

BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN **Năm 2022**

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 2022	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 31/12/2022.	12
2.2. Những thay đổi trong ban điều hành: Không thay đổi.....	13
2.3. Số lượng cán bộ, nhân viên:	13
3. Tình hình đầu tư, tình hình thực hiện các dự án:.....	15
3.1. Các khoản đầu tư lớn:	15
3.2. Các công ty con, công ty liên kết.....	22
4. Tình hình tài chính	22
4.1. Tình hình tài chính.....	22
4.2. Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu.....	23
5. Cơ cấu cổ đông, thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu	23
5.1. Cổ phần	23
5.2. Cơ cấu cổ đông.....	24
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.....	27
6. Báo cáo tác động liên quan đến môi trường và xã hội của Công ty	27
6.1. Tác động lên môi trường:.....	27
6.2. Quản lý nguồn nguyên vật liệu:	27
6.3. Tiêu thụ năng lượng:.....	27
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
6.8. Báo cáo liên quan đến hoạt động thị trường vốn xanh theo hướng dẫn của UBCKNN:	29
III. BÁO CÁO VÀ ĐÁNH GIÁ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	29
1. Sơ lược kinh tế vĩ mô và thị trường bất động sản 2022	29
2. Tình hình tài chính	30
2.1. Tình hình tài chính	30
2.2. Cơ cấu nguồn vốn, nợ phải trả:	31
3. Những cải tiến về cơ cấu tổ chức, chính sách, quản lý	32
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.....	33
IV. ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VỀ HOẠT ĐỘNG CÔNG TY.....	33
1. Đánh giá của Hội đồng quản trị về các mặt hoạt động của Công ty	33
2. Đánh giá của Hội đồng quản trị về hoạt động của Ban Giám đốc Công ty	34
3. Các kế hoạch, định hướng của Hội đồng quản trị	34
V. QUẢN TRỊ CÔNG TY	35
1. Hội đồng quản trị.....	35
1.1. Thành viên và cơ cấu của Hội đồng quản trị:	35
1.2. Hoạt động của Hội đồng quản trị	36
1.3. Hoạt động của thành viên Hội đồng quản trị độc lập	39
1.4. Danh sách các thành viên Hội đồng quản trị có chứng chỉ đào tạo về quản trị công ty:	40
2. Ủy ban kiểm toán	40
2.1. Nhân sự Ủy ban Kiểm toán	40
2.2. Hoạt động của Ủy ban kiểm toán năm 2022	40
3. Các giao dịch, thù lao và các khoản lợi ích của Hội đồng quản trị, Ban Giám đốc và ban Ủy ban Kiểm toán	41
3.1. Lương, thưởng, thù lao, các khoản lợi ích:.....	41
3.2. Giao dịch của cổ đông lớn trong năm 2022:.....	42
3.3. Hợp đồng hoặc giao dịch với người nội bộ	44
3.4. Đánh giá việc thực hiện các quy định về quản trị Công ty.....	46
VI. BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT NĂM 2022 ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN.....	46
1. Ý kiến kiểm toán:.....	46
2. Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2022	46



CTCP BẤT ĐỘNG SẢN & ĐẦU TƯ VRC

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Tp. Hồ Chí Minh, ngày tháng năm 2023

Số: /2023/BCTN-VRC

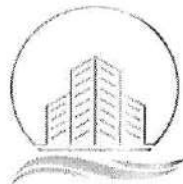
BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN

Năm 2022

I. THÔNG TIN CHUNG

1. Thông tin khái quát:

- Tên giao dịch: **CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN VÀ ĐẦU TƯ VRC**
- Giấy CNĐKKD: Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 3500101523 do Sở Kế hoạch và đầu tư tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp lần đầu ngày 20/10/2005, đăng ký thay đổi lần thứ 18 ngày 13/06/2022.
- 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, Tòa 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: <https://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 06/2018, 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 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



Bằng 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:

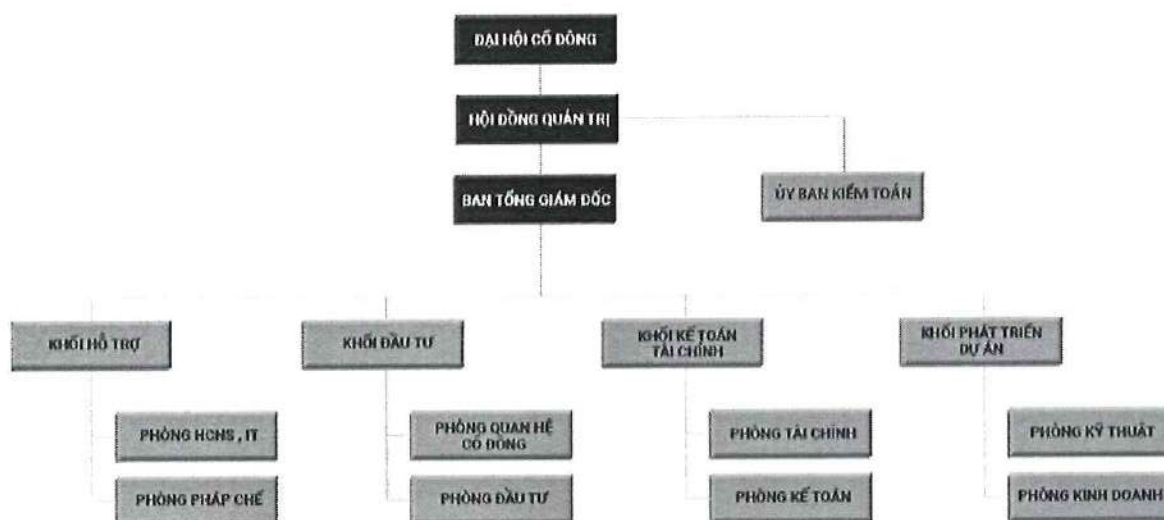
- Ngành nghề kinh doanh: Kinh doanh bất động sản; Hoạt động đầu tư; Hoạt động M&A.
- Địa bàn kinh doanh chính: Tp. Hồ Chí Minh, Tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu, Tỉnh Long An.

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

3.1. Mô hình quản trị:

Mô hình hoạt động của Công ty theo quy định tại Điểm b Khoản 1 Điều 137 Luật Doanh nghiệp 2020. Bao gồm: Đại hội đồng cổ đông, Hội đồng quản trị (HĐQT) và Tổng Giám đốc. HĐQT đã thành lập Ủy ban kiểm toán (UBKT) từ ngày 26/05/2021, Ủy ban kiểm toán hoạt động theo các quy định tại Luật Doanh nghiệp, Điều lệ Công ty, Quy chế nội bộ về quản trị Công ty và Quy chế hoạt động của Ủy ban kiểm toán.

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 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 18 ngày 13/06/2022.

- 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 ADC 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: 290.400.000.000 đồng
- Công ty được cấp giấy CNĐKDN lần đầu ngày 01/09/2006, thay đổi lần 15 ngày 09/02/2022.
- 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 tiến 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 những sự kiện tiềm tàng, có thể gây ảnh hưởng đến việc hoàn thành mục tiêu của Công ty. Thị trường Bất động sản và đầu tư với đặc thù luôn tiềm ẩn nhiều rủi ro và biến động, Ban điều hành Công ty 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 tác động 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 kinh tế, chính trị hoặc xã hội; 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 “gối 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 thực hiện 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;

Để kiểm soát rủi ro thanh toán, 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 và giảm thiểu rủi ro hoạt động, Công ty đã ban hành chính sách kiểm tra chéo giữa các bộ phận nhằm hạn chế các lỗi kỹ thuật, lỗi tác nghiệp. Ủy ban Kiểm toán cũng đã triển khai những hoạt động đánh giá chuyên sâu, hỗ trợ HĐQT nhận diện được những rủi ro tiềm ẩn trong hoạt động và tổ chức của Công ty nhằm đưa ra được những phương án xử lý hiệu quả và phù hợp. Bên cạnh đó, Công ty luôn có những kế hoạch được lập từ đầu năm, đầu quý, đầu tháng cũng như phối hợp rà soát đánh giá tình hình thực hiện kế hoạch; xây dựng các kịch bản thị trường nhằm 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 đã thường xuyên tổ chức các khóa đào tạo, huấn luyện về kỹ năng cũng như chia sẻ các kinh nghiệm, kiến thức mới để nâng cao trình độ của nhân sự, tạo môi trường học tập tiến bộ không ngừng trong Công ty nhằm 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 điều 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, hoặc 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, Luật Đất đai, Luật Kinh doanh Bất động sản,... 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 pháp lý, 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, để 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 tác động 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...

Rủi ro này ít ảnh hưởng đến Công ty, do định hướng của Công ty hoạt động theo mô hình công ty đầu tư, là đơn vị phát triển dự án, sau đó sẽ tìm kiếm đối tác để chuyển nhượng hoặc hợp tác để 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 được cho là những rủi ro sẽ ảnh hưởng đến hoạt động của Công ty. Tuy nhiên, Công ty cũng đánh giá rủi ro này không ảnh hưởng nhiều, do lĩnh vực hoạt động chính của Công ty 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 trì hoãn/ làm chậm trễ việc chuyển nhượng/hợp tác tài sản/dự án so với dự kiến. Để khắc phục và kiểm soát rủi ro này, Công ty đã và sẽ xây dựng các kịch bản, phương án dự phòng nhằm đảm bảo dòng tiền hoạt động và dòng tiền đầu tư, cũng như hạn chế tốt nhất những tác động của rủi ro này đến hoạt động của Công ty.

II. TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM 2022

1. Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh

- Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh trong năm

DVT: triệu đồng

Chỉ tiêu	KH 2022	TH 2022	Tỷ lệ TH/KH 2022	TH 2021	Tỷ lệ TH2022/TH2021
Tổng doanh thu và các khoản thu nhập	10.000	28.626	286,26%	3.532	810,58%
Lợi nhuận trước thuế	1.500	18.844	1256,28%	1.395	1350,89%

Chỉ tiêu	KH 2022	TH 2022	Tỷ lệ TH/KH 2022	TH 2021	Tỷ lệ TH2022/ TH2021
Lợi nhuận sau thuế	1.200	16.714	1392,79%	1.144	1461,04%

Nguồn Báo cáo tài chính hợp nhất kiểm toán 2022

- Tình hình thực hiện so với kế hoạch:

Năm 2022 tiếp tục là một năm khó khăn với lĩnh vực bất động sản do thủ tục phê duyệt dự án tiếp tục kéo dài, lãi suất cho vay liên tục tăng, nhu cầu bất động sản thấp hơn nguồn cung... Trước những khó khăn đến từ thị trường, chính sách, Hội đồng quản trị cùng Ban Tổng Giám đốc đã đưa ra các giải pháp tiết kiệm chi phí, duy trì và chống suy giảm doanh thu, lợi nhuận, nên hoạt động kinh doanh của Công ty ít chịu ảnh hưởng, Tổng doanh thu và các khoản thu nhập của Công ty đạt 28,63 tỷ đồng, đạt 286,26% kế hoạch Đại hội đồng cổ đông thường niên 2022 giao. Lợi nhuận trước và sau thuế của Công ty năm 2022 lần lượt là 18,84 tỷ đồng và 16,7 tỷ đồng, đạt 1256,28% và 1392,79% kế hoạch được Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2022 thông qua.

2. Tổ chức và nhân sự

2.1. Danh sách Ban điều hành tại thời điểm 31/12/2022.

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 31/12/2022: 6.267.080 cổ phần chiếm tỷ lệ 12,53% Vốn điều lệ Công ty.

Bà Nguyễn Thị Minh Khiêm – Phó Tổng Giám đốc thường trực kiêm Giám đốc tài chính

- Sinh năm: 1972
- Dân tộc: Kinh
- Quốc tịch: Việt Nam

- Quê quán: Tuy Hòa, Phú Yên
- Trình độ chuyên môn: Cử nhân kinh tế
- Số cổ phần nắm giữ: 0 cổ phần

Bà Nguyễn Thị Thúy – Kế toán trưởng

- Sinh năm: 1979
- Dân tộc: Kinh
- Quốc tịch: Việt Nam
- Trình độ chuyên môn: Cử nhân kinh tế - chuyên ngành tài chính kế toán
- Số cổ phần nắm giữ: 0 cổ phần

2.2. Những thay đổi trong ban điều hành:

Năm 2022, Ban điều hành Công ty không có sự thay đổi.

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: 14.000.000 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, 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, cụ thể và mang lại hiệu quả cao. Việc xây dựng kế hoạch và thực hiện đào tạo, bồi dưỡng và phát triển nguồn nhân lực được VRC thực hiện

hàng năm. Mỗi năm có tổng hợp kết quả, đánh giá kết quả đào tạo thông qua hiệu quả công việc thực tế của CBNV tham gia đào tạo.

Thành viên HĐQT, Ban Tổng Giám đốc, các cán bộ quản lý khác của Công ty luôn cập nhật các chính sách, văn bản tài chính, kế toán, thuế cũng như tham gia các chương trình chia sẻ kinh nghiệm và kiến thức về quản trị doanh nghiệp.

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 khen thưởng

- Hàng năm, căn cứ vào kết quả 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 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 tập thể Công ty phát triển vững mạnh.

• 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

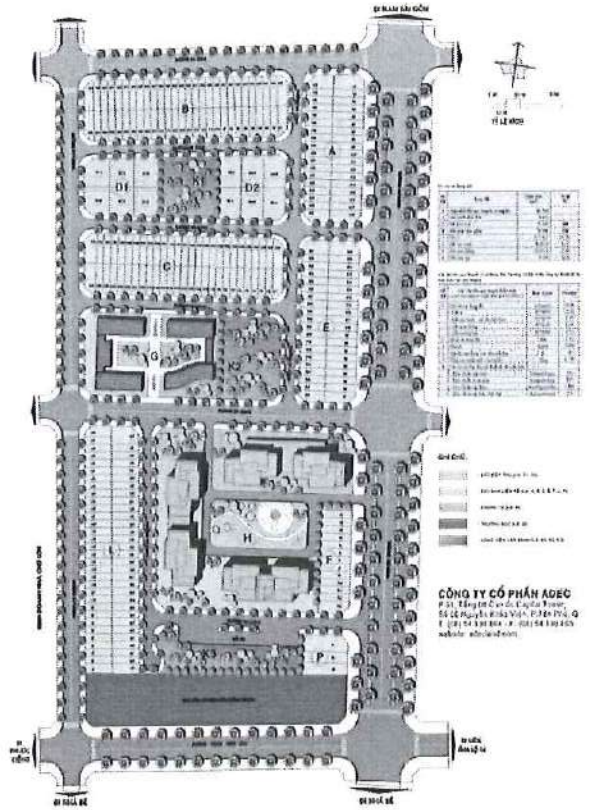
- Công ty đặc biệt quan tâm đến những chế độ dành cho nhân viên trong các dịp lễ tết, sinh nhật, hiếu hỷ, thường xuyên tổ chức các hoạt động phúc lợi hàng tháng như: Quốc tế phụ nữ, ngày hội thiếu nhi, tết Trung thu, Tết Nguyên đán...

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

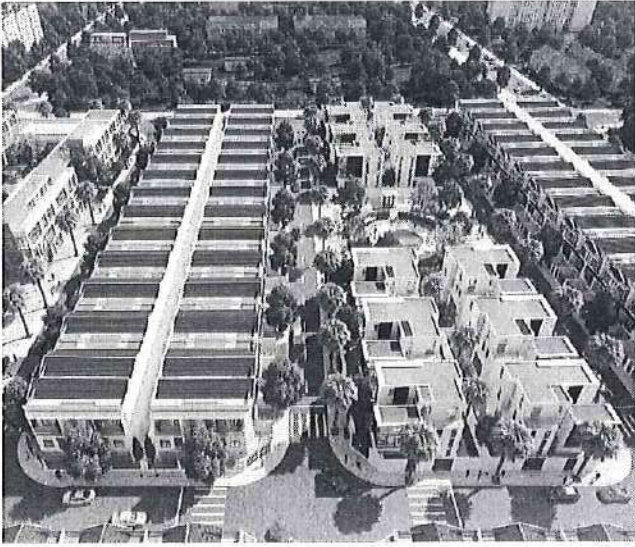
- **Chủ đầu tư: CÔNG TY CỔ PHẦN ADEC**
- **Vị trí dự án:** Nằm trên mặt tiền đường 15B (đường Nguyễn Lương Bằng nối dài), lộ giới 48m.
- **Quy mô dự án:**
 - Diện tích: 79.330 m²
 - Phân khu chức năng:
 - + Nhóm nhà liên kế phố
 - + Nhà liên kế vườn
 - + Nhà biệt thự
 - + Chung cư cao tầng
 - + Khu trường học
 - + Công viên cây xanh
- **Tiến độ triển khai:**
 - Đã hoàn tất bồi thường, giải phóng mặt bằng.
 - Đang hoàn thiện thủ tục pháp lý của dự án và triển khai xây dựng nhà cho khách hàng.
- **Hình ảnh dự án:**



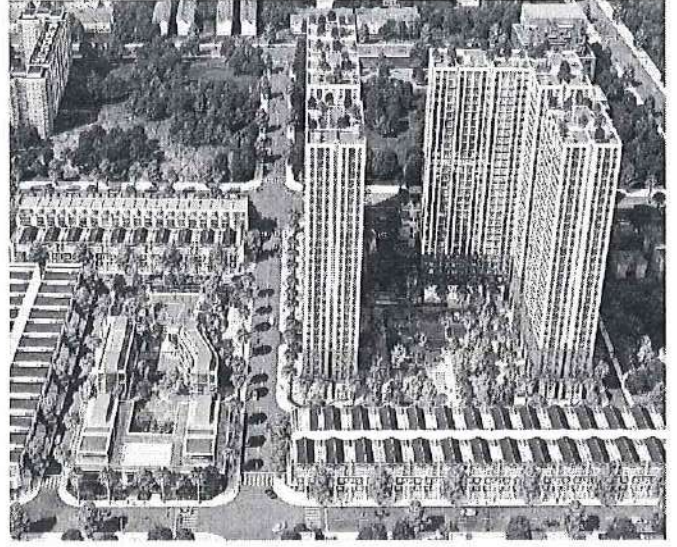
Phối cảnh dự án



Khu thấp tầng



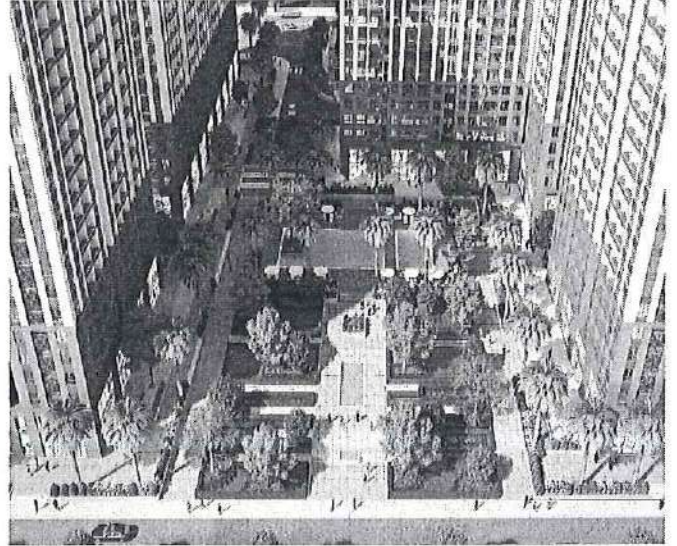
Khu cao tầng



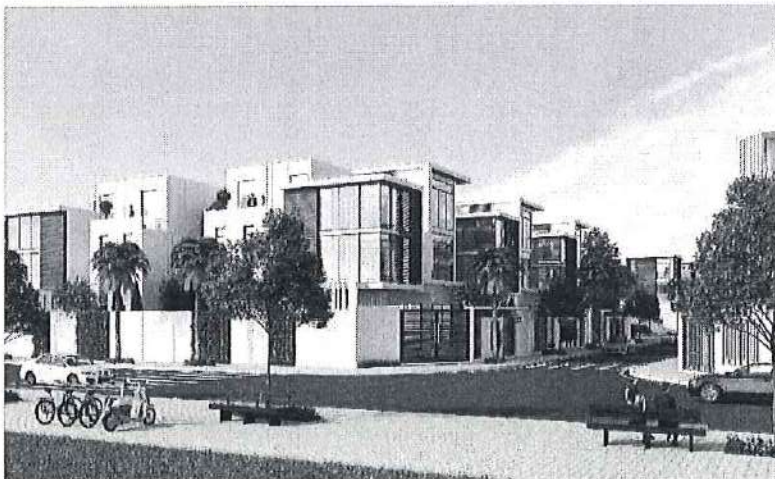
Khu trường học & Công viên



Công viên nội khu



Biệt thự

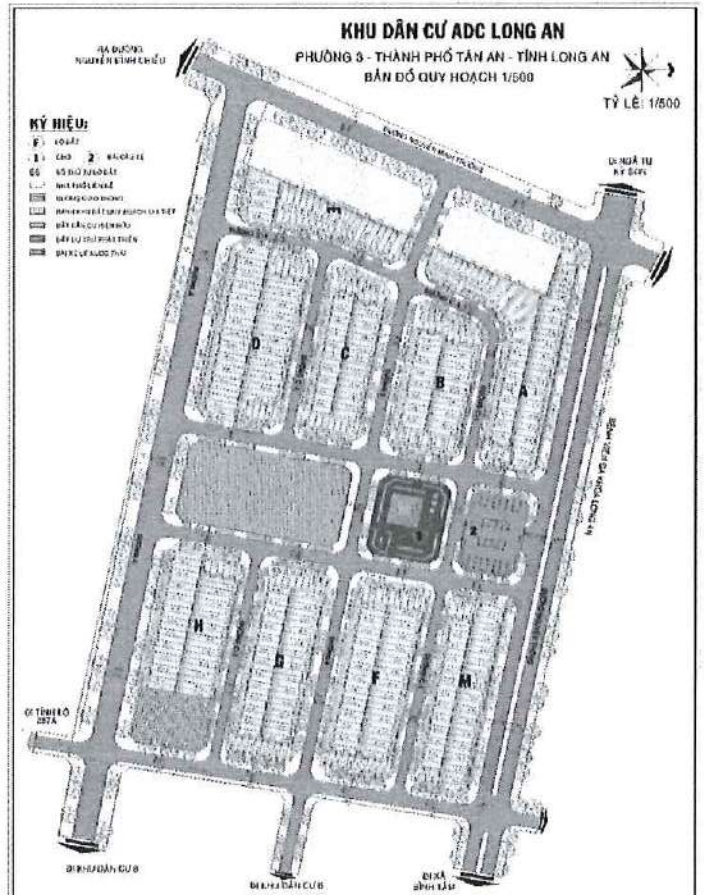


Nhà phố

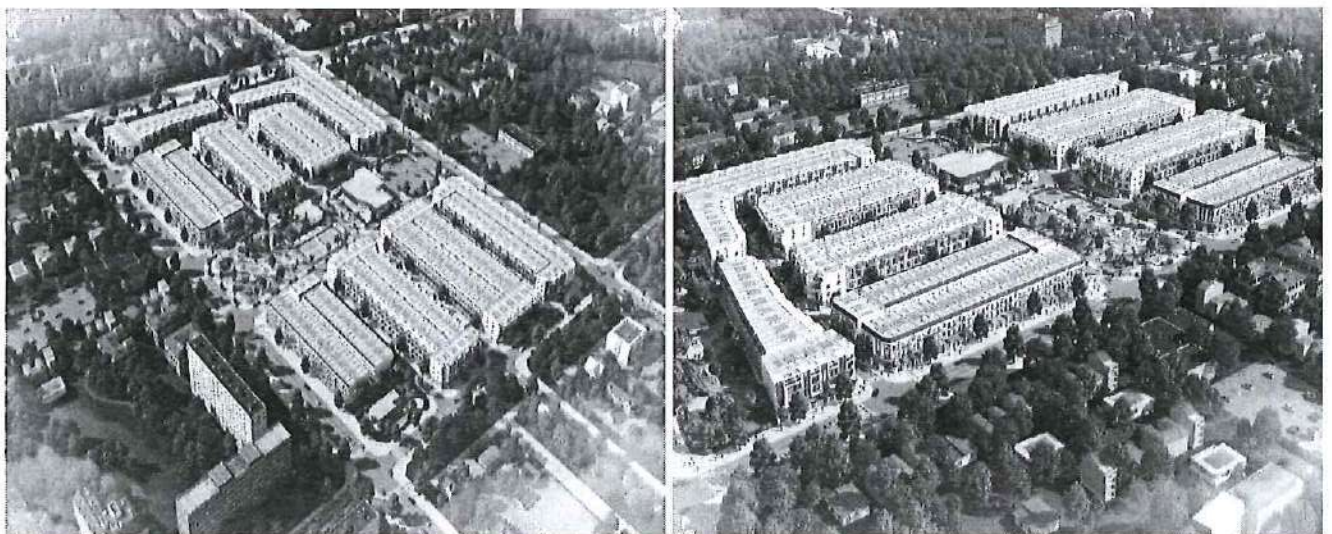


3.1.2. Dự án Khu dân cư ADC Long An

- **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: 95.621m²
 - 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 2,6ha, hoàn tất nghĩa vụ tài chính và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.
 - 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



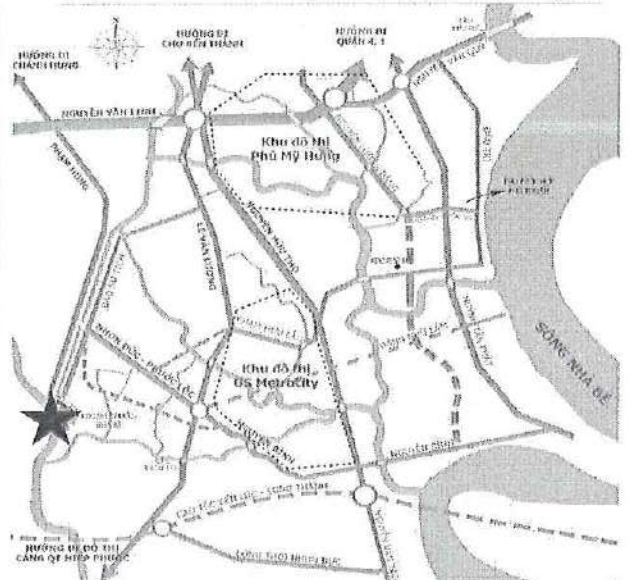
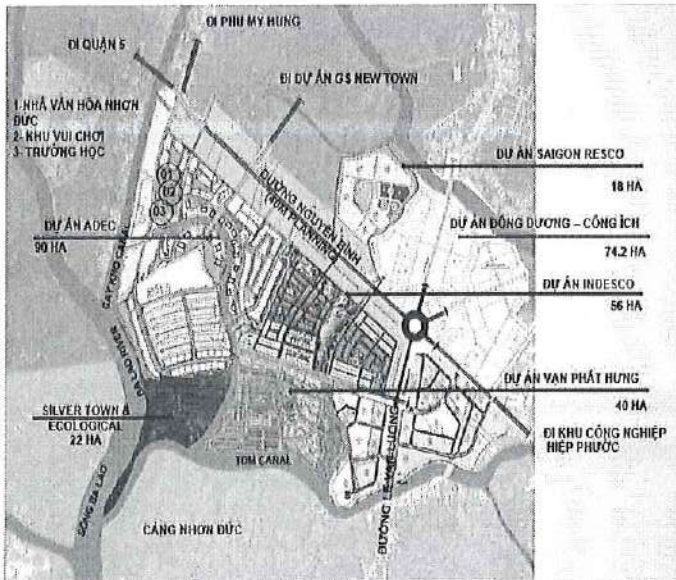
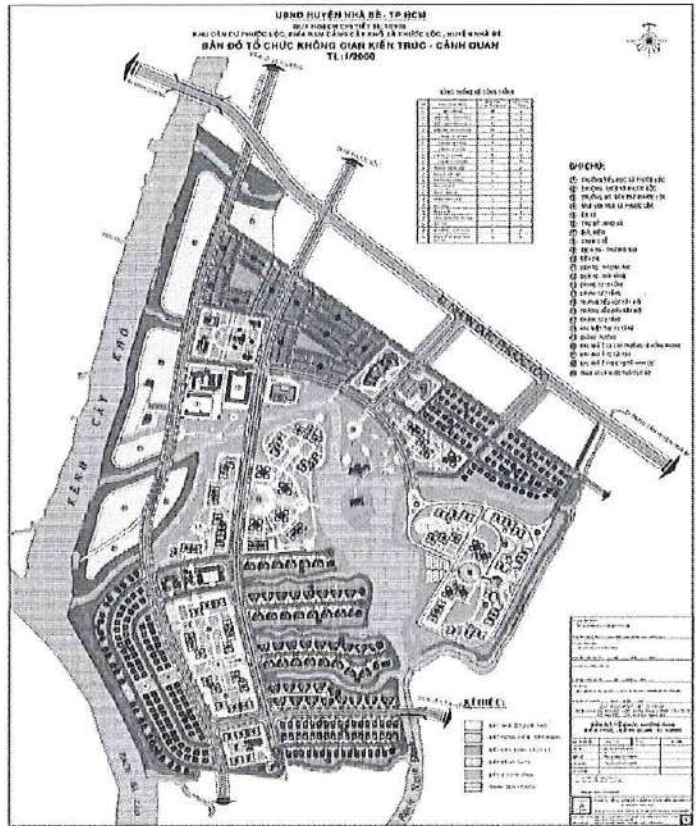
Shophouse





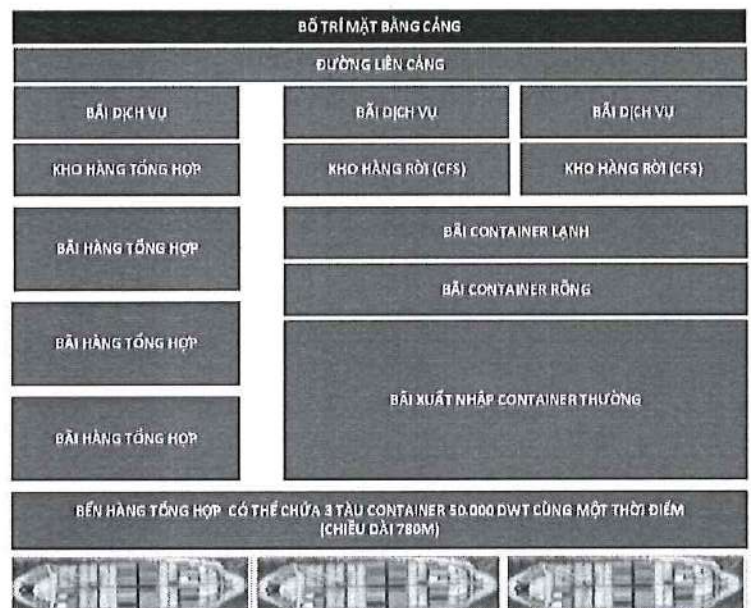
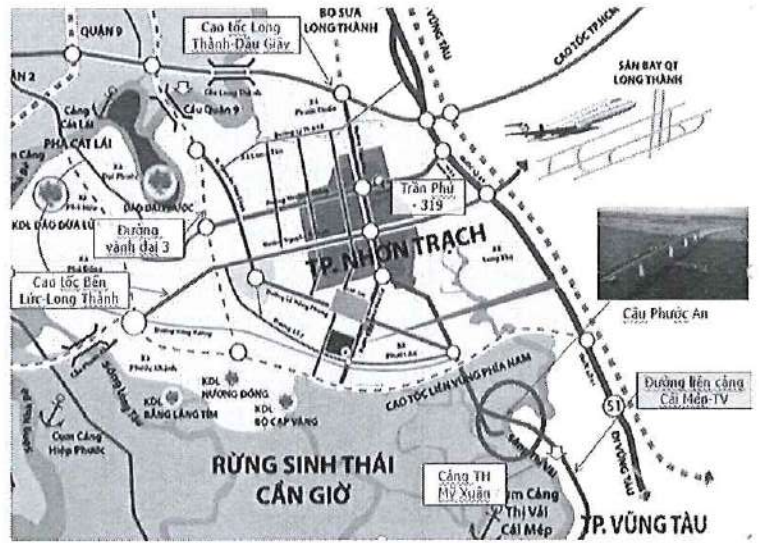
3.1.3. Dự án Khu đô thị mới Nhà Bè

- Chủ đầu tư: CÔNG TY CỔ PHẦN ADEC
- Vị trí: Xã Nhơn Đức, Phước Lộc, Huyện Nhà Bè, TP. Hồ Chí Minh.
 - + 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: 904.424,9m²
- 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 Đóng tàu và Dịch vụ cảng Mỹ Xuân.
- **Vị trí:** Bờ trái sông Thị Vải, phường Mỹ Xuân, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.
 - + 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 50,3ha.
 - + 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: 943.874 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 2022:

ĐVT: triệu đồng

Chỉ tiêu	Thực hiện năm 2022
Tổng doanh thu và các khoản thu nhập	3.299
Lợi nhuận trước thuế	1.792
Lợi nhuận sau thuế	499

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

- Vốn điều lệ: 290,4 tỷ đồng, VRC sở hữu 40,25% vốn điều lệ.
- Tổng tài sản: 289,2 tỷ đồng
- Dự án đang triển khai: Cảng tổng hợp Container 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 2021	Năm 2022	% tăng giảm
Tổng giá trị tài sản	1.858.843	1.602.389	(13,80%)
Doanh thu thuần	3.474	3.648	5,0%
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	788	627	(20,46%)
Lợi nhuận khác	(267)	18.217	(6929,29%)
Lợi nhuận trước thuế	521	18.844	3514,7%
Lợi nhuận sau thuế	742	16.714	2151,6%
Tỷ lệ lợi nhuận trả cổ tức	-	-	

Nguồn: BCTC hợp nhất kiểm toán năm 2022

4.2. Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu

Chỉ tiêu	Năm 2021	Năm 2022	Ghi chú
1. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán			
+ Hệ số thanh toán ngắn hạn	20,55	4,59	
+ Hệ số thanh toán nhanh	2,46	0,22	
2. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn			
+ Hệ số nợ/Tổng tài sản	0,32	0,21	
+ Hệ số nợ/ Vốn chủ sở hữu	0,47	0,27	
3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động			
+ Vòng quay hàng tồn kho	0,000	0,000	
+ Doanh thu thuần/ Tổng tài sản	0,002	0,002	
4. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời			
+ Hệ số lợi nhuận sau thuế/ Doanh thu thuần	14,14%	458,1%	
+ Hệ số lợi nhuận sau thuế/ Vốn chủ sở hữu (ROE)	0,04%	1,33%	
+ Hệ số lợi nhuận sau thuế/ Tổng tài sản (ROA)	0,03%	1,04%	
+ Hệ số lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/ Doanh thu thuần	22,68%	17,18%	

Nguồn: BCTC hợp nhất kiểm toán năm 2022.

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	17.729.310	35,46%	2		2
	- Trong nước	17.729.310	35,46%	2		2
	- Nước ngoài					
3	Cổ phiếu quỹ					
4	Cổ đông sở hữu cổ phiếu ưu đãi					
5	Cổ đông khác	32.270.690	64,54%	2030	37	1993
	- Trong nước	32.128.804	64,26%	2005	28	1977
	- Nước ngoài	141.886	0,28%	25	9	16
TỔNG CỘNG		50.000.000	100,00%	2032	37	1995
Trong đó: - Trong nước		49.858.114	99,72%	2006	27	1979
- Nước ngoài		141.886	0,28%	26	10	16

(Theo Danh sách cổ đông tại ngày đăng ký cuối cùng 31/08/2022)

- 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	Ngày chốt danh sách sở hữu	Tỷ lệ sở hữu
1	Từ Như Quỳnh	001084023476	28/11/2021	6.267.080	31/08/2022	12,53%
2	Phan Văn Tương	215112697	11/02/2019	11.462.230	31/08/2022	18,58%

- 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

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
08/2007	20.257	37.348	Theo Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên năm 2007 ngày 10/05/2007. Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ 3 ngày 15/08/2007. Hình thức tăng vốn: - 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	Theo Nghị quyết của ĐHĐCĐ ngày 24/12/2007 Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ 4 ngày 09/01/2008. Hình thức tăng vốn: - 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	Theo Quyết định của ĐHĐCĐ ngày 25/12/2008 Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ 5 ngày 31/12/2008. Hình thức tăng vốn: Chia cổ tức 21,3% bằng cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu

Thời điểm	Giá trị vốn tăng thêm	Vốn điều lệ sau khi tăng	Hình thức tăng vốn
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
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 2022:

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 Công ty 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 Công ty: 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 Công ty.
- 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:

Công ty luôn tuân thủ mọi quy định của Pháp luật về môi trường, do đó không có vi phạm hay xử phạt nào liên quan đến 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 triển khai luôn bao gồm việc thiết lập các tiêu chí cụ thể về đảm bảo các tiêu chuẩn về môi trường, an toàn lao động, song song với việc giám sát chặt chẽ 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: 18 người
- Mức lương trung bình người/tháng: 14.000.000 đồng/người/tháng.

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

- Nguồn nhân lực chính là yếu tố quan trọng nhất trong hoạt động và phát triển của Công ty. Theo đó, Công ty ban hành các chính sách về lao động cũng như tiền lương cạnh tranh để bảo vệ quyền lợi người lao động cũng như thu hút thêm lao động. Người lao động làm việc 5 ngày/tuần và 8 giờ/ngày.
- Toàn bộ người lao động đều được ký hợp đồng lao động và được hưởng đầy đủ các chế độ theo Quy định để người lao động yên tâm, gắn bó với Công ty. Ngoài 2 loại hình Bảo hiểm bắt buộc (BHYT, BHXH), hàng năm, Công ty mua thêm bảo hiểm sức khỏe nhân viên PVI Care và 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, giúp nhân viên luôn có cảm giác an toàn và được quan tâm chu đáo.

c. Hoạt động đào tạo người lao động:

- Trong năm 2022, Công ty đã tổ chức các buổi đào tạo để cập nhật các quy định mới của Pháp luật như Luật Doanh nghiệp, Luật Chứng khoán, Luật Đầu tư, Luật Đất đai, Luật Kinh doanh Bất động sản.... Cũng như cập nhật các quy định mới liên quan đến Thuế, kế

toán, nhân sự cho nhân sự Phòng Đầu tư, Tài chính – Kế toán, Hành chính nhân sự và Dự án.

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

Các dự án chăm sóc cộng đồng như “Ngôi nhà yêu thương”, “Cầu thông đường thoáng”, “Mái nhà chung”, “Bữa cơm nhân ái”, “Học bổng vì tương lai”, “Vui đến trường” được Công ty thường xuyên tổ chức tại các vùng kinh tế khó khăn, giao thông không thuận lợi.

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. Sơ lược kinh tế vĩ mô và thị trường bất động sản 2022

Tuy đại dịch Covid 19 đã được kiểm soát, chuỗi cung ứng toàn cầu vẫn đang bị tắc nghẽn do chính sách Zero Covid của Trung Quốc cũng như xung đột chiến tranh giữa Nga – Ukraine kéo dài. Bên cạnh đó, theo World Bank, mức tăng trưởng của nhiều nền kinh tế đang ở gần “bờ vực suy thoái” do các chính sách thắt chặt tiền tệ, tăng lãi suất mà nhiều nước thực hiện để kiểm soát lạm phát. Tuy tình hình thế giới có nhiều biến động, nhưng nhờ các chương trình phục hồi, phát triển kinh tế - xã hội cũng như các nhiệm vụ, giải pháp đã được Chính phủ chỉ đạo các bộ, ngành, địa phương triển khai đã giúp nền kinh tế - xã hội của Việt Nam trong năm 2022 khởi sắc trên hầu hết các lĩnh vực. Theo số liệu của Tổng cục Thống kê, GDP năm 2022 của nước ta tăng cao ở mức 8,02% so với năm 2021, đây cũng là mức tăng cao nhất trong giai đoạn 2011-2022. Lạm phát cơ bản của Việt Nam được kiểm soát với bình quân năm 2022 là 2,59%.

Tuy nhiên, thị trường Bất động sản trong nước năm 2022 tiếp tục là một năm đối mặt với nhiều thử thách. Chính phủ đã ban hành nhiều biện pháp, quy định mới nhằm điều tiết và kiểm soát thị trường. Đồng thời, Chính phủ thực hiện kiểm soát chặt dòng vốn “chảy” vào bất động sản, gồm tín dụng ngân hàng và trái phiếu Doanh nghiệp, những điều này tác động tương đối lớn đến dòng tiền của các Công ty hoạt động trong lĩnh vực Bất động sản và người có nhu cầu mua nhà đất khó tiếp cận nguồn vốn vay ngân hàng, nguồn tiền đầu tư của người dân giảm rõ rệt, dẫn đến nhu cầu suy giảm, thanh khoản giảm, thị trường trầm lắng.

2. Tình hình tài chính

2.1. Tình hình tài chính

CHỈ TIÊU	Năm 2021	Năm 2022	Tăng/giảm so với đầu năm	Tỷ trọng
TÀI SẢN				
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	1.390.208	1.114.662	(275.546)	69,56%
1. Tiền và các khoản tương đương tiền	10.315	12.103	1.789	0,76%
2. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	-	-	-	-
3. Các khoản phải thu ngắn hạn	139.031	25.689	(113.343)	1,60%
4. Hàng tồn kho	1.223.339	1.060.354	(162.985)	66,17%
5. Tài sản ngắn hạn khác	17.524	16.517	(1.007)	1,03%
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	468.635	487.727	19.092	30,44%
1. Các khoản phải thu dài hạn	5	-	(5)	-
2. Tài sản cố định	1.975	864	(1.111)	0,05%
3. Tài sản dở dang dài hạn	469	-	(469)	-
4. Đầu tư tài chính dài hạn	462.722	482.976	20.254	30,14%
5. Tài sản dài hạn khác	3.464	3.887	424	0,24%
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	1.858.068	1.602.389	(255.679)	100,00%

Nguồn: Báo cáo tài chính hợp nhất kiểm toán năm 2022

Tại thời điểm 31/12/2022, Tổng tài sản của Công ty đạt 1.602 tỷ đồng, giảm 255,68 tỷ đồng so với đầu năm.

Trong đó:

- Tài sản ngắn hạn là 1.114,7 tỷ đồng, chiếm 69,56% tổng tài sản, giảm 275,5 tỷ đồng so với đầu năm.
- Tài sản dài hạn là 487,7 tỷ đồng, chiếm 30,44% tổng tài sản, tăng 19,1 tỷ so với đầu năm.

2.2. Cơ cấu nguồn vốn, nợ phải trả:

DVT: Triệu đồng

CHỈ TIÊU	Năm 2021	Năm 2022	Tăng/giảm so với đầu năm	Tỷ trọng
NGUỒN VỐN				
A. NỢ PHẢI TRẢ	616.155	342.987	(273.168)	21,40%
1. Nợ ngắn hạn	87.743	242.967	155.224	15,16%
<i>Trong đó Nợ vay</i>	<i>43.727</i>	<i>198.335</i>	<i>154.608</i>	<i>12,38%</i>
2. Nợ dài hạn	528.412	100.020	(428.392)	6,24%
<i>Trong đó Nợ vay</i>	<i>428.388</i>	<i>198.335</i>	<i>(230.053)</i>	<i>12,38%</i>
B. VỐN CHỦ SỞ HỮU	1.242.688	1.259.402	16.714	78,60%
1. Vốn đầu tư ban đầu của chủ sở hữu	500.000	500.000	-	31,20%
2. Thặng dư vốn cổ phần	47.504	47.504	-	2,96%
3. Cổ phiếu quỹ	-	-	-	-
4. Quỹ đầu tư phát triển	14.427	14.427	-	0,90%
5. Quỹ khác của vốn chủ sở hữu	452	452	-	0,03%
6. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	391.118	408.543	17.425	25,50%
7. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	288.659	288.476	(184)	18,00%
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	1.858.843	1.602.389	(256.455)	100,00%

Nguồn: Báo cáo tài chính hợp nhất kiểm toán năm 2022.

Tại ngày 31/12/2022:

- Vốn chủ sở hữu Công ty đạt 1.259,4 tỷ đồng, tăng 16,71 tỷ đồng so với đầu năm, chủ yếu do tăng Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối.
- Nợ phải trả của Công ty 343 tỷ đồng, giảm 273 tỷ đồng so với đầu năm, chủ yếu do trong năm Công ty Cổ phần ADEC – Công ty con mua lại trước hạn 240 tỷ đồng Trái phiếu phát hành năm 2021.

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

Trong năm 2022, bộ máy tổ chức Công ty tiếp tục được cơ cấu theo hướng tinh gọn nhằm tiết kiệm chi phí, nhưng vẫn đảm bảo chất lượng nhờ vào đội ngũ nhân sự có chuyên môn cao và và nhiều kinh nghiệm trong lĩnh vực Bất động sản và Tài chính.

Đồng thời, Công ty luôn chú trọng nâng cao chất lượng nhân sự cả chuyên môn và nghiệp vụ thông qua các buổi chia sẻ, giao lưu trực tiếp với Ban lãnh đạo để có được những kinh nghiệm và các kiến thức liên quan, cũng như tự đào tạo, tham gia học online để nâng cao các kiến thức chuyên môn. Ngoài ra, 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 thể Công ty nói chung.

4. Kế hoạch phát triển trong tương lai

VRC vẫn tiếp tục giữ vững định hướng là công ty đầu tư (holdings) với mục tiêu cụ thể trong năm 2023 như sau:

- Tiếp tục tìm kiếm 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 và hoạt động của VRC, sau đó phân tích đánh giá và thực hiện hoạt động M&A.
- Hoàn tất các thủ tục pháp lý của các dự án, tài sản hiện hữu.
- Chuyển nhượng các tài sản và dự án có quy mô vừa và nhỏ để tập trung nguồn vốn cho hoạt động M&A của Công ty.
- Tìm kiếm các đối tác có tiềm lực cũng như có kinh nghiệm để hợp tác và phát triển các dự án quy mô lớn.
- Nắm bắt các cơ hội đầu tư tài chính ngắn hạn trên thị trường.
- Tìm kiếm các quỹ đất, các dự án tiềm năng khác phù hợp với định hướng của Công ty. Nghiên cứu và tìm kiếm các dự án mới ở phân khúc tầm trung để đáp ứng nhu cầu về nhà ở của nhóm khách hàng có thu nhập trung bình.
- Hiện nay, ngoài thị trường Hồ Chí Minh, nhiều công ty bất động sản đang triển khai đầu tư các dự án tại các tỉnh miền Tây – nhất là các địa bàn tiếp giáp hoặc gần Hồ Chí Minh. Công ty chủ động nghiên cứu thị trường bất động sản khu vực miền Tây để có thể đề xuất những dự án đầu tư phù hợp cũng như nắm bắt được những dự án tiềm năng kịp thời.

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 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.

Các hoạt động gắn với phát triển cộng đồng luôn được Công ty chú trọng. Mỗi năm, Công ty đều trích một phần lợi nhuận để thực hiện các hoạt động chăm sóc cộng đồng 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 CÔNG TY

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

Trong năm 2022, với những thách thức sau đại dịch cũng như những khó khăn đến từ môi trường kinh tế - xã hội, Công ty vẫn luôn nỗ lực để hoàn thành tất cả các nhiệm vụ và kế hoạch được đề ra. Hội đồng quản trị tuân thủ các quy định của Pháp luật và Điều lệ 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.

HDQT Công ty Cổ phần Bất động sản và Đầu tư VRC đã thông qua nhiều nội dung quan trọng trong năm như sau:

- Thông qua chủ trương về việc Công ty ký kết các Hợp đồng, giao dịch với người có liên quan theo quy định tại Điều lệ, Luật Doanh nghiệp và Luật Chứng khoán phát sinh trong năm 2022 có giá trị nhỏ hơn 35% tổng giá trị tài sản ghi trong báo cáo tài chính gần nhất của Công ty;
- Thông qua việc tổ chức Đại hội đồng cổ đông thường niên 2022;
- Thông qua việc Lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản về việc tăng số lượng thành viên HDQT từ 03 (ba) thành viên lên 04 (bốn) thành viên và bầu bổ sung 01 (một) thành viên HDQT.
- Thông qua việc miễn nhiệm thành viên Ủy ban kiểm toán của Bà Nguyễn Ngọc Quỳnh Như từ ngày 10/10/2022 và bổ nhiệm thành viên Ủy ban kiểm toán Ông Nguyễn Thành Hưng từ ngày 10/10/2022.
- Thông qua việc Thanh lý Hợp đồng cung cấp dịch vụ Kiểm toán và soát xét số 61436149-2022 ngày 29/06/2022 với Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam và chọn Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C là đơn vị kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2022.

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

Đối với Ban Tổng Giám đốc và các cán bộ quản lý, HĐQT đã đẩy mạnh công tác giám sát nhằm đảm bảo hoạt động của Công ty được an toàn, tuân thủ theo quy định Pháp luật, triển khai theo đúng các Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông và HĐQT. 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 2022 đề ra. Ngoài ra, HĐQT luôn sát cánh cùng Ban điều hành trong mọi hoạt động, bám sát thị trường, kịp thời đưa ra những quyết định phù hợp, đảm bảo hoạt động kinh doanh thông suốt.

HĐQT tăng cường giám sát hoạt động quản trị Tài chính doanh nghiệp: xem xét các Báo cáo tài chính hàng quý, bán niên và quyết toán cả năm của toàn Công ty; yêu cầu Ban Tổng Giám đốc kiểm tra đánh giá tình hình hoạt động kinh doanh và tình hình tài chính của Công ty từng quý và cả năm, luôn quan tâm đến quản lý tài chính an toàn và đảm bảo hiệu quả sử dụng vốn.

Ngoài ra, HĐQT đã đốc thúc Ban Tổng Giám đốc chú trọng việc hoàn thiện các quy trình, quy chế nhằm phù hợp với tình hình hoạt động của Công ty, áp dụng công nghệ thông tin trong quản lý và hoạt động kinh doanh để nâng cao khả năng kiểm soát, cung cấp số liệu quản trị nhanh chóng, kịp thời trong việc ra quyết định.

Năm 2022 tiếp tục là một năm khó khăn với lĩnh vực bất động sản do thủ tục phê duyệt dự án tiếp tục kéo dài, lãi suất cho vay liên tục tăng, nhu cầu bất động sản thấp hơn nguồn cung... Trước những khó khăn đến từ thị trường, chính sách, Hội đồng quản trị cùng Ban Tổng Giám đốc đã đưa ra các giải pháp tiết kiệm chi phí, duy trì và chống suy giảm doanh thu, lợi nhuận, nên hoạt động kinh doanh của Công ty ít chịu ảnh hưởng, Tổng doanh thu và các khoản thu nhập của Công ty đạt 28,63 tỷ đồng, đạt 286,26% kế hoạch Đại hội đồng cổ đông thường niên 2022 giao. Lợi nhuận trước và sau thuế của Công ty năm 2022 lần lượt là 18,84 tỷ đồng và 16,7 tỷ đồng, đạt 1256,28% và 1392,79% kế hoạch được Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2022 thông qua.

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

Nhiệm vụ trọng tâm trong năm 2023 mà Công ty hướng tới là:

- Tập trung hoàn tất thủ tục pháp lý dự án để phát triển, kinh doanh và khai thác hiệu quả các dự án hiện hữu.
- Chuyển nhượng các tài sản, dự án có quy mô vừa và nhỏ để tập trung nguồn vốn cho các dự án quy mô lớn và 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.
- Nghiên cứu, nắm bắt sát chuyển biến của thị trường và tìm kiếm thêm các dự án mới, cơ hội mới ở phân khúc tầm trung để đáp ứng nhóm khách hàng có nhu cầu về nhà ở.
- Đối với các địa bàn miền Tây tiếp giáp hoặc gần Hồ Chí Minh, chủ động nghiên cứu dự án tiềm năng kịp thời để đề xuất những dự án đầu tư phù hợp.

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 (HDQT) Công ty Cổ phần Bất động sản và Đầu tư VRC gồm các thành viên:

Stt	Thành viên HDQT	Chức vụ	Ngày bắt đầu/không còn là thành viên HDQT/ HDQT độc lập		Tỷ lệ sở hữu cổ phần VRC	Số lượng chức danh TV HDQT, chức danh quản lý tại công ty khác
			Ngày bổ nhiệm	Ngày miễn nhiệm		
1	Ông Nguyễn Thành Hưng	Chủ tịch HDQT	22/09/2022 <i>Bổ nhiệm chức vụ Chủ tịch HDQT từ 10/10/2022</i>	<i>Miễn nhiệm chức vụ Chủ tịch HDQT từ ngày 16/01/2023</i>	0%	1
2	Bà Phan Chiêu Anh	Thành viên HDQT độc lập	25/02/2020		0%	0
3	Bà Nguyễn Ngọc Quỳnh Như	Thành viên HDQT	26/04/2019	<i>Bổ nhiệm chức vụ Chủ tịch HDQT ngày 16/01/2023</i>	0%	1

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		
4	Ông Từ Như Quỳnh	Thành viên HĐQT	26/06/2020		12,53%	1

(*) Ngày 16/01/2023, Hội đồng quản trị thông qua miễn nhiệm chức vụ Chủ tịch HĐQT của Ông Nguyễn Thành Hưng theo Đơn từ nhiệm và bổ nhiệm Bà Nguyễn Ngọc Quỳnh Như làm Chủ tịch HĐQT từ ngày 16/01/2023.

1.2. Hoạt động của Hội đồng quản trị

Trong năm 2022, Hội đồng quản trị duy trì các cuộc họp định kỳ để định hướng, chỉ đạo, cập nhật tình hình kinh doanh, phương hướng hoạt động với Ban Tổng Giám đốc nhằm thực hiện các Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông. Ngoài ra, HĐQT cũng có các cuộc họp bất thường với mục đích giải quyết những công việc phát sinh hay cấp bách kịp thời trước những thay đổi của thị trường, từ đó có những định hướng cũng như quyết sách để đảm bảo hoạt động của Công ty cũng như đảm bảo mục tiêu kinh doanh đã đề ra. Các Nghị quyết của HĐQT đều được công bố thông tin cho Ủy ban Chứng khoán Nhà nước, Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh và cổ đông theo đúng quy định.

Trong năm, Hội đồng quản trị họp 16 (mười sáu) cuộc họp, ban hành 11 (mười một) Nghị quyết Hội đồng quản trị như sau:

Stt	Số Nghị quyết/ Quyết định	Ngày	Nội dung	Tỷ lệ thông qua
1	02.0803/2022/NQ .HĐQT-VRC	08/03/2022	Thông qua Phương án tổ chức Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2022: - Ngày đăng ký cuối cùng: 30/03/2022 - Ngày tổ chức: 28/04/2022	100%
2	02.0504/2022/NQ .HĐQT-VRC	05/04/2022	Thông qua chủ trương ký kết các Hợp đồng, giao dịch giữa Công ty Cổ phần Bất động sản và Đầu tư VRC (Công ty) với người có	100%

Stt	Số Nghị quyết/ Quyết định	Ngày	Nội dung	Tỷ lệ thông qua
			liên quan của Công ty.	
3	02.2604/2022/NQ .HĐQT-VRC	26/04/2022	Thành lập Ban Kiểm tra tư cách cổ đông tại Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2022 được tổ chức vào ngày 28 tháng 04 năm 2022.	100%
4	02.2106/2022/NQ .HĐQT-VRC	21/06/2022	Thông qua việc lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản: <ul style="list-style-type: none"> - Ngày chốt danh sách cổ đông: 13/07/2022. - Thời gian dự kiến gửi văn bản: Trong Quý 3 năm 2022. - Nội dung lấy ý kiến cổ đông: <ul style="list-style-type: none"> + Miễn nhiệm và bầu bổ sung thành viên HĐQT. + Chuyển nhượng cổ phần thuộc sở hữu của Công ty VRC tại Công ty CP ADEC và Công ty CP Đóng tàu và Dịch vụ Cảng Mỹ Xuân. 	100%
5	02.1807/2022/NQ .HĐQT-VRC	18/07/2022	Thông qua phương thức Bầu cử bổ sung thành viên Hội đồng quản trị và tài liệu, thời gian lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản Đợt 1: <ul style="list-style-type: none"> - Thông qua phương thức bầu bổ sung thành viên HĐQT qua hình thức lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản năm 2022 là: Phương thức bầu dồn phiếu. - Thông qua các tài liệu gửi ý kiến cổ đông bằng văn bản đợt 1. Thời gian gửi Tài liệu cho cổ đông dự kiến: 20/07/2022. 	100%
6	02.0108/2022/NQ .HĐQT-VRC	01/08/2022	<ul style="list-style-type: none"> - Thông qua tổ chức thực hiện việc kiểm phiếu lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản Đợt 1. - Thời gian kiểm phiếu: 16h30 phút, ngày 01/08/2022. 	100%
7	02.0808/2022/NQ	08/08/2022	Thông qua việc chốt danh sách cổ đông Công ty Cổ phần Bất động sản và Đầu tư	100%

Stt	Số Nghị quyết/ Quyết định	Ngày	Nội dung	Tỷ lệ thông qua
	.HĐQT-VRC		VRC để thực hiện lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản Đợt 2: <ul style="list-style-type: none"> - Ngày chốt danh sách cổ đông: 31/08/2022. - Thời gian dự kiến gửi văn bản xin ý kiến cổ đông: Trong Quý III năm 2022. Nội dung gửi lấy ý kiến cổ đông: <ul style="list-style-type: none"> - Danh sách ứng cử viên được đề cử, ứng cử Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần Bất động sản và Đầu tư VRC. - Bầu bổ sung Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần Bất động sản và Đầu tư VRC. 	
8	02.0509/2022/NQ .HĐQT-VRC	05/09/2022	<ul style="list-style-type: none"> - Thông qua tài liệu gửi ý kiến cổ đông bằng văn bản đợt 2. - Thời gian gửi tài liệu dự kiến: 08/09/2022. 	100%
9	02.2209/2022/NQ .HĐQT-VRC	22/09/2022	<ul style="list-style-type: none"> - Thông qua tổ chức thực hiện việc kiểm phiếu lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản ngày 08/09/2022. - Thời gian kiểm phiếu: 10h00 phút, ngày 22/09/2022. 	100%
10	02.0710/2022/NQ .HĐQT-VRC	07/10/2022	<ul style="list-style-type: none"> - Thông qua việc miễn nhiệm chức vụ Chủ tịch Hội đồng quản trị và thành viên Ủy ban kiểm toán Công ty Cổ phần Bất động sản và Đầu tư VRC của Bà Nguyễn Ngọc Quỳnh Như kể từ ngày 10/10/2022. - Thông qua việc bầu Ông Nguyễn Thành Hưng giữ chức vụ Chủ tịch Hội đồng quản trị và làm thành viên Ủy ban kiểm toán Công ty Cổ phần Bất động sản và Đầu tư VRC kể từ ngày 10/10/2022. 	100%

Stt	Số Nghị quyết/ Quyết định	Ngày	Nội dung	Tỷ lệ thông qua
11	02.2912/2022/NQ .HDQT-VRC	29/12/2022	<ul style="list-style-type: none"> - Thông qua việc Thanh lý Hợp đồng cung cấp dịch vụ Kiểm toán và soát xét số 61436149-2022 ngày 29/06/2022 với Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam. - Thông qua việc chọn Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C là đơn vị kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2022 của Công ty Cổ phần Bất động sản và Đầu tư VRC thay thế Công ty TNHH Ernst and Young Việt Nam. 	100%

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

Bà Phan Chiêu Anh - Thành viên Hội đồng quản trị độc lập đã theo dõi và đánh giá hoạt động của Hội đồng quản trị như sau:

- Các cuộc họp của HĐQT được triệu tập và thực hiện với lịch trình cụ thể. Nội dung họp được các thành viên HĐQT thảo luận, phản biện, đánh giá đầy đủ và cân trọng để đưa ra những giải pháp tốt nhất cho Công ty, phù hợp với định hướng phát triển của Công ty.
- Các công việc của HĐQT năm 2022 đã được thực hiện theo Nghị quyết của ĐHCĐ thường niên năm 2022 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 để nắm bắt được những biến động thị trường để đề ra những giải pháp kịp thời để khắc phục những biến động bất lợi trong quá trình hoạt động và khai thác những cơ hội đầu tư hiệu quả của Công ty. Các quyết định của HĐQT đều mang tính tập trung và có sự thống nhất cao.
- Thành viên HĐQT độc lập đã thực hiện giám sát HĐQT cũng như Ban Tổng giám đốc một cách thường xuyên và đầy đủ, đảm bảo hoạt động của Công ty luôn được kiểm soát chặt chẽ để phù hợp với định hướng và mục tiêu được đề ra trong ĐHCĐ thường niên 2022 cũng như có những 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 phù hợp, tốt nhất cho Công ty.

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

Không có.

2. Ủy ban kiểm toán**2.1. Nhân sự Ủy ban Kiểm toán**

STT	Họ và tên	Chức vụ trong Ủy ban kiểm toán
1	Phan Chiêu Anh	Chủ tịch UBKT
2	Nguyễn Ngọc Quỳnh Như	Thành viên UBKT – miễn nhiệm từ ngày 10/10/2022
3	Nguyễn Thành Hưng	Thành viên UBKT – bổ nhiệm từ ngày 10/10/2022

2.2. Hoạt động của Ủy ban kiểm toán năm 2022

Trong năm 2022, Ủy ban Kiểm toán Công ty Cổ phần Bất động sản và Đầu tư VRC đã thực hiện các công việc sau:

- Kiểm tra việc tuân thủ các chính sách quy định, quy trình của Công ty; Đánh giá tính phù hợp và hiệu quả của hệ thống kiểm soát nội bộ của Công ty trong việc phòng ngừa, phát hiện và xử lý kịp thời các rủi ro.
- Giám sát và 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 kinh doanh, quy định, chính sách của Công ty.
- Kiểm tra việc tuân thủ các quy định của Pháp luật và Điều lệ Công ty, tình hình thực hiện các Nghị quyết của ĐHĐCĐ và Nghị quyết HĐQT.
- Rà soát các giao dịch với người có liên quan thuộc thẩm quyền phê duyệt của HĐQT hoặc ĐHĐCĐ.
- Xem xét, giám sát các báo cáo tài chính quý, bán niên, năm.

Trong năm 2022, Ủy ban Kiểm toán đã tổ chức 02 cuộc họp với sự tham gia đầy đủ của các thành viên đương nhiệm, với nội dung chính của các cuộc họp như sau:

STT	Thời gian	Nội dung	Thành viên tham dự họp	Tỷ lệ biểu quyết
1	05/07/2022	- Lựa chọn công ty Kiểm toán độc lập để đề xuất HĐQT.	2/2	100%

STT	Thời gian	Nội dung	Thành viên tham dự họp	Tỷ lệ biểu quyết
		- Lập kế hoạch hoạt động, công việc sẽ thực hiện: giám sát các hoạt động của Công ty, Ban Tổng Giám đốc và hệ thống quản lý cũng như đánh giá tình hình thực hiện Kế hoạch hoạt động được ĐHCĐ thường niên 2022 thông qua để có giải pháp, đề xuất kịp thời.		
2	24/10/2022	- Thay đổi thành viên Ủy ban Kiểm toán (miễn nhiệm đối với Bà Nguyễn Ngọc Quỳnh Như và bổ nhiệm Ông Nguyễn Thành Hưng từ ngày 10/10/2022) - Đánh giá kết quả thực hiện kiểm tra, đánh giá một số hoạt động chính: báo cáo tài chính, giao dịch với người liên quan, hoạt động của Ban Tổng Giám đốc. - Kế hoạch thực hiện trong thời gian tới.	2/2	100%

3. Các giao dịch, thù lao và các khoản lợi ích của Hội đồng quản trị, Ban Giám đốc và ban Ủy ban Kiểm toán

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

❖ Thù lao của HĐQT:

Họ và tên	Chức vụ	Số tiền	Nội dung
Bà Nguyễn Ngọc Quỳnh Như	Chủ tịch HĐQT (<i>miễn nhiệm Chức vụ Chủ tịch HĐQT vào ngày 10/10/2022 và bổ nhiệm lại vào ngày 16/01/2023</i>)	60.000.000	Thù lao HĐQT
Bà Phan Chiêu Anh	Thành viên HĐQT độc lập	60.000.000	Thù lao HĐQT
Ông Từ Như Quỳnh	Thành viên HĐQT	60.000.000	Thù lao HĐQT
Ông Nguyễn Thành Hưng	Thành viên HĐQT	15.000.000	Thù lao HĐQT
TỔNG CỘNG			

❖ Thù lao của Ủy ban kiểm toán

Họ và tên	Chức vụ	Số tiền	Nội dung
Bà Phan Chiêu Anh	Chủ tịch UBKT	48.000.000	Thù lao UBKT
Bà Nguyễn Ngọc Quỳnh Như	Thành viên UBKT (miễn nhiệm ngày 10/10/2022)	36.000.000	Thù lao UBKT
Ông Nguyễn Thành Hưng	Thành viên UBKT (bỏ nhiệm ngày 10/10/2022)	12.000.000	Thù lao UBKT
TỔNG CỘNG			

❖ Lương của Ban điều hành

Họ và tên	Chức vụ	Số tiền	Nội dung
Ông Từ Như Quỳnh	Tổng giám đốc	-	
Bà Nguyễn Thị Minh Khiêm	Phó tổng giám đốc thường trực	332.800.000	Lương
Bà Nguyễn Thị Thúy	Kế toán trưởng	225.900.000	Lương
TỔNG CỘNG		623.800.000	

3.2. Giao dịch của cổ đông lớn trong năm 2022:

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	Phan Văn Tương	9.645.230	19,29%	11.462.230	22,92%	Mua 1.817.000 cổ phiếu ngày 29/04/2022.
2	Phan Văn Tương	11.462.230	22,92%	9.962.230	19,92%	Bán 1.500.000 cổ phiếu từ ngày 04/11/2022.

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	
3	Phan Văn Tướng	9.962.230	19,92%	9.382.230	18.76%	Bán 2.180.000 và Mua 1.600.000 cổ phiếu vào ngày 07/11/2022.
4	Phan Văn Tướng	9.382.230	18.76%	9.292.230	18,58%	Bán 340.000 cổ phiếu và Mua 250.000 cổ phiếu vào ngày 08/11/2022.

3.3. Hợp đồng hoặc giao dịch với người nội bộ, người có liên quan

Năm 2022, VRC có giao dịch với Công ty con, Công ty liên kết và bà Nguyễn Thu Huyền – người có liên quan với người nội bộ.

STT	Tên tổ chức/cá nhân	Mối quan hệ liên quan với công ty	Số Giấy NSH*, ngày cấp, nơi cấp	Địa chỉ trụ sở chính/ Địa chỉ liên hệ	Thời điểm giao dịch với công ty	Số Nghị quyết/Quyết định của ĐHĐCĐ/HĐQT thông qua	Nội dung, số lượng, tổng giá trị giao dịch (đồng)	Ghi chú
1	Công ty Cổ phần ADEC	Công ty con			2022	<ul style="list-style-type: none"> Nghị quyết ĐHĐCĐ số 02.2606/2020/NQ.ĐHĐCĐ TN-VRC ngày 26/06/2020; Nghị quyết HĐQT số 02.0504/2022/NQ.HĐQT-VRC ngày 05/04/2022 	Cho vay: 16.250.000.000 Thu tiền đã cho vay: 13.000.000.000 Lãi cho vay phải thu: 256.109.589 Thu lãi cho vay: 256.109.589 Phí sử dụng phần mềm kế toán phải thu: 58.640.251 Phí sử dụng phần mềm kế toán phải thu: 23.980.188	Tiền lãi phát sinh Tiền lãi đã thu Phát sinh Đã thu
2	Công ty Cổ phần Đóng tàu và Dịch vụ Cảng Mỹ Xuân.	Công ty liên kết			2022	<ul style="list-style-type: none"> Nghị quyết ĐHĐCĐ số 02.2606/2020/NQ.ĐHĐCĐ TN-VRC ngày 26/06/2020; Nghị quyết HĐQT số 02.0504/2022/NQ.HĐQT-VRC ngày 05/04/2022 	Doanh thu dịch vụ tư vấn: 2.800.000.000 Thu tiền dịch vụ tư vấn: 3.460.000.000	

STT	Tên tổ chức/cá nhân	Mối quan hệ liên quan với công ty	Số Giấy NSH*, ngày cấp, nơi cấp	Địa chỉ trụ sở chính/ Địa chỉ liên hệ	Thời điểm giao dịch với công ty	Số Nghị quyết/Quyết định của ĐHĐCĐ/HĐQT thông qua	Nội dung, số lượng, tổng giá trị giao dịch (đồng)	Ghi chú
3	Bà Nguyễn Thu Huyền	Người có liên quan của Ông Từ Như Quỳnh – Thành viên HĐQT, Tổng Giám đốc Công ty			2022	- Nghị quyết ĐHĐCĐ số 02.2606/2020/NQ.ĐHĐCĐ TN-VRC ngày 26/06/2020; - Nghị quyết HĐQT số 02.0504/2022/NQ.HĐQT-VRC ngày 05/04/2022	Vay: 25.480.000.000 Trả nợ vay: 25.480.000.000	

Giao dịch giữa người nội bộ công ty, người có liên quan của người nội bộ với công ty con, công ty do công ty nắm quyền kiểm soát:

Stt	Người thực hiện giao dịch	Quan hệ với người nội bộ	Chức vụ tại CTNY	Số CMND/ Hộ chiếu, ngày cấp, nơi cấp	Địa chỉ	Tên công ty con, công ty do CTNY nắm quyền kiểm soát	Thời điểm giao dịch	Nội dung, số lượng, tổng giá trị giao dịch
1	Bà Nguyễn Thu Huyền	Vợ của Ông Từ Như Quỳnh – Thành viên HĐQT, Tổng Giám đốc Công ty	Không			Công ty Cổ phần ADEC	2022	Cho Công ty con (ADEC) Vay: 19.200.000.000 Công ty con (ADEC) trả nợ vay: 54.449.876.712

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 2022 ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN

1. Ý kiến kiểm toán:

Trích nội dung Báo cáo kiểm toán độc lập của Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C về Báo cáo tài chính của Công ty Cổ phần Bất động sản và Đầu tư VRC năm 2022 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 Tập đoàn tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, 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 có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

Vấn đề cần nhấn mạnh

Không phủ nhận ý kiến nêu trên, chúng tôi xin lưu ý người đọc thuyết minh số VII.1 của Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất về việc Thanh tra tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu đang đề nghị Công ty nộp tiền thuê đất tại Bãi tắm Thùy Vân, TP. Vũng Tàu trong giai đoạn trước khi cổ phần hóa doanh nghiệp Nhà nước (từ ngày 30 tháng 11 năm 1996 đến hết ngày 31 tháng 12 năm 2005). Quyết định phê duyệt giá trị doanh nghiệp thời điểm chính thức chuyển đổi thành công ty cổ phần không ghi nhận có nghĩa vụ nợ phải trả về tiền thuê đất này. Công ty đang thực hiện khiếu nại kết luận của Thanh tra số 261/KL-TTr ngày 17 tháng 9 năm 2018 của Thanh tra tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Tiền thuê đất phải nộp từ ngày 30 tháng 11 năm 1996 đến hết ngày 31 tháng 12 năm 2005 với số tiền là 16.417.644.006 VND và tiền phạt chậm nộp (nếu có) liên quan đến tiền thuê đất phải nộp theo Kết luận Thanh tra số 261/KL-TTr chưa được ghi nhận trong Báo cáo tài chính hợp nhất.

2. Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2022

Chi tiết được thể hiện tại Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2022 đính kèm.

Nơi nhận:

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

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

TỔNG GIÁM ĐỐC



TỪ NHƯ QUỲNH

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2022

CÔNG TY CỔ PHẦN
BẤT ĐỘNG SẢN VÀ ĐẦU TƯ VRC

MỤC LỤC

	Trang
1. Mục lục	1
2. Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	2 - 3
3. Báo cáo kiểm toán độc lập	4 - 5
4. Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2022	6 - 9
5. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022	10
6. Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022	11 - 12
7. Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022	13 - 32
8. Phụ lục	33

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Bất động sản và Đầu tư VRC (sau đây gọi tắt là “Công ty”) trình bày báo cáo của mình cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 bao gồm Báo cáo tài chính của Công ty và công ty con (gọi chung là “Tập đoàn”).

Khái quát về Công ty

Công ty Cổ phần Bất động sản và Đầu tư VRC hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 3500101523, đăng ký lần đầu ngày 20 tháng 10 năm 2005 và đăng ký thay đổi lần thứ 18 ngày 13 tháng 6 năm 2022 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. Hồ Chí Minh cấp.

Trụ sở hoạt động

- Địa chỉ : A1.0506, Tầng 5, Tháp A1, tòa nhà The Gold View, 346 Bến Vân Đồn, Phường 1, Quận 4, TP. Hồ Chí Minh
- Điện thoại : +84 (028) 3837 5572

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

Hội đồng quản trị và Ban điều hành, quản lý

Các thành viên Hội đồng quản trị và Ban điều hành, quản lý của Công ty trong năm và cho đến thời điểm lập báo cáo này bao gồm:

Hội đồng quản trị

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm/miễn nhiệm
Bà Nguyễn Ngọc Quỳnh Như	Chủ tịch	Bổ nhiệm ngày 16 tháng 01 năm 2023 Miễn nhiệm ngày 10 tháng 10 năm 2022
Ông Nguyễn Thành Hưng	Chủ tịch	Miễn nhiệm ngày 16 tháng 01 năm 2023 Bổ nhiệm ngày 10 tháng 10 năm 2022
Ông Từ Như Quỳnh	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 26 tháng 6 năm 2020
Bà Phan Chiêu Anh	Thành viên độc lập	Bổ nhiệm ngày 25 tháng 02 năm 2020

Ủy ban kiểm toán trực thuộc Hội đồng quản trị

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm/miễn nhiệm
Bà Phan Chiêu Anh	Chủ tịch	Bổ nhiệm ngày 26 tháng 5 năm 2021
Ông Nguyễn Thành Hưng	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 10 tháng 10 năm 2022
Bà Nguyễn Ngọc Quỳnh Như	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 10 tháng 10 năm 2022

Ban Tổng Giám đốc

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm/miễn nhiệm
Ông Từ Như Quỳnh	Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 29 tháng 5 năm 2020
Bà Nguyễn Thị Minh Khiêm	Phó Tổng Giám đốc kiêm Giám đốc Tài chính	Bổ nhiệm ngày 5 tháng 11 năm 2018 Bổ nhiệm ngày 12 tháng 3 năm 2018

Đại diện theo pháp luật

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và cho đến thời điểm lập báo cáo này là Ông Từ Như Quỳnh – Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 29 tháng 5 năm 2020).

Kiểm toán viên

Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C đã được chỉ định kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 của Tập đoàn.



CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN VÀ ĐẦU TƯ VRC

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (tiếp theo)

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm lập Báo cáo tài chính hợp nhất phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Tập đoàn trong năm. Trong việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất này, Ban Tổng Giám đốc phải:

- Chọn lựa các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Thực hiện các xét đoán và các ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán áp dụng cho Tập đoàn có được tuân thủ hay không và tất cả các sai lệch trọng yếu đã được trình bày và giải thích trong Báo cáo tài chính hợp nhất;
- Lập Báo cáo tài chính hợp nhất trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Tập đoàn sẽ tiếp tục hoạt động liên tục;
- Thiết lập và thực hiện hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu nhằm hạn chế rủi ro có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

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

Ban Tổng Giám đốc cam kết đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất.

Phê duyệt Báo cáo tài chính hợp nhất

Ban Tổng Giám đốc phê duyệt Báo cáo tài chính hợp nhất đính kèm. Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, 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.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc,



Từ Như Quỳnh
Tổng Giám đốc

Ngày 29 tháng 3 năm 2023



Số: 1.0831/23/TC-AC

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

**Kính gửi: CÁC CỔ ĐÔNG, HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC
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 (sau đây gọi tắt là “Công ty”) và công ty con (gọi chung là “Tập đoàn”), được lập ngày 29 tháng 3 năm 2023, từ trang 06 đến trang 33, bao gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn 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 cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn 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 Tập đoàn 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 Tập đoàn 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 Tập đoàn. 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 làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.

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 Tập đoàn tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, 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.

Vấn đề cần nhấn mạnh

Không phủ nhận ý kiến nêu trên, chúng tôi xin lưu ý người đọc thuyết minh số VII.1 của Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất về việc Thanh tra tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu đang đề nghị Công ty nộp tiền thuê đất tại Bãi tắm Thùy Vân, TP. Vũng Tàu trong giai đoạn trước khi cổ phần hóa doanh nghiệp Nhà nước (từ ngày 30 tháng 11 năm 1996 đến hết ngày 31 tháng 12 năm 2005). Quyết định phê duyệt giá trị doanh nghiệp thời điểm chính thức chuyển đổi thành công ty cổ phần không ghi nhận có nghĩa vụ nợ phải trả về tiền thuê đất này. Công ty đang thực hiện khiếu nại kết luận của Thanh tra số 261/KL-TTr ngày 17 tháng 9 năm 2018 của Thanh tra tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Tiền thuê đất phải nộp từ ngày 30 tháng 11 năm 1996 đến hết ngày 31 tháng 12 năm 2005 với số tiền là 16.417.644.006 VND và tiền phạt chậm nộp (nếu có) liên quan đến tiền thuê đất phải nộp theo Kết luận Thanh tra số 261/KL-TTr chưa được ghi nhận trong Báo cáo tài chính hợp nhất.

Vấn đề khác

Báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021 đã được công ty kiểm toán khác kiểm toán và đưa ra ý kiến chấp nhận toàn phần về Báo cáo tài chính hợp nhất đó tại ngày 28 tháng 3 năm 2022.

Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C




Nguyễn Chí Dũng

Thành viên Ban Giám đốc

Số Giấy CNĐKHN kiểm toán: 0100-2023-008-1

Người được ủy quyền



Hồ Thị Kim Phi

Kiểm toán viên

Số Giấy CNĐKHN kiểm toán: 3136-2020-008-1

TP. Hồ Chí Minh, ngày 29 tháng 3 năm 2023

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN VÀ ĐẦU TƯ VRC

Địa chỉ: A1.0506, Tầng 5, Tháp A1, tòa nhà The Gold View, 346 Bến Vân Đồn, Phường 1, Quận 4, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		1.114.661.930.179	1.390.208.412.797
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	12.103.225.078	10.314.682.088
1. Tiền	111		12.103.225.078	10.084.682.088
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	230.000.000
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		-	-
1. Chứng khoán kinh doanh	121		-	-
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		-	-
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		-	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		25.688.601.197	139.031.282.634
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.2	28.617.787.259	31.147.489.159
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.3	1.674.149.467	111.400.970.787
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		-	-
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135		-	-
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.4	4.153.991.860	5.240.150.077
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.5	(8.757.327.389)	(8.757.327.389)
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
IV. Hàng tồn kho	140		1.060.353.546.822	1.223.338.564.528
1. Hàng tồn kho	141	V.6	1.060.353.546.822	1.223.338.564.528
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		16.516.557.082	17.523.883.547
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		11.500.000	11.500.000
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		16.505.057.082	16.737.225.559
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.13	-	775.157.988
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN VÀ ĐẦU TƯ VRC

Địa chỉ: A1.0506, Tầng 5, Tháp A1, tòa nhà The Gold View, 346 Bến Vân Đồn, Phường 1, Quận 4, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Bảng cân đối kế toán hợp nhất (tiếp theo)

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	
			Số cuối năm	Số đầu năm
B- TÀI SẢN DÀI HẠN	200		487.726.747.156	468.634.818.449
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		-	5.000.000
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212		-	-
3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213		-	-
4. Phải thu nội bộ dài hạn	214		-	-
5. Phải thu về cho vay dài hạn	215		-	-
6. Phải thu dài hạn khác	216		-	5.000.000
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-
II. Tài sản cố định	220		863.545.901	1.974.976.291
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.7	511.704.401	882.602.596
- Nguyên giá	222		2.186.858.282	2.186.858.282
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(1.675.153.881)	(1.304.255.686)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
- Nguyên giá	225		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	226		-	-
3. Tài sản cố định vô hình	227	V.8	351.841.500	1.092.373.695
- Nguyên giá	228		1.074.026.303	1.627.547.163
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(722.184.803)	(535.173.468)
III. Bất động sản đầu tư	230		-	-
- Nguyên giá	231		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		-	-
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		-	469.122.000
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		-	-
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	V.9	-	469.122.000
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250		482.975.900.158	462.722.033.244
1. Đầu tư vào công ty con	251		-	-
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252	V.10	482.975.900.158	462.722.033.244
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		-	-
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		-	-
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	-
VI. Tài sản dài hạn khác	260		3.887.301.097	3.463.686.914
1. Chi phí trả trước dài hạn	261		-	-
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		3.887.301.097	3.463.686.914
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		-	-
4. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
5. Lợi thế thương mại	269		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		1.602.388.677.335	1.858.843.231.246

315-C
 TY
 HỮU HẠN
 ĐẦU TƯ VÀ
 C
 HỒ CHÍ MINH

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN VÀ ĐẦU TƯ VRC

Địa chỉ: A1.0506, Tầng 5, Tháp A1, tòa nhà The Gold View, 346 Bến Vân Đồn, Phường 1, Quận 4, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Bảng cân đối kế toán hợp nhất (tiếp theo)

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
C - NỢ PHẢI TRẢ	300		342.986.684.500	616.154.750.915
I. Nợ ngắn hạn	310		242.966.684.500	87.742.850.915
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.11	687.617.019	743.692.624
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.12	1.883.877.600	1.629.197.600
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.13	2.455.137.311	590.514.170
4. Phải trả người lao động	314	V.14	972.600.000	167.740.000
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.15	27.061.916.848	33.041.308.257
6. Phải trả nội bộ ngắn hạn	316		-	-
7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	317		-	-
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		5.771.476.204	3.653.405.292
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.16a, c	2.666.678.380	614.464.222
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.17a, c	198.334.623.288	43.727.000.000
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322	V.18	3.132.757.850	3.575.528.750
13. Quỹ bình ổn giá	323		-	-
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	-
II. Nợ dài hạn	330		100.020.000.000	528.411.900.000
1. Phải trả người bán dài hạn	331		-	-
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332		-	-
3. Chi phí phải trả dài hạn	333		-	-
4. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334		-	-
5. Phải trả nội bộ dài hạn	335		-	-
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		-	-
7. Phải trả dài hạn khác	337	V.16b, c	100.020.000.000	100.024.400.000
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.17b, c	-	428.387.500.000
9. Trái phiếu chuyển đổi	339		-	-
10. Cổ phiếu ưu đãi	340		-	-
11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		-	-
12. Dự phòng phải trả dài hạn	342		-	-
13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343		-	-



CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN VÀ ĐẦU TƯ VRC

Địa chỉ: A1.0506, Tầng 5, Tháp A1, tòa nhà The Gold View, 346 Bến Vân Đồn, Phường 1, Quận 4, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Bảng cân đối kế toán hợp nhất (tiếp theo)

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
D - VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		1.259.401.992.835	1.242.688.480.331
I. Vốn chủ sở hữu	410		1.259.401.992.835	1.242.688.480.331
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411	V.19a, b	500.000.000.000	500.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		500.000.000.000	500.000.000.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2. Thặng dư vốn cổ phần	412	V.19a	47.504.464.013	47.504.464.013
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		-	-
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414		-	-
5. Cổ phiếu quỹ	415		-	-
6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		-	-
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		-	-
8. Quỹ đầu tư phát triển	418	V.19a	14.426.956.236	14.426.956.236
9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419		-	-
10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420	V.19a	452.055.479	452.055.479
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421	V.19a	408.542.857.888	391.645.673.600
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		391.645.673.600	391.117.651.511
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này	421b		16.897.184.288	528.022.089
12. Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản	422		-	-
13. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429	V.19a	288.475.659.219	288.659.331.003
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
1. Nguồn kinh phí	431		-	-
2. Nguồn kinh phí đã hình thành tài sản cố định	432		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		1.602.388.677.335	1.858.843.231.246

TP. Hồ Chí Minh, ngày 29 tháng 3 năm 2023


Trần Thị Thuý
Người lập

Nguyễn Thị Thuý
Kế toán trưởngTư Như Quỳnh
Giám đốc

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN VÀ ĐẦU TƯ VRC

Địa chỉ: A1.0506, Tầng 5, Tháp A1, tòa nhà The Gold View, 346 Bến Vân Đồn, Phường 1, Quận 4, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	3.648.444.444	3.474.130.000
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		3.648.444.444	3.474.130.000
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	175.227.377	127.098.206
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		3.473.217.067	3.347.031.794
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	4.726.809.425	26.606.515
7. Chi phí tài chính	22	VI.4	3.546.000.000	-
Trong đó: chi phí lãi vay	23		-	-
8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	24	V.10	(30.173.086)	(61.736.092)
9. Chi phí bán hàng	25		-	-
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.5	3.997.011.708	2.523.826.361
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		626.841.698	788.075.856
12. Thu nhập khác	31	VI.6	20.251.097.738	73.305.593
13. Chi phí khác	32	VI.7	2.033.705.094	340.059.518
14. Lợi nhuận khác	40		18.217.392.644	(266.753.925)
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		18.844.234.342	521.321.931
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	V.13	2.554.336.021	204.660.577
17. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		(423.614.183)	(425.626.309)
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		<u>16.713.512.504</u>	<u>742.287.663</u>
19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61		16.897.184.288	528.022.089
20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		(183.671.784)	214.265.574
21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.8	<u>338</u>	<u>11</u>
22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	VI.8	<u>338</u>	<u>11</u>

Trần Thị Thuý
Người lậpNguyễn Thị Thuý
Kế toán trưởngTư Như Quỳnh
Giám đốc

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN VÀ ĐẦU TƯ VRC

Địa chỉ: A1.0506, Tầng 5, Tháp A1, tòa nhà The Gold View, 346 Bến Vân Đồn, Phường 1, Quận 4, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		18.844.234.342	521.321.931
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	VI.5	326.970.026	360.925.050
- Các khoản dự phòng	03		-	(46.273.734)
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		-	-
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	V.10; VI.3, 6	(24.889.954.560)	35.129.577
- Chi phí lãi vay	06		-	-
- Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		(5.718.750.192)	871.102.824
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		114.355.007.902	(111.773.207.461)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		158.501.025.801	(61.562.918.417)
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11		4.685.176.585	70.113.718
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		-	2.300.000
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13		-	-
- Tiền lãi vay đã trả	14		-	-
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	V.13	-	(862.600.807)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	-
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	V.18	(442.770.900)	(84.752.328)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		271.379.689.196	(173.339.962.471)
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	21		-	-
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	22	V.8	21.273.739.181	-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(180.000.000.000)	-
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		180.000.000.000	-
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	V.10	(20.284.040.000)	-
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		-	-
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	VI.3	4.669.031.325	26.606.515
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		5.658.730.506	26.606.515

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN VÀ ĐẦU TƯ VRC

Địa chỉ: A1.0506, Tầng 5, Tháp A1, tòa nhà The Gold View, 346 Bến Vân Đồn, Phường 1, Quận 4, TP. Hồ Chí Minh

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất (tiếp theo)

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		-	-
2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		-	-
3. Tiền thu từ đi vay	33	V.17a	46.676.000.000	476.222.000.000
4. Tiền trả nợ gốc vay	34	V.17a, b	(321.925.876.712)	(305.075.000.000)
5. Tiền trả nợ gốc thuế tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		-	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(275.249.876.712)	171.147.000.000
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	50		1.788.542.990	(2.166.355.956)
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	V.1	10.314.682.088	12.481.038.044
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối năm	70	V.1	12.103.225.078	10.314.682.088

TP. Hồ Chí Minh, ngày 29 tháng 3 năm 2023

Trần Thị Thuý
Người lập

Nguyễn Thị Thuý
Kế toán trưởng



Trần Thị Thuý
Giám đốc

815
C TY
KHU
TÀU
C
PH

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN VÀ ĐẦU TƯ VRC

Địa chỉ: A1.0506, Tầng 5, Tháp A1, tòa nhà The Gold View, 346 Bến Vân Đồn, Phường 1, Quận 4, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG

1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Bất động sản và Đầu tư VRC (sau đây gọi tắt là “Công ty” hay “Công ty mẹ”) là công ty cổ phần.

2. Lĩnh vực kinh doanh

Lĩnh vực kinh doanh của Công ty là kinh doanh bất động sản.

3. Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động kinh doanh chính của Công ty là: đầu tư, mua bán và sáp nhập, kinh doanh bất động sản và cho thuê mặt bằng.

4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường của Công ty không quá 12 tháng.

5. Đặc điểm hoạt động của Công ty trong năm có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính hợp nhất

Năm nay, Ban Tổng Giám đốc đã điều chỉnh hồi tố số liệu Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 theo Kết luận Thanh tra số 261/KL-TTr ngày 17 tháng 9 năm 2018 liên quan đến tiền thuê đất phải nộp trong giai đoạn từ ngày 01 tháng 01 năm 2006 đến ngày 10 tháng 01 năm 2013 với số tiền 20.382.263.624 VND, điều chỉnh này làm ảnh hưởng lớn đến Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối của Tập đoàn.

Theo Quyết định số 13129/QĐ-UBND ngày 22 tháng 11 năm 2022 của Ủy ban nhân dân TP. Vũng Tàu. Công ty được bồi thường, hỗ trợ 21.273.739.181 VND do Nhà nước thu hồi đất để thực hiện dự án Đường Hàng Điều (đoạn từ 30/4 đến đường 51C), Phường 11, TP. Vũng Tàu và ghi nhận vào thu nhập khác, làm ảnh hưởng lớn đến kết quả hoạt động kinh doanh trong năm của Tập đoàn.

6. Cấu trúc Tập đoàn

Tập đoàn bao gồm Công ty mẹ và 01 công ty con chịu sự kiểm soát của Công ty mẹ. Công ty con được hợp nhất trong Báo cáo tài chính hợp nhất này.

6a. Công ty con được hợp nhất

Công ty chỉ đầu tư vào công ty con là Công ty Cổ phần Adec có trụ sở hoạt động tại số A1.0506, Tầng 5, tháp A1, tòa nhà The Gold View, 346 Bến Vân Đồn, Phường 1, Quận 4, TP. Hồ Chí Minh. Hoạt động kinh doanh chính của công ty con này là đầu tư, kinh doanh bất động sản và cho thuê mặt bằng. Tại ngày kết thúc năm tài chính, tỷ lệ lợi ích và tỷ lệ quyền biểu quyết của Công ty tại công ty con này là 54,33%.

6b. Danh sách công ty liên kết được phân ánh trong Báo cáo tài chính hợp nhất theo phương pháp vốn chủ sở hữu

Công ty chỉ đầu tư vào công ty liên kết là Công ty Cổ phần Đóng tàu và Dịch vụ Cảng Mỹ Xuân có trụ sở hoạt động tại số 512/15/10 Trương Công Định, Phường 8, TP. Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. Hoạt động kinh doanh chính của công ty liên kết này là cung cấp dịch vụ đại lý tàu biển, đại lý vận tải – đường biển, dịch vụ môi giới hàng hải, dịch vụ cung ứng tàu biển và dịch vụ kiểm đếm hàng hoá, kinh doanh khai thác cầu cảng, dịch vụ cảng và bến cảng,.... Tại ngày kết thúc năm tài chính, tỷ lệ lợi ích và tỷ lệ quyền biểu quyết của Công ty tại công ty con này là 40,25%.

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN VÀ ĐẦU TƯ VRC

Địa chỉ: A1.0506, Tầng 5, Tháp A1, tòa nhà The Gold View, 346 Bến Vân Đồn, Phường 1, Quận 4, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

7. **Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên Báo cáo tài chính hợp nhất**
Các số liệu tương ứng của năm trước so sánh được với số liệu của năm nay.
8. **Nhân viên**
Tại ngày kết thúc năm tài chính, Tập đoàn có 19 nhân viên đang làm việc (số đầu năm là 18 nhân viên).

II. NĂM TÀI CHÍNH, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

1. **Năm tài chính**
Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 hàng năm.
2. **Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán**
Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán là Đồng Việt Nam (VND).

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. **Chuẩn mực và chế độ kế toán áp dụng**
Tập đoàn áp dụng các chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 hướng dẫn Chế độ Kế toán doanh nghiệp, Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 hướng dẫn lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất và các thông tư khác hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.
2. **Tuyên bố về việc tuân thủ chuẩn mực kế toán và chế độ kế toán**
Ban Tổng Giám đốc Công ty đảm bảo đã tuân thủ yêu cầu của các chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014, Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 cũng như các thông tư khác hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. **Cơ sở lập Báo cáo tài chính hợp nhất**
Báo cáo tài chính hợp nhất được lập trên cơ sở kế toán dồn tích (trừ các thông tin liên quan đến các luồng tiền).
2. **Cơ sở hợp nhất**
Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm Báo cáo tài chính của Công ty mẹ và Báo cáo tài chính của công ty con. Công ty con là đơn vị chịu sự kiểm soát của Công ty mẹ. Sự kiểm soát tồn tại khi Công ty mẹ có khả năng trực tiếp hay gián tiếp chi phối các chính sách tài chính và hoạt động của công ty con để thu được các lợi ích kinh tế từ các hoạt động này. Khi xác định quyền kiểm soát có tính đến quyền biểu quyết tiềm năng phát sinh từ các quyền chọn mua hoặc các công cụ nợ và công cụ vốn có thể chuyển đổi thành cổ phiếu phổ thông tại ngày kết thúc năm tài chính.

Kết quả hoạt động kinh doanh của công ty con được mua lại hoặc bán đi trong năm được trình bày trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất từ ngày mua hoặc cho đến ngày bán khoản đầu tư ở công ty con đó.

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN VÀ ĐẦU TƯ VRC

Địa chỉ: A1.0506, Tầng 5, Tháp A1, tòa nhà The Gold View, 346 Bến Vân Đồn, Phường 1, Quận 4, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

Báo cáo tài chính của công ty mẹ và công ty con sử dụng để hợp nhất được lập cho cùng một năm tài chính và áp dụng các chính sách kế toán thống nhất cho các giao dịch và sự kiện cùng loại trong những hoàn cảnh tương tự. Trong trường hợp chính sách kế toán của công ty con khác với chính sách kế toán áp dụng thống nhất trong Tập đoàn thì Báo cáo tài chính của công ty con sẽ có những điều chỉnh thích hợp trước khi sử dụng cho việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất.

Số dư các tài khoản trên Bảng cân đối kế toán giữa các công ty trong cùng Tập đoàn, các giao dịch nội bộ, các khoản lãi nội bộ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch này phải được loại trừ hoàn toàn. Các khoản lỗ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch nội bộ cũng được loại bỏ trừ khi chi phí tạo nên khoản lỗ đó không thể thu hồi được.

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát thể hiện phần lãi hoặc lỗ trong kết quả kinh doanh và tài sản thuần của công ty con không được nắm giữ bởi Tập đoàn và được trình bày ở khoản mục riêng trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất (thuộc phần vốn chủ sở hữu). Lợi ích của cổ đông không kiểm soát bao gồm giá trị các lợi ích của cổ đông không kiểm soát tại ngày hợp nhất kinh doanh ban đầu và phần lợi ích của cổ đông không kiểm soát trong biến động của vốn chủ sở hữu kể từ ngày hợp nhất kinh doanh. Các khoản lỗ phát sinh tại công ty con được phân bổ tương ứng với phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát, kể cả trường hợp số lỗ đó lớn hơn phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của công ty con.

3. Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền bao gồm tiền mặt và tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn. Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi không quá 3 tháng kể từ ngày đầu tư, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành một lượng tiền xác định và không có rủi ro trong việc chuyển đổi thành tiền tại thời điểm báo cáo.

4. Đầu tư vào công ty liên kết

Công ty liên kết là doanh nghiệp mà Tập đoàn có ảnh hưởng đáng kể nhưng không có quyền kiểm soát đối với các chính sách tài chính và hoạt động. Ảnh hưởng đáng kể thể hiện ở quyền tham gia vào việc đưa ra các quyết định về chính sách tài chính và hoạt động của doanh nghiệp nhận đầu tư nhưng không kiểm soát các chính sách này.

Các khoản đầu tư vào các công ty liên kết được ghi nhận theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Theo đó, khoản đầu tư vào công ty liên kết được thể hiện trên Báo cáo tài chính hợp nhất theo chi phí đầu tư ban đầu và điều chỉnh cho các thay đổi trong phần lợi ích trên tài sản thuần của công ty liên kết sau ngày đầu tư. Nếu lợi ích của Tập đoàn trong khoản lỗ của công ty liên kết lớn hơn hoặc bằng giá trị ghi sổ của khoản đầu tư thì giá trị khoản đầu tư được trình bày trên Báo cáo tài chính hợp nhất là bằng không trừ khi Tập đoàn có các nghĩa vụ thực hiện thanh toán thay cho công ty liên kết.

Báo cáo tài chính của công ty liên kết được lập cùng kỳ kế toán với Báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn. Khi chính sách kế toán của công ty liên kết khác với chính sách kế toán áp dụng thống nhất trong Tập đoàn thì Báo cáo tài chính của công ty liên kết sẽ có những điều chỉnh thích hợp trước khi sử dụng cho việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất.

Các khoản lãi, lỗ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch với các công ty liên kết được loại trừ tương ứng với phần thuộc về Tập đoàn khi lập Báo cáo tài chính hợp nhất.

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN VÀ ĐẦU TƯ VRC

Địa chỉ: A1.0506, Tầng 5, Tháp A1, tòa nhà The Gold View, 346 Bến Vân Đồn, Phường 1, Quận 4, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

5. Các khoản phải thu

Các khoản nợ phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi.

Việc phân loại các khoản phải thu là phải thu khách hàng và phải thu khác được thực hiện theo nguyên tắc sau:

- Phải thu của khách hàng phản ánh các khoản phải thu mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua – bán giữa Tập đoàn và người mua là đơn vị độc lập với Tập đoàn.
- Phải thu khác phản ánh các khoản phải thu không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua – bán.

Dự phòng phải thu khó đòi được lập cho từng khoản nợ phải thu khó đòi căn cứ vào dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra.

Tăng, giảm số dư dự phòng nợ phải thu khó đòi cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính được ghi nhận vào chi phí quản lý doanh nghiệp.

6. Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Hàng tồn kho là các dự án xây dựng các khu dân cư đang thực hiện dở dang. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí quyền sử dụng đất, chi phí lãi vay, chi phí tư vấn, thiết kế, chi phí san lấp, đền bù giải phóng mặt bằng, tư vấn pháp lý, các chi phí trực tiếp và các chi phí chung có liên quan phát sinh trong quá trình đầu tư xây dựng bất động sản.

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của dự án trừ chi phí ước tính để hoàn thành dự án và chi phí ước tính cần thiết cho việc tiêu thụ hàng tồn kho.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập cho từng công trình có chi phí lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được. Tăng, giảm số dư dự phòng giảm giá hàng tồn kho cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính được ghi nhận vào giá vốn hàng bán.

7. Tài sản cố định hữu hình

Tài sản cố định hữu hình được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm toàn bộ các chi phí mà Tập đoàn phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu chỉ được ghi tăng nguyên giá tài sản cố định nếu các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai do sử dụng tài sản đó. Các chi phí phát sinh không thỏa mãn điều kiện trên được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm.

Khi tài sản cố định hữu hình được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và lãi, lỗ phát sinh do thanh lý được ghi nhận vào thu nhập hay chi phí trong năm.

Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Số năm khấu hao của các loại tài sản cố định hữu hình như sau:

<u>Loại tài sản cố định</u>	<u>Số năm</u>
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	6
Thiết bị, dụng cụ quản lý	5

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN VÀ ĐẦU TƯ VRC

Địa chỉ: A1.0506, Tầng 5, Tháp A1, tòa nhà The Gold View, 346 Bến Vân Đồn, Phường 1, Quận 4, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

8. Tài sản cố định vô hình

Tài sản cố định vô hình được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định vô hình bao gồm toàn bộ các chi phí mà Tập đoàn phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Chi phí liên quan đến tài sản cố định vô hình phát sinh sau khi ghi nhận ban đầu được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ trừ khi các chi phí này gắn liền với một tài sản cố định vô hình cụ thể và làm tăng lợi ích kinh tế từ các tài sản này.

Tài sản cố định vô hình của Tập đoàn bao gồm:

Quyền sử dụng đất

Quyền sử dụng đất là toàn bộ các chi phí thực tế Tập đoàn đã chi ra có liên quan tới đất sử dụng bao gồm: 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... Quyền sử dụng đất không xác định thời hạn không được tính khấu hao.

Khi tài sản cố định vô hình được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và lãi, lỗ phát sinh do thanh lý được ghi nhận vào thu nhập hay chi phí trong năm.

Chương trình phần mềm máy tính

Chi phí liên quan đến các chương trình phần mềm máy tính không phải là một bộ phận gắn kết với phần cứng có liên quan được vốn hóa. Nguyên giá của phần mềm máy tính là toàn bộ các chi phí mà Tập đoàn đã chi ra tính đến thời điểm đưa phần mềm vào sử dụng. Phần mềm máy tính được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong 04 năm.

9. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang phản ánh các chi phí liên quan trực tiếp (bao gồm cả chi phí lãi vay có liên quan phù hợp với chính sách kế toán của Tập đoàn) đến các tài sản đang trong quá trình xây dựng, máy móc thiết bị đang lắp đặt để phục vụ cho mục đích sản xuất, cho thuê và quản lý cũng như chi phí liên quan đến việc sửa chữa tài sản cố định đang thực hiện. Các tài sản này được ghi nhận theo giá gốc và không được tính khấu hao.

10. Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả

Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả được ghi nhận cho số tiền phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa và dịch vụ đã nhận được. Chi phí phải trả được ghi nhận dựa trên các ước tính hợp lý về số tiền phải trả.

Việc phân loại các khoản phải trả là phải trả người bán, chi phí phải trả và phải trả khác được thực hiện theo nguyên tắc sau:

- Phải trả người bán phản ánh các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản và người bán là đơn vị độc lập với Tập đoàn.
- Chi phí phải trả phản ánh các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã cung cấp cho người mua nhưng chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán và các khoản phải trả cho người lao động về tiền lương nghỉ phép, các khoản chi phí sản xuất, kinh doanh phải trích trước.
- Phải trả khác phản ánh các khoản phải trả không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ.

Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả được phân loại ngắn hạn và dài hạn trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất căn cứ theo kỳ hạn còn lại tại ngày kết thúc năm tài chính.

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN VÀ ĐẦU TƯ VRC

Địa chỉ: A1.0506, Tầng 5, Tháp A1, tòa nhà The Gold View, 346 Bến Vân Đồn, Phường 1, Quận 4, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

11. **Vốn chủ sở hữu**

Vốn góp của chủ sở hữu

Vốn góp của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực tế đã góp của các cổ đông của Công ty mẹ.

Thặng dư vốn cổ phần

Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo số chênh lệch giữa giá phát hành và mệnh giá cổ phiếu khi phát hành lần đầu hoặc phát hành bổ sung, chênh lệch giữa giá tái phát hành và giá trị sổ sách của cổ phiếu quỹ và cấu phần vốn của trái phiếu chuyển đổi khi đáo hạn. Chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành bổ sung cổ phiếu và tái phát hành cổ phiếu quỹ được ghi giảm thặng dư vốn cổ phần.

12. **Ghi nhận doanh thu và thu nhập**

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Khi hợp đồng quy định người mua được quyền trả lại dịch vụ đã mua theo những điều kiện cụ thể, doanh thu chỉ được ghi nhận khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại dịch vụ đã cung cấp.
- Tập đoàn đã hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó.
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào thời điểm báo cáo.
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Trường hợp dịch vụ được thực hiện trong nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ được căn cứ vào kết quả phân công việc đã hoàn thành vào ngày kết thúc kỳ kế toán.

Tiền lãi

Tiền lãi được ghi nhận trên cơ sở thời gian và lãi suất thực tế từng kỳ.

13. **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.

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí khi phát sinh. Trường hợp chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang cần có một thời gian đủ dài (trên 12 tháng) để có thể đưa vào sử dụng theo mục đích định trước hoặc bán thì chi phí đi vay này được tính vào giá trị của tài sản đó. Đối với khoản vay riêng phục vụ việc xây dựng tài sản cố định, bất động sản đầu tư, lãi vay được vốn hóa kể cả khi thời gian xây dựng dưới 12 tháng. Các khoản thu nhập phát sinh từ việc đầu tư tạm thời các khoản vay được ghi giảm nguyên giá tài sản có liên quan.

Đối với các khoản vốn vay chung trong đó có sử dụng cho mục đích đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang thì chi phí đi vay vốn hóa được xác định theo tỷ lệ vốn hóa đối với chi phí lũy kế bình quân gia quyền phát sinh cho việc đầu tư xây dựng cơ bản hoặc sản xuất tài sản đó. Tỷ lệ vốn hóa được tính theo tỷ lệ lãi suất bình quân gia quyền của các khoản vay chưa trả trong năm, ngoại trừ các khoản vay riêng biệt phục vụ cho mục đích hình thành một tài sản cụ thể.

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN VÀ ĐẦU TƯ VRC

Địa chỉ: A1.0506, Tầng 5, Tháp A1, tòa nhà The Gold View, 346 Bến Vân Đồn, Phường 1, Quận 4, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

14. Các khoản chi phí

Chi phí là những khoản làm giảm lợi ích kinh tế được ghi nhận tại thời điểm giao dịch phát sinh hoặc khi có khả năng tương đối chắc chắn sẽ phát sinh trong tương lai không phân biệt đã chi tiền hay chưa.

Các khoản chi phí và khoản doanh thu do nó tạo ra phải được ghi nhận đồng thời theo nguyên tắc phù hợp. Trong trường hợp nguyên tắc phù hợp xung đột với nguyên tắc thận trọng, chi phí được ghi nhận căn cứ vào bản chất và quy định của các chuẩn mực kế toán để đảm bảo phản ánh giao dịch một cách trung thực, hợp lý.

15. Thuế thu nhập doanh nghiệp

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp bao gồm thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hoãn lại.

Thuế thu nhập hiện hành

Thuế thu nhập hiện hành là khoản thuế được tính dựa trên thu nhập tính thuế. Thu nhập tính thuế chênh lệch so với lợi nhuận kế toán là do điều chỉnh các khoản chênh lệch tạm thời giữa thuế và kế toán, các chi phí không được trừ cũng như điều chỉnh các khoản thu nhập không phải chịu thuế và các khoản lỗ được chuyển.

Thuế thu nhập hoãn lại

Thuế thu nhập hoãn lại là khoản thuế thu nhập doanh nghiệp sẽ phải nộp hoặc sẽ được hoàn lại do chênh lệch tạm thời giữa giá trị ghi sổ của tài sản và nợ phải trả cho mục đích lập Báo cáo tài chính hợp nhất và cơ sở tính thuế thu nhập. 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 chỉ được ghi nhận khi chắc chắn trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ này.

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại được xem xét lại vào ngày kết thúc năm tài chính và sẽ được ghi giảm đến mức đảm bảo 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 doanh nghiệp hoãn lại chưa được ghi nhận trước đây được xem xét lại vào ngày kết thúc năm tài chính và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế 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 năm tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán dựa trên các mức thuế suất có hiệu lực tại ngày kết thúc năm tài chính. Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và chỉ ghi trực tiếp vào vốn chủ sở hữu khi khoản thuế đó liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được bù trừ khi:

- Tập đoàn 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 đến thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế:
 - Đối với cùng một đơn vị chịu thuế; hoặc
 - Tập đoàn dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải trả 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.

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN VÀ ĐẦU TƯ VRC

Địa chỉ: A1.0506, Tầng 5, Tháp A1, tòa nhà The Gold View, 346 Bến Vân Đồn, Phường 1, Quận 4, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

16. Bên liên quan

Các bên được coi là liên quan nếu một bên có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định các chính sách tài chính và hoạt động. Các bên cũng được xem là bên liên quan nếu cùng chịu sự kiểm soát chung hay chịu ảnh hưởng đáng kể chung.

Trong việc xem xét mối quan hệ của các bên liên quan, bản chất của mối quan hệ được chú trọng nhiều hơn hình thức pháp lý.

17. Báo cáo theo bộ phận

Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh là một phần có thể xác định riêng biệt tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ và có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh khác.

Bộ phận theo khu vực địa lý là một phần có thể xác định riêng biệt tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ trong phạm vi một môi trường kinh tế cụ thể và có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh trong các môi trường kinh tế khác.

Thông tin bộ phận được lập và trình bày phù hợp với chính sách kế toán áp dụng cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn.

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	20.894.061	39.128.998
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	12.082.331.017	10.045.553.090
Các khoản tương đương tiền (tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn gốc không quá 3 tháng)	-	230.000.000
Cộng	12.103.225.078	10.314.682.088

2. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Công ty Cổ phần Đóng tàu và Dịch vụ Cảng Mỹ Xuân (là bên liên quan)	-	-	1.430.000.000	-
Ông Dương Bá Lập	176.498.000	176.498.000	176.498.000	176.498.000
Công ty TNHH Vũ Hà	453.064.724	453.064.724	453.064.724	453.064.724
Phải thu khách hàng mua đất nền Dự án Khu dân cư ADC, phường Phú Mỹ, Quận 7, TP. Hồ Chí Minh	24.224.473.274	-	24.941.953.274	-
Dự án Khu dân cư ADC Long An (khu A), Phường 3, TP. Long An, tỉnh Long An	17.512.694.974	-	17.512.694.974	-
Dự án Khu dân cư ADC An Dương Vương, phường Phú Thạnh, quận Tân Phú, TP. Hồ Chí Minh	6.652.378.300	-	7.369.858.300	-
	59.400.000	-	59.400.000	-

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN VÀ ĐẦU TƯ VRC

Địa chỉ: A1.0506, Tầng 5, Tháp A1, tòa nhà The Gold View, 346 Bến Vân Đồn, Phường 1, Quận 4, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Công ty TNHH Bệnh viện Đa khoa Phú Thọ	3.295.262.261	3.295.262.261	3.295.262.261	3.295.262.261
Các khách hàng khác	468.489.000	193.059.000	850.710.900	193.059.000
Cộng	28.617.787.259	4.117.883.985	31.147.489.159	4.117.883.985

3. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Công ty TNHH Xây dựng Hồng Long	334.353.398	334.353.398	334.353.398	334.353.398
Công ty TNHH Thương mại lắp đặt thiết bị phòng cháy chữa cháy Phúc Thịnh	325.498.209	-	325.498.209	-
Bà Trần Thị Vân	-	-	110.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng Đầu tư Dinh Phát	321.750.000	-	321.750.000	-
Công ty TNHH MTV Tư vấn Thiết kế Kiến trúc Long An	276.846.000	-	-	-
Ban Bồi thường Giải phóng Mặt bằng Quận 7	109.200.000	-	109.200.000	-
Các nhà cung cấp khác	306.501.860	249.501.860	310.169.180	249.501.860
Cộng	1.674.149.467	583.855.258	111.400.970.787	583.855.258

4. Phải thu ngắn hạn khác

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Công ty TNHH Xây dựng Đầu tư Nhân Nghĩa – phải thu tiền thanh lý hợp đồng	3.578.958.000	3.578.958.000	3.578.958.000	3.578.958.000
Tạm ứng	20.000.000	-	995.000.000	-
Các khoản phải thu ngắn hạn khác	548.033.860	476.630.146	656.169.867	476.630.146
Cộng	4.153.991.860	4.055.588.146	5.240.150.077	4.055.588.146

5. Nợ quá hạn

	Thời gian quá hạn	Số cuối năm		Thời gian quá hạn	Số đầu năm	
		Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi		Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Ông Dương Bá Lập – phải thu tiền bán hàng	Trên 3 năm	176.498.000	-	Trên 3 năm	176.498.000	-
Công ty TNHH Vũ Hà – phải thu tiền cung cấp dịch vụ	Trên 3 năm	453.064.724	-	Trên 3 năm	453.064.724	-
Công ty TNHH Xây dựng Hồng Long – trả trước tiền cung cấp dịch vụ	Trên 3 năm	334.353.398	-	Trên 3 năm	334.353.398	-
Công ty TNHH Xây dựng Đầu tư Nhân Nghĩa – phải thu tiền thanh lý hợp đồng	Trên 3 năm	3.578.958.000	-	Trên 3 năm	3.578.958.000	-

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN VÀ ĐẦU TƯ VRC

Địa chỉ: A1.0506, Tầng 5, Tháp A1, tòa nhà The Gold View, 346 Bến Vân Đồn, Phường 1, Quận 4, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

	Số cuối năm		Số đầu năm		
	Thời gian quá hạn	Giá gốc	Thời gian quá hạn	Giá gốc	
Công ty TNHH Bệnh viện Đa khoa Phú Thọ – phải thu tiền cung cấp dịch vụ	Trên 3 năm	3.295.262.261	-	Trên 3 năm	3.295.262.261
Phải thu các tổ chức khác	Trên 3 năm	919.191.006	-	Trên 3 năm	919.191.006
Cộng		8.757.327.389	-		8.757.327.389

Tình hình biến động dự phòng nợ phải thu khó đòi như sau:

	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	8.757.327.389	8.803.601.123
Hoàn nhập dự phòng	-	(46.273.734)
Số cuối năm	8.757.327.389	8.757.327.389

6. Hàng tồn kho

	Số cuối năm	Số đầu năm
Dự án Khu dân cư Nhơn Đức, Phước Lộc – Nhà Bè, TP. Hồ Chí Minh ⁽ⁱ⁾	689.035.279.993	881.802.037.726
Dự án Khu dân cư ADC, phường Phú Mỹ, Quận 7, TP. Hồ Chí Minh ⁽ⁱ⁾	338.046.451.072	308.382.443.445
Dự án Khu dân cư ADC Long An (khu A), Phường 3, TP. Long An, tỉnh Long An	33.271.815.757	33.154.083.357
Cộng	1.060.353.546.822	1.223.338.564.528

⁽ⁱ⁾ Tổng chi phí đi vay được vốn hoá vào chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang là 30.205.561.643 VND (năm trước là 40.122.328.768 VND).**7. Tài sản cố định hữu hình**

	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Cộng
Nguyên giá			
Số đầu năm	1.994.203.737	192.654.545	2.186.858.282
Số cuối năm	1.994.203.737	192.654.545	2.186.858.282
<i>Trong đó:</i>			
Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng	-	-	-
Giá trị hao mòn			
Số đầu năm	1.169.397.506	134.858.180	1.304.255.686
Khấu hao trong năm	332.367.287	38.530.908	370.898.195
Số cuối năm	1.501.764.793	173.389.088	1.675.153.881
Giá trị còn lại			
Số đầu năm	824.806.231	57.796.365	882.602.596
Số cuối năm	492.438.944	19.265.457	511.704.401
<i>Trong đó:</i>			
Tạm thời không sử dụng	-	-	-

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN VÀ ĐẦU TƯ VRC

Địa chỉ: A1.0506, Tầng 5, Tháp A1, tòa nhà The Gold View, 346 Bến Vân Đồn, Phường 1, Quận 4, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)**8. Tài sản cố định vô hình**

	Quyền sử dụng đất	Chương trình phần mềm máy tính	Cộng
Nguyên giá			
Số đầu năm	1.022.642.860	604.904.303	1.627.547.163
Chuyển từ xây dựng cơ bản	-	469.122.000	469.122.000
Điều chỉnh giảm nguyên giá khi nhận được tiền đền bù đất ⁽ⁱ⁾	(1.022.642.860)	-	(1.022.642.860)
Số cuối năm	-	1.074.026.303	1.074.026.303
<i>Trong đó:</i>			
Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng	-	604.904.303	604.904.303
Giá trị hao mòn			
Số đầu năm	-	535.173.468	535.173.468
Khấu hao trong năm	-	187.011.335	187.011.335
Số cuối năm	-	722.184.803	722.184.803
Giá trị còn lại			
Số đầu năm	1.022.642.860	69.730.835	1.092.373.695
Số cuối năm	-	351.841.500	351.841.500
<i>Trong đó:</i>			
Tạm thời không sử dụng	-	-	-

(i) Theo Quyết định số 13129/QĐ-UBND ngày 22 tháng 11 năm 2022 của Ủy ban nhân dân TP. Vũng Tàu, Công ty được bồi thường, hỗ trợ là 21.273.739.181 VND do Nhà nước thu hồi đất để thực hiện dự án Đường Hàng Điều (đoạn từ 30/4 đến đường 51C), Phường 11, TP. Vũng Tàu (xem thuyết minh số VI.6).

9. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Chi phí mua phần mềm. Chi tiết phát sinh như sau:

Số đầu năm	469.122.000
Kết chuyển vào TSCĐ vô hình trong năm	(469.122.000)
Số cuối năm	-

10. Đầu tư vào công ty liên kết

Khoản đầu tư tài chính của Tập đoàn chỉ có khoản đầu tư vào công ty liên kết. Thông tin về khoản đầu tư tài chính của Tập đoàn như sau:

	Số cuối năm	Số đầu năm
Giá gốc	483.295.475.000	463.011.435.000
Lợi nhuận phát sinh sau ngày đầu tư	(319.574.842)	(289.401.756)
Cộng	482.975.900.158	462.722.033.244
Giá trị phần sở hữu của Tập đoàn tại công ty liên kết như sau:		
	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	462.722.033.244	462.783.769.336
Góp vốn	20.284.040.000	-
Phần lỗ trong năm	(30.173.086)	(61.736.092)
Số cuối năm	482.975.900.158	462.722.033.244

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN VÀ ĐẦU TƯ VRC

Địa chỉ: A1.0506, Tầng 5, Tháp A1, tòa nhà The Gold View, 346 Bến Vân Đồn, Phường 1, Quận 4, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

Tình hình hoạt động công ty liên kết

Công ty liên kết đang hoạt động kinh doanh bình thường, không có thay đổi lớn so với năm trước.

Giao dịch với công ty liên kết

Các giao dịch trọng yếu giữa Tập đoàn với Công ty Cổ phần Đóng tàu và Dịch vụ Cảng Mỹ Xuân như sau:

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Doanh thu cung cấp dịch vụ tư vấn	3.319.444.444	3.286.250.000
Góp vốn	20.284.040.000	-

11. Phải trả người bán ngắn hạn

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Công ty TNHH Kim khí Đông Phương	633.896.984	633.896.984
Công ty Cổ phần Tư vấn Kiểm định Xây dựng	35.000.000	35.000.000
Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Minh Quân	-	44.940.000
Các nhà cung cấp khác	18.720.035	29.855.640
Cộng	687.617.019	743.692.624

Tập đoàn không có nợ phải trả người bán quá hạn chưa thanh toán.

12. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

Khách hàng ứng trước tiền mua nền của Dự án Khu dân cư Long An A.

13. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	<u>Số đầu năm</u>		<u>Số phát sinh trong năm</u>		<u>Số cuối năm</u>	
	<u>Phải nộp</u>	<u>Phải thu</u>	<u>Số phải nộp</u>	<u>Số đã thực nộp</u>	<u>Phải nộp</u>	<u>Phải thu</u>
Thuế GTGT hàng bán nội địa	306.534.633	-	158.542.763	(305.645.046)	159.432.350	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	204.449.957	775.157.988	2.554.336.021	-	1.983.627.990	-
Thuế thu nhập cá nhân	79.529.580	-	255.584.268	(23.036.877)	312.076.971	-
Các loại thuế khác	-	-	28.689.677	(28.689.677)	-	-
Cộng	590.514.170	775.157.988	2.997.152.729	(357.371.600)	2.455.137.311	-

Thuế giá trị gia tăng

Tập đoàn nộp thuế giá trị gia tăng theo phương pháp khấu trừ với thuế suất 10%.

Thuế thu nhập doanh nghiệp

Tập đoàn phải nộp thuế thu nhập doanh nghiệp cho các khoản thu nhập tính thuế với thuế suất 20%.

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành của các công ty trong Tập đoàn như sau:

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Công ty Cổ phần Bất động sản và Đầu tư VRC	1.261.588.817	-
Công ty Cổ phần Adec	1.292.747.204	204.660.577
Cộng	2.554.336.021	204.660.577

Việc xác định thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp của Tập đoàn được căn cứ vào các quy định hiện hành về thuế. Tuy nhiên, những quy định này thay đổi theo từng thời kỳ và các quy định về thuế đối với nhiều loại giao dịch khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau. Do vậy, số thuế được trình bày trên Báo cáo tài chính hợp nhất có thể sẽ thay đổi khi cơ quan thuế kiểm tra.

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN VÀ ĐẦU TƯ VRC

Địa chỉ: A1.0506, Tầng 5, Tháp A1, tòa nhà The Gold View, 346 Bến Vân Đồn, Phường 1, Quận 4, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

Các loại thuế khác

Tập đoàn kê khai và nộp theo quy định.

14. Phải trả người lao động

Tiền lương và thưởng phải trả.

15. Chi phí phải trả ngắn hạn

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Chi phí phải trả dự án ⁽ⁱ⁾	22.021.358.804	21.985.828.804
Chi phí lãi vay trái phiếu phải trả	4.700.548.044	10.885.479.453
Các chi phí phải trả ngắn hạn khác	340.010.000	170.000.000
Cộng	<u>27.061.916.848</u>	<u>33.041.308.257</u>

⁽ⁱ⁾ Bao gồm 20.382.263.624 VND tiền thuê đất phải nộp trong giai đoạn từ ngày 01 tháng 01 năm 2006 đến ngày 10 tháng 01 năm 2013 tại khu vực bãi tắm Thủy Vân, TP. Vũng Tàu theo Kết luận Thanh tra số 261/KL-TTr ngày 19 tháng 9 năm 2018 của Thanh tra tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

16. Phải trả khác

16a. Phải trả ngắn hạn khác

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Lãi chậm thanh toán liên quan đến cổ phần hóa	2.007.814.158	-
Nhận ký quỹ ngắn hạn	4.000.000	-
Các khoản phải trả ngắn hạn khác	654.464.222	614.464.222
Cộng	<u>2.666.678.380</u>	<u>614.464.222</u>

16b. Phải trả dài hạn khác

Chủ yếu là tiền nhận ký quỹ theo Hợp đồng đầu tư số 129/2009/HĐĐT/ADC-TDC ngày 20 tháng 10 năm 2009 với số tiền là 100.000.000.000 VND để thực hiện hợp tác kinh doanh bất động sản.

16c. Nợ quá hạn chưa thanh toán

Công ty không có nợ phải trả khác quá hạn chưa thanh toán.

17. Vay

17a. Vay ngắn hạn

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Vay Bà Nguyễn Thu Huyền (là bên liên quan) ⁽ⁱ⁾	8.477.123.288	43.727.000.000
Trái phiếu thường dài hạn đến hạn trả (xem thuyết minh số V.17b)	189.857.500.000	-
Mệnh giá trái phiếu	190.000.000.000	-
Chi phí phát hành trái phiếu còn phân bổ	(142.500.000)	-
Cộng	<u>198.334.623.288</u>	<u>43.727.000.000</u>

⁽ⁱ⁾ Khoản vay Bà Nguyễn Thu Huyền không có tài sản đảm bảo để bổ sung vốn kinh doanh với lãi suất 0%/năm, thời hạn vay dưới 12 tháng.

Tập đoàn có khả năng trả được các khoản vay ngắn hạn

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN VÀ ĐẦU TƯ VRC

Địa chỉ: A1.0506, Tầng 5, Tháp A1, tòa nhà The Gold View, 346 Bến Vân Đồn, Phường 1, Quận 4, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

Chi tiết số phát sinh về các khoản vay ngắn hạn trong năm như sau:

	Số đầu năm	Số tiền vay phát sinh trong năm	Kết chuyển từ vay dài hạn	Số tiền vay đã trả trong năm	Số cuối năm
Vay ngắn hạn cá nhân	43.727.000.000	46.676.000.000	-	(81.925.876.712)	8.477.123.288
Trái phiếu thường dài hạn đến hạn trả	-	-	189.857.500.000	-	189.857.500.000
Cộng	43.727.000.000	46.676.000.000	189.857.500.000	(81.925.876.712)	198.334.623.288

Tập đoàn không có các khoản vay quá hạn chưa thanh toán.

17b. Vay dài hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
Mệnh giá trái phiếu	-	430.000.000.000
Chi phí phát hành trái phiếu còn phân bổ	-	(1.612.500.000)
Cộng	-	428.387.500.000

Thông tin chi tiết về trái phiếu thường dài hạn như sau:

- Tên trái phiếu : Trái phiếu Công ty Cổ phần Adec
- Mã trái phiếu : ADECH2123001
- Thời điểm phát hành : 05/4/2021
- Kỳ hạn gốc : 2 năm
- Số lượng trái phiếu phát hành : 430 trái phiếu
- Mệnh giá : 1.000.000.000 VND
- Lãi suất : Nợ gốc của trái phiếu sẽ chịu lãi với mức lãi suất cố định là 10,5%/năm. Tiền lãi trái phiếu được thanh toán theo từng kỳ tính lãi mỗi 6 tháng/lần vào các ngày 05 tháng 4 và ngày 05 tháng 10 hàng năm kể từ ngày phát hành.
- Mua lại trước hạn : 240 tỷ VND
- Tài sản đảm bảo :
 - 9.659.066 cổ phần tương đương với 40,25% tổng số vốn điều lệ thực góp của Công ty Cổ phần Đóng tàu và Dịch vụ Cảng Mỹ Xuân thuộc sở hữu của Tập đoàn và toàn bộ lợi tức, cổ tức, quyền mua cổ phần và các quyền, lợi ích khác phát sinh từ các cổ phần này (đã được giải chấp);
 - 2.099.866 cổ phần tương đương với 8,75% tổng số vốn điều lệ thực góp của Công ty Cổ phần Đóng tàu và Dịch vụ Cảng Mỹ Xuân thuộc sở hữu của Ông Phan Phúc Hậu và toàn bộ lợi tức, cổ tức, quyền mua cổ phần và các quyền, lợi ích khác phát sinh từ các cổ phần này (đã được giải chấp);
 - 481.068 cổ phần tương đương với 2% tổng số vốn điều lệ thực góp của Công ty Cổ phần Đóng tàu và Dịch vụ Cảng Mỹ Xuân thuộc sở hữu của Ông Từ Như Quỳnh và toàn bộ lợi tức, cổ tức, quyền mua cổ phần và các quyền, lợi ích khác phát sinh từ các cổ phần này (đã được giải chấp);

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN VÀ ĐẦU TƯ VRC

Địa chỉ: A1.0506, Tầng 5, Tháp A1, tòa nhà The Gold View, 346 Bến Vân Đồn, Phường 1, Quận 4, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

- 3.600.000 cổ phần tương đương với 15% tổng số vốn điều lệ thực góp của Công ty Cổ phần Đóng tàu và Dịch vụ Cảng Mỹ Xuân thuộc sở hữu của Ông Ngô Trí Công và toàn bộ lợi tức, cổ tức, quyền mua cổ phần và các quyền, lợi ích khác phát sinh từ các cổ phần này (đã được giải chấp);
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CP 968686, thửa đất số 3, tờ bản đồ số 70, phường Mỹ Xuân, thị xã Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (“khu đất thế chấp”) và toàn bộ các quyền tài sản hiện tại, hình thành trong tương lai liên quan đến khu đất thế chấp của Công ty Cổ phần Đóng tàu và Dịch vụ Cảng Mỹ Xuân.

Khoản tiền thu được từ phát hành trái phiếu đã được sử dụng để hoàn trả khoản tiền Công ty Cổ phần Đầu tư Happy Land đặt cọc theo Biên bản thỏa thuận ngày 22 tháng 02 năm 2021 để hợp tác kinh doanh/hoặc mua bán dự án. Trước đó tiền nhận đặt cọc theo Biên bản thỏa thuận ngày 22 tháng 02 năm 2021 với Công ty Cổ phần Đầu tư Happy Land đã được sử dụng để thanh toán các khoản nợ cũ và ứng trước tiền để thực hiện Thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất liên quan đến các dự án bất động sản.

Trái chủ cho phép tổ chức phát hành được rút bớt tài sản đảm bảo cho trái phiếu là cổ phần của Công ty Cổ phần Đóng tàu và Dịch vụ Cảng Mỹ Xuân được đăng ký dưới tên và thuộc sở hữu của Công ty Cổ phần Bất động sản và Đầu tư VRC, Ông Từ Như Quỳnh, Ông Phan Phúc Hậu và Ông Ngô Trí Công khi mua lại trước hạn một phần trái phiếu.

Chi tiết số phát sinh của khoản vay dài hạn trong năm như sau:

	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	428.387.500.000	-
Số tiền vay phát sinh	-	427.420.000.000
Số tiền vay đã trả	(240.000.000.000)	-
Kết chuyển sang vay ngắn hạn	(189.857.500.000)	-
Phân bổ chi phí phát hành	1.470.000.000	967.500.000
Số cuối năm	-	428.387.500.000

17c. Vay quá hạn chưa thanh toán

Công ty không có nợ vay quá hạn chưa thanh toán.

18. Quỹ khen thưởng, phúc lợi

	Số đầu năm	Chi quỹ trong năm	Số cuối năm
Quỹ khen thưởng	1.722.280.888	(176.448.434)	1.545.832.454
Quỹ phúc lợi	1.853.247.862	(266.322.466)	1.586.925.396
Cộng	3.575.528.750	(442.770.900)	3.132.757.850

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN VÀ ĐẦU TƯ VRC

Địa chỉ: A1.0506, Tầng 5, Tháp A1, tòa nhà The Gold View, 346 Bến Vân Đồn, Phường 1, Quận 4, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

19. Vốn chủ sở hữu

19a. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

Thông tin về biến động của vốn chủ sở hữu được trình bày ở Phụ lục đính kèm.

19b. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

	Số cuối năm	Số đầu năm
Ông Phan Văn Tường	92.922.300.000	96.452.300.000
Ông Từ Như Quỳnh	62.670.800.000	62.670.800.000
Các cổ đông khác	344.406.900.000	340.876.900.000
Cộng	500.000.000.000	500.000.000.000

19c. Cổ phiếu

	Số cuối năm	Số đầu năm
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	50.000.000	50.000.000
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	50.000.000	50.000.000
- Cổ phiếu phổ thông	50.000.000	50.000.000
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu được mua lại	-	-
- Cổ phiếu phổ thông	-	-
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	50.000.000	50.000.000
- Cổ phiếu phổ thông	50.000.000	50.000.000
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND.

VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

1a. Tổng doanh thu

Doanh thu cung cấp dịch vụ tư vấn.

1b. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các bên liên quan

Ngoài giao dịch cung cấp dịch vụ cho công ty liên kết được trình bày ở thuyết minh số V.10, Tập đoàn không phát sinh giao dịch cung cấp dịch vụ cho các bên liên quan không phải là công ty liên kết.

2. Giá vốn hàng bán

Các chi phí có liên quan trực tiếp đến dịch vụ đã cung cấp.

3. Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm nay	Năm trước
Lãi tiền gửi ngân hàng	22.031.325	26.606.515
Lãi theo thỏa thuận nguyên tắc ⁽ⁱ⁾	4.647.000.000	-
Doanh thu hoạt động tài chính khác	57.778.100	-
Cộng	4.726.809.425	26.606.515

⁽ⁱ⁾ Lãi theo Biên bản thanh lý thỏa thuận nguyên tắc số 06.0108/2022/BBTL-VRC ngày 01 tháng 8 năm 2022.

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN VÀ ĐẦU TƯ VRC

Địa chỉ: A1.0506, Tầng 5, Tháp A1, tòa nhà The Gold View, 346 Bến Vân Đồn, Phường 1, Quận 4, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)**4. Chi phí tài chính**

Tiền lãi theo Biên bản thanh lý thoả thuận nguyên tắc số 01.0308/2022/BBTL-VRC và 02.0308/2022/BBTL-VRC ngày 03 tháng 8 năm 2022.

5. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Chi phí cho nhân viên	2.189.927.666	1.294.552.913
Chi phí nguyên vật liệu	36.615.203	16.828.545
Chi phí khấu hao tài sản cố định	326.970.026	360.925.050
Hoàn nhập dự phòng phải thu khó đòi	-	(46.273.734)
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.074.289.803	693.628.383
Chi phí khác	369.209.010	204.165.204
Cộng	<u>3.997.011.708</u>	<u>2.523.826.361</u>

6. Thu nhập khác

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Tiền bồi thường ⁽ⁱ⁾	20.251.096.321	-
Thu nhập khác	1.417	73.305.593
Cộng	<u>20.251.097.738</u>	<u>73.305.593</u>

⁽ⁱ⁾ Khoản thu nhập về đền bù để thu hồi đất theo Quyết định số 13129/QĐ-UBND ngày 22 tháng 11 năm 2022 của Ủy ban nhân dân TP. Vũng Tàu (xem thuyết minh số V.8)**7. Chi phí khác**

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Phạt chậm thanh toán	2.007.814.158	4.841.408
Phạt vi phạm hành chính	25.810.936	295.218.110
Chi phí khác	80.000	40.000.000
Cộng	<u>2.033.705.094</u>	<u>340.059.518</u>

8. Lãi trên cổ phiếu**8a. Lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu**

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp của cổ đông Công ty mẹ	16.897.184.288	528.022.089
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-
Trích thưởng Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát	-	-
Lợi nhuận tính lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu	16.897.184.288	528.022.089
Số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm	50.000.000	50.000.000
Lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu	<u>338</u>	<u>11</u>

8b. Thông tin khác

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 năm tài chính đến ngày công bố Báo cáo tài chính hợp nhất này.

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN VÀ ĐẦU TƯ VRC

Địa chỉ: A1.0506, Tầng 5, Tháp A1, tòa nhà The Gold View, 346 Bến Vân Đồn, Phường 1, Quận 4, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

9. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	36.615.203	16.828.545
Chi phí nhân công	3.998.345.365	2.938.220.001
Chi phí khấu hao tài sản cố định	557.909.530	490.436.772
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.174.289.803	1.013.055.656
Chi phí khác	36.728.101.677	64.544.041.465
Cộng	<u>42.495.261.578</u>	<u>69.002.582.439</u>

VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

1. Nợ tiềm tàng

Theo Kết luận Thanh tra số 261/KL-TTr ngày 17 tháng 9 năm 2018, Thanh tra tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu đề nghị Công ty nộp tiền thuê đất tại Bãi tắm Thùy Vân, TP. Vũng Tàu trong giai đoạn trước khi cổ phần hóa doanh nghiệp Nhà nước (từ ngày 30 tháng 11 năm 1996 đến hết ngày 31 tháng 12 năm 2005) với số tiền là 16.417.644.006 VND. Quyết định phê duyệt giá trị doanh nghiệp thời điểm chính thức chuyển đổi thành công ty cổ phần không ghi nhận có nghĩa vụ nợ phải trả về tiền thuê đất này. Công ty đã làm văn bản gửi Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu và Thanh tra tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu để khiếu nại. Tiền thuê đất phải nộp từ ngày 30 tháng 11 năm 1996 đến hết ngày 31 tháng 12 năm 2005 và tiền phạt chậm nộp (nếu có) liên quan đến tiền thuê đất phải nộp theo Kết luận Thanh tra số 261/KL-TTr chưa được ghi nhận trong Báo cáo tài chính hợp nhất này.

2. Giao dịch và số dư với các bên liên quan

Các bên liên quan với Tập đoàn bao gồm: các thành viên quản lý chủ chốt, các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt và các bên liên quan khác.

2a. Giao dịch và số dư với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt

Các thành viên quản lý chủ chốt gồm: các thành viên Hội đồng quản trị, Ủy ban kiểm toán trực thuộc Hội đồng quản trị và các thành viên Ban Tổng Giám đốc. Các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt là các thành viên mật thiết trong gia đình các thành viên quản lý chủ chốt.

Giao dịch với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt

Tập đoàn không phát sinh giao dịch bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt và chỉ phát sinh các giao dịch với cá nhân có liên quan với thành viên quản lý chủ chốt là Bà Nguyễn Thu Huyền như sau:

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Vay	25.480.000.000	65.000.000
Tạm ứng	-	50.000.000

Công nợ với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt

Công nợ với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt được trình bày tại thuyết minh số V.17a.

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN VÀ ĐẦU TƯ VRC

Địa chỉ: A1.0506, Tầng 5, Tháp A1, tòa nhà The Gold View, 346 Bến Vân Đồn, Phường 1, Quận 4, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Hội đồng quản trị	264.000.000	244.000.000
Bà Nguyễn Ngọc Quỳnh Như	96.000.000	92.000.000
Bà Phan Chiêu Anh	108.000.000	92.000.000
Ông Từ Như Quỳnh	60.000.000	60.000.000
Ủy ban kiểm toán trực thuộc Hội đồng quản trị	27.000.000	36.000.000
Ông Nguyễn Thành Hưng	27.000.000	-
Bà Ngô Thị Bích Vân	-	16.000.000
Bà Chung Ngọc Nghi	-	4.000.000
Bà Hoàng Thị Thu Thủy	-	16.000.000
Ban Tổng Giám đốc	332.800.000	258.240.000
Bà Nguyễn Thị Minh Khiêm	332.800.000	258.240.000
Cộng	623.800.000	538.240.000

2b. Giao dịch và số dư với các bên liên quan khác

Bên liên quan khác với Tập đoàn chỉ có Công ty Cổ phần Đóng tàu và Dịch vụ Cảng Mỹ Xuân là công ty liên kết.

Giao dịch với các bên liên quan khác

Các giao dịch phát sinh với công ty liên kết đã được trình bày ở thuyết minh số V.10.

Giá dịch vụ cung cấp cho bên liên quan khác là giá thỏa thuận.

Cam kết bảo lãnh

Công ty Cổ phần Đóng tàu và Dịch vụ Cảng Mỹ Xuân đã dùng Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CP 968686, thửa đất số 3, tờ bản đồ số 70, phường Mỹ Xuân, thị xã Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (“khu đất thế chấp”) và toàn bộ các quyền tài sản hiện tại, hình thành trong tương lai liên quan đến khu đất thế chấp để bảo đảm cho khoản trái phiếu của Tập đoàn phát hành cho Ngân hàng TMCP Sài Gòn – Hà Nội - Chi nhánh Đông Đô (xem thuyết minh số V.17b).

Công nợ với bên liên quan khác

Công nợ với bên liên quan khác được trình bày tại thuyết minh số V.2.

Các khoản công nợ phải thu bên liên quan khác không có bảo đảm và sẽ được thanh toán bằng tiền. Không có khoản dự phòng phải thu khó đòi nào được lập cho các khoản nợ phải thu bên liên quan khác.

3. Số liệu so sánh

Số liệu đầu năm trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất và số liệu năm trước trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất đã được điều chỉnh cho tiền thuê đất phải nộp cho giai đoạn từ ngày 01 tháng 01 năm 2006 đến ngày 10 tháng 01 năm 2013 với số tiền 20.382.263.624 VND theo Kết luận Thanh tra số 261/KL-TTr ngày 17 tháng 9 năm 2018 của Thanh tra tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu..

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN VÀ ĐẦU TƯ VRC

Địa chỉ: A1.0506, Tầng 5, Tháp A1, tòa nhà The Gold View, 346 Bến Vân Đồn, Phường 1, Quận 4, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

Ảnh hưởng của điều chỉnh này đến số liệu so sánh trên Báo cáo tài chính hợp nhất như sau:

	Mã số	Số liệu đã báo cáo	Các điều chỉnh	Số liệu sau điều chỉnh
Bảng cân đối kế toán hợp nhất				
Tài sản ngắn hạn	100	1.389.433.254.809	775.157.988	1.390.208.412.797
Tài sản ngắn hạn khác	150	16.748.725.559	775.157.988	17.523.883.547
Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	-	775.157.988	775.157.988
Tổng cộng tài sản	270	1.858.068.073.258	775.157.988	1.858.843.231.246
Nợ phải trả	300	596.023.493.267	20.131.257.648	616.154.750.915
Nợ ngắn hạn	310	67.611.593.267	20.131.257.648	87.742.850.915
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	841.520.146	(251.005.976)	590.514.170
Chi phí phải trả ngắn hạn	315	12.659.044.633	20.382.263.624	33.041.308.257
Vốn chủ sở hữu	400	1.262.044.579.991	(19.356.099.660)	1.242.688.480.331
Vốn chủ sở hữu	410	1.262.044.579.991	(19.356.099.660)	1.242.688.480.331
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421	411.001.773.260	(19.356.099.660)	391.645.673.600
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a	410.724.757.147	(19.607.105.636)	391.117.651.511
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này	421b	277.016.113	251.005.976	528.022.089
Tổng cộng nguồn vốn	440	1.858.068.073.258	775.157.988	1.858.843.231.246

Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	455.666.553	(251.005.976)	204.660.577
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60	491.281.687	251.005.976	742.287.663
Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61	277.016.113	251.005.976	528.022.089
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	6	5	11
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	6	5	11

4. Thông tin về bộ phận

Hoạt động của Tập đoàn chủ yếu là kinh doanh bất động sản tại tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu, TP. Hồ Chí Minh và Long An.

5. Sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính

Không có sự kiện trọng yếu nào phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính yêu cầu phải điều chỉnh số liệu hoặc công bố trên Báo cáo tài chính hợp nhất.

TP. Hồ Chí Minh, ngày 29 tháng 3 năm 2023

Trần Thị Thuý
Người lập

Nguyễn Thị Thuý
Kế toán trưởng



Viê Như Quỳnh
Tổng Giám đốc

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN VÀ ĐẦU TƯ VRC

Địa chỉ: A1.0506, Tầng 5, Tháp A1, tòa nhà The Gold View, 346 Bến Vân Đồn, Phường 1, Quận 4, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Phụ lục: Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

Đơn vị tính: VND

	Vốn góp của chủ sở hữu	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	Cộng
Số dư đầu năm trước	500.000.000.000	47.504.464.013	14.426.956.236	452.055.479	410.724.757.147	288.445.065.429	1.261.553.298.304
Điều chỉnh theo kết luận Thanh tra tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (i)	-	-	-	-	(19.607.105.636)	-	(19.607.105.636)
Số dư đầu năm trước được trình bày lại	500.000.000.000	47.504.464.013	14.426.956.236	452.055.479	391.117.651.511	288.445.065.429	1.241.946.192.668
Lợi nhuận trong năm trước	-	-	-	-	528.022.089	214.265.574	742.287.663
Số dư cuối năm trước	500.000.000.000	47.504.464.013	14.426.956.236	452.055.479	391.645.673.600	288.659.331.003	1.242.688.480.331
Số dư đầu năm nay	500.000.000.000	47.504.464.013	14.426.956.236	452.055.479	391.645.673.600	288.659.331.003	1.242.688.480.331
Lợi nhuận trong năm nay	-	-	-	-	16.897.184.288	(183.671.784)	16.713.512.504
Số dư cuối năm nay	500.000.000.000	47.504.464.013	14.426.956.236	452.055.479	408.542.857.888	288.475.659.219	1.259.401.992.835

(i) Lợi nhuận giảm do Tập đoàn điều chỉnh truy thu tiền thuê đất phải nộp trong giai đoạn từ ngày 01 tháng 01 năm 2006 đến ngày 10 tháng 01 năm 2013 tại khu vực bãi tắm Thuỷ Vân, thành phố Vũng Tàu theo Kết luận Thanh tra số 261/KL-TTr ngày 19 tháng 9 năm 2018, số tiền truy thu tiền thuê đất là 20.382.263.624 VND.



Trần Thị Thuý
Người lập



Nguyễn Thị Thuý
Kế toán trưởng



TP. Hồ Chí Minh, ngày 29 tháng 3 năm 2023

Trần Như Quỳnh
Kiểm soát



CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN VÀ ĐẦU TƯ VRC

Địa chỉ: A1.0506, Tầng 5, Tháp A1, tòa nhà The Gold View, 346 Bến Vân Đồn, Phường 1, Quận 4, TP. Hồ Chí Minh

PHỤ LỤC:

GIẢI TRÌNH NGUYÊN NHÂN BIẾN ĐỘNG LỢI NHUẬN

	<i>Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022</i>	<i>Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021</i>	<i>Tỷ lệ tăng/giảm</i>
	<i>(VND)</i>	<i>(VND)</i>	<i>(%)</i>
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	<u>16.713.512.503</u>	<u>686.574.928</u>	<u>2.334,33</u>

Nguyên nhân biến động lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Nhóm Công ty cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 cao hơn so với cùng kỳ năm 2021 là do công ty mẹ tăng thu nhập khác trong kỳ từ tiền đền bù để thu hồi đất theo Quyết định số 13129/QĐ-UBND ngày 22 tháng 11 năm 2022 của Ủy ban nhân dân TP. Vũng Tàu.



Ngày 29 tháng 3 năm 2023