

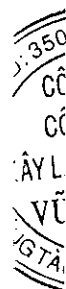
BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN

NĂM 2016



MỤC LỤC

| | |
|---|-----------|
| I. Thông tin chung | 4 |
| 1. Thông tin khái quát:..... | 4 |
| 2. Ngành nghề và địa bàn kinh doanh: | 5 |
| 3. Mô hình quản trị, cơ cấu bộ máy quản lý:..... | 5 |
| 4. Định hướng phát triển:..... | 7 |
| 5. Các rủi ro: | 8 |
| II. Tình hình hoạt động trong năm: | 9 |
| 1. Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh: | 9 |
| 2. Tổ chức và nhân sự:..... | 11 |
| 3. Tình hình đầu tư, tình hình thực hiện các dự án:..... | 13 |
| 4. Tình hình tài chính:..... | 14 |
| 5. Cơ cấu cổ đông, thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu:..... | 15 |
| 6. Báo cáo tác động liên quan đến môi trường và xã hội | 16 |
| III. Báo cáo và đánh giá của Ban Tổng Giám đốc | 17 |
| 1. Đánh giá kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh:..... | 17 |
| 2. Tình hình tài chính:..... | 18 |
| 3. Những cải tiến về cơ cấu tổ chức, chính sách, quản lý: | 20 |
| 4. Kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2017: | 20 |
| 5. Giải trình của Ban Giám đốc đối với ý kiến kiểm toán (nếu có): không có..... | 21 |
| IV. Đánh giá của Hội đồng quản trị về hoạt động của Công ty | 21 |
| 1. Đánh giá của Hội đồng quản trị về các mặt hoạt động của Công ty: | 21 |
| 2. Đánh giá của Hội đồng quản trị về hoạt động của Ban Giám đốc công ty: | 22 |
| 3. Các kế hoạch, định hướng của Hội đồng quản trị: | 22 |
| V. Quản trị công ty | 23 |
| 1. Hoạt động của Hội đồng quản trị (Nhiệm kỳ 3 năm 2015 – 2019)..... | 23 |
| 2. Ban Kiểm Soát..... | 26 |



3. Các giao dịch, thù lao và các khoản lợi ích của HĐQT, Ban TGD và Ban kiểm soát:.... 27

4. Giao dịch của người có liên quan của công ty với chính Công ty: 28

VI. Báo cáo tài chính (kèm theo báo cáo tài chính hợp nhất năm 2016 đã được kiểm toán)..... 30

0101
NG 7
PH.
ÁP V
NG
T.B

I. Thông tin chung

1. Thông tin khái quát:

- Tên giao dịch: Công ty cổ phần Xây lắp và Địa ốc Vũng Tàu
- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số: 3500101523 do sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu cấp thay đổi lần 10 ngày 14 tháng 12 năm 2012
- Vốn điều lệ: 145.047.620.000 đồng.
- Địa chỉ: số 54 Võ Thị Sáu, phường 2, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu.
- Số điện thoại: 0643.854 906
- Số fax: 0643.852 285
- Website: www.xaylapdiaoc.com.vn
- Mã cổ phiếu: VRC

Quá trình hình thành và phát triển:

Công ty Xây Lắp Và Địa Ốc Vũng Tàu tiền thân là Công ty Xây Lắp Đặc khu Vũng tàu-Côn Đảo được thành lập từ tháng 8 năm 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 đổi tên thành Công ty Đầu tư Xây lắp Tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

Ngày 13/06/2005 Công ty chuyển hình thức sở hữu từ Doanh nghiệp Nhà nước thành Công ty cổ phần theo quyết định số 1815/ QĐ-UB của Ủy Ban Nhân Dân Tỉnh với tên gọi: Công ty Cổ phần Xây lắp Tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. Ngày 09/01/2008, Công ty đổi tên thành Công ty cổ phần Xây Lắp và Địa Ốc Vũng Tàu cho phù hợp với chức năng và ngành nghề kinh doanh của Công ty.

Ngày 26/07/2012: Niêm yết cổ phiếu trên sàn giao dịch chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh với mã cổ phiếu là VRC.

Từ năm 1996 đến nay Công ty đã liên tục đổi mới và nâng tầm hoạt động kinh doanh, thực hiện thêm nhiều bước tiến quan trọng, thực hiện kinh doanh nhiều dự án đất nền, nhà thương phẩm. Bên cạnh đó Công ty còn làm chủ đầu tư nhiều dự án lớn mang lại hiệu quả thiết thực đặc biệt là chung cư cao cấp.

Vốn điều lệ hiện tại của Công ty là 145.047.620.000 VND theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh và đăng ký thuế số 3500101523 thay đổi lần thứ 10 ngày 14/12/2012.

Thành tích đạt được:

523
Y
IN
.DIA
TÀU
ARIA

- Trong suốt 30 năm hình thành và phát triển, Công ty cổ phần Xây Lắp Và Địa Ốc Vũng Tàu là một trong những doanh nghiệp luôn tiên phong trong lĩnh vực xây dựng trên địa bàn tỉnh.
- Thực hiện kinh doanh nhiều dự án đất nền, nhà thương phẩm; Bên cạnh đó, Công ty còn là chủ đầu tư của nhiều dự án lớn mang lại hiệu quả thiết thực, đặc biệt là chung cư cao cấp.
- Công ty được Đảng, Nhà nước, cùng các Bộ - Ngành trao tặng nhiều danh hiệu cao quý, nhiều huy chương vàng, bằng khen có giá trị 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
 - + Trong năm 2008, Công ty vinh dự nhận được 02 giải thưởng uy tín:
 - (1) Đứng trong danh sách 200 doanh nghiệp đạt giải thưởng "SAO VÀNG ĐẤT VIỆT 2008" được nhận bằng khen của Ủy Ban Quốc Gia về hợp tác kinh tế quốc tế.
 - (2) Giải sao vàng Đông Nam bộ 2008 của Ủy ban Trung ương Hội các doanh nghiệp trẻ Việt Nam.
 - + Được khách hàng bình chọn là thương hiệu tiêu biểu ngành xây dựng năm 2011.

2. Ngành nghề và địa bàn kinh doanh:

a. Ngành nghề kinh doanh

- Xây dựng công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông (cầu, đường, cống ...), thủy lợi, công trình kỹ thuật, công trình ngầm dưới đất, dưới nước, đường ống cấp, thoát nước, trạm bơm; Xây dựng kết cấu công trình; Xây dựng nhà kho, bến bãi; Xây dựng, lắp đặt đường dây tải điện, trạm biến áp điện đến 35 KV; Trang trí nội thất, ngoại thất

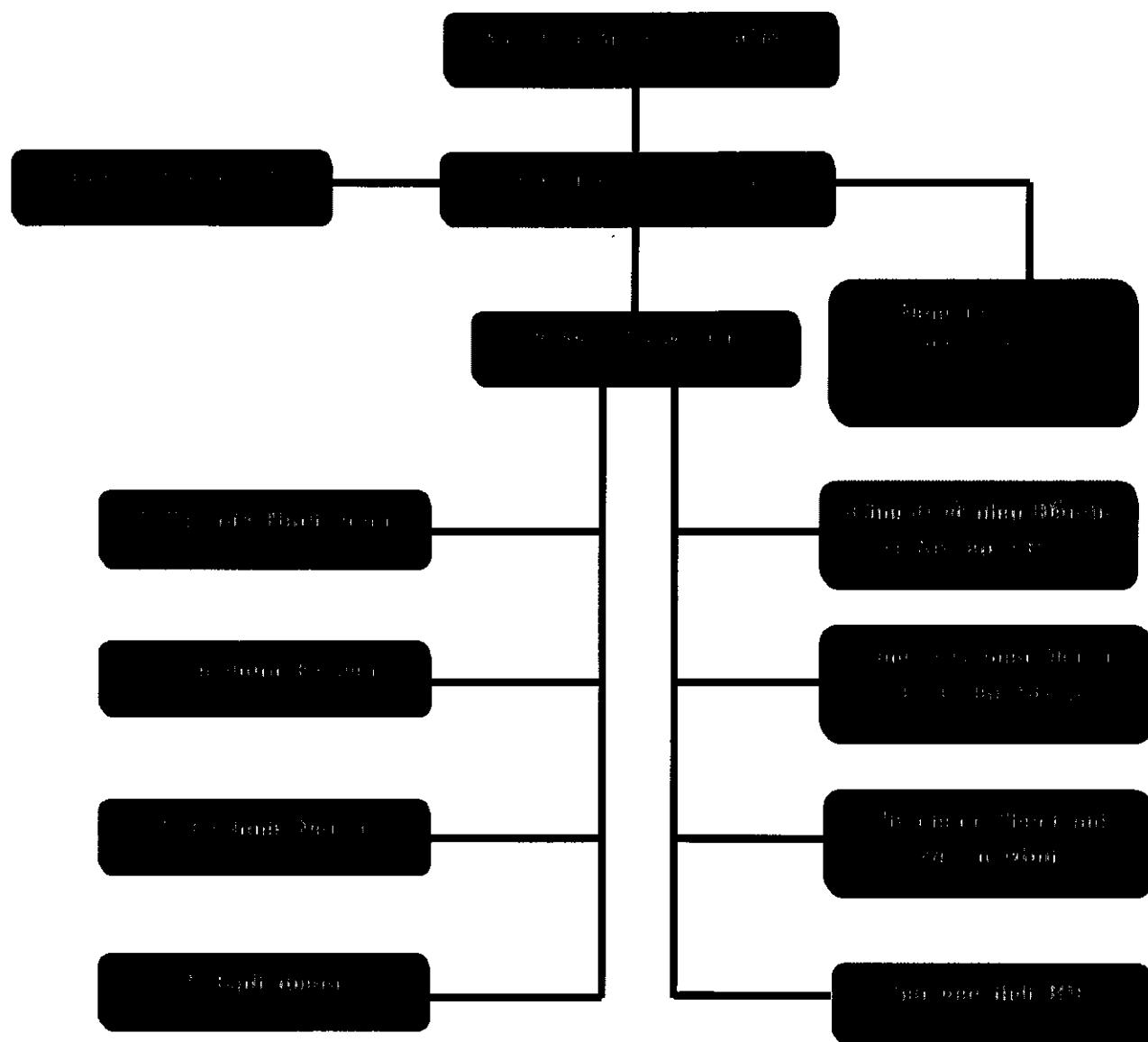
- Mua bán nhà; Cho thuê đất (đất ở, đất khu công nghiệp, mặt nước); Cho thuê nhà ở; Cho thuê kho bãi, đỗ xe; Cho thuê nhà phục vụ mục đích kinh doanh (ki ốt, trung tâm thương mại); Cho thuê nhà có trang bị đặc biệt (phòng hòa nhạc, nhà hát, hội trường, phòng cưới, ...)

- Môi giới bất động sản; dịch vụ nhà đất; Sàn giao dịch bất động sản.

b. Địa bàn kinh doanh:

Địa bàn hoạt động kinh doanh chính của công ty hiện nay tập trung vào khu vực tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu, Thành phố Hồ Chí Minh và các địa phương lân cận.

3. Mô hình quản trị, cơ cấu bộ máy quản lý:



- Các công ty con, công ty liên kết:

Công ty cổ phần Đầu tư và Xây lắp VRC.1

- Địa chỉ: 54 Võ Thị Sáu, phường 2, thành phố Vũng Tàu
- Vốn điều lệ: 6.000.000.000 (Sáu tỷ đồng)
- Tỷ lệ vốn góp của VRC: 100%
- Ngành nghề kinh doanh chính: Nhận thầu xây lắp

Công ty cổ phần Đầu tư và Xây lắp VRC.2

- Địa chỉ: 54 Võ Thị Sáu, phường 2, thành phố Vũng Tàu

- Vốn điều lệ: 6.000.000.000 (Sáu tỷ đồng)
- Tỷ lệ vốn góp của VRC: 82%
- Ngành nghề kinh doanh chính: Nhận thầu xây lắp

4. Định hướng phát triển:

4.1 Mục tiêu và chiến lược:

Định hướng hoạt động VRC trong giai đoạn tới là một Công ty hoạt động trên các mảng chính là:

- Đầu tư, phát triển các dự án bất động sản tiềm năng;
- Thực hiện công tác M&A các doanh nghiệp tiềm năng, có chất lượng tài sản tốt, có mô hình kinh doanh, lĩnh vực kinh doanh chính phù hợp với định hướng phát triển của VRC.
- Nắm bắt cơ hội đầu tư tài chính ngắn hạn trên thị trường.
- Hoạt động xây dựng vẫn được duy trì, hỗ trợ cho hoạt động triển khai các dự án bất động sản, việc mở rộng sẽ được xem xét khi có điều kiện thuận lợi.

Để thực hiện điều này, công ty cần chuẩn bị đồng thời các yếu tố: tìm kiếm, kết nối cơ hội đầu tư; phát triển, cơ cấu và tích lũy nguồn lực cùng với đội ngũ nhân lực có trình độ, kinh nghiệm và chuyên nghiệp để thực hiện.

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

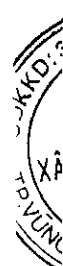
4.2 Hướng đến môi trường, cộng đồng:

Các cấp quản lý tại VRC luôn ý thức mạnh mẽ rằng doanh nghiệp muốn phát triển bền vững thì các bên liên quan đến hoạt động của mình cũng được chia sẻ lợi ích hài hòa và chính đáng bao gồm xã hội, cộng đồng và các vấn đề liên quan đến môi trường.

Trong việc đầu tư xây dựng các dự án, công trình sắp tới, việc đảm bảo, hạn chế các tác động tiêu cực đến môi trường thông qua việc phòng tránh ô nhiễm và quản lý chất thải đúng quy định sẽ được xem xét kỹ và đầy trách nhiệm, không chỉ trong chính sách mà cả trong việc giám sát thực thi.

Tuân thủ các quy định về an toàn, sức khỏe người lao động.

Cùng với hoạt động sản xuất kinh doanh Công ty cũng tích cực hưởng ứng các hoạt động vì cộng đồng thông qua các chương trình ủng hộ quỹ vì người nghèo, người khuyết tật...



5. Các rủi ro:

Rủi ro là một sự kiện tiềm tàng có thể ảnh hưởng đến việc hoàn thành mục tiêu của Công ty.

Hoạt động trong môi trường biến động và đầy rủi ro như thị trường bất động sản, đầu tư. Ban điều hành luôn ý thức và xây dựng những chính sách quản trị phù hợp để ứng phó với các loại rủi ro. Quá trình quản trị bao gồm: nhận diện/đánh giá rủi ro, xác định mức độ rủi ro và kiểm soát rủi ro.

Rủi ro thị trường: Các rủi ro này làm thay đổi các giá trị tài sản đang sở hữu theo chiều hướng bất lợi, tác động tiêu cực đến thu nhập hoặc vốn của VRC do những biến động của các yếu tố trên thị trường như: giá bất động sản, mức độ thanh khoản trên thị trường bất động sản, chứng khoán,....

Rủi ro thanh toán: Rủi ro tiềm ẩn gây ra tác động tiêu cực đến thu nhập hoặc vốn của VRC do bên đi vay hoặc đối tác không thực hiện đúng, không đầy đủ các nghĩa vụ của mình trong Hợp đồng/cam kết.

Rủi ro hoạt động: Rủi ro xảy ra do lỗi kỹ thuật, lỗi hệ thống và quy trình nghiệp vụ, lỗi do con người trong quá trình tác nghiệp hoặc do thiếu vốn kinh doanh phát sinh từ các khoản chi phí, từ hoạt động đầu tư hoặc do các nguyên nhân khách quan khác.

Rủi ro pháp lý: Rủi ro phát sinh từ việc không tuân thủ, tuân thủ không đầy đủ, không đúng các quy định pháp lý liên quan đến hoạt động kinh doanh của VRC và từ việc hủy bỏ Hợp đồng do hợp đồng không hợp pháp, vượt quá quyền hạn, thiếu sót các điều khoản hoặc chưa hoàn thiện các tiêu chuẩn hoặc do các nguyên nhân khác.

Rủi ro thanh khoản: Rủi ro xảy ra khi VRC không thể thanh toán các nghĩa vụ tài chính đến hạn hoặc không thể chuyển đổi kịp các loại tài sản thành tiền mặt với giá trị hợp lý trong ngắn hạn do thiếu hụt thanh khoản trong thị trường, phải huy động các nguồn vốn khác với chi phí cao hơn so với thanh khoản hoặc không thể vay mượn để đáp ứng khả năng thanh khoản.

Rủi ro môi trường: Rủi ro phát sinh do VRC 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,...

5001
CÔNG
CỐ P
Y LẮP
VŨN
TÀU

II. Tình hình hoạt động trong năm:

1. Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh:

Bảng: KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT NĂM 2016

DVT: triệu đồng

| Chỉ tiêu | Kế hoạch 2016 | Thực hiện 2016 | Thực hiện 2015 | Tỷ lệ đạt kế hoạch 2016 |
|--|--------------------------|---------------------------|---------------------------|------------------------------------|
| Tổng doanh thu | 42.435 | 47.626 | 133.274 | 112,23% |
| Lợi nhuận trước thuế | 299 | 2.470 | (5.420) | 826,09% |
| Lợi nhuận sau thuế | 239 | 2.259 | (6.140) | 945,19% |
| Lợi nhuận sau thuế của cổ đồng công ty mẹ | 239 | 2.349 | (5.862) | 982,85% |
| EPS (đồng) | - | 164 | -411 | |

Nguồn: BCTC hợp nhất kiểm toán 2016

a. Doanh thu:

Bảng: CƠ CẤU DOANH THU HỢP NHẤT NĂM 2016

DVT: triệu đồng

| Chỉ tiêu | Năm 2015 | Năm 2016 | Thay đổi (giá trị) | Tăng, giảm (%) |
|--|---------------------|---------------------|-----------------------------------|---------------------------|
| DOANH THU THUẬN VỀ BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ | 133.274 | 47.626 | (85.648) | -64,26% |
| Bất động sản | 120.000 | 42.503 | (77.497) | -64,58% |
| Hoạt động xây dựng | 10.896 | 3.007 | (7.889) | -72,40% |
| Cho thuê Bất động sản | 2.378 | 2.116 | (262) | -11,02% |
| DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH | 103 | 2.538 | 2.435 | 2364,08% |
| THU NHẬP KHÁC | 1.130 | 2.088 | 958 | 84,78% |
| TỔNG DOANH THU | 133.274 | 47.626 | (85.648) | -64,26% |
| Tỷ trọng doanh thu thuận theo lĩnh vực kinh doanh | | | | |
| Bất động sản | 90,04% | 89,24% | | |
| Hoạt động xây dựng | 8,18% | 6,31% | | |

0152
 TY
 HÃN
 VÀ Đ
 GTÀ
 BAP

Công ty cổ phần Xây lắp và Địa ốc Vũng Tàu

| | | | | |
|-----------------------|-------|-------|--|--|
| Cho thuê Bất động sản | 1,78% | 4,45% | | |
|-----------------------|-------|-------|--|--|

- Doanh thu hoạt động kinh doanh bất động sản: 42.503 triệu đồng, chiếm 89,24% tổng doanh thu.
- Doanh thu hoạt động xây dựng: 3.007 triệu đồng, chiếm 6,31% tổng doanh thu.
- Doanh thu dịch vụ và cho thuê bất động sản: 2.116 đồng, chiếm 4,45% tổng doanh thu.

b. Chi phí:

Bảng : CƠ CẤU CHI PHÍ NĂM 2016

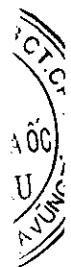
ĐVT: triệu đồng

| CHỈ TIÊU | NĂM 2015 | NĂM 2016 | Thay đổi | Tỷ trọng so với DTT 2016 |
|------------------------------|----------------|---------------|---------------|--------------------------|
| Giá vốn hàng bán | 128.534 | 44.175 | -65,6% | 92,8% |
| Chi phí bán hàng | 2.012 | 51 | -97,5% | 0,1% |
| Chi phí quản lý doanh nghiệp | 4.120 | 4.486 | 8,9% | 9,4% |
| Chi phí tài chính | 4.485 | (272) | -106,1% | -0,6% |
| Chi phí khác | 375 | 1.342 | 257,9% | 2,8% |
| TỔNG CHI PHÍ | 139.526 | 49.782 | -64,3% | |

Nguồn: BCTC hợp nhất kiểm toán năm 2016

Năm 2016, Tổng chi phí Công ty là 49.782 triệu đồng, giảm 64,3% so với năm 2015 do:

- Giá vốn năm 2016 đạt mức 44.175 triệu đồng, giảm 65,6% so với năm 2015 tương ứng với mức giảm 64,26% của doanh thu thuần.
- Bên cạnh đó, Công ty đã thực hiện tiết kiệm tối đa các chi phí, trong đó có chi phí bán hàng – giảm về giá trị 1.961 triệu (97,5%) xuống còn 51 triệu đồng.
- Trong năm 2016, Công ty đã thực hiện tái cơ cấu các khoản nợ vay, tích cực đàm phán với ngân hàng điều chỉnh giảm lãi suất và tắt toán nợ vay ngân hàng nên giảm rất lớn chi phí lãi vay từ mức 4.885 triệu đồng năm 2015 xuống âm 272 triệu đồng.
- Chi phí quản lý doanh nghiệp có tăng nhưng không đáng kể, tỷ lệ tăng 8,9% so với năm 2015 do Công ty thực hiện việc tăng lương cho cán bộ công nhân viên nhằm khuyến khích, động viên, nâng cao đời sống vật chất, tinh thần cho người lao động trong Công ty.



2. Tổ chức và nhân sự:

- Danh sách Ban điều hành tại thời điểm 31/12/2016:

1. Ông Nguyễn Văn Chính – Thành viên HĐQT kiêm Tổng giám đốc

- Sinh năm: 1959
- Dân tộc: Kinh
- Quốc tịch: Việt Nam
- Quê quán: Bắc Ninh
- Địa chỉ liên lạc : 737 Trương Công Định, phường 9, thành phố Vũng Tàu
- Trình độ chuyên môn: kỹ sư xây dựng
- Số cổ phần VRC nắm giữ : 5.000 cổ phần

2. Ông Trần Tuấn Linh – Phó Tổng Giám Đốc

- Sinh năm: 1980
- Dân tộc: Kinh
- Quốc tịch: Việt Nam
- Quê quán: Nam Định
- Địa chỉ liên lạc: L15 khu Đại An, đường 30/4, Phường 9, TP.Vũng Tàu, Bà Rịa Vũng Tàu
- Trình độ chuyên môn: Kỹ sư xây dựng, cử nhân quản trị kinh doanh.
- Số cổ phần nắm giữ: 0 cổ phần

3. Bà Nguyễn Thị Thúy – Kế toán trưởng

- Sinh năm : 1979
- Dân tộc : Kinh
- Quốc tịch : Việt Nam
- Địa chỉ liên lạc : 146 Nguyễn Tri Phương, phường 7, thành phố Vũng Tàu
- Trình độ chuyên môn : Cử nhân kinh tế - chuyên ngành tài chính kế toán.
- Số cổ phần nắm giữ : 1.000 cổ phần (cá nhân)

Những thay đổi trong ban điều hành

Ông Mai Ngọc Định từ nhiệm chức vụ Phó Tổng Giám Đốc từ ngày 18/6/2016.

Số lượng cán bộ, nhân viên, chính sách đối với người lao động:

Cơ cấu lao động tính đến thời điểm 31/12/2016:

| Thống kê trình độ | Số lượng | Tỷ lệ |
|--------------------------|-----------------|--------------|
| Đại học và trên đại học | 16 | 40% |
| Cao đẳng, trung cấp | 4 | 10% |
| Công nhân khác | 20 | 50% |

Chính sách đối với người lao động:

Chế độ làm việc:

Công ty thực hiện chế độ làm việc 5 ngày/ tuần và 8 giờ/ngày. Các đơn vị thi công 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 tuyển dụng đào tạo:

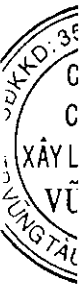
Với mục tiêu nâng cao chất lượng chuyên môn và nghiệp vụ của nguồn nhân lực VRC đang xây dựng quy chế đào tạo nhằm đảm bảo thực hiện việc đào tạo một cách khoa học, hệ thống và mang lại hiệu quả cao. Việc xây dựng kế hoạch đào tạo, bồi dưỡng và phát triển nguồn lực được VRC thực hiện hàng năm. Mỗi năm có tổng hợp kết quả, đánh giá kết quả đào tạo thông qua hiệu quả công việc thực tế của CB – CNV tham gia đào tạo.

Đặc biệt, thực hiện chỉ đạo của UBCKNN về việc tổ chức các khóa đào tạo cấp chứng chỉ Quản trị công ty cho các cán bộ quản lý trong công ty đại chúng, Công ty đã tổ chức đăng ký cho các cán bộ quản lý trong Công ty tham gia đào tạo nhằm nâng cao chất lượng quản trị công ty.

Chế độ phúc lợi, khen thưởng, bảo hiểm xã hội:

Thu nhập bình quân người/tháng: 4,4 triệu đồng/người/tháng.

Công ty thường xuyên có chế độ khen thưởng vào các dịp lễ, tết và đặc biệt đối với những cá nhân, tập thể có thành tích xuất sắc trong công việc sẽ được Công ty khen thưởng và tạo mọi điều kiện để phát huy.



Mọi nhân viên trong công ty đều được hưởng đầy đủ chế độ chính sách theo quy định của Luật lao động như : BHXH, BHYT, BHTN, phụ cấp khác,...

3. Tình hình đầu tư, tình hình thực hiện các dự án:

a) Các khoản đầu tư lớn:

Với các dự án chuyển tiếp:

a. Dự án 02 tầng khách sạn toà nhà Vung Tau Apartment Building tại 165 Thủy Vân, phường. 02, TP. Vũng Tàu.

Công ty sở hữu hai tầng khách sạn, hiện công ty ký hợp đồng cho thuê trọn gói với công ty Thanh Bình, đến 30/06/2017 hết hạn. Công ty đang lập kế hoạch xây dựng thành các căn hộ chung cư để bán do đây là toà nhà có vị trí đẹp, thuận lợi, hướng nhìn ra biển, có tính thanh khoản tốt hoặc chuyển nhượng nguyên trạng hai tầng khách sạn này cho đối tác để bổ sung dòng tiền cho công ty (đã có một số đối tác liên hệ chào mua). Dự kiến hoàn tất việc chuyển nhượng trong Quý III/2017.

b. Dự án trụ sở văn phòng tại 54 Võ Thị Sáu, phường 02 TP. Vũng Tàu.

Đây là dự án được UBND tỉnh BR- VT giao năm 2007 để làm trụ sở văn phòng công ty. VRC đã lập dự án trình UBND TP. Vũng Tàu và cơ quan chức năng xin làm dự án Văn phòng- căn hộ. Tuy nhiên để tập trung nguồn lực vào các cơ hội lớn hơn, công ty đã có chủ trương chuyển nhượng nguyên trạng dự án này cho đối tác. Hiện đã có đối tác đồng ý nhận chuyển nhượng và hai bên đã ký kết Văn bản thoả thuận và tiến hành thủ tục để ký hợp đồng chuyển nhượng. Dự kiến trong Quý II/2017 hoàn thành.

Với các dự án đang phát triển:

Dự án Dân cư phường Phú Thuận Quận 7 – TP. HCM: Được phát triển từ năm 2003, tổng diện tích toàn bộ dự án là **97.760 m²**. Khu quy hoạch gồm các chức năng: chung cư cao tầng và nhà liên kế, biệt thự; Khu dịch vụ công cộng; Quản lý hành chính; Siêu thị; Y tế; Thể dục thể thao, văn hoá, vui chơi giải trí và dịch vụ. Ngoài ra còn qui hoạch khu công viên cây xanh và bãi xe ngầm và nổi.

Hiện nay công ty đã bồi thường, giải phóng mặt bằng trên 4.3 ha và đang triển khai hạ tầng và giai đoạn 1 dự án.

Công ty cổ phần Xây lắp và Địa ốc Vũng Tàu

Đây là dự án có vị trí đặc địa, được nhiều nhà đầu tư và khách hàng quan tâm tuy nhiên sẽ cần thời gian hoàn tất các thủ tục pháp lý cũng như cần nguồn tài chính lớn để triển khai dự án trong khi doanh thu và lợi nhuận chỉ đến sau 2,3 năm nữa. Vì vậy, để tập trung nguồn lực vào các cơ hội đầu tư khác phù hợp với năng lực công ty, đồng thời có thể tạo ra doanh thu, lợi nhuận, dòng tiền nhanh hơn, HĐQT công ty đã lập tờ trình ĐHCĐ chấp thuận chủ trương chuyển nhượng dự án này. Dự kiến thực hiện trong Quý III – Quý IV/2017.

b) Các công ty con, công ty liên kết:

- Công ty cổ phần Đầu tư Xây lắp VRC.1 vốn điều lệ 6 tỷ đồng, VRC sở hữu 100 % vốn điều lệ, nhân sự VRC.1 chủ yếu là nhân sự VRC kiêm nhiệm các chức danh chủ chốt.
- Công ty cổ phần Đầu tư Xây lắp VRC.2 vốn điều lệ 6 tỷ đồng, VRC sở hữu 82% vốn điều lệ. Nhân sự VRC.2 chủ yếu là nhân sự VRC kiêm nhiệm các chức danh chủ chốt.

4. Tình hình tài chính:

a) Tình hình tài chính:

| Khoản mục | Thực hiện 2015 | Thực hiện 2016 | % tăng/giảm |
|---|-------------------|-------------------|-------------|
| Tổng tài sản | 230.035 | 255.702 | 11.2% |
| Doanh thu thuần | 133.274 | 47.626 | -64.3% |
| Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh | (6.174) | 1.724 | -127.9% |
| Lợi nhuận khác | 755 | 746 | -1.2% |
| Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế | (5.420) | 2.470 | -145.6% |
| Lợi nhuận sau thuế | (6.140) | 2.259 | -136.8% |
| Tỷ lệ chi trả cổ tức (dự kiến) | 0% | 0% | |

b) Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu:

| Các chỉ tiêu | Năm 2015 | Năm 2016 |
|--|----------|----------|
| <i>1. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán (lần)</i> | | |
| + Hệ số thanh toán ngắn hạn: (Tài sản ngắn hạn/ nợ ngắn hạn) | 1,60 lần | 1,42 lần |
| + Hệ số thanh toán nhanh: ((Tài sản ngắn hạn – hàng tồn kho)/ nợ ngắn hạn) | 0,86 lần | 1,34 lần |
| <i>2. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn (%)</i> | | |
| + Hệ số Nợ/Tổng tài sản | 25% | 31% |
| + Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu | 33% | 44% |

Công ty cổ phần Xây lắp và Địa ốc Vũng Tàu

| | | |
|---|-----------|----------|
| 3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động | | |
| + Doanh thu thuần/Tổng tài sản | 58% | 19% |
| 4. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời | | |
| + Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần | -4,6% | 4,7% |
| + Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu | -3,6% | 1,27% |
| + Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản | -2,7% | 0,9% |
| + Hệ số Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/Doanh thu thuần | -4,6% | 3,6% |
| + Thu nhập trên cổ phiếu(EPS) | -411 đồng | 164 đồng |

Nguồn: BCTC hợp nhất kiểm toán năm 2016

5. Cơ cấu cổ đông, thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu:

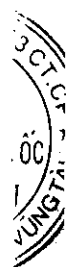
a) Cổ phần:

- Tổng số lượng cổ phiếu của VRC tại thời điểm báo cáo là 14.504.762 cổ phiếu trong đó:
- Số lượng cổ phiếu đang lưu hành là: 14.504.762 cổ phiếu
- Cổ phiếu quỹ: 0 cổ phiếu
- Danh sách cổ đông lớn nắm giữ trên 5% tính đến ngày 31/12/2016:

| Tên cổ đông | Địa chỉ | Số lượng cổ phiếu | Tỷ lệ |
|---|---|-------------------|-------|
| Tổng công ty Đầu tư và kinh doanh vốn Nhà Nước-Công ty TNHH | Số 117 Trần Duy Hưng, Cầu Giấy, HN | 1.183.833 | 8,16% |
| Nguyễn Thị Tuyết | 480/39 CÁCH MẠNG THÁNG 8, P.11, Q.3, TP.HCM | 980.740 | 6,76% |

b) Cơ cấu cổ đông:

| STT | Cơ cấu cổ đông | Số lượng cổ đông | Số lượng cổ phần | |
|-----|-----------------------------|------------------|------------------|----------------|
| 1 | Cổ đông trong nước | 566 | 14.499.389 | cổ phần |
| | Cá nhân | 545 | 13.095.858 | cổ phần |
| | Tổ chức | 21 | 1.403.531 | cổ phần |
| 2 | Cổ đông nước ngoài : | 5 | 5.373 | cổ phần |



Công ty cổ phần Xây lắp và Địa ốc Vũng Tàu

| | | | | |
|--|------------------|------------|-------------------|----------------|
| | <i>Cá nhân</i> | 5 | 5.373 | <i>cổ phần</i> |
| | <i>Tổ chức</i> | 0 | 0 | <i>cổ phần</i> |
| | TỔNG CỘNG | 571 | 14.504.762 | cổ phần |

c) Tình hình thay đổi vốn đầu tư của chủ sở: không

d) Giao dịch cổ phiếu quỹ

| STT | NỘI DUNG | TRƯỚC KHI THAY ĐỔI | THAY ĐỔI | SAU KHI THAY ĐỔI | LÝ DO THAY ĐỔI |
|-----|---|-------------------------|-----------------------------|-------------------------|-----------------------------|
| 1 | Vốn điều lệ | 145.047.620.000 đồng | 0 | 145.047.620.000 đồng | |
| 2 | Tổng số cổ phiếu | 14.504.762 cổ phiếu | 0 | 14.504.762 cổ phiếu | |
| 3 | Số lượng cổ phiếu quỹ | 196.620 cổ phiếu | Giảm 196.620 cổ phiếu | không cổ phiếu | Bán 196.620 cổ phiếu quỹ |
| 4 | Số lượng cổ phiếu có quyền biểu quyết đang lưu hành | 14.308.142 cổ phiếu | Tăng 196.620 cổ phiếu | 14.504.762 cổ phiếu | Bán 196.620 cổ phiếu quỹ |

e) Các chứng khoán khác: không

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

Trong năm công ty tuân thủ tốt pháp luật về môi trường, không có vi phạm và xử phạt về môi trường.

Đối với các dự án trong quá trình triển khai, Công ty đều lập hàng rào kiên cố che chắn và vệ sinh, phát quang thường xuyên. Các dự án khi triển khai sẽ bao gồm việc thiết lập các tiêu chí cụ thể về đảm bảo các tiêu chuẩn môi trường, an toàn lao động, cũng như việc giám sát chặt chẽ trong quá trình thực thi.

Tại văn phòng làm việc của Công ty, ban hành nội quy cơ quan, định hướng toàn thể cán bộ nhân viên luôn ý thức tiết kiệm (điện, nước, văn phòng phẩm, vật dụng,...) và giữ gìn nơi làm việc luôn sạch sẽ, tạo không gian làm việc thân thiện và trong lành.

Đối với người lao động, VRC xác định nhân lực là yếu tố quan trọng nhất giúp Công ty phát triển. Theo đó công ty ban hành các chính sách về lao động – tiền lương cạnh tranh để thu hút lao động. Người lao động làm việc 5 ngày/tuần và 8 giờ/ngày, được hưởng đầy đủ các chế độ lao động, bảo hiểm,... theo đúng quy định.



Đối với hoạt động chăm sóc cộng đồng, công ty cũng rất tích cực hưởng ứng tham gia.

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

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

Năm 2016, kinh tế vĩ mô ổn định, lạm phát, tỷ giá và lãi suất được kiểm soát, tăng trưởng GDP năm 2016 đạt 6,21%, tăng trưởng tín dụng 18,71% và ngành Bất động sản và Xây dựng nói riêng bước vào chu kỳ hồi phục và tăng trưởng. Tuy nhiên, nền kinh tế Việt Nam cũng đang phải đối diện một số khó khăn, thách thức như: giá dầu thô thế giới tiếp tục diễn biến khó lường, nợ công có xu hướng tăng, nợ xấu cho dù đã giảm nhưng vẫn chưa được giải quyết triệt để và trở thành vật cản cho dòng tín dụng. Cán cân thương mại có xu hướng tăng trở lại và thâm hụt ngân sách kéo dài có thể tạo rủi ro cho công tác điều hành tỷ giá.

Trước những diễn biến của nền kinh tế như trên, Ban Tổng Giám đốc và Cán bộ công nhân viên Công ty đã không ngừng nỗ lực vượt qua khó khăn, tập trung mọi nguồn lực, chủ động đề ra nhiều giải pháp thích hợp để hoàn thành các chỉ tiêu kế hoạch do Đại hội đồng cổ đông năm 2016 đề ra. Trong năm 2016, Công ty đã đạt được vượt mức kế hoạch doanh thu lợi nhuận do Đại hội đồng cổ đông đề ra, đảm bảo công ăn việc làm, đời sống của người lao động luôn ổn định, đảm bảo chất lượng tốt cho khách hàng, khẳng định được thương hiệu uy tín của Công ty cổ phần Xây lắp và Địa ốc Vũng Tàu trong hoạt động xây lắp và bất động sản. Kết quả cụ thể như sau:

Bảng: KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT NĂM 2016

DVT: triệu đồng

| Chỉ tiêu | Kế hoạch 2016 | Thực hiện 2016 | Thực hiện 2015 | Tỷ lệ đạt kế hoạch 2016 |
|---|--------------------------|---------------------------|---------------------------|------------------------------------|
| Tổng doanh thu | 42.435 | 47.626 | 133.274 | 112,23% |
| Lợi nhuận trước thuế | 299 | 2.470 | (5.420) | 826,09% |
| Lợi nhuận sau thuế | 239 | 2.259 | (6.140) | 945,19% |
| Lợi nhuận sau thuế của cổ đông công ty mẹ | 239 | 2.349 | (5.862) | 982,85% |
| EPS (đồng) | - | 164 | -411 | |

Nguồn: BCTC hợp nhất kiểm toán 2016

Nhìn chung, tình hình kinh doanh năm 2016 của Công ty tăng trưởng theo chiều hướng tích cực, khắc phục được kết quả sản xuất kinh doanh thua lỗ của năm trước. Tổng doanh thu đạt mức 47.626 triệu đồng, mặc dù chỉ đạt 35,74% so với doanh thu cùng kỳ năm trước,

nhưng đạt 112,23% so với kế hoạch ĐHCĐ đề ra. Lợi nhuận sau thuế của Công ty năm 2016 đạt 2.259 triệu đồng, tăng mạnh so với năm 2015.

Lợi nhuận tăng góp phần cải thiện đáng kể các chỉ số khả năng sinh lời và giúp EPS của Công ty từ mức âm 411 đồng/cổ phiếu năm 2015 lên mức 164 đồng/cổ phiếu năm 2016. Mặc dù chưa đạt được như kỳ vọng nhưng điều này đã cho thấy Công ty đã dần hồi phục và đang bước vào giai đoạn đầu của thời kỳ tăng trưởng mới.

Những tiến bộ công ty đã đạt được:

- Hoàn thành các chỉ tiêu kế hoạch Đại hội đồng cổ thường niên năm 2016.
- Chuyển nhượng thành công dự án thành phần tại Trung tâm thương mại huyện Tân Thành bao gồm lô đất E2, lô đất C, lô đất và chung cư xây thô lô D để thu hồi vốn và tạo dòng tiền để Công ty hoạt động.
- Thu tiền đã đầu tư chợ Tân Thành từ UBND huyện Tân Thành từ việc bàn giao cho UBND huyện Tân Thành đấu giá và trả lại chi phí đầu tư cho Công ty.
- Thực hiện các thủ tục thanh quyết toán công trình nhận thầu xây dựng chuyển tiếp từ nhiều năm trước để lại.
- Thay đổi thành phần ban lãnh đạo cấp cao của Công ty (thay đổi thành viên HĐQT và Ban Tổng Giám Đốc) để từng bước đưa Công ty phát triển trên tầm cao mới.
- Mở rộng các hoạt động đầu tư tài chính để gia tăng lợi nhuận.

2. Tình hình tài chính:

a) Tình hình tài sản:

Bảng: BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN THỜI ĐIỂM 31/12/2016

| CHỈ TIÊU | 2015 | 2016 | ĐVT: Triệu đồng | |
|--|-----------------|------------------|--------------------------|--------------|
| | | | Tăng giảm so với đầu năm | |
| | | | Giá trị | Tỷ lệ % |
| TÀI SẢN | | | | |
| A. TÀI SẢN NGẮN HẠN | 81.624,5 | 101.809,7 | 20.185,2 | 24,7% |
| 1. Tiền và các khoản tương đương tiền | 1.931,8 | 55.379,9 | 53.448,1 | 2766,8% |
| 2. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn | - | 3.000,0 | 3.000,0 | |
| 3. Các khoản phải thu | 41.458,8 | 36.820,6 | (4.638,2) | -11,2% |
| 4. Hàng tồn kho | 37.726,8 | 6.113,1 | (31.613,7) | -83,8% |

1015
 VG T
 PH
 P VÀ
 NG
 JT.B

Công ty cổ phần Xây lắp và Địa ốc Vũng Tàu

| | | | | |
|--------------------------------------|------------------|------------------|-----------------|--------------|
| 5. Tài sản ngắn hạn khác | 507,1 | 496,1 | (11,0) | -2,2% |
| B. TÀI SẢN DÀI HẠN | 148.411,1 | 153.892,8 | 5.481,7 | 3,7% |
| 1. Các khoản phải thu dài hạn | - | 10.000,0 | 10.000,0 | |
| 2. Tài sản cố định | 5.007,8 | 4.762,3 | (245,5) | -4,9% |
| 3. Bất động sản đầu tư | 17.043,9 | 13.072,5 | (3.971,4) | -23,3% |
| 4. Tài sản dở dang dài hạn | 126.054,5 | 126.058,0 | 3,5 | 0,0% |
| 5. Tài sản dài hạn khác | 304,9 | - | (304,9) | -100,0% |
| TỔNG CỘNG TÀI SẢN | 230.035,6 | 255.702,5 | 25.666,9 | 11,2% |
| NGUỒN VỐN | | | | |
| A. NỢ PHẢI TRẢ | 58.071,6 | 78.309,5 | 20.237,9 | 34,8% |
| 1. Nợ ngắn hạn | 51.072,3 | 71.447,0 | 20.374,7 | 39,9% |
| 2. Nợ dài hạn | 6.999,3 | 6.862,5 | (136,8) | -2,0% |
| B. VỐN CHỦ SỞ HỮU | 171.964,0 | 177.393,0 | 5.429,0 | 3,2% |
| 1. Vốn đầu tư ban đầu của chủ sở hữu | 145.047,6 | 145.047,6 | - | 0,0% |
| 2. Thặng dư vốn cổ phần | 10.691,0 | 12.195,7 | 1.504,7 | 14,1% |
| 3. Cổ phiếu quỹ | (1.923,0) | - | 1.923,0 | -100,0% |
| 4. Quỹ đầu tư phát triển | 12.713,6 | 12.713,6 | - | 0,0% |
| 5. Quỹ khác của vốn chủ sở hữu | 452,1 | 452,1 | - | 0,0% |
| 6. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối | 3.588,0 | 6.105,2 | 2.517,2 | 70,2% |
| 7. Lợi ích cổ đông không kiểm soát | 1.394,7 | 878,8 | (515,9) | -37,0% |
| TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN | 230.035,6 | 255.702,5 | 25.666,9 | 11,2% |

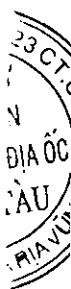
Nguồn: BCTC hợp nhất kiểm toán năm 2016

Về cơ cấu tài sản:

Tại thời điểm 31/12/2016 Tổng tài sản của VRC đạt **255.702,5** triệu đồng, mức tăng **25.666,9** triệu đồng, tương đương với tỷ lệ tăng **11,2%** so với năm 2015.

Trong đó:

- Tài sản ngắn hạn, tăng 20.185,2 triệu đồng, tương đương tỷ lệ tăng 24,7% chiếm 39,82% tổng tài sản. Chủ yếu do tiền và các khoản tương tiền tăng mạnh đạt mức 53.448,1 triệu đồng, tương đương tỷ lệ tăng 2.766,8%. Hàng tồn kho năm 2016 đã giảm rất lớn từ mức 37.726,8 triệu đồng từ đầu năm giảm còn 6.113,1 triệu đồng tại thời điểm cuối năm, mức giảm (31.613,7) triệu đồng, tương đương tỷ lệ giảm 83,8%.



Các khoản phải thu ngắn hạn cũng đã giảm so với năm 2015, với mức giảm (4.638,2) triệu đồng, tương đương tỷ lệ 11,2%. Điều này cho thấy công tác bán hàng và thu hồi nợ của Công ty khá hiệu quả, dòng tiền và khả năng thanh toán của công ty tốt.

- Tài sản dài hạn tăng không đáng kể với mức tăng 5.481,7 triệu đồng, tỷ lệ tăng tương đương 3,7 % và chiếm 60,18%. Do công ty đang đẩy mạnh quá trình tái cấu trúc các dự án, các công ty con không mang lại hiệu quả cao, chưa đầu tư thêm các dự án mới, nhằm chuẩn bị nguồn lực cho giai đoạn phát triển mới và cải thiện hiệu quả sử dụng tài sản.

Về cơ cấu nguồn vốn:

Nợ phải trả: Tại thời điểm 31/12/2016 đạt mức **78.309,5** triệu đồng, tăng 20.237,9 triệu đồng so với ngày đầu năm tương đương với tỷ lệ tăng 34,8%. Nợ ngắn hạn tăng là do Công ty tăng khoản phải trả cho Công ty cổ phần Chứng khoán SHS – đơn vị đã cấp tín dụng cho Công ty đầu tư tài chính. Nợ dài hạn năm 2016 đạt 6.862,5 triệu đồng, giảm nhẹ 2,0% so với năm 2015.

Vốn chủ sở hữu: Vốn chủ sở hữu tại ngày 31/12/2016 đạt mức **177.393,0** triệu đồng, tăng 5.429,0 triệu đồng, tương đương với mức tăng nhẹ 3,2% so với năm 2015, chủ yếu tăng từ khoản mục lợi nhuận sau thuế chưa phân phối tăng 2.517,2 triệu đồng và khoản mục thặng dư vốn cổ phần tăng 1.504,7 triệu đồng.

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

Trong năm công ty tiếp tục thực hiện tái cấu trúc về cơ cấu nhân sự như sắp xếp lại một số nhân sự để phù hợp với kế hoạch kinh doanh của Công ty theo hướng chuyên nghiệp hơn.

Cải tiến thực hiện giao việc cho từng phòng ban chức năng theo tính chất từng đầu mục công việc, phân định rõ chức năng, nhiệm vụ của từng phòng ban và từng cá nhân phụ trách.

Khảo sát và đánh giá lại các quy chế, nội quy của công ty để xây dựng lại phù hợp với thực tế từ đó công ty có căn cứ để hoạt động.

4. Kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2017:

Đơn vị tính: triệu đồng

| Stt | Chỉ tiêu | Kế hoạch năm 2017 |
|-----|-----------------|-------------------|
| 1 | Doanh thu thuần | 393.985 |



| | | |
|---|---------------------|---------|
| 2 | Lợi nhuận sau thuế | 120.533 |
| 3 | Cổ tức dự kiến chia | 10% |

5. Giải trình của Ban Giám đốc đối với ý kiến kiểm toán (nếu có): không có

IV. Đánh giá của Hội đồng quản trị về hoạt động của Công ty

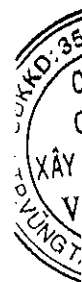
1. Đánh giá của Hội đồng quản trị về các mặt hoạt động của Công ty:

Năm 2016, kinh tế vĩ mô ổn định, lạm phát, tỷ giá và lãi suất được kiểm soát, tăng trưởng GDP năm 2016 đạt 6,21%, tăng trưởng tín dụng 18,71% và ngành Bất động sản và Xây dựng nói riêng bước vào chu kỳ hồi phục và tăng trưởng. Để có thể nắm bắt cơ hội trong trung và dài hạn, trong năm 2016 Hội đồng quản trị VRC đã chủ động đặt ra những mục tiêu cụ thể để tái cơ cấu lại danh mục tài sản, chuyển nhượng một số tài sản chưa khai thác hiệu quả để thu hồi vốn và nâng cao năng lực tài chính cũng như kiện toàn bộ máy tổ chức hoạt động. Đặc biệt trong quý 4 năm 2016 HĐQT đã đưa ra nhiều giải pháp đầu tư tài chính để tăng trưởng doanh thu và lợi nhuận.

Trong năm 2016, Hội đồng quản trị (HĐQT) của Công ty đã duy trì hợp định kỳ theo như quy định của Điều lệ Công ty, báo cáo kịp thời hoạt động của HĐQT cho Ủy ban chứng khoán nhà nước và Sở giao dịch chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh theo đúng quy định. Từ sau Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2016 đến nay HĐQT đã tiến hành họp thường niên theo quy định và các cuộc họp bất thường với mục đích giải quyết những công việc cấp bách kịp thời trước những thay đổi của thị trường, từ đó những định hướng quyết sách để đảm bảo hoạt động của công ty được duy trì ổn định, phát triển.

Trong năm 2016 vừa qua, HĐQT Công ty VRC đã thông qua nhiều nội dung quan trọng, cụ thể như sau:

- Thông qua việc chuyển nhượng các dự án của Công ty không mang lại hiệu quả để bổ sung nguồn vốn hoạt động
- Thông qua chủ trương thu hồi các khoản nợ tồn đọng trong hoạt động xây lắp từ nhiều năm trước để lại.
- Thông qua việc bổ nhiệm các lãnh đạo cấp cao của Công ty.
- Thông qua việc đầu tư tài chính để tăng trưởng doanh thu và lợi nhuận
- Đưa ra những quyết định kịp thời cho hoạt động đầu tư, mở rộng địa bàn và lĩnh vực kinh doanh của Công ty.



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

- Về hoạt động quản trị Tài chính doanh nghiệp: xem xét các quyết toán tài chính hàng quý trong năm 2016, quyết toán bán niên và quyết toán cả năm 2016 của toàn công ty. Yêu cầu Ban điều hành kiểm tra đánh giá tình hình hoạt động sản xuất 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, cơ cấu vốn vay phù hợp và đảm bảo hiệu quả sử dụng vốn.
- HĐQT đẩy mạnh công tác giám sát hoạt động của Ban Tổng giám đốc và các cán bộ quản lý nhằm đảm bảo hoạt động công ty được an toàn tuân thủ theo đúng pháp luật, triển khai thực hiện theo đúng các Nghị quyết của Đại hội Cổ đông và HĐQT. Ngoài ra, HĐQT còn chú trọng công tác triển khai việc hoàn thiện các quy chế cho phù hợp với tình hình hoạt động của công ty.
- HĐQT đã tham dự hầu hết các buổi họp giao ban của Ban điều hành để chỉ đạo thực hiện và khắc phục kịp thời các vướng mắc phát sinh trong quá trình thực hiện các Nghị quyết của HĐQT đã đề ra.

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

Định hướng hoạt động VRC trong giai đoạn tới là một Công ty hoạt động trên các mảng chính là:

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

4. Các giải pháp chủ yếu thực hiện mục tiêu chiến lược 2017:

4.1. Lĩnh vực kinh doanh bất động sản:

Với các dự án chuyên tiếp: tiếp tục thực hiện theo định hướng như trên

4.2. Lĩnh vực đầu tư:

a. Đầu tư, mua bán dự án, tài sản: Tìm kiếm cơ hội đầu tư vào các dự án mà thị trường có nhu cầu thực, tính thanh khoản cao, phù hợp với định hướng chiến lược cũng như năng lực phát triển dự án của VRC. Công ty cũng sẽ cơ cấu chuyển nhượng những tài sản, dự án mà trong thời điểm hiện tại chưa chuyển đổi nhanh ra dòng tiền, tốn nhiều thời gian hoàn thiện pháp lý để phát triển dự án.

0010
ÔNG
Ổ PH
LẮP V
ỮNG
4UT.E

c. Thực hiện M&A: Đánh giá M&A là xu hướng hiệu quả trong thị trường hiện tại, VRC đã và đang tích cực tìm kiếm các cơ hội M&A trên thị trường. Với tiêu chí lựa chọn các doanh nghiệp có tài sản tốt; hoạt động kinh doanh cốt lõi có tiềm năng, phù hợp với chiến lược phát triển của VRC nhưng không có đủ nguồn lực thích hợp để tiếp tục phát triển, hoặc là do mục tiêu tái cơ cấu của các chủ sở hữu; do cơ cấu cổ đông không thích hợp... VRC sẽ sử dụng các nguồn lực hợp lý để đầu tư vào các doanh nghiệp này. Đây là công tác cần sự nghiên cứu kỹ càng cùng với nguồn vốn lớn, chính vì vậy mục tiêu của VRC trong năm 2017 là tăng vốn điều lệ lên 500 tỷ đồng. HĐQT Công ty sẽ trình ĐHĐCĐ thường niên 2017 ngày hôm nay.

4.3 Các giải pháp khác:

- Tiếp tục củng cố đội ngũ, đào tạo nguồn nhân lực hiệu quả hơn nữa.
- Tiếp tục tái cấu trúc bộ máy quản lý phù hợp với kế hoạch kinh doanh, đầu tư đã đề ra.
- Ban hành các quy chế, chính sách nhằm nâng cao năng lực điều hành, nâng cao năng lực hoạt động của Công ty.
- Bổ sung, tuyển dụng đội ngũ nhân sự có chuyên môn, nghiệp vụ giỏi.
- Học tập và tiếp thu những phương pháp quản trị tiên tiến nhưng có những điều chỉnh cho phù hợp với môi trường nội tại của Doanh nghiệp.
- Nâng cao năng lực cạnh tranh, nắm bắt các cơ hội để mở rộng danh mục đầu tư, mở rộng thị trường, nâng cao tính chuyên nghiệp, đủ sức ứng biến linh hoạt và đối phó với đối thủ cạnh tranh cả trong và ngoài nước.
- Huy động thêm vốn để phát triển các dự án tiềm năng bằng cách kêu gọi hợp tác đầu tư từ các đối tác trong và ngoài nước.

V. Quản trị công ty

1. Hoạt động của Hội đồng quản trị (Nhiệm kỳ 3 năm 2015 – 2019)

1.1. Thông tin về thành viên Hội đồng quản trị

| STT | Thành viên HĐQT | Chức vụ | Số buổi họp | Tỷ lệ | Lý do không tham dự |
|------------|------------------------|----------------|--------------------|--------------|----------------------------|
|------------|------------------------|----------------|--------------------|--------------|----------------------------|

1523
TY
AN
A DIA
TAT
PARIA

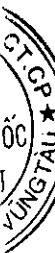
| tham dự | | | | | |
|----------------|-----------------------|-----------------|-------|------|--|
| 1 | Ông Nguyễn Thanh Hải | Chủ tịch HĐQT | 06/06 | 100% | Từ nhiệm kể từ ngày 12/12/2016 |
| 2 | Ông Nguyễn Văn Chính | Thành viên HĐQT | 09/09 | 100% | |
| 3 | Ông Ngô Trí Dũng | Thành viên HĐQT | 08/08 | 100% | Từ nhiệm kể từ ngày 16/12/2016 |
| 4 | Ông Vũ Đức Tiến | Thành viên HĐQT | 03/06 | 50% | Ủy quyền cho người khác họp thay và vắng mặt có lý do. |
| 5 | Ông Tô Quang Tùng | Thành viên HĐQT | 03/06 | 50% | Không thể thu xếp công việc được và từ nhiệm kể từ ngày 11/12/2016 |
| 6 | Nguyễn Ngọc Quỳnh Như | Chủ tịch HĐQT | 3/3 | 100% | Bổ nhiệm kể từ ngày 12/12/2016 |
| 7 | Phạm Văn Phôi | Thành viên HĐQT | không | | Bổ nhiệm từ ngày 24/12/2016 |
| 8 | Lý Thanh Nhã | Thành viên HĐQT | không | | Bổ nhiệm từ ngày 24/12/2016 |

1.2. Hoạt động giám sát của HĐQT đối với Ban Giám đốc: Hội đồng Quản trị họp định kỳ nhằm mục đích theo dõi, cập nhật tình hình hoạt động, đồng thời đưa ra những phương án giải quyết nhằm mang lại hiệu quả tối đa trong hoạt động sản xuất kinh doanh.

1.3. Hoạt động của các tiểu ban thuộc Hội đồng Quản trị: không

1.4. Các nghị quyết/ quyết định của Hội đồng quản trị:

| ST | Số nghị quyết | Ngày | Nội dung |
|----|---------------------|------------|---|
| 1 | 03/NQ-HĐQT-VRC/2016 | 27/01/2016 | Thông qua phương án tổ chức Đại hội cổ đông thường niên năm 2016 |
| 2 | 04/NQ-HĐQT-VRC/2016 | 26/03/2016 | Thông qua phê duyệt các chỉ tiêu chủ yếu của kế hoạch kinh doanh năm 2016 |



Công ty cổ phần Xây lắp và Địa ốc Vũng Tàu

| | | | |
|----|----------------------|------------|--|
| 3 | 05/NQ-HĐQT-VRC/2016 | 18/6/2016 | Thông qua việc chuyển nhượng các dự án của Công ty. |
| 4 | 06/QĐ-HĐQT-VRC/2016 | 18/6/2016 | Miễn nhiệm chức vụ Phó Tổng Giám Đốc Công ty cổ phần Xây lắp và Địa ốc Vũng Tàu đối với ông Mai Ngọc Định , kể từ ngày 18/06/2016. |
| 5 | 06/NQ-HĐQT-VRC/2016 | 23/8/2016 | Thông qua việc bán cổ phiếu quỹ của Công ty cổ phần Xây lắp và Địa ốc Vũng Tàu (VRC) |
| 6 | 07/NQ-HĐQT-VRC/2016 | 23/8/2016 | Thông qua việc chào bán cạnh tranh 2 tầng nhà nghỉ 145 Phan Chu Trinh |
| 7 | 08/NQ-HĐQT-VRC/2016 | 15/11/2016 | Thông qua phương án tổ chức Đại hội đồng cổ đông bất thường (ĐHĐCĐBT) năm 2016. |
| 8 | 09/NQ-HĐQT-VRC/2016 | 11/12/2016 | Thông qua việc từ nhiệm thành viên Hội đồng quản trị đối với ông Tô Quang Tùng. Kể từ ngày 11 tháng 12 năm 2016 ông Tô Quang Tùng không còn làm thành viên Hội đồng quản trị Công ty cổ phần Xây lắp và Địa ốc Vũng Tàu. Thông qua việc bổ nhiệm bà Nguyễn Ngọc Quỳnh Như làm thành viên Hội đồng quản trị Công ty cổ phần Xây lắp và Địa ốc Vũng Tàu, kể từ ngày 11 tháng 12 năm 2016 cho đến hết nhiệm kỳ III (2015 – 2019) |
| 9 | 10/NQ-HĐQT-VRC/2016 | 11/12/2016 | Thông qua việc từ nhiệm chức vụ thành viên Hội đồng quản trị Công ty cổ phần Xây lắp và Địa ốc Vũng Tàu nhiệm kỳ III (2015 – 2019) của ông Nguyễn Thanh Hải Thông qua việc bầu bà Nguyễn Ngọc Quỳnh Như, giữ chức vụ chủ tịch Hội đồng quản trị Công ty cổ phần Xây lắp và Địa ốc Vũng Tàu, thay thế ông Nguyễn Thanh Hải kể từ ngày 12 tháng 12 năm 2016 cho đến hết nhiệm kỳ III (2015 – 2019). |
| 10 | 10A/NQ-HĐQT-VRC/2016 | 14/12/2016 | Quyết định tổ chức ĐHĐCĐ bất thường. |
| 11 | 11/NQ-HĐQT-VRC/2016 | 16/12/2016 | Thông qua việc từ nhiệm thành viên Hội đồng quản trị Công ty cổ phần Xây lắp và Địa ốc Vũng Tàu nhiệm kỳ III (2015 – 2019) của ông Ngô Trí Dũng. Kể từ ngày 16 tháng 12 năm 2016 ông Ngô Trí Dũng không còn làm |

Công ty cổ phần Xây lắp và Địa ốc Vũng Tàu

| | | | |
|----|---------------------|------------|--|
| | | | thành viên Hội đồng quản trị Công ty cổ phần Xây lắp và Địa ốc Vũng Tàu. |
| 12 | 12/NQ-HĐQT/VRC/2016 | 21/12/2016 | Thông qua danh sách các ứng viên HĐQT |

2. Ban Kiểm Soát

2.1. Thông tin thành viên Ban kiểm soát

| Stt | Họ và tên thành viên Ban kiểm soát | Chức vụ tại công ty | Thời điểm bắt đầu/không là thành viên BKS | Số buổi tham dự họp | Tỷ lệ | Lý do |
|-----|------------------------------------|---------------------|---|---------------------|--------|---|
| 1 | Phạm Minh Sơn | Trưởng BKS | 20/12/2016 | 11/17 | 64,71% | Từ nhiệm ngày 20/12/2016 |
| 2 | Vũ Văn Hà | Thành viên BKS | 15/8/2016 | 02/17 | 11,76% | Từ nhiệm ngày 15/8/2016 |
| 3 | Lưu Văn Hải | Thành viên BKS | 30/11/2016 | 02/17 | 11,76% | Từ nhiệm ngày 30/11/2016 |
| 4 | Nguyễn Lâm Tùng | Trưởng BKS | 24/12/2016 | Không | | Được ĐHCĐBT bầu vào BKS ngày 24/12/2016 |
| 5 | Nguyễn Hoàng Phương | Thành viên BKS | 24/12/2016 | Không | | Được ĐHCĐBT bầu vào BKS ngày 24/12/2016 |
| 6 | Đào Định Phương | Thành viên BKS | 24/12/2016 | Không | | Được ĐHCĐBT bầu vào BKS ngày 24/12/2016 |

2.2. Hoạt động giám sát của BKS đối với HĐQT, Ban Giám đốc điều hành và cổ đông:
 BKS thường xuyên tham gia đầy đủ các buổi họp của HĐQT, tham gia và góp ý kiến đối với HĐQT và Ban Giám đốc điều hành để thực hiện tốt các nghị quyết/Quyết định của ĐHCĐ, HĐQT và giải đáp những thắc mắc, kiến nghị của cổ đông.

2.3. Sự phối hợp hoạt động giữa BKS đối với hoạt động của HĐQT, Ban Giám đốc điều hành và các cán bộ quản lý khác: HĐQT, Ban Giám đốc điều hành và cán bộ quản lý của Công ty luôn tạo điều kiện tối đa để BKS thực hiện đúng các chức năng, nhiệm vụ của mình.

2.4. Hoạt động khác của BKS (nếu có): Định kỳ, bất thường kiểm tra hoạt động tài chính của Công ty.

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

Thù lao HĐQT, Ban kiểm soát:

Đơn vị tính: VND

| Stt A | Họ và tên B | Chức vụ C | Thù lao |
|-------------------|--------------------------|----------------------|--------------------|
| I | Hội đồng quản trị | | 201.960.000 |
| 1 | Nguyễn Thanh Hải | Chủ tịch HĐQT | 56.770.000 |
| 2 | Nguyễn Văn Chính | Thành viên HĐQT | 36.000.000 |
| 3 | Ngô Trí Dũng | Thành viên HĐQT | 34.450.000 |
| 4 | Vũ Đức Tiến | Thành viên HĐQT | 36.000.000 |
| 5 | Tô Quang Tùng | Thành viên HĐQT | 33.970.000 |
| 6 | Nguyễn Ngọc Quỳnh Như | Chủ tịch HĐQT | 3.230.000 |
| 7 | Lý Thanh Nhã | Thành viên HĐQT | 770.000 |
| 8 | Phạm Văn Phôi | Thành viên HĐQT | 770.000 |
| II | Ban kiểm soát | | 77.880.000 |
| 1 | Phạm Minh Sơn | Trưởng ban kiểm soát | 35.230.000 |
| 2 | Lưu Văn Hải | TV BKS | 22.840.000 |
| 3 | Vũ Văn Hà | TV BKS | 18.000.000 |
| 4 | Nguyễn Lâm Tùng | Trưởng ban kiểm soát | 770.000 |
| 5 | Nguyễn Hoàng Phương | TV BKS | 520.000 |
| 6 | Đào Định Phương | TV BKS | 520.000 |
| Tổng cộng: | | | 279.840.000 |

Lương, thưởng Ban điều hành:

| Stt | Ban điều hành | Lương | Thưởng | tổng cộng |
|------------|----------------------|--------------|---------------|------------------|
| 1 | Ban tổng giám đốc | 391.518.000 | 26.045.000 | 417.563.000 |
| 2 | Kế toán trưởng | 157.000.000 | 11.065.000 | 168.065.000 |
| | Tổng cộng | 548.518.000 | 37.110.000 | 585.628.000 |

4. Giao dịch của người có liên quan của công ty với chính Công ty:

Giao dịch giữa công ty với người có liên quan của công ty; hoặc giữa công ty với cổ đông lớn, người nội bộ, người có liên quan của người nội bộ: không

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

Giao dịch giữa công ty với các đối tượng khác: không

0101
NG
PH
ÁP V
JNC
TUT

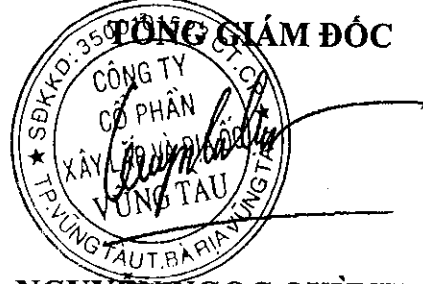
Công ty cổ phần Xây lắp và Địa ốc Vũng Tàu

5. Giao dịch của người nội bộ và người có liên quan đối với cổ phiếu của công ty niêm yết

| Stt No. | Người thực hiện giao dịch <i>Transaction executor</i> | Quan hệ với người nội bộ <i>Relationship with internal person</i> | Số cổ phiếu sở hữu đầu kỳ <i>Number of shares owned at the beginning of the period</i> | | Số cổ phiếu sở hữu cuối kỳ <i>Number of shares owned at the end of the period</i> | | Lý do tăng, giảm (mua, bán, chuyển đổi, thưởng...) <i>Reasons for increase, decrease (purchase, sale, switch, reward...)</i> |
|------------|---|---|---|----------------------------|--|----------------------------|--|
| | | | Số cổ phiếu <i>Number of shares</i> | Tỷ lệ <i>Percentage</i> | Số cổ phiếu <i>Number of shares</i> | Tỷ lệ <i>Percentage</i> | |
| 1. | Nguyễn Văn Chính | Tổng Giám Đốc | 304.000 | 2,09% | 5.000 | 0,034% | bán |
| 2. | Tô Quang Tùng | Thành viên HĐQT | 173.000 | 1,19% | 0 | 0% | bán |
| 3. | Công ty cổ phần chứng khoán Sài Gòn Hà Nội (SHS) | Tổ chức có liên quan đến Thành viên HĐQT Vũ Đức Tiến | 200.008 | 1,37% | 53 | 0% | bán |
| 4. | Nguyễn Thị Thúy | Kế toán trưởng | 24.300 | 0,17% | 1.000 | 0,006% | bán |

VI. Báo cáo tài chính (kèm theo báo cáo tài chính hợp nhất năm 2016 đã được kiểm toán)

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT



NGUYỄN NGỌC QUỲNH NHƯ

VŨNG TÀU