263.378	79.865.555	(12.011.128.933)	-
TỔNG CỘNG	28.859.061.048	486.544.773	(12.439.795.130)	16.905.810.691
Phải trả				
Thuế thu nhập doanh nghiệp	6.566.149.071	1.353.574.338	(7.057.333.221)	862.390.188
Thuế giá trị gia tăng	110.667.925	613.440.020	(334.868.183)	389.239.762
Thuế thu nhập cá nhân	199.989.691	365.760.789	(491.260.211)	74.490.269
Thuế khác	-	271.487.223	(270.584.879)	902.344
TỔNG CỘNG	6.876.806.687	2.604.262.370	(8.154.046.494)	1.327.022.563

16. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí lãi vay	9.945.205.479	1.727.394.876
Chi phí dự án	1.603.565.180	1.603.565.180
Chi phí khác	177.460.000	168.842.366
TỔNG CỘNG	11.726.230.659	3.499.802.422

17. PHẢI TRẢ KHÁC

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn		
Tiền sử dụng đất phải nộp	2.365.835.301	2.365.835.301
Nhận trước liên quan đến Hợp đồng nguyên tắc về Dự án Quận 7	-	282.100.000.000
Khác	614.464.222	1.125.064.510
	<u>2.980.299.523</u>	<u>285.590.899.811</u>
Dài hạn		
Khoản ký quỹ và nhận trước hợp tác đầu tư (*)	100.024.400.000	100.024.400.000
TỔNG CỘNG	103.004.699.523	385.615.299.811
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải trả bên khác</i>	<i>103.004.699.523</i>	<i>385.615.299.811</i>

(*) Khoản này bao gồm tiền nhận trước hợp tác đầu tư trị giá 100.000.000.000 VND theo Hợp đồng số 129/2009/HĐĐT/ADC-TDC.

Công ty Cổ phần Bất động sản và Đầu tư VRC

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

18. VAY NGẮN HẠN

	Số đầu năm	Thay đổi trong năm			VND
		Vay	Trả nợ vay	Phân bổ chi phí phát hành	Số cuối năm
Trái phiếu (Thuyết minh số 18.1)	-	298.200.000.000	-	1.500.000.000	299.700.000.000
Vay thấu chi ngân hàng	1.451.220.909	541.330.393	(1.992.551.302)	-	-
Vay cá nhân	6.300.000.000	10.438.000.000	(16.738.000.000)	-	-
TỔNG CỘNG	7.751.220.909	309.179.330.393	(18.730.551.302)	1.500.000.000	299.700.000.000

18.1 Trái phiếu

	Số cuối năm VND	Kỳ hạn trả gốc	Lãi suất %/năm	Mục đích vay	Hình thức đảm bảo
Phát hành theo mệnh giá	300.000.000.000	Ngày 13 tháng 3 năm 2021	11	Bổ sung nguồn vốn phát triển dự án	- 12.240.000 cổ phần của Mỹ Xuân; và - Quyền sử dụng đất đối với lô đất số 03 tại Phường Mỹ Xuân, Thị xã Phú Mỹ, Tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu sở hữu bởi Mỹ Xuân
Chi phí phát hành	(300.000.000)				
TỔNG CỘNG	299.700.000.000				

Công ty Cổ phần Bất động sản và Đầu tư VRC

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

19. VỐN CHỦ SỞ HỮU

19.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

	VND						
	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Tổng cộng
Năm trước:							
Số đầu năm	500.000.000.000	47.504.464.013	14.426.956.236	452.055.479	356.928.955.262	95.094.913.247	1.014.407.344.237
Thay đổi tỷ lệ sở hữu trong công ty con	-	-	-	-	(2.239.907.142)	(1.487.145.858)	(3.727.053.000)
Chuyển đổi khoản vay và lãi vay sang vốn cổ phần của Công ty con	-	-	-	-	33.717.710.731	193.757.289.269	227.475.000.000
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	23.980.521.098	978.290.272	24.958.811.370
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	(2.000.000.000)	-	(2.000.000.000)
Số cuối năm	<u>500.000.000.000</u>	<u>47.504.464.013</u>	<u>14.426.956.236</u>	<u>452.055.479</u>	<u>410.387.279.949</u>	<u>288.343.346.930</u>	<u>1.261.114.102.607</u>
Năm nay:							
Số đầu năm	500.000.000.000	47.504.464.013	14.426.956.236	452.055.479	410.387.279.949	288.343.346.930	1.261.114.102.607
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	337.477.198	101.718.499	439.195.697
Số cuối năm	<u>500.000.000.000</u>	<u>47.504.464.013</u>	<u>14.426.956.236</u>	<u>452.055.479</u>	<u>410.724.757.147</u>	<u>288.445.065.429</u>	<u>1.261.553.298.304</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

19. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

19.2 Các giao dịch về vốn với chủ sở hữu

	Năm nay	VND Năm trước
Vốn đầu tư đã góp của chủ sở hữu		
Số đầu năm và số cuối năm	<u>500.000.000.000</u>	<u>500.000.000.000</u>

19.3 Cổ đông

	Số cuối năm			Số đầu năm		
	Số lượng cổ phiếu	Giá trị (VND) sở hữu	%	Số lượng cổ phiếu	Giá trị (VND) sở hữu	%
Ông Phan Văn Tương	8.939.330	89.393.300.000	17,88	-	-	-
Ông Từ Như Quỳnh	5.867.080	58.670.800.000	11,73	2.127.550	21.275.500.000	4,26
Cổ đông khác	35.193.590	351.935.900.000	70,39	47.872.450	478.724.500.000	95,74
TỔNG CỘNG	<u>50.000.000</u>	<u>500.000.000.000</u>	<u>100</u>	<u>50.000.000</u>	<u>500.000.000.000</u>	<u>100</u>

19.4 Cổ phiếu

	Số lượng	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Cổ phiếu được phép phát hành	50.000.000	50.000.000
Cổ phiếu đã phát hành và góp vốn đầy đủ <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	50.000.000	50.000.000
Cổ phiếu đang lưu hành <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	50.000.000	50.000.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

19. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

19.5 Lãi trên cổ phiếu

Lãi cơ bản và suy giảm trên cổ phiếu được tính toán như sau:

	Năm nay	Năm trước
Lợi nhuận thuần sau thuế (VND)	337.477.198	23.980.521.098
Trừ: Quỹ khen thưởng phúc lợi (VND) (*)	-	-
Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đồng sở hữu cổ phiếu phổ thông (VND)	337.477.198	23.980.521.098
Số lượng cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân (cổ phiếu)	50.000.000	50.000.000
Lãi cơ bản và lãi suy giảm trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)	7	480

(*) Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020, Nhóm Công ty chưa có kế hoạch trích quỹ khen thưởng, phúc lợi vào ngày của báo cáo tài chính hợp nhất này.

Không có các giao dịch cổ phiếu phổ thông hoặc giao dịch cổ phiếu phổ thông tiềm năng nào xảy ra từ ngày kết thúc kỳ kế toán năm đến ngày hoàn thành báo cáo tài chính hợp nhất này.

20. DOANH THU

20.1 Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Năm nay	VND Năm trước
Doanh thu thuần	9.451.116.913	10.629.969.473
Trong đó:		
Doanh thu bán đất nền	7.141.636.363	8.056.482.182
Doanh thu cung cấp dịch vụ	2.309.480.550	2.573.487.291
Trong đó:		
Doanh thu từ bên khác	7.120.866.913	10.629.969.473
Doanh thu từ bên liên quan (Thuyết minh số 25)	2.330.250.000	-

20.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm nay	VND Năm trước
Lãi chuyển nhượng quyền mua cổ phần và khoản đầu tư	704.933.000	31.946.964.000
Lãi tiền gửi	31.810.115	214.443.132
Khác	-	13.213.491
TỔNG CỘNG	736.743.115	32.174.620.623

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

21. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Giá vốn bán đất nền	4.337.790.051	2.398.970.250
Giá vốn dịch vụ cung cấp	66.023.750	1.552.861.510
TỔNG CỘNG	<u>4.403.813.801</u>	<u>3.951.831.760</u>

22. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí nhân viên	2.669.439.960	4.411.996.284
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.643.692.844	2.650.773.075
Chi phí khấu hao và hao mòn	360.925.053	264.951.815
Dự phòng	-	591.499.880
Chi phí khác	489.471.184	1.480.966.643
TỔNG CỘNG	<u>5.163.529.041</u>	<u>9.400.187.697</u>

23. THU NHẬP KHÁC

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Thu nhập từ xử lý công nợ	878.054.336	-
Hoàn nhập dự phòng bảo hành công trình	627.939.245	-
Tiền chậm nộp của khách hàng	-	4.508.896.000
Khác	30.000.000	120.454.549
TỔNG CỘNG	<u>1.535.993.581</u>	<u>4.629.350.549</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

24. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp ("thuế TNDN") áp dụng cho Nhóm Công ty là 20% thu nhập chịu thuế.

Các báo cáo thuế của Nhóm Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các quy định về thuế có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên báo cáo tài chính hợp nhất có thể sẽ bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

24.1 Chi phí thuế TNDN

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí thuế TNDN hiện hành	862.600.808	7.863.951.579
Thuế TNDN trích thiếu những năm trước	490.973.530	-
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	(852.422.816)	(1.043.879.789)
TỔNG CỘNG	501.151.522	6.820.071.790

Dưới đây là đối chiếu chi phí thuế TNDN và kết quả của lợi nhuận kế toán trước thuế nhân với thuế suất thuế TNDN:

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	940.347.219	31.778.883.160
Thuế TNDN theo thuế suất 20% áp dụng cho Nhóm Công ty	188.069.444	6.355.776.632
<i>Các khoản điều chỉnh theo thuế suất 20% áp dụng cho Nhóm Công ty:</i>		
Chi phí không được trừ	160.261.475	464.295.158
Điều chỉnh hợp nhất	31.533.133	-
Thuế TNDN trích thiếu những năm trước	490.973.530	-
Thuế TNDN được giảm (*)	(369.686.060)	-
Chi phí thuế TNDN	501.151.522	6.820.071.790

(*) Theo hướng dẫn của Nghị định số 114/2020/NĐ-CP ngày 25 tháng 9 năm 2020 về giảm 30% số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp của kỳ tính thuế thu nhập doanh nghiệp năm 2020 đối với trường hợp doanh nghiệp có tổng doanh thu năm 2020 không quá 200 tỷ đồng, Công ty và công ty con đã ghi nhận điều chỉnh giảm chi phí TNDN trong năm hiện hành với tổng giá trị là 369.686.060 VND.

24.2 Thuế TNDN hiện hành

Thuế TNDN hiện hành phải nộp được xác định dựa trên thu nhập chịu thuế của năm hiện tại. Thu nhập chịu thuế của Nhóm Công ty khác với lợi nhuận được báo cáo trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản mục thu nhập chịu thuế hay chi phí được khấu trừ cho mục đích tính thuế trong các năm khác và cũng không bao gồm các khoản mục không phải chịu thuế hay không được trừ cho mục đích tính thuế. Thuế TNDN hiện hành phải nộp của Nhóm Công ty được tính theo thuế suất đã ban hành đến ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

24. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

24.3 Thuế TNDN hoãn lại

Nhóm Công ty đã ghi nhận khoản tài sản thuế TNDN hoãn lại với các biến động trong năm báo cáo và năm trước như sau:

	VND			
	<i>Bảng cân đối kế toán hợp nhất</i>		<i>Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Lợi nhuận chưa thực hiện	3.038.060.605	2.185.637.789	852.422.816	1.043.879.789
Tài sản thuế TNDN hoãn lại	3.038.060.605	2.185.637.789		
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại			852.422.816	1.043.879.789

25. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Giao dịch trọng yếu của Công ty với bên liên quan trong năm nay và năm trước bao gồm:

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	VND	
			<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Mỹ Xuân	Công ty liên kết	Doanh thu dịch vụ tư vấn Góp vốn	2.330.250.000	-
			-	14.098.665.000

Giao dịch với các bên liên quan khác

Thu nhập của các thành viên của Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc

	VND	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Lương, thù lao, thưởng và các lợi ích khác	861.283.672	1.220.600.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

26. CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN NĂM

Không có sự kiện nào phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán năm yêu cầu phải được điều chỉnh hay trình bày trong báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty.



Trần Thị Thúy
Người lập



Nguyễn Thị Thúy
Kế toán trưởng



Từ Như Quỳnh
Tổng Giám đốc

Ngày 30 tháng 3 năm 2021



Công ty Cổ phần Bất động sản và Đầu tư VRC

PHỤ LỤC

GIẢI TRÌNH NGUYÊN NHÂN BIẾN ĐỘNG LỢI NHUẬN

	Năm nay	Năm trước	Tỷ lệ tăng (giảm)
	VND	VND	%
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	<u>439.195.697</u>	<u>24.958.811.370</u>	<u>(95,04)</u>

Nguyên nhân biến động lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Nhóm Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020 thấp hơn so với năm 2019 là do trong năm, hoạt động của Nhóm Công ty bị ảnh hưởng chung bởi tình hình dịch bệnh Covid-19 và Nhóm Công ty chưa thực hiện được hoạt động chuyển nhượng các khoản đầu tư.



Từ Nhu Quỳnh
Tổng Giám đốc

Ngày 30 tháng 3 năm 2021