



BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN

Năm 2021

CÔNG TY CỔ PHẦN

BẤT ĐỘNG SẢN VÀ ĐẦU TƯ VRC

MỤC LỤC

I. THÔNG TIN CHUNG	4
1. Thông tin khái quát:	4
<i>1.1. Quá trình hình thành và phát triển:</i>	5
<i>1.2. Các sự kiện khác:</i>	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
<i>3.1. Mô hình quản trị:</i>	7
<i>3.2. Cơ cấu bộ máy quản lý :</i>	7
<i>3.3. Các công ty con, công ty liên kết:</i>	7
4. Định hướng phát triển:	8
5. Các rủi ro:	9
II. TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM 2021:	11
1. Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh	11
2. Tổ chức và nhân sự:	12
<i>2.1. Danh sách Ban điều hành tại thời điểm 31/12/2021:</i>	12
<i>2.2. Những thay đổi trong ban điều hành: Không thay đổi:</i>	12
<i>2.3. Số lượng cán bộ, nhân viên:</i>	13
3. Tình hình đầu tư, tình hình thực hiện các dự án:	15
<i>3.1. Các khoản đầu tư lớn:</i>	15
<i>3.2. Các công ty con, công ty liên kết:</i>	23
4. Tình hình tài chính	23
<i>4.1. Tình hình tài chính</i>	23
<i>4.2. Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu</i>	24
5. Cơ cấu cổ đông, thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu:	24
<i>5.1. Cổ phần:</i>	24
<i>5.2. Cơ cấu cổ đông:</i>	25
<i>5.3. Tình hình thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu:</i>	26
<i>5.4. Giao dịch cổ phiếu quỹ:</i>	28
<i>5.5. Các chứng khoán khác:</i>	28
6. Báo cáo tác động liên quan đến môi trường và xã hội của công ty:	28
<i>6.1. Tác động lên môi trường:</i>	28
<i>6.2. Quản lý nguồn nguyên vật liệu:</i>	28
<i>6.3. Tiêu thụ năng lượng:</i>	28
<i>6.4. Tiêu thụ nước:</i>	28
<i>6.5. Tuân thủ pháp luật về bảo vệ môi trường:</i>	29

6.6. Chính sách liên quan đến người lao động	29
6.7. Báo cáo liên quan đến trách nhiệm đối với cộng đồng địa phương.....	29
III. BÁO CÁO VÀ ĐÁNH GIÁ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC.....	30
1. Sơ lược kinh tế vĩ mô và thị trường bất động sản năm 2021	30
2. Đánh giá kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh:.....	30
3. Tình hình tài chính	31
3. Những cải tiến về cơ cấu tổ chức, chính sách, quản lý:.....	33
4. Kế hoạch phát triển trong tương lai	33
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 CỦA 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:.....	35
1.4. Hoạt động của thành viên Hội đồng quản trị độc lập	36
1.5. Danh sách các thành viên Hội đồng quản trị có chứng chỉ đào tạo về quản trị công ty:	37
2. Ủy Ban kiểm toán:.....	37
3. Các giao dịch, thù lao và các khoản lợi ích của Hội đồng quản trị, Ban giám đốc và Ban kiểm toán nội bộ.....	38
3.1. Lương, thưởng, thù lao, các khoản lợi ích:	38
3.2. Giao dịch cổ phiếu của người nội bộ trong năm 2021:	40
3.3. Hợp đồng hoặc giao dịch với người nội bộ:.....	41
3.4. Đánh giá việc thực hiện các quy định về quản trị công ty:	41
VI. BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT NĂM 2021 ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN	41
1. Ý kiến kiểm toán:	41
2. Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2021 đã được kiểm toán.....	41

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

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

Số: QL.1904/2022/BCTN-VRC

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 19 tháng 04 năm 2022

BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN **Năm 2021**

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

I. THÔNG TIN CHUNG

1. Thông tin khái quát:

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



CTCP BẤT ĐỘNG SẢN & ĐẦU TƯ VRC

1.1. Quá trình hình thành và phát triển:

- Công ty Cổ phần Bất động sản và Đầu tư VRC tiền thân là Xí nghiệp Xây lắp Đặc khu Vũng Tàu - Côn Đảo được thành lập từ tháng 08/1980, là một trong những công ty xây dựng ra đời sớm nhất trên địa bàn tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Ngày 19/12/1992, Công ty đổi tên thành Công ty Đầu tư Xây lắp Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.
- Ngày 13/06/2005, Công ty chuyển đổi từ doanh nghiệp Nhà nước thành công ty cổ phần theo Quyết định số 1816/QĐ-UB của UBND tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu với tên gọi Công ty Cổ phần Xây lắp Bà Rịa – Vũng Tàu. Ngày 09/01/2008, Công ty đổi tên thành Công ty Cổ phần Xây Lắp và Địa ốc Vũng Tàu.
- Ngày 19/07/2010, cổ phiếu Công ty được niêm yết trên Sở Giao dịch Chứng khoán Tp. Hồ Chí Minh (HOSE) với mã chứng khoán là VRC.
- Năm 2011, Công ty tăng vốn điều lệ lên 145.047.620.000 đồng.
- Ngày 26/04/2017, Công ty đổi tên thành Công ty Cổ phần Bất động sản và Đầu tư VRC, định hướng hoạt động kinh doanh tập trung vào lĩnh vực Bất động sản và Đầu tư. Đồng thời, trong năm 2017, Công ty đã tăng vốn điều lệ lên 500 tỷ đồng.
- Tháng 6/2018, Công ty đã chuyển trụ sở chính từ Tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu về Thành phố Hồ Chí Minh.

1.2. Các sự kiện khác:

Trong gần 40 năm hình thành và phát triển, Công ty Cổ phần Bất động sản và Đầu tư VRC là một trong những doanh nghiệp luôn tiên phong trong lĩnh vực xây dựng và phát triển dự án bất động sản trên địa bàn Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Công ty đã được Nhà nước, cùng các Bộ - Ngành trao tặng nhiều danh hiệu cao quý, nhiều huy chương, bằng khen như:

- Huy chương vàng chất lượng cao ngành xây dựng Việt Nam của Bộ Xây dựng và Công đoàn Xây dựng Việt Nam năm 1991, năm 1997.
- Năm 2008, Công ty vinh dự được nằm trong danh sách 200 doanh nghiệp đạt giải thưởng “Sao Vàng Đất Việt 2008” cùng bằng khen của Ủy ban Quốc Gia về hợp tác kinh tế quốc tế. Cũng trong năm này, Công ty được Ủy ban Trung ương Hội các doanh nghiệp trẻ Việt Nam trao tặng giải thưởng “Sao Vàng Đông Nam Bộ năm 2008”.
- Công ty được khách hàng bình chọn là thương hiệu tiêu biểu ngành xây dựng năm 2011.



Giải thưởng Sao Vàng Đất Việt 2008



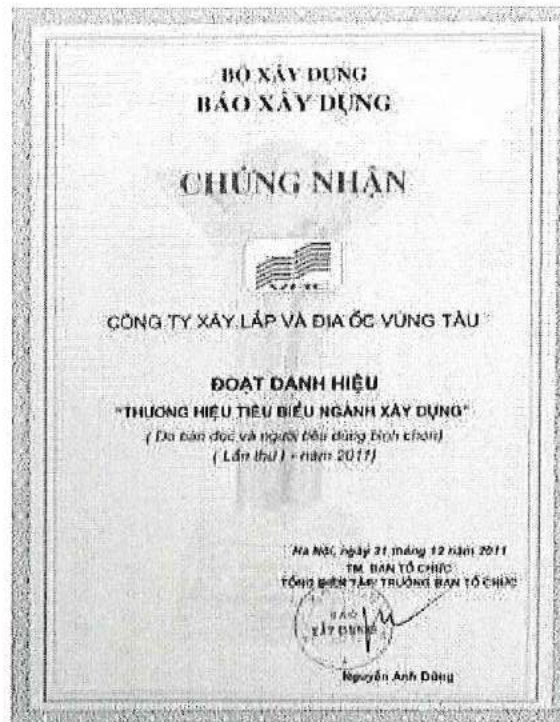
Bảng khen thành tích xuất sắc về công tác ATVSLD năm 2009



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:

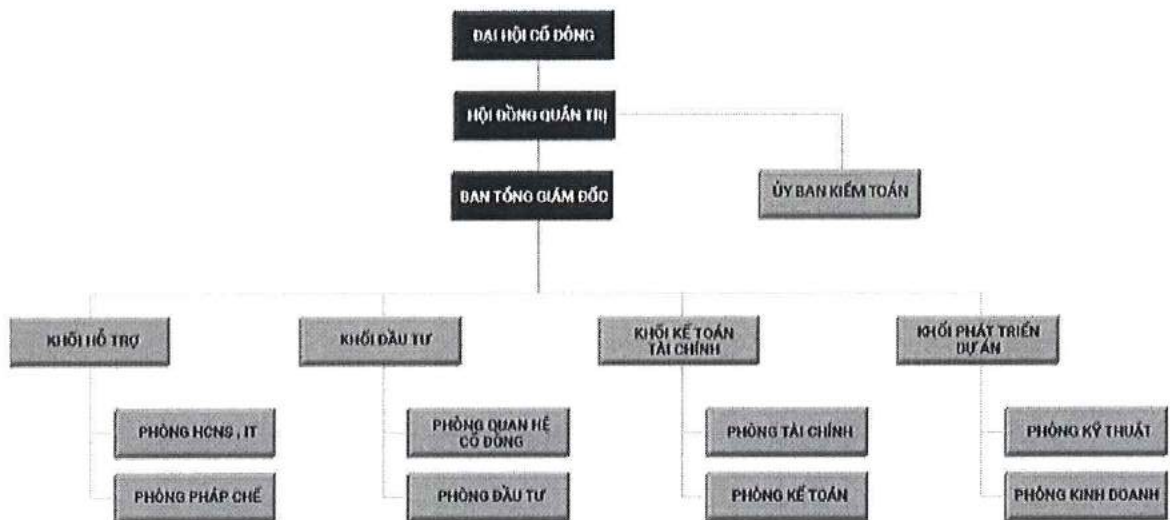
- Ngành nghề kinh doanh: Kinh doanh bất động sản; Hoạt động đầu tư; Hoạt động M&A,...
- Địa bàn kinh doanh chính: Tp. Hồ Chí Minh, Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, Tỉnh Long An.

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

3.1. Mô hình quản trị:

Công ty thay đổi mô hình quản lý công ty từ mô hình theo Điểm b Khoản 1 Điều 134 Luật Doanh nghiệp 2014 sang mô hình theo 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 Công ty đã giải thể Ban Kiểm toán nội bộ và thành lập Ủy ban kiểm toán trực thuộc Hội đồng Quản trị 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 từ Công ty Xây dựng Trang trí Kiến trúc ADC thuộc doanh nghiệp nhà nước. Công ty hoạt động theo Giấy Chứng nhận ĐKKD số 0300515472 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tp. Hồ Chí Minh cấp ngày 07/04/2005, đăng ký thay đổi lần thứ 17 ngày 22/06/2020.

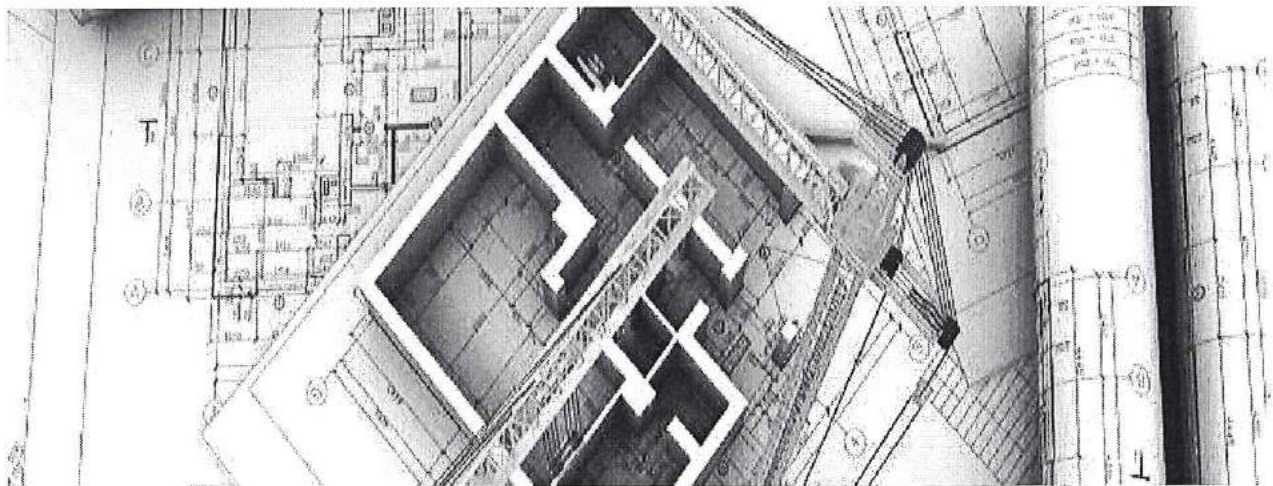
- Vốn điều lệ thực góp: 523.013.290.000 đồng
- Ngành nghề kinh doanh chính: Kinh doanh bất động sản.

- Các dự án đang triển khai:
 - Dự án Khu dân cư 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 thứ 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 tiên bộ và khoa học;
 - + Phát triển nguồn nhân lực, tăng cường công tác quản trị;
 - + Đẩy mạnh hoạt động đầu tư chuyên nghiệp, hiệu quả;
 - + Tiếp tục nỗ lực, tận dụng tối đa nguồn lực trong mọi công trình, dự án đầu tư;
 - + Sử dụng hiệu quả các nguồn vốn;
 - + Tăng cường gia tăng giá trị cho khách hàng, đối tác và cổ đông.
- Các mục tiêu phát triển bền vững (môi trường, xã hội và cộng đồng) và chương trình chính liên quan đến ngắn hạn và trung hạn của Công ty:

Với tiêu chí mỗi cá nhân tốt đẹp phải được uơm mầm trong một cộng đồng tốt đẹp. Vì vậy, Công ty tâm niệm luôn sẵn sàng hỗ trợ và giúp đỡ cho các cá nhân, cộng đồng xung quanh mình ngày càng tốt đẹp hơn, hạnh phúc hơn bằng các chương trình thiện nguyện được tổ chức thường xuyên như “Ngôi nhà yêu thương”, “Cầu thông đường thoáng”, “Mái nhà chung”, “Bữa cơm nhân ái”, “Học bổng Vì tương lai”, “Vui đến trường”, các hoạt động hỗ trợ người dân ở các vùng bị ảnh hưởng bởi thiên tai, lũ lụt,...

5. Các rủi ro:

Rủi ro là một sự kiện tiềm tàng có thể ảnh hưởng đến việc hoàn thành mục tiêu của Công ty. Hoạt động trong môi trường biến động và đầy rủi ro như thị trường bất động sản, đầu tư. Ban điều hành luôn ý thức và xây dựng những chính sách quản trị phù hợp để ứng phó với các loại rủi ro. Quá trình quản trị bao gồm: nhận diện/đánh giá rủi ro, xác định mức độ rủi ro và kiểm soát rủi ro.

Rủi ro thị trường: Các rủi ro này làm thay đổi cung cầu, thay đổi các giá trị tài sản đang sở hữu theo chiều hướng bất lợi, tác động tiêu cực đến thu nhập hoặc vốn của Công ty do những biến động của các yếu tố trên thị trường như: Thay đổi bất lợi về tình hình chính trị hoặc kinh tế; Ảnh hưởng tính chu kỳ của các điều kiện thị trường (quan hệ cung cầu trong lĩnh vực bất động sản); Rủi ro dự án không được cấp phép đầu tư, cấp phép xây dựng; Rủi ro hồ sơ pháp lý của dự án chậm trễ trong quá trình hoàn thiện.

Để giảm thiểu những rủi ro đến từ biến động của các biến số kinh tế vĩ mô như tốc độ tăng trưởng, lạm phát, lãi suất..., Công ty thực hiện áp dụng quản lý theo hệ thống, tinh giản bộ máy nhân sự nhằm giảm thiểu chi phí, tăng năng suất lao động; lựa chọn đầu tư

các dự án có vị trí tốt, giá vốn thấp và thực hiện đầu tư kết hợp thực hiện hóa lợi nhuận theo hình thức “gói đầu”, linh hoạt để đảm bảo dòng tiền ổn định.

Rủi ro thanh toán: Rủi ro tiềm ẩn gây ra tác động tiêu cực đến thu nhập hoặc vốn của Công ty do bên đi vay hoặc đối tác không thực hiện đúng, không đầy đủ các nghĩa vụ của mình trong Hợp đồng/cam kết. Rủi ro về các thay đổi của thị trường vốn (nợ và vốn chủ sở hữu) có thể gây khó khăn cho việc tìm nguồn tài trợ vốn với các điều khoản thuận lợi cho các dự án phát triển trong tương lai hoặc không có các nguồn vốn này;

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 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 tổ chức và hoạt động của Công ty và đưa ra được những phương án xử lý hiệu quả và phù hợp. Ngoài ra, Công ty lập kế hoạch từ đầu năm, đầu quý, đầu tháng và rà soát, đánh giá tình hình thực hiện kế hoạch; xây dựng các kịch bản thị trường để chuẩn bị các phương án đối với các rủi ro chậm tiến độ hoặc chi phí đầu vào tăng cao hoặc rủi ro không bán được hàng...

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

Rủi ro pháp lý: Rủi ro phát sinh từ thay đổi các luật và quy định về môi trường, quy hoạch và chính sách tài chính, tiền tệ; Rủi ro phát sinh từ việc không tuân thủ, tuân thủ không đầy đủ các quy định pháp lý liên quan đến hoạt động kinh doanh và việc hủy bỏ Hợp đồng do hợp đồng không hợp pháp, vượt quá quyền hạn, thiếu sót các điều khoản hoặc chưa hoàn thiện các tiêu chuẩn hoặc do các nguyên nhân khác.

Hiện tại, hoạt động của Công ty chịu sự điều chỉnh lớn của Luật Doanh nghiệp, Luật Thuế thu nhập doanh nghiệp, Luật Thuế giá trị gia tăng và các văn bản dưới luật liên quan khác. Ngoài ra, công ty còn chịu sự điều chỉnh của Luật Chứng khoán và các văn bản hướng dẫn liên quan do Công ty là một doanh nghiệp hoạt động theo mô hình công ty cổ phần, công ty đại chúng và niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh. Để kiểm

soát rủi ro về mặt luật pháp, Công ty liên tục cập nhật những phiên bản mới nhất của pháp luật quy định liên quan đến hoạt động của Công ty và các công ty con/công ty liên kết, từ đó đưa ra kế hoạch phát triển kinh doanh phù hợp. Để ngăn chặn các rủi ro tiêu cực, Công ty đã xây dựng một hệ thống quản trị nội bộ chuẩn mực và tuân thủ các quy định của pháp luật hiện hành.

Rủi ro môi trường: Rủi ro phát sinh do công ty hoặc nhà thầu trong khi xây dựng các dự án/công trình có thể gây ô nhiễm môi trường hoặc vi phạm các quy định như: khói, bụi, tiếng ồn, ùn tắc giao thông, an toàn lao động,...

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

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

II. TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM 2021:

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 2021	TH 2021	Tỷ lệ TH/KH 2021	TH 2020	Tỷ lệ TH2021/TH2020
Tổng doanh thu và các khoản thu nhập	8.000	3.532	44,15%	9.308	37,94%
Lợi nhuận trước thuế	1.300	1.395	107,30%	5.016	27,81%
Lợi nhuận sau thuế	1.000	1.144	114,39%	3.854	29,68%

Nguồn Báo cáo tài chính riêng kiểm toán 2021

- Tình hình thực hiện so với kế hoạch:

Năm 2021 dịch COVID -19 tiếp tục ảnh hưởng rất lớn đến tình hình kinh doanh, cũng như tiến độ thực hiện các thủ tục pháp lý của các Dự án của Công ty. Tổng doanh thu và các khoản thu nhập của Công ty đạt 3,5 tỷ đồng, đạt 44,15% kế hoạch Đại hội đồng cổ

đông thường niên 2021 giao. Lợi nhuận trước thuế và lợi nhuận sau thuế của Công ty năm 2021 đạt lần lượt là 1,4 tỷ đồng và 1,14 tỷ đồng, đạt 107,3% và 114,39% so với kế hoạch Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2021 giao.

2. Tổ chức và nhân sự:

2.1. Danh sách Ban điều hành tại thời điểm 31/12/2021:

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 30/03/2022: 6.267.080 cổ phần chiếm tỷ lệ 12,53%

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

- Sinh năm: 1972
- Dân tộc: Kinh
- Quốc tịch: Việt Nam
- Quê quán: Tuy Hòa, Phú Yên
- Trình độ chuyên môn: Cử nhân kinh tế.
- Số cổ phần nắm giữ: 0 cổ phần

Bà Nguyễn Thị Thúy – Kế toán trưởng

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

2.2. Những thay đổi trong ban điều hành: Không thay đổi

Năm 2021, Ban điều hành Công ty không có sự thay đổi

2.3. Số lượng cán bộ, nhân viên:

❖ Thông kê nhân sự:

- Tính tới thời điểm hiện nay, toàn thể CBCNV Công ty là 18 người.
- Thu nhập bình quân người/tháng: 15.000.000 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 và mang lại hiệu quả cao. Việc xây dựng kế hoạch và thực hiện đào tạo, bồi dưỡng và phát triển nguồn lực được VRC thực hiện hàng năm. Mỗi năm có tổng hợp kết quả, đánh giá kết quả đào tạo thông qua hiệu quả công việc thực tế của CBNV tham gia đào tạo.

Thành viên HĐQT, Ban Tổng Giám đốc, các cán bộ quản lý khác của công ty đã tham gia các khóa đào tạo về quản trị công ty do Sở Giao dịch chứng khoán Tp. Hồ Chí Minh tổ chức. Ngoài ra, các cán bộ quản lý đã tham gia các buổi đào tạo cập nhật các chính sách, văn bản về tài chính, kế toán, thuế hàng tháng; tham gia lớp hướng dẫn lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất; tham gia đào tạo huấn luyện của quản trị doanh nghiệp tại Trường Doanh nhân Pace.

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

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

• Chế độ lương và đãi ngộ

- Mức lương: Thỏa thuận, cạnh tranh trên thị trường và xứng đáng với năng lực, kinh nghiệm và hiệu quả công việc.

- Được hưởng thu nhập tăng thêm theo kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty.
- Có nhiều cơ hội thăng tiến; Được tạo điều kiện tối đa để phát huy hết khả năng.
- Môi trường làm việc văn minh, chuyên nghiệp.

- **Chính sách khen thưởng**

Hàng năm, căn cứ vào kết quả hoạt động kinh doanh, Công ty sẽ có chính sách khen thưởng thành tích dựa trên mức độ hoàn thành chỉ tiêu cá nhân trong đánh giá định kỳ hàng tháng/quý. Mức thưởng này sẽ được quy định cụ thể, chi tiết và công bằng cho từng cấp độ cán bộ nhân viên nhằm tạo động lực làm việc, tạo một môi trường thi đua lành mạnh để nhân viên phát huy hết tiềm năng bản thân, thúc đẩy Công ty phát triển vững mạnh.

- **Chính sách chăm sóc sức khỏe**

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, nhân viên luôn có cảm giác an toàn và được quan tâm chu đáo.

- **Chính sách phúc lợi khác**

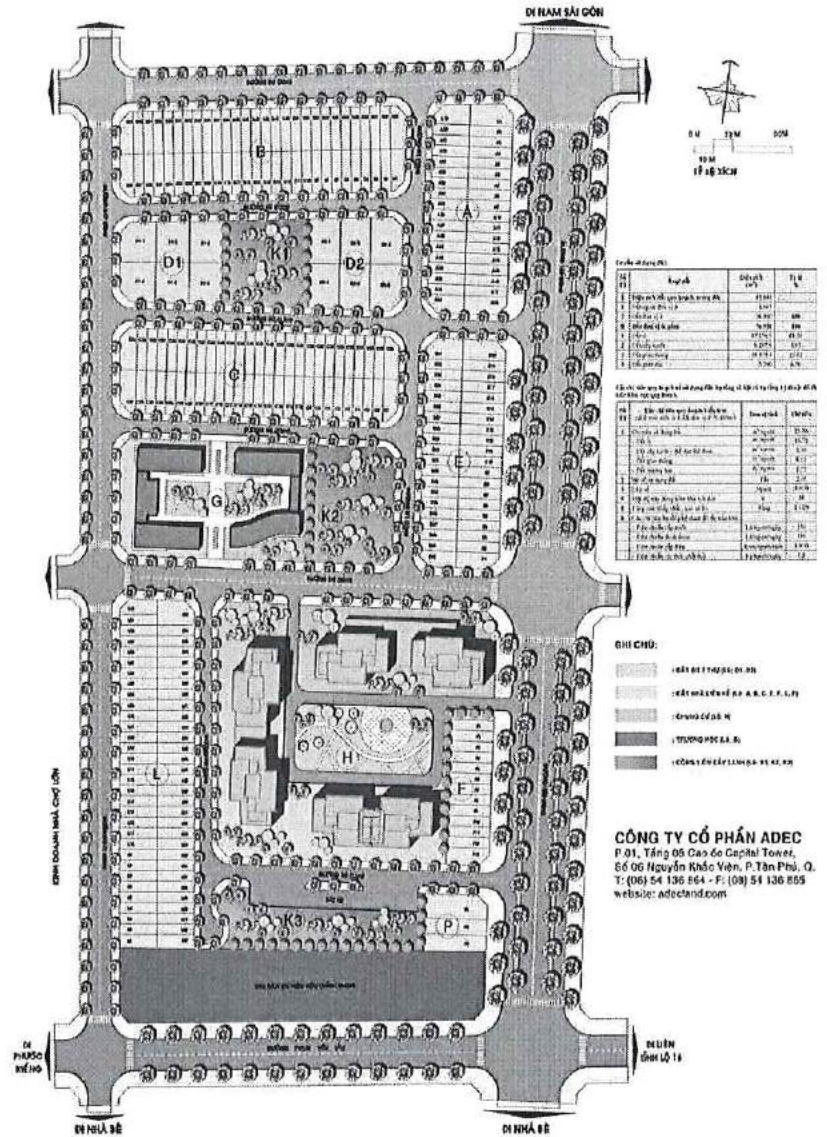
Công ty đặc biệt quan tâm đến những chế độ dành cho nhân viên trong các dịp lễ tết, sinh nhật, hiếu hỷ, thường xuyên tổ chức các hoạt động phúc lợi hàng tháng như: Quốc tế phụ nữ, ngày hội thiếu nhi, tết Trung Thu, Tết Nguyên Đán...

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

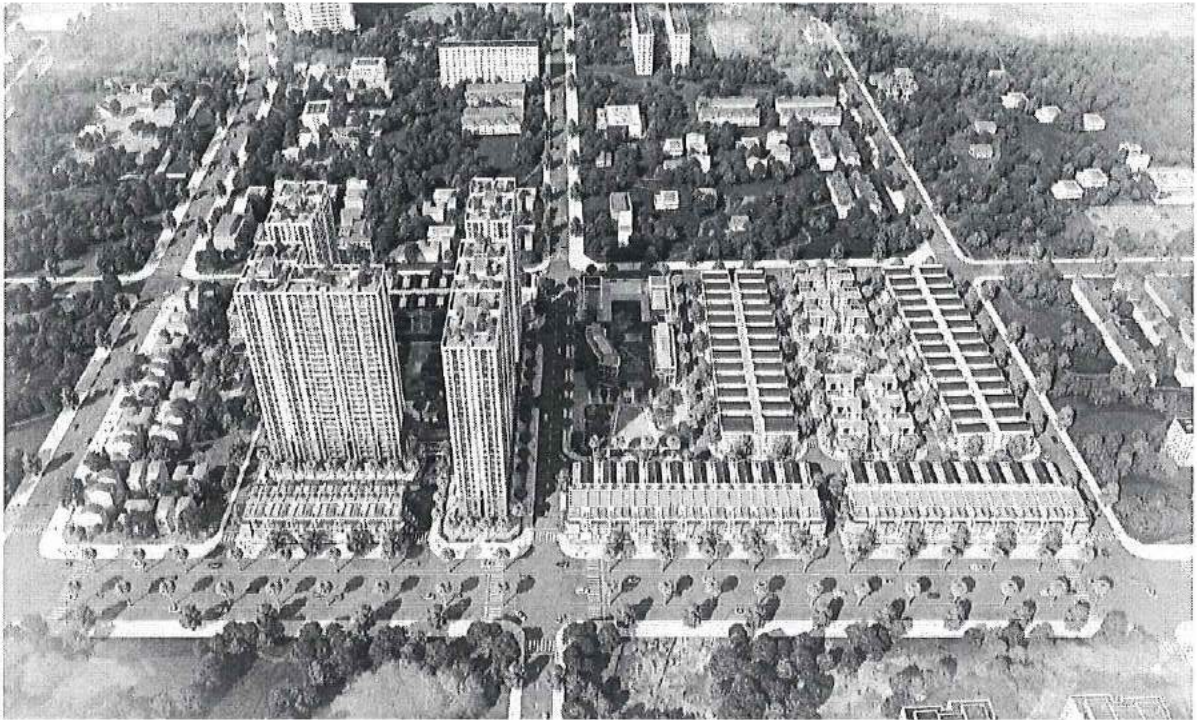
3.1. Các khoản đầu tư lớn:

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

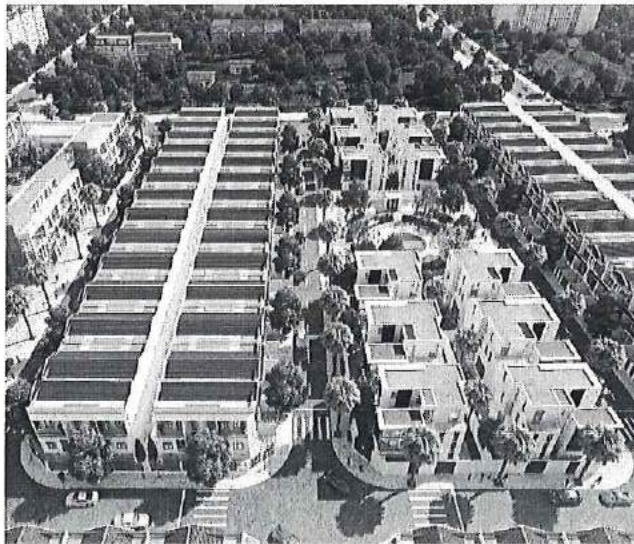
- Chủ đầu tư: CÔNG TY CỔ PHẦN ADEC
- Vị trí dự án: Nằm trên mặt tiền đường 15B (đường Nguyễn Lương Bằng nối dài), lộ giới 48m.
- Quy mô dự án:
 - Diện tích: 79.330 m²
 - Phân khu chức năng:
 - + Nhóm nhà liên kế phố
 - + Nhà liên kế vườn
 - + Nhà biệt thự
 - + Chung cư cao tầng
 - + Khu trường học
 - + 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.



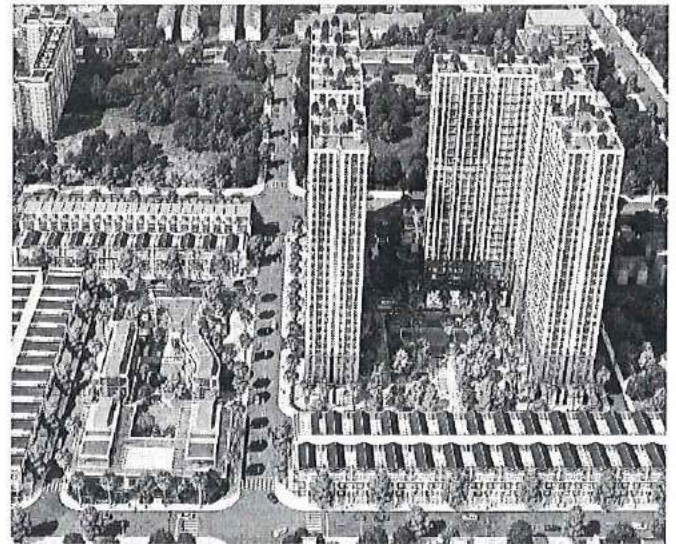
- Hình ảnh dự án:
Phối cảnh dự án



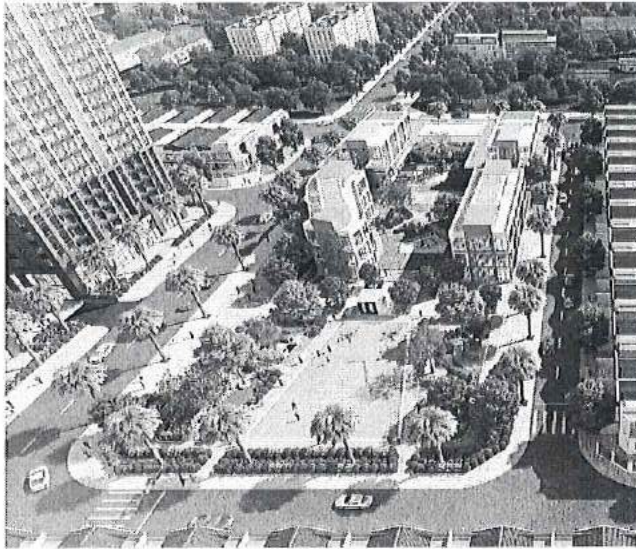
Khu thấp tầng



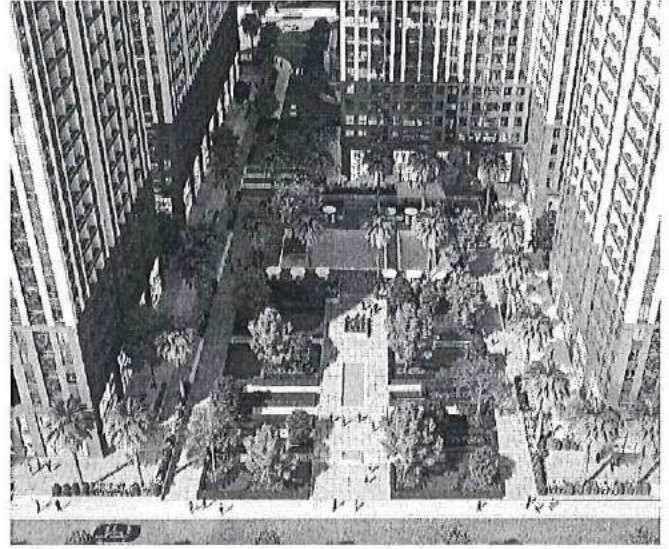
Khu cao tầng



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:** Đồi diện Bệnh viện Đa Khoa Tỉnh Long An (Khu A), nằm trên địa bàn phường 3, TP Tân An, tỉnh Long An.

- **Quy mô dự án:**

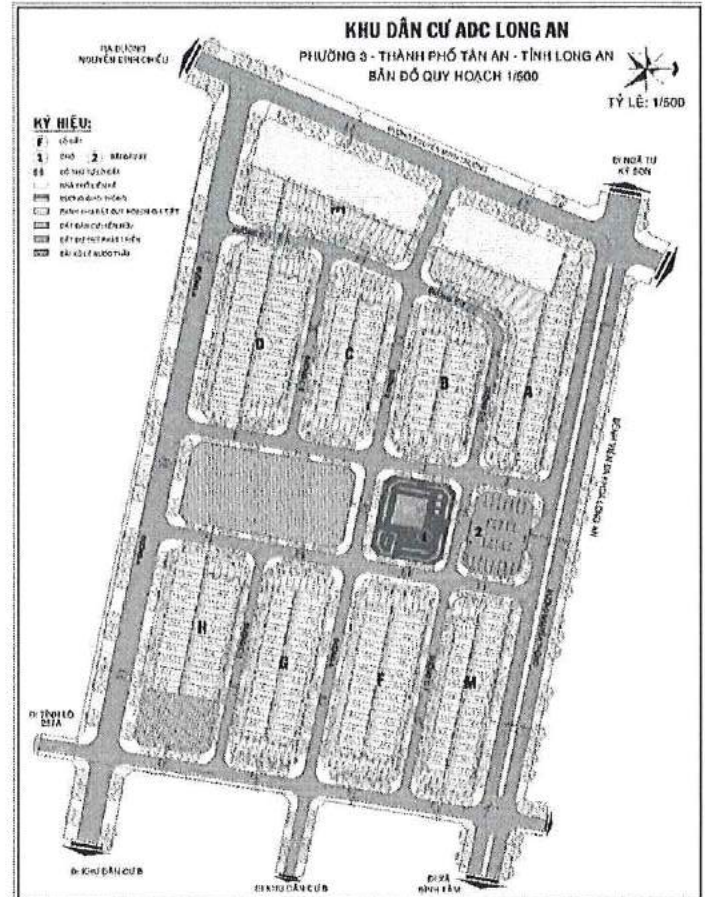
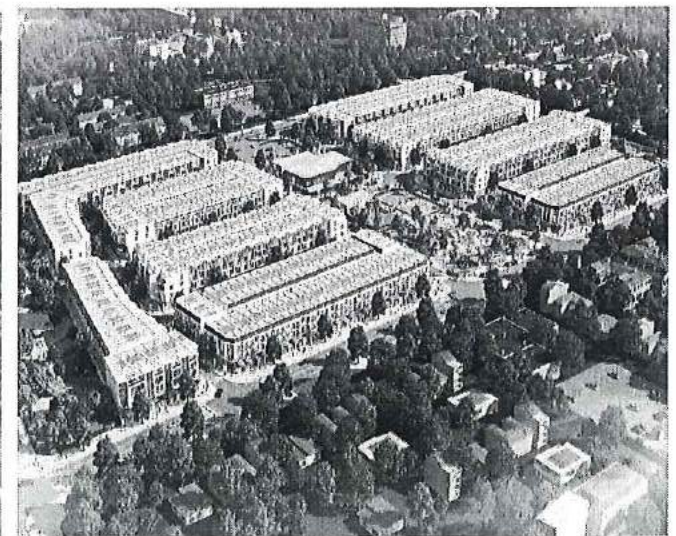
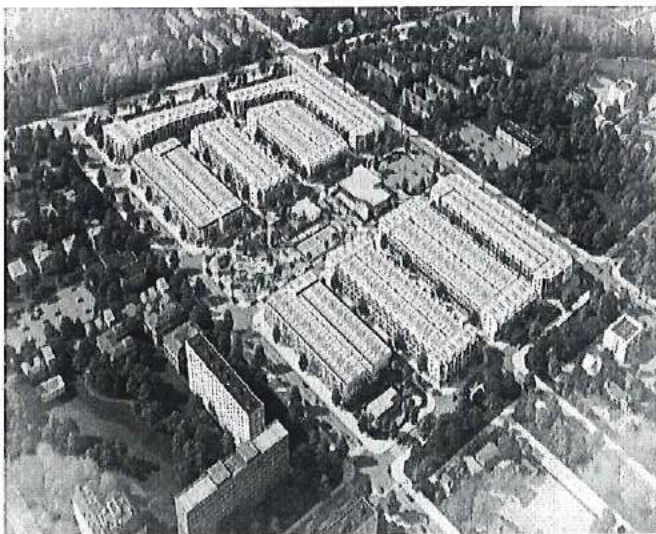
- Tổng diện tích quy hoạch: 95.621 m²
- Phân khu chức năng:
 - + Đất ở: gồm 526 Nhà liên kế
 - + Trung tâm thương mại
 - + Bãi đậu xe
 - + Công viên
 - + Đất giao thông

- **Tiến độ:**

- Đã được UBND tỉnh Long An quyết định giao đất 2,6 ha, 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



12
 Y
 N
 S
 U
 1
 0

Công viên và Trung tâm thương mại



Khu thể dục, thể thao



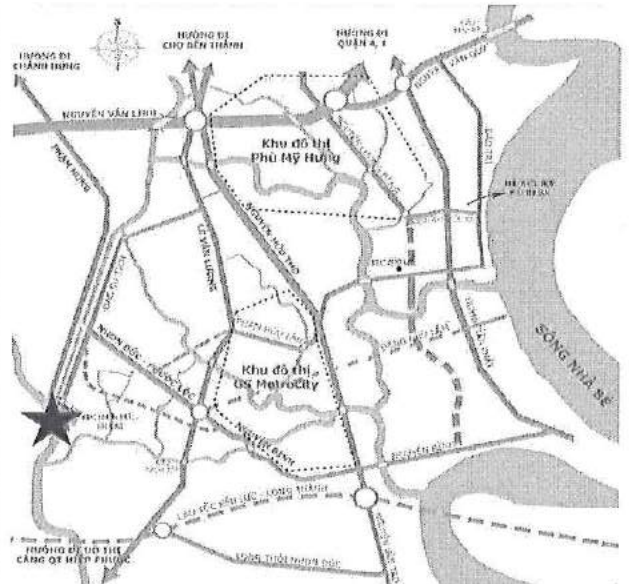
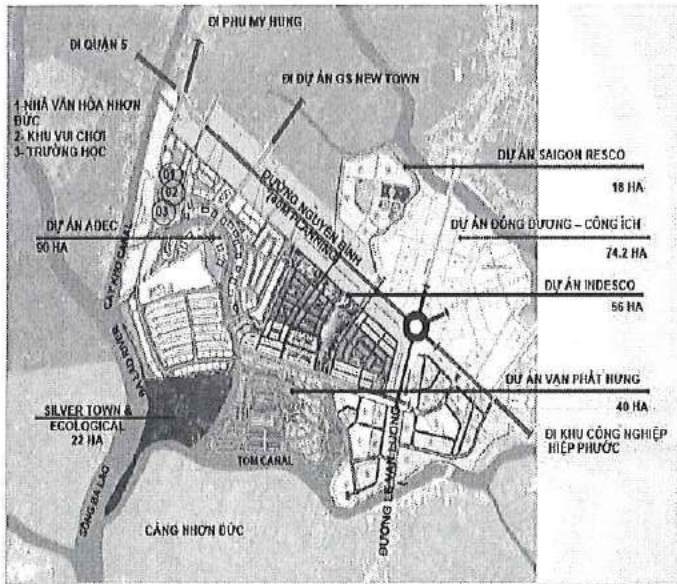
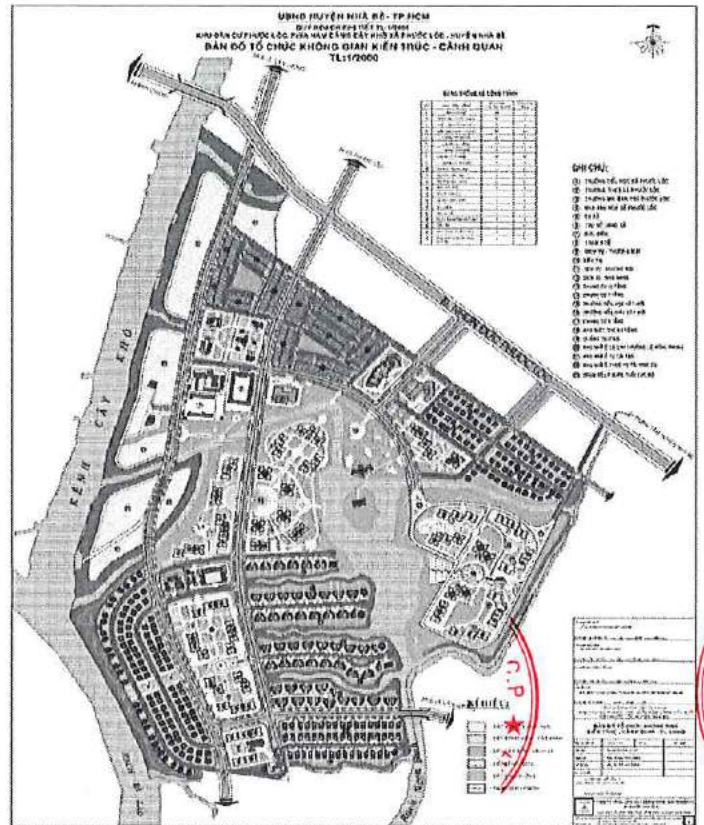
Shophouse





3.1.3 Dự án Khu đô thị mới Nhà Bè

- Chủ đầu tư: CÔNG TY CỔ PHẦN ADEC
- Vị trí: Xã Nhơn Đức, Phước Lộc, Huyện Nhà Bè, TP.HCM
 - + Phía Đông: giáp rạch Ngọn Đình
 - + Phía Tây: giáp rạch Cây Khô, rạch Gò Nổi
 - + Phía Nam: giáp đất nông nghiệp – dự trữ phát triển.
 - + Phía Bắc: giáp khu đất của Trung tâm Phát triển quỹ đất.
- Diện tích khu đất: 904.424,9 m²
- Phân khu chức năng: Đất ở (thấp tầng, cao tầng), công trình công cộng, cây xanh, khu thể thao, khu vui chơi giải trí...



3.1.4 Dự án Cảng tổng hợp container Mỹ Xuân:

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

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

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

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

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

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

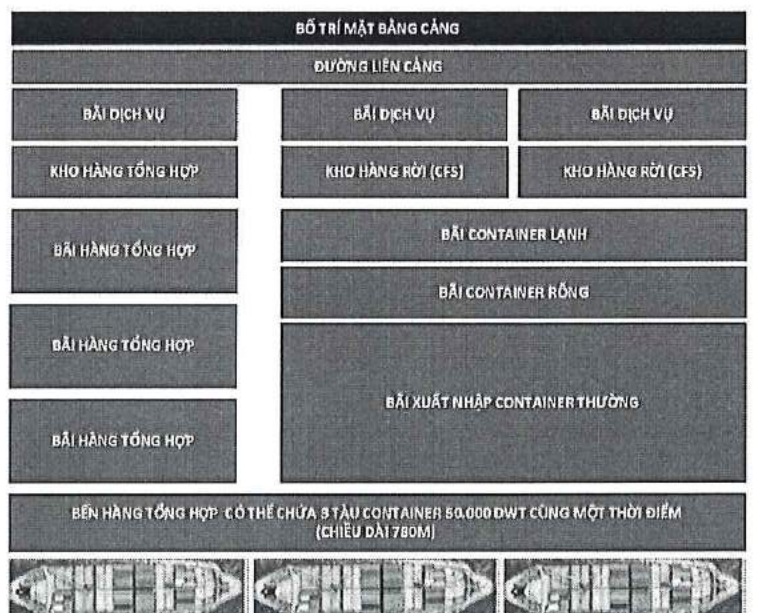
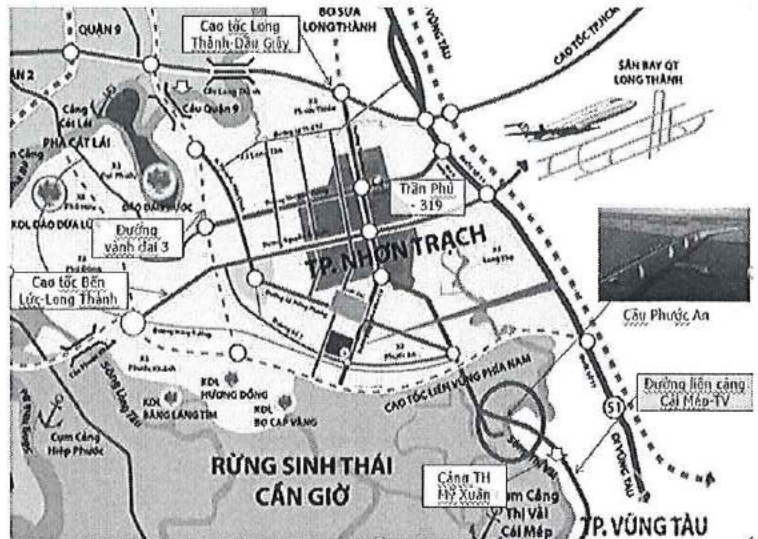
- **Diện tích:** 50,3ha

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

- **Tiến độ:**

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

+ Chuẩn bị san nền khu đất dự án.



3.2. Các công ty con, công ty liên kết

3.2.1. Công ty Cổ phần ADEC:

- Vốn điều lệ: 523,013 tỷ đồng, VRC sở hữu 54,33% vốn điều lệ.
- Tổng tài sản: 1.218,242 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 2021:

DVT: triệu đồng

Chỉ tiêu	Thực hiện năm 2021
Tổng doanh thu và các khoản thu nhập	2.232
Lợi nhuận trước thuế	1.316
Lợi nhuận sau thuế	1.111

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: 290,4 tỷ đồng.
- Dự án đang triển khai: Cảng tổng hợp container Mỹ Xuân, huyện Tân Thành, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

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

4. Tình hình tài chính

4.1. Tình hình tài chính

Chỉ tiêu	Năm 2020	Năm 2021	% tăng giảm
Tổng giá trị tài sản	1.684.643	1.858.068	9,33%
Doanh thu thuần	9.451	3.474	-172,05%
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	85	788	89,21%
Lợi nhuận khác	855	-267	-420,22%
Lợi nhuận trước thuế	940	521	-80,42%
Lợi nhuận sau thuế	439	491	10,59%
Tỷ lệ lợi nhuận trả cổ tức	-	-	

Nguồn: BCTC hợp nhất kiểm toán năm 2021

4.2. Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu

Chỉ tiêu	Năm 2020	Năm 2021	Ghi chú
<i>1. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán</i>			
+ Hệ số thanh toán ngắn hạn	3,76	20,55	
+ Hệ số thanh toán nhanh	0,17	2,46	
<i>2. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn</i>			
+ Hệ số nợ/Tổng tài sản	0,25	0,32	
+ Hệ số nợ/ Vốn chủ sở hữu	0,33	0,47	
<i>3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động</i>			
+ Vòng quay hàng tồn kho	0,004	0,000	
+ Doanh thu thuần/ Tổng tài sản	0,006	0,002	
<i>4. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời</i>			
+ Hệ số lợi nhuận sau thuế/ Doanh thu thuần	4,65%	14,14%	
+ Hệ số lợi nhuận sau thuế/ Vốn chủ sở hữu (ROE)	0,03%	0,04%	
+ Hệ số lợi nhuận sau thuế/ Tổng tài sản (ROA)	0,03%	0,03%	
+ Hệ số lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/ Doanh thu thuần	0,9%	22,68%	

Nguồn: BCTC hợp nhất kiểm toán năm 2021

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	15.912.310	31,82%	2		2
	- Trong nước	15.912.310	31,82%	2		2
	- Nước ngoài					
3	Cổ phiếu quỹ					
4	Cổ đông sở hữu cổ phiếu ưu đãi					
5	Cổ đông khác	34.087.690	68,18%	3.062	40	3.022
	- Trong nước	33.950.804	67,91%	3.034	28	3.006
	- Nước ngoài	136.886	0,27%	28	12	16
TỔNG CỘNG		50.000.000	100,00%	3.064	40	3.024
Trong đó: - Trong nước		49.863.114	99,73%	3.036	28	3.008
- Nước ngoài		136.886	0,27%	28	12	16

- Danh sách cổ đông lớn:

STT	Đối tượng	Số CMND/ Số đăng ký sở hữu lưu ký	Ngày cấp, Nơi cấp	Số lượng cổ phiếu nắm giữ	Tỷ lệ sở hữu
1	Từ Như Quỳnh	001084023476	19/05/2017	6.267.080	12,53%
2	Phan Văn Tường	215112697	11/02/2019	9.645.230	19,29%

- Tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa: 49%

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

Quá trình tăng vốn điều lệ Công ty:

Đơn vị tính: Nghìn đồng

Thời điểm	Giá trị vốn tăng thêm	Vốn điều lệ sau khi tăng	Hình thức tăng vốn
10/2005		17.091	Thực hiện cổ phần hóa theo Quyết định số 1816/QĐ-UB của UBND tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu
08/2007	20.257	37.348	Theo Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên năm 2017 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 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 2021:

STT	NỘI DUNG	TRƯỚC KHI THAY ĐỔI	THAY ĐỔI	SAU KHI THAY ĐỔI
1	Vốn điều lệ	500.000.000.000 đồng	0 đồng	500.000.000.000 đồng
2	Tổng số cổ phiếu	50.000.000 cổ phiếu	0 cổ phiếu	50.000.000 cổ phiếu
3	Số lượng cổ phiếu quỹ	0 cổ phiếu	0 cổ phiếu	0 cổ phiếu
4	Số lượng cổ phiếu có quyền biểu quyết đang lưu hành	50.000.000 cổ phiếu	0 cổ phiếu	50.000.000 cổ phiếu

5.4. Giao dịch cổ phiếu quỹ:

Không có.

5.5. Các chứng khoán khác:

Không có.

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

6.1. Tác động lên môi trường:

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

6.2. Quản lý nguồn nguyên vật liệu:

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

6.3. Tiêu thụ năng lượng:

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

6.4. Tiêu thụ nước:

- Nguồn cung cấp nước và lượng nước sử dụng: Không đáng kể, chủ yếu sử dụng nước phục vụ công tác quản lý tại văn phòng làm việc và nước tưới cây xanh tại một số dự án.

- Tỷ lệ phân trăm và tổng lượng nước tái chế và tái sử dụng: 0%.

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

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

Đối với các dự án trong quá trình triển khai, Công ty đều lập hàng rào kiên cố che chắn và vệ sinh, phát quang thường xuyên. Các dự án khi triển khai sẽ bao gồm việc thiết lập các tiêu chí cụ thể về đảm bảo các tiêu chuẩn môi trường, an toàn lao động, cũng như việc giám sát 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 là: 18 người

- Mức lương trung bình người/tháng: 15.000.000 đồng/người/tháng.

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

- Đối với người lao động, VRC xác định nhân lực là yếu tố quan trọng nhất giúp Công ty phát triển. Theo đó, Công ty ban hành các chính sách về lao động – tiền lương cạnh tranh để thu hút lao động. Người lao động làm việc 5 ngày/tuần và 8 giờ/ngày.

- Toàn thể người lao động đều được ký hợp đồng lao động và được hưởng đầy đủ chế độ theo quy định để người lao động hoàn toàn yên tâm, gắn bó với Công ty. Ngoài 2 loại hình Bảo hiểm bắt buộc (BHYT, BHXH), hàng năm, Công ty 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, nhân viên luôn có cảm giác an toàn và được quan tâm chu đáo.

c) Hoạt động đào tạo người lao động:

Trong năm 2021, Công ty đã tổ chức các buổi đào tạo, cập nhật các quy định pháp luật mới như Luật Doanh nghiệp, Luật Chứng khoán, Luật Đầu tư,...; cập nhật quy định về thuế, kế toán, nhân sự cho nhân sự Phòng Đầu tư, Tài chính – Kế toán, Hành chính Nhân sự, Dự án.

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

Đối với hoạt động chăm sóc cộng đồng, Công ty thường xuyên tổ chức các chương trình thiện nguyện như “Ngôi nhà yêu thương”, “Cầu thông đường thoáng”, “Mái nhà chung”, “Bữa cơm nhân ái”, “Học bổng Vì tương lai”, “Vui đến trường” 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 năm 2021

Đại dịch COVID-19 kéo dài làm gián đoạn các chuỗi cung ứng toàn cầu, cùng ảnh hưởng của các biện pháp phòng vệ trước dịch bệnh của các nước đã đẩy kinh tế thế giới rơi vào trạng thái khủng hoảng trầm trọng nhất kể từ năm 1930, kéo tăng trưởng kinh tế thế giới xuống mức âm 3,4% năm 2020. Năm 2021 trước những nỗ lực để phục hồi nền kinh tế của các nước, kinh tế thế giới đã dần hồi phục trở lại. Theo ước tính của Ngân Hàng Thế Giới (WB), GDP toàn cầu năm 2021 tăng 5,5 %. Trong đó, các quốc gia phát triển có mức tăng trở lại cao, như Mỹ 5,5%, Khu vực Liên minh châu Âu (EU) 5,2%, Trung Quốc 8,0%...

Năm 2021, nền kinh tế Việt Nam bị ảnh hưởng nghiêm trọng do dịch COVID-19, đặc biệt là trong quý III/2021 Thành phố Hồ Chí Minh và nhiều địa phương kinh tế trọng điểm phải thực hiện giãn cách xã hội kéo dài để phòng chống dịch. Nhờ việc đẩy nhanh tiến trình bao phủ vaccine và linh hoạt điều chỉnh chiến lược chống dịch giúp cân bằng hơn giữa việc đảm bảo sức khỏe người dân và phục hồi kinh tế; tăng trưởng kinh tế Việt Nam cả năm duy trì đà tăng trưởng dương, GDP ước tính năm 2021 tăng 2,58% so với năm 2020. Chỉ số giá tiêu dùng (CPI) năm 2021 tăng 1,84% so với năm 2020, mức tăng thấp nhất kể từ năm 2016. Chính sách tiền tệ tiếp tục được điều hành khá chặt chẽ và linh hoạt, tăng trưởng tín dụng cả năm 2021 đạt 13,53%. Tổng vốn đầu tư nước ngoài (FDI) vào Việt Nam năm 2021 đạt 31,15 tỷ USD, tăng 9,2% so với năm 2020, trong vốn đầu tư đăng ký mới, hoạt động kinh doanh bất động sản đứng thứ 3 trong các ngành thu hút nhiều vốn FDI nhất, đạt trên 2,6 tỷ USD, chiếm 9%.

Năm 2021, tiếp tục là một năm nhiều khó khăn đối với lĩnh vực bất động sản, thị trường mất cân đối cung – cầu. Theo báo cáo của Bộ Xây dựng, nguồn cung bất động sản năm 2021 đã giảm mạnh. Cụ thể, trong năm, các dự án bất động sản mới được cấp phép tiếp tục giảm so với năm 2020, trong đó, số lượng các dự án nhà ở thương mại được cấp phép chỉ bằng khoảng 34% so năm 2020 (252 dự án với 99.958 căn hộ). Tương tự, số dự án đang xây dựng cũng chỉ bằng khoảng 88,5% so với năm 2020 (có 1.046 dự án với 299.075 căn hộ). Số dự án đã hoàn thành thậm chí chỉ bằng khoảng 59,7% (172 dự án với 24.027 căn hộ). Số dự án du lịch nghỉ dưỡng cũng chỉ bằng khoảng 35,4% so năm 2020. Cung sản phẩm bất động sản xuống thấp, trong khi giá một số loại bất động sản chủ chốt lại tăng mạnh. Tính đến cuối năm 2021, giá căn hộ chung cư đã tăng bình quân khoảng 5 - 7%; giá nhà ở riêng lẻ trong dự án tăng 15 - 20%; giá đất nền tăng 20 - 30% so thời điểm cuối năm 2020”.

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

Năm 2021 chịu sự ảnh hưởng nghiêm trọng của dịch COVID -19, đặc biệt là quý 2 và quý 3 với các quy định giãn cách xã hội kéo dài nhằm phòng chống dịch, đã ảnh hưởng rất lớn đến tình hình kinh doanh, cũng như tiến độ thực hiện các thủ tục pháp lý của các Dự án của

Công ty. Tổng doanh thu và các khoản thu nhập của Công ty đạt 3,5 tỷ đồng, đạt 44,15% kế hoạch Đại hội đồng cổ đông thường niên 2021 giao.

Giãn cách xã hội vì dịch bệnh là sự kiện bất khả kháng, Công ty chuyển đổi làm việc online trong giai đoạn giãn cách và áp dụng các biện pháp tiết kiệm chi phí nên Lợi nhuận trước thuế và lợi nhuận sau thuế của Công ty năm 2021 đạt lần lượt là 1,4 tỷ đồng và 1,14 tỷ đồng, đạt 107,3% và 114,39% so với kế hoạch Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2021 giao.

3. Tình hình tài chính

3.1. Tình hình tài chính

ĐVT: triệu đồng

CHỈ TIÊU	Năm 2020	Năm 2021	Tăng/giảm so với đầu năm	Tỷ trọng
TÀI SẢN				
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	1.215.882	1.389.433	173.551	75%
1. Tiền và các khoản tương đương tiền	12.481	10.315	(2.166)	1%
2. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn			-	0%
3. Các khoản phải thu ngắn hạn	27.043	139.031	111.988	7%
4. Hàng tồn kho	1.159.438	1.223.339	63.901	66%
5. Tài sản ngắn hạn khác	16.920	16.749	(171)	1%
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	468.761	468.635	(126)	25%
1. Các khoản phải thu dài hạn	5	5	-	0%
2. Tài sản cố định	2.465	1.975	(490)	0%
3. Tài sản dở dang dài hạn	469	469	-	0%
4. Đầu tư tài chính dài hạn	462.784	462.722	(62)	25%
5. Tài sản dài hạn khác	3.038	3.464	426	0%
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	1.684.643	1.858.068	173.425	

Nguồn: Báo cáo tài chính hợp nhất kiểm toán năm 2021

Tại thời điểm 31/12/2021, Tổng tài sản của Công ty đạt 1.858 tỷ đồng, tăng 173,4 tỷ đồng so với đầu năm.

Trong đó:

- Tài sản ngắn hạn là 1.389,4 tỷ đồng, chiếm 75% tổng tài sản, tăng 173,6 tỷ đồng so với đầu năm.
- Tài sản dài hạn đạt 468,6 tỷ đồng, giảm nhẹ so với đầu năm, chiếm khoảng 25% tổng tài sản.

2.2. Cơ cấu nguồn vốn, nợ phải trả:

DVT: Triệu đồng

CHỈ TIÊU	Năm 2020	Năm 2021	Tăng/giảm so với đầu năm	Tỷ trọng
NGUỒN VỐN				
A. NỢ PHẢI TRẢ	423.090	596.023	172.933	32%
1. Nợ ngắn hạn	323.066	67.612	(255.454)	4%
<i>Trong đó Nợ vay</i>	<i>299.700</i>	<i>43.727</i>	<i>(255.973)</i>	<i>2%</i>
2. Nợ dài hạn	100.024	528.412	428.388	23%
<i>Trong đó Nợ vay</i>		<i>428.388</i>	<i>428.388</i>	
B. VỐN CHỦ SỞ HỮU	1.261.553	1.262.044	491	68%
1. Vốn đầu tư ban đầu của chủ sở hữu	500.000	500.000	-	27%
2. Thặng dư vốn cổ phần	47.504	47.504	-	3%
3. Cổ phiếu quỹ			-	0%
4. Quỹ đầu tư phát triển	14.427	14.427	-	1%
5. Quỹ khác của vốn chủ sở hữu	452	452	-	0%
6. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	410.725	411.002	277	22%
7. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	288.445	288.659	214	16%
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	1.684.643	1.858.068	173.425	

Nguồn: Báo cáo tài chính hợp nhất kiểm toán năm 2021

- Vốn chủ sở hữu: tại ngày 31/12/2021 Vốn chủ sở hữu Công ty đạt 1.262 tỷ đồng, tăng nhẹ so với đầu năm, chủ yếu do tăng Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối.
- Năm 2021, Công ty Cổ phần ADEC (Công ty con) đã tất toán trái phiếu Doanh nghiệp năm 2020 với giá trị 300 tỷ đồng, sau đó Công ty ADEC phát hành Trái phiếu Doanh nghiệp năm 2021 với giá trị phát hành là 430 tỷ đồng với mục đích Tăng quy mô vốn hoạt động của Công ty.

- Trong năm, Công ty không có nợ phải trả quá hạn.

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

Trong năm 2021, nhằm nâng cao hiệu quả hoạt động, Công ty đã thực hiện tinh gọn bộ máy, nâng cao chất lượng chuyên môn và nghiệp vụ của nguồn nhân lực, thực hiện tự đào tạo, tham gia học online và cử đi đào tạo. Đồng thời, Công ty áp dụng chính sách lương, thưởng dựa trên đánh giá KPI định kỳ để nâng cao hiệu quả hoạt động của từng cán bộ nhân viên nói riêng và toàn công ty nói chung.

4. Kế hoạch phát triển trong tương lai

Với những khó khăn từ thị trường, VRC vẫn giữ vững định hướng trở thành công ty đầu tư (holdings) với mục tiêu cụ thể trong năm 2022 như sau:

- Tiếp tục tìm kiếm, phân tích đánh giá và thực hiện M&A các doanh nghiệp tiềm năng, có chất lượng tài sản hoặc dòng tiền tốt, có mô hình kinh doanh, lĩnh vực kinh doanh chính phù hợp với định hướng phát triển của VRC.
- Chuyển nhượng các tài sản, dự án quy mô vừa và nhỏ để tập trung nguồn vốn cho hoạt động M&A.
- Tìm kiếm đối tác có tiềm lực để hợp tác và phát triển các dự án quy mô lớn.
- Tìm kiếm các quỹ đất, các dự án tiềm năng khác;
- Nắm bắt cơ hội đầu tư tài chính ngắn hạn trên thị trường.

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

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

Từ kết quả hoạt động kinh doanh chính, hàng năm Công ty đều trích một phần lợi nhuận để thực hiện các hoạt động chăm sóc cộng đồng bằng các chương trình thiện nguyện được tổ chức thường xuyên như “Ngôi nhà yêu thương”, “Cầu thông đường thoáng”, “Mái nhà chung”, “Bữa cơm nhân ái”, “Học bổng Vì tương lai”, “Vui đến trường”.

IV. ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VỀ HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

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

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

Trong năm 2021 vừa qua, HĐQT Công ty VRC đã thông qua nhiều nội dung quan trọng, cụ thể như sau:

- Thông qua việc Lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản về việc Bảo đảm cho đợt phát hành trái phiếu doanh nghiệp của Công ty cổ phần ADEC năm 2021 bằng việc cầm cố/thế chấp cổ phiếu Công ty Cổ phần Đóng tàu và Dịch vụ Cảng Mỹ Xuân;
- Thông qua việc tổ chức Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2022;
- Thông qua việc Giải thể Ban Kiểm Toán Nội Bộ; Thành lập Ủy Ban Kiểm Toán trực thuộc HĐQT và ban hành Quy chế hoạt động của Ủy Ban Kiểm Toán.
- Triển khai một số công việc cho Ủy ban kiểm toán trực thuộc Hội đồng Quản trị.

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

Trong năm 2021, HĐQT đã đẩy mạnh công tác giám sát hoạt động của Ban Tổng giám đốc và các cán bộ quản lý nhằm đảm bảo hoạt động Công ty được an toàn, tuân thủ theo đúng pháp luật, triển khai thực hiện theo đúng các Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông và HĐQT. 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 2021 đề ra. Bên cạnh việc giám sát thực hiện, HĐQT luôn sát cánh cùng Ban điều hành trong mọi hoạt động, bám sát thị trường, kịp thời đưa ra những quyết định phù hợp, đảm bảo hoạt động kinh doanh thông suốt.

Năm 2021, Thế giới và Việt Nam tiếp tục chịu sự ảnh hưởng nặng nề của dịch COVID-19, hoạt động kinh doanh của các doanh nghiệp nói chung và của Công ty nói riêng gặp rất nhiều khó khăn. Tổng doanh thu và các khoản thu nhập của Công ty năm 2021 đạt 3,5 tỷ đồng. Lợi nhuận trước thuế của Công ty năm 2021 đạt 1,14 tỷ đồng.

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

Nhiệm vụ trọng tâm trong năm 2022 mà VRC hướng tới là:

- Tập trung phát triển, kinh doanh và khai thác hiệu quả các dự án hiện hữu; Chuyển nhượng các tài sản, dự án quy mô vừa và nhỏ để tập trung nguồn vốn cho hoạt động M&A.
- Tìm kiếm các cơ hội đầu tư mới bao gồm tham gia góp vốn vào các công ty hoặc đầu tư vào dự án, quỹ đất tiềm năng, có khả năng mang lại nguồn thu nhanh, góp phần gia tăng doanh thu, lợi nhuận, đem lại dòng tiền ổn định và hiệu quả hoạt động cho Công ty; song song đó thực hiện đầu tư tài chính ngắn hạn nhằm tối đa hóa hiệu quả sử dụng vốn, tăng lợi nhuận cho Công ty.

V. QUẢN TRỊ CÔNG TY:

1. Hội đồng quản trị:

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

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

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

1.2. Hoạt động của Hội đồng quản trị:

Trong năm 2021, HĐQT của Công ty đã duy trì các cuộc họp định kỳ, báo cáo kịp thời hoạt động của HĐQT cho Ủy ban Chứng khoán nhà nước và Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh theo đúng quy định. Bên cạnh các cuộc họp định kỳ để cập nhật tình hình kinh doanh, HĐQT cũng có các cuộc họp bất thường với mục đích giải quyết những công việc cấp bách kịp thời trước những thay đổi của thị trường, từ đó có những định hướng quyết sách để đảm bảo hoạt động của Công ty được duy trì ổn định, phát triển.

Trong năm 2021, Hội đồng quản trị họp 05 (năm) cuộc, ban hành 05 (năm) Nghị quyết Hội đồng quản trị như sau:

Stt	Số Nghị quyết/ Quyết định	Ngày	Nội dung	Tỷ lệ thông qua
1	02.1801/2021/N Q.HĐQT-VRC	18/01/2021	Thông qua việc Lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản về việc Bảo đảm cho đợt phát hành trái phiếu doanh nghiệp của Công ty Cổ phần ADEC năm 2021 bằng việc cầm cố/thế chấp cổ	100%

Stt	Số Nghị quyết/ Quyết định	Ngày	Nội dung	Tỷ lệ thông qua
			phiếu Công ty Cổ phần Đông tàu và Dịch vụ Cảng Mỹ Xuân	
2	02.2701/2021/N Q.HĐQT-VRC	27/01/20 21	Miễn nhiệm chức danh thành viên Ban kiểm toán nội bộ bà Chung Ngọc Nghi từ ngày 28/01/2021.	100%
3	02.0903/2021/N Q.HĐQT-VRC	09/03/20 21	Thông qua Phương án tổ chức Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2021 - Ngày đăng ký cuối cùng: 30/03/2021 - Ngày tổ chức: 28/04/2021	100%
4	02.1203/2021/N Q.HĐQT-VRC	12/03/20 21	Thông qua việc thay đổi ngày đăng ký cuối cùng chốt Danh sách cổ đông tham dự Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2021. - Ngày đã thông báo: 30/03/2021 - Ngày thay đổi: 01/04/2021	100%
5	02.2605/2021/N Q.HĐQT-VRC	26/05/20 21	Nghị quyết của HĐQT về việc: - Giải thể Ban Kiểm Toán Nội Bộ; Thành lập Ủy Ban Kiểm Toán trực thuộc HĐQT. - Ban hành Quy chế hoạt động của Ủy Ban Kiểm Toán	100%

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

Trong năm 2021, Bà Phan Chiêu Anh là thành viên Hội đồng quản trị độc lập. Thành viên Hội đồng quản trị độc lập đã theo dõi và đánh giá hoạt động của Hội đồng quản trị như sau:

- Các cuộc họp của HĐQT được triệu tập và thực hiện với lịch trình cụ thể. Nội dung các cuộc họp được các thành viên HĐQT thảo luận, phản biện, đánh giá đầy đủ và cân trọng để đưa ra những định hướng, giải pháp tốt nhất cho Công ty.
- Các công việc của HĐQT năm 2021 đã thực hiện đúng theo Nghị quyết của ĐHĐCĐ thường niên năm 2021 đề ra, tuân thủ Điều lệ Công ty, Quy chế nội bộ về quản trị Công ty cũng như các quy định của pháp luật hiện hành. HĐQT đã hoạt động tích cực, năng động nắm bắt tình hình hoạt động kịp thời đề ra những giải pháp khắc phục những biến động bất lợi trong quá trình hoạt động và khai thác những cơ hội đầu tư hiệu quả. Các quyết định của HĐQT đều mang tính tập trung và có sự thống nhất cao.

- Thành viên HĐQT độc lập đã thực hiện việc giám sát HĐQT, Ban TGD thường xuyên và đầy đủ, đảm bảo hoạt động của Công ty luôn được kiểm soát chặt chẽ để đi đúng theo Nghị quyết của ĐHĐCĐ thường niên năm 2021 đề ra và điều chỉnh các quyết định kịp thời để phù hợp với thực tế. Các quyết định quan trọng của Ban Tổng Giám đốc luôn có sự phản biện và tham vấn từ HĐQT nhằm tìm ra các giải pháp và hướng đi tốt nhất cho Công ty.

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

Danh sách các thành viên HĐQT tham gia khóa đào tạo về quản trị trong năm 2021: Không.

2. Ủy Ban kiểm toán:

Để phù hợp theo Quy định của Pháp luật hiện hành, ngày 26/05/2021, HĐQT Công ty đã thông qua Nghị quyết về việc Giải thể Ban Kiểm toán nội bộ thuộc Hội đồng quản trị Công ty từ ngày 26/05/2021 và thành lập Ủy ban kiểm toán thuộc Hội đồng quản trị Công ty từ ngày 26/05/2021. Ủy Ban Kiểm Toán được thành lập thay thế Ban Kiểm toán nội bộ.

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

2.2. Hoạt động của Ủy Ban Kiểm toán năm 2021

Trong năm 2021, Ủy Ban Kiểm toán đã thực hiện các công việc như sau:

- Xem xét, giám sát, phối hợp và đánh giá hoạt động của Ban Tổng giám đốc và hệ thống quản lý Công ty trong suốt niên độ tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021 liên quan đến việc thực hiện các Kế hoạch của Công ty năm 2021 đã được Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2021 thông qua. Giám sát nhằm đảm bảo Công ty tuân thủ quy định của Pháp luật, yêu cầu của cơ quan quản lý và quy định nội bộ khác của Công ty.
- Tham gia ý kiến với HĐQT trong việc lựa chọn Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam (E&Y) là đơn vị kiểm toán độc lập được Ủy ban Chứng khoán Nhà nước chấp thuận kiểm toán cho các tổ chức phát hành, niêm yết và tổ chức kinh doanh chứng khoán năm 2021, có đủ năng lực và kinh nghiệm để kiểm toán báo cáo tài chính năm 2021 của Công ty. Theo dõi và đánh giá sự độc lập, khách quan của công ty kiểm toán và hiệu quả của quá trình kiểm toán.

Báo cáo thường niên 2021

- Rà soát giao dịch với người có liên quan thuộc thẩm quyền phê duyệt của Hội đồng Quản trị hoặc Đại hội đồng Cổ đông và đưa ra khuyến nghị về những giao dịch cần có phê duyệt của Hội đồng Quản trị hoặc Đại hội đồng Cổ đông.
- Rà soát hệ thống kiểm soát nội bộ và quản lý rủi ro.

Trong năm 2021, 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	28/05/2021	- Phổ biến nội dung Quy chế hoạt động của Ủy ban Kiểm toán - Lựa chọn công ty Kiểm toán độc lập để đề xuất HĐQT - Lập kế hoạch hoạt động, công việc sẽ thực hiện	2/2	100%
2	27/12/2021	- Tổng kết hoạt động, công việc năm 2021 - Kế hoạch hoạt động, công việc năm 2022	2/2	100%

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

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

+ Thù lao của HĐQT :

Đơn vị tính : Đồng

Họ và tên	Chức vụ	Số tiền	Nội dung
Bà Nguyễn Ngọc Quỳnh Như	Chủ tịch HĐQT	60.000.000	Thù lao HĐQT
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
TỔNG CỘNG		180.000.000	

+ Thù lao của Ban kiểm toán nội bộ:

Đơn vị tính : Đồng

Họ và tên	Chức vụ	Số tiền	Nội dung
Bà Ngô Thị Bích Vân	Trưởng ban	16.000.000	Thù lao Ban KTNB
Bà Chung Ngọc Nghi	Thành viên	4.000.000	Thù lao Ban KTNB
Bà Hoàng Thị Thu Thủy	Thành viên	16.000.000	Thù lao Ban KTNB
TỔNG CỘNG		36.000.000	

+ Thù lao của Ủy Ban Kiểm Toán:

Họ và tên	Chức vụ	Số tiền	Nội dung
Bà Phan Chiêu Anh	Chủ tịch UBKT	50.000.000	Thù lao UBKT
Bà Nguyễn Ngọc Quỳnh Như	Thành viên UBKT	50.000.000	Thù lao UBKT
TỔNG CỘNG		100.000.000	

+ Lương của Ban điều hành :

Đơn vị tính : Đồng

Họ và tên	Chức vụ	Số tiền	Nội dung
Ông Từ Như Quỳnh	Tổng giám đốc	-	
Bà Nguyễn Thị Minh Khiêm	Phó tổng giám đốc thường trực	300.960.000	Lương
Bà Nguyễn Thị Thúy	Kế toán trưởng	136.860.000	Lương
TỔNG CỘNG		437.820.000	

3.2. Giao dịch cổ phiếu của người nội bộ trong năm 2021:

Stt	Người thực hiện giao dịch	Quan hệ với người nội bộ	Số cổ phiếu sở hữu đầu kỳ		Số cổ phiếu sở hữu cuối kỳ		Lý do tăng, giảm (mua, bán, chuyển đổi, thưởng...)
			Số cổ phiếu	Tỷ lệ	Số cổ phiếu	Tỷ lệ	
1	Từ Như Quỳnh	Thành viên HĐQT kiêm Tổng giám đốc	5.867.080	11,73%	6.267.080	12,53%	Mua 400.000 cổ phiếu từ ngày 17/02/2021 - 18/03/2021
2	Nguyễn Thu Huyền	Vợ ông Từ Như Quỳnh – Thành viên HĐQT kiêm Tổng giám đốc	1.070.140	2,14%	0	0%	Bán 1.070.140 cổ phiếu từ ngày 23/06/2021 – 24/06/2021

Giao dịch của cổ đông lớn trong năm 2021:

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	Từ Như Quỳnh	5.867.080	11,73%	6.267.080	12,53%	Mua 400.000 cổ phiếu từ ngày 17/02/2021 - 18/03/2021
2	Phan Văn Tương	8.939.330	17,88%	9.645.230	19,29%	Mua 2.440.000 cổ phiếu từ ngày 01/02/2021 đến 02/02/2021. Bán 1.734.100 cổ phiếu từ ngày 02/06/2021 đến 20/10/2021.

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

Năm 2021, VRC có giao dịch với Công ty con – Công ty Cổ Phần ADEC và bà Nguyễn Thu Huyền – người có liên quan với người nội bộ.

TT	Bên liên quan	Thời điểm giao dịch với Công ty	Nội dung, số lượng, tổng giá trị giao dịch
1.	Công Ty Cổ Phần ADEC	01/01/2021-31/12/2021	Cho vay: 260.000.000đ Thu hồi cho vay: 260.000.000đ
2.	Công Ty Cổ Phần ADEC	01/01/2021-31/12/2021	Vay: 90.000.000đ Trả nợ vay: 90.000.000đ
3.	Bà Nguyễn Thu Huyền	01/01/2021-31/12/2021	Vay: 65.000.000đ Trả nợ vay: 65.000.000đ
4.	Bà Nguyễn Thu Huyền	01/01/2021-31/12/2021	Bà Nguyễn Thu Huyền cho Công ty Cổ Phần ADEC (Công ty con) vay: 48.737.000.000đ

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

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

VI. BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT NĂM 2021 ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN

1. Ý kiến kiểm toán:

Trích nội dung Báo cáo kiểm toán độc lập của Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam (E&Y) về Báo cáo tài chính của Công ty Cổ phần Bất động sản và Đầu tư VRC năm 2021 như sau:

Ý kiến của Kiểm toán viên:

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2021, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

2. Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2021 đã được kiểm toán

Chi tiết được thể hiện tại Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2021 đính kèm.

Nội 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



TÙ NHU QUỲNH

3
3
3

Công ty Cổ phần Bất động sản và Đầu tư VRC

Báo cáo tài chính hợp nhất

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021



Công ty Cổ phần Bất động sản và Đầu tư VRC

MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	2
Báo cáo kiểm toán độc lập	3 - 4
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	5 - 6
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	7
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	8 - 9
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	10 - 30

Công ty Cổ phần Bất động sản và Đầu tư VRC

THÔNG TIN CHUNG

CÔNG TY

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

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

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

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

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

Bà Nguyễn Ngọc Quỳnh Như	Chủ tịch
Bà Phan Chiêu Anh	Thành viên độc lập
Ông Từ Như Quỳnh	Thành viên

ỦY BAN KIỂM TOÁN THUỘC HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Các thành viên Ủy ban Kiểm toán thuộc Hội đồng Quản trị trong năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Bà Phan Chiêu Anh	Chủ tịch	bổ nhiệm ngày 26 tháng 5 năm 2021
Bà Nguyễn Ngọc Quỳnh Như	Thành viên	bổ nhiệm ngày 26 tháng 5 năm 2021

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Ông Từ Như Quỳnh	Tổng Giám đốc
Bà Nguyễn Thị Minh Khiêm	Phó Tổng Giám đốc kiêm Giám đốc tài chính

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và vào ngày lập báo cáo này là Ông Từ Như Quỳnh.

KIỂM TOÁN VIÊN

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

Công ty Cổ phần Bất động sản và Đầu tư VRC

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Bất động sản và Đầu tư VRC ("Công ty") trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và công ty con (sau đây gọi chung là "Nhóm Công ty") cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021.

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

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

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

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

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

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2021, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc:



Từ Như Quỳnh
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 28 tháng 3 năm 2022

Số tham chiếu: 61436149/22633113-HN

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Bất động sản và Đầu tư VRC ("Công ty") và công ty con (sau đây gọi chung là "Nhóm Công ty") được lập ngày 28 tháng 3 năm 2022 và được trình bày từ trang 5 đến trang 30, bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất vào ngày 31 tháng 12 năm 2021, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, và báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2021, 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.

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam



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



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

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 29 tháng 3 năm 2022

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		1.389.433.254.809	1.215.882.225.457
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	4	10.314.682.088	12.481.038.044
111	1. Tiền		10.084.682.088	10.081.038.044
112	2. Các khoản tương đương tiền		230.000.000	2.400.000.000
130	II. Các khoản phải thu ngắn hạn		139.031.282.634	27.043.216.307
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5	31.147.489.159	30.125.258.893
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6	111.400.970.787	1.455.309.467
136	3. Phải thu ngắn hạn khác	7	5.240.150.077	4.266.249.070
137	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	8	(8.757.327.389)	(8.803.601.123)
140	III. Hàng tồn kho		1.223.338.564.528	1.159.438.360.415
141	1. Hàng tồn kho	9	1.223.338.564.528	1.159.438.360.415
150	IV. Tài sản ngắn hạn khác		16.748.725.559	16.919.610.691
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn		11.500.000	13.800.000
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ	15	16.737.225.559	16.905.810.691
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		468.634.818.449	468.761.365.004
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		5.000.000	5.000.000
216	1. Phải thu dài hạn khác		5.000.000	5.000.000
220	II. Tài sản cố định		1.974.976.291	2.465.413.063
221	1. Tài sản cố định hữu hình	10	882.602.596	1.253.500.792
222	Nguyên giá		2.186.858.282	2.186.858.282
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(1.304.255.686)	(933.357.490)
227	2. Tài sản cố định vô hình	11	1.092.373.695	1.211.912.271
228	Nguyên giá		1.627.547.163	1.627.547.163
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(535.173.468)	(415.634.892)
240	III. Tài sản dở dang dài hạn		469.122.000	469.122.000
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		469.122.000	469.122.000
250	IV. Đầu tư tài chính dài hạn		462.722.033.244	462.783.769.336
252	1. Đầu tư vào công ty liên kết	12	462.722.033.244	462.783.769.336
260	V. Tài sản dài hạn khác		3.463.686.914	3.038.060.605
262	1. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	24.3	3.463.686.914	3.038.060.605
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		1.858.068.073.258	1.684.643.590.461

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021

VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		596.023.493.267	423.090.292.157
310	I. Nợ ngắn hạn		67.611.593.267	323.065.892.157
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	13	743.692.624	699.086.984
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	14	1.629.197.600	1.447.697.600
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	15	841.520.146	1.327.022.563
314	4. Phải trả người lao động		167.740.000	-
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	16	12.659.044.633	11.726.230.659
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn		3.653.405.292	1.525.273.750
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	17	614.464.222	2.980.299.523
320	8. Vay ngắn hạn	18	43.727.000.000	299.700.000.000
322	9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	3.12	3.575.528.750	3.660.281.078
330	II. Nợ dài hạn		528.411.900.000	100.024.400.000
337	1. Phải trả dài hạn khác	17	100.024.400.000	100.024.400.000
338	2. Vay dài hạn	18	428.387.500.000	-
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		1.262.044.579.991	1.261.553.298.304
410	I. Vốn chủ sở hữu	19.1	1.262.044.579.991	1.261.553.298.304
411	1. Vốn cổ phần		500.000.000.000	500.000.000.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		500.000.000.000	500.000.000.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		47.504.464.013	47.504.464.013
418	3. Quỹ đầu tư phát triển		14.426.956.236	14.426.956.236
420	4. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu		452.055.479	452.055.479
421	5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		411.001.773.260	410.724.757.147
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		410.724.757.147	410.387.279.949
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trong năm		277.016.113	337.477.198
429	6. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		288.659.331.003	288.445.065.429
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		1.858.068.073.258	1.684.643.590.461

Trần Thị Thúy
Người lập

Nguyễn Thị Thúy
Kế toán trưởng



Từ Như Quỳnh
Tổng Giám đốc

Ngày 28 tháng 3 năm 2022

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
10	1. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20.1	3.474.130.000	9.451.116.913
11	2. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	21	(127.098.206)	(4.403.813.801)
20	3. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		3.347.031.794	5.047.303.112
21	4. Doanh thu hoạt động tài chính	20.2	26.606.515	736.743.115
22	5. Chi phí tài chính		-	(307.286.508)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		-	(307.286.508)
24	6. Phần lỗ trong công ty liên kết	12	(61.736.092)	(227.665.664)
26	7. Chi phí quản lý doanh nghiệp	22	(2.523.826.361)	(5.163.529.041)
30	8. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		788.075.856	85.565.014
31	9. Thu nhập khác	23	73.305.593	1.535.993.581
32	10. Chi phí khác		(340.059.518)	(681.211.376)
40	11. (Lỗ) lợi nhuận khác		(266.753.925)	854.782.205
50	12. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		521.321.931	940.347.219
51	13. Chi phí thuế TNDN hiện hành	24.1	(455.666.553)	(1.353.574.338)
52	14. Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	24.3	425.626.309	852.422.816
60	15. Lợi nhuận thuần sau thuế TNDN		491.281.687	439.195.697
61	16. Lợi nhuận thuần sau thuế của công ty mẹ		277.016.113	337.477.198
62	17. Lợi nhuận thuần sau thuế của cổ đông không kiểm soát		214.265.574	101.718.499
70	18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	19.4	6	7
71	19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	19.4	6	7

Trần Thị Thúy
Người lập

Nguyễn Thị Thúy
Kế toán trưởng



Từ Như Quỳnh
Tổng Giám đốc

Ngày 28 tháng 3 năm 2022

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		521.321.931	940.347.219
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao và hao mòn		360.925.050	360.925.053
03	Hoàn nhập dự phòng		(46.273.734)	(878.054.336)
05	(Lỗ) lãi từ hoạt động đầu tư		35.129.577	(509.077.451)
06	Chi phí lãi vay		-	307.286.508
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		871.102.824	221.426.993
09	(Tăng) giảm các khoản phải thu		(111.773.207.461)	3.573.279.830
10	Tăng hàng tồn kho		(61.562.918.417)	(17.138.264.035)
11	Tăng (giảm) các khoản phải trả		70.113.718	(272.555.066.515)
12	Giảm chi phí trả trước		2.300.000	102.204.348
14	Tiền lãi vay đã trả		-	(307.286.508)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(862.600.807)	(6.953.270.276)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(84.752.328)	(58.481.750)
20	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động kinh doanh		(173.339.962.471)	(293.115.457.913)
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		-	704.933.000
27	Tiền thu lãi tiền gửi và cho vay		26.606.515	31.810.115
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		26.606.515	736.743.115
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
33	Tiền thu từ đi vay	18	476.222.000.000	309.179.330.393
34	Tiền trả nợ gốc vay	18	(305.075.000.000)	(18.730.551.302)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		171.147.000.000	290.448.779.091

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (tiếp theo)
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		(2.166.355.956)	(1.929.935.707)
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		12.481.038.044	14.410.973.751
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	4	10.314.682.088	12.481.038.044



Trần Thị Thúy
Người lập



Nguyễn Thị Thúy
Kế toán trưởng



Từ Như Quỳnh
Tổng Giám đốc

Ngày 28 tháng 3 năm 2022

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY

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

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

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

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

Số lượng nhân viên của Nhóm Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 là 18 (ngày 31 tháng 12 năm 2020: 18).

Cơ cấu tổ chức

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

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

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

2.2 Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

2.3 Kỳ kế toán năm

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

2.4 Đơn vị tiền tệ trong kế toán

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

2.5 Cơ sở hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm các báo cáo tài chính của Công ty và công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021.

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

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

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

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

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

3.2 Hàng tồn kho

Hàng hóa bất động sản

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

Giá thành của hàng hóa bất động sản bao gồm:

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.2 Hàng tồn kho (tiếp theo)

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

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

Hàng tồn kho khác

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

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

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

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

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

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

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

3.3 Các khoản phải thu

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

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

3.4 Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.5 Tài sản cố định vô hình

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

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

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

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

Quyền sử dụng đất

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

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

3.6 Khấu hao và hao mòn

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

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

3.7 Chi phí đi vay

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

3.8 Chi phí trả trước

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.9 Các khoản đầu tư

Đầu tư vào công ty liên kết

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

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

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

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

Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư

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

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

3.10 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

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

3.11 Các khoản dự phòng

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.12 Phân chia lợi nhuận

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

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

▶ *Quỹ đầu tư phát triển*

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

▶ *Quỹ khen thưởng, phúc lợi*

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

3.13 Lãi trên cổ phiếu

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

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

3.14 Ghi nhận doanh thu

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

Doanh thu bán bất động sản

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

Tiền lãi

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

Cổ tức

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.15 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

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

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

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

Thuế thu nhập hoãn lại

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

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

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

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.16 Thông tin bộ phận

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

3.17 Các bên liên quan

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

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	39.128.998	15.823.851
Tiền gửi ngân hàng	10.045.553.090	10.065.214.193
Các khoản tương đương tiền (*)	230.000.000	2.400.000.000
TỔNG CỘNG	10.314.682.088	12.481.038.044

(*) Các khoản tương đương tiền thể hiện các khoản tiền gửi tại ngân hàng thương mại với kỳ hạn gốc không quá ba (3) tháng và hưởng lãi suất 3,15 %/năm.

5. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu bên khác	29.717.489.159	30.125.258.893
<i>Phải thu khách hàng mua đất nền</i>	<i>24.941.953.274</i>	<i>25.200.449.274</i>
<i>Công ty TNHH Bệnh viện Phú Thọ</i>	<i>3.295.262.261</i>	<i>3.295.262.261</i>
<i>Khác</i>	<i>1.480.273.624</i>	<i>1.629.547.358</i>
Phải thu bên liên quan (<i>Thuyết minh số 25</i>)	1.430.000.000	-
TỔNG CỘNG	31.147.489.159	30.125.258.893
Dự phòng phải thu ngắn hạn của khách hàng (<i>Thuyết minh số 8</i>)	(4.117.883.985)	(4.164.157.719)
GIÁ TRỊ THUẬN	27.029.605.174	25.961.101.174

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

6. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Trả trước theo Thỏa thuận Hợp đồng (*)	110.000.000.000	-
Công ty TNHH Xây dựng Hồng Long	334.353.398	334.353.398
Công ty TNHH Thương mại Lắp đặt Thiết bị PCCC Phúc Thịnh	325.498.209	325.498.209
Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng Đầu tư Dinh Phát	321.750.000	321.750.000
Khác	419.369.180	473.707.860
TỔNG CỘNG	111.400.970.787	1.455.309.467
Dự phòng trả trước cho người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 8)	(583.855.258)	(583.855.258)
GIÁ TRỊ THUẦN	110.817.115.529	871.454.209

(*) Khoản trả trước theo Thỏa thuận ngày 1 tháng 3 năm 2021 liên quan đến dự án Khu dân cư Nhơn Đức, Phước Lộc – Nhà Bè.

7. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu do thanh lý hợp đồng	3.578.958.000	3.578.958.000
Tạm ứng nhân viên	990.022.210	10.022.210
Khác	671.169.867	677.268.860
TỔNG CỘNG	5.240.150.077	4.266.249.070
Dự phòng phải thu ngắn hạn khác (Thuyết minh số 8)	(4.055.588.146)	(4.055.588.146)
GIÁ TRỊ THUẦN	1.184.561.931	210.660.924

8. DỰ PHÒNG PHẢI THU NGẮN HẠN KHÓ ĐÒI

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Dự phòng phải thu khách hàng	4.117.883.985	4.164.157.719
Dự phòng các khoản phải thu khác	4.055.588.146	4.055.588.146
Dự phòng trả trước cho người bán	583.855.258	583.855.258
TỔNG CỘNG	8.757.327.389	8.803.601.123

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	8.803.601.123	8.817.135.323
Trừ: Hoàn nhập và sử dụng dự phòng trong năm	(46.273.734)	(13.534.200)
Số cuối năm	8.757.327.389	8.803.601.123

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

9. HÀNG TỒN KHO

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Bất động sản dở dang		
<i>Dự án Khu dân cư Nhơn Đức,</i>		
<i>Phước Lộc – Nhà Bè (*)</i>	881.802.037.726	871.762.120.970
<i>Dự án Khu dân cư ADC, Phú Mỹ (*)</i>	308.382.443.445	275.100.647.657
<i>Dự án Khu dân cư Long An A</i>	33.154.083.357	12.575.591.788
TỔNG CỘNG	<u>1.223.338.564.528</u>	<u>1.159.438.360.415</u>

(*) Trong năm, Nhóm Công ty đã vốn hóa chi phí lãi vay với tổng số tiền là 40.122.328.768 VND (năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020: 26.580.821.917 VND) vào bất động sản dở dang.

10. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	VND		
	<i>Phương tiện vận tải</i>	<i>Thiết bị dụng cụ quản lý</i>	<i>Tổng cộng</i>
Nguyên giá:			
Số đầu năm và số cuối năm	<u>1.994.203.737</u>	<u>192.654.545</u>	<u>2.186.858.282</u>
Giá trị khấu hao lũy kế:			
Số đầu năm	(837.030.218)	(96.327.272)	(933.357.490)
Khấu hao trong năm	<u>(332.367.288)</u>	<u>(38.530.908)</u>	<u>(370.898.196)</u>
Số cuối năm	<u>(1.169.397.506)</u>	<u>(134.858.180)</u>	<u>(1.304.255.686)</u>
Giá trị còn lại:			
Số đầu năm	<u>1.157.173.519</u>	<u>96.327.273</u>	<u>1.253.500.792</u>
Số cuối năm	<u>824.806.231</u>	<u>57.796.365</u>	<u>882.602.596</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

11. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

	<i>Quyền sử dụng đất</i>	<i>Phần mềm máy tính</i>	<i>VND</i> <i>Tổng cộng</i>
Nguyên giá:			
Số đầu năm và số cuối năm	1.022.642.860	604.904.303	1.627.547.163
<i>Trong đó:</i>			
<i>Đã hao mòn hết</i>	-	126.750.000	126.750.000
Giá trị hao mòn lũy kế:			
Số đầu năm	-	(415.634.892)	(415.634.892)
Hao mòn trong năm	-	(119.538.576)	(119.538.576)
Số cuối năm	-	(535.173.468)	(535.173.468)
Giá trị còn lại:			
Số đầu năm	1.022.642.860	189.269.411	1.211.912.271
Số cuối năm	1.022.642.860	69.730.835	1.092.373.695

12. ĐẦU TƯ VÀO CÔNG TY LIÊN KẾT

<i>Tên công ty</i>	<i>Lĩnh vực kinh doanh</i>	<i>Số cuối năm</i>		<i>Số đầu năm</i>	
		<i>%</i>	<i>Giá trị</i>	<i>%</i>	<i>Giá trị</i>
		<i>sở hữu</i>	<i>ghi sổ</i>	<i>sở hữu</i>	<i>ghi sổ</i>
		<i>(%)</i>	<i>VND</i>	<i>(%)</i>	<i>VND</i>
Công ty Cổ phần Đông tàu và Dịch vụ Cảng Mỹ Xuân ("Mỹ Xuân")	Dịch vụ cảng tổng hợp	40,25	462.722.033.244	40,25	462.783.769.336

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021, toàn bộ sở hữu của Nhóm Công ty trong Mỹ Xuân là 9.659.066 cổ phần đã được sử dụng để thế chấp cho khoản vay trái phiếu dài hạn (*Thuyết minh số 18.1*).

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

	<i>VND</i> <i>Mỹ Xuân</i>
Giá trị đầu tư:	
Số đầu năm và số cuối năm	463.011.435.000
Phân lũy kế lỗ sau khi mua công ty liên kết:	
Số đầu năm	(227.665.664)
Phân lỗ từ công ty liên kết:	(61.736.092)
Số cuối năm	(289.401.756)
Giá trị còn lại:	
Số đầu năm	462.783.769.336
Số cuối năm	462.722.033.244

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

13. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	VND	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Công ty TNHH Kim khí Đông Phương	633.896.984	633.896.984
Khác	109.795.640	65.190.000
TỔNG CỘNG	<u>743.692.624</u>	<u>699.086.984</u>

14. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	VND	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Nhận ứng trước mua đất nền Dự án Khu dân cư Long An A	1.629.197.600	1.441.097.600
Khác	-	6.600.000
TỔNG CỘNG	<u>1.629.197.600</u>	<u>1.447.697.600</u>

15. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	VND			
	<i>Số đầu năm</i>	<i>Số tăng trong năm</i>	<i>Số giảm trong năm</i>	<i>Số cuối năm</i>
Phải thu				
Thuế giá trị gia tăng	16.905.810.691	54.702.868	(223.288.000)	16.737.225.559
Phải trả				
Thuế thu nhập doanh nghiệp	862.390.188	455.666.553	(862.600.807)	455.455.934
Thuế giá trị gia tăng	389.239.762	234.131.383	(316.836.513)	306.534.632
Thuế thu nhập cá nhân	74.490.269	84.726.944	(79.687.633)	79.529.580
Thuế khác	902.344	22.866.751.044	(22.867.653.388)	-
TỔNG CỘNG	<u>1.327.022.563</u>	<u>23.641.275.924</u>	<u>(24.126.778.341)</u>	<u>841.520.146</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

16. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí lãi trái phiếu	10.885.479.453	9.945.205.479
Chi phí dự án	1.603.565.180	1.603.565.180
Chi phí khác	170.000.000	177.460.000
TỔNG CỘNG	<u>12.659.044.633</u>	<u>11.726.230.659</u>

17. PHẢI TRẢ KHÁC

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn		
Tiền sử dụng đất phải nộp	-	2.365.835.301
Khác	614.464.222	614.464.222
	<u>614.464.222</u>	<u>2.980.299.523</u>
Dài hạn		
Khoản ký quỹ và nhận trước hợp tác đầu tư (*)	100.024.400.000	100.024.400.000
TỔNG CỘNG	<u>100.638.864.222</u>	<u>103.004.699.523</u>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải trả bên khác</i>	100.638.864.222	103.004.699.523

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

18. VAY

	Số đầu năm	Thay đổi trong năm			Số cuối năm
		Vay	Trả nợ vay	Phân bổ chi phí phát hành	
Ngắn hạn	299.700.000.000	48.802.000.000	(305.075.000.000)	300.000.000	43.727.000.000
Vay từ bên liên quan (Thuyết minh số 25)	-	48.802.000.000	(5.075.000.000)	-	43.727.000.000
Trái phiếu phát hành	299.700.000.000	-	(300.000.000.000)	300.000.000	-
Dài hạn	-	427.420.000.000	-	967.500.000	428.387.500.000
Trái phiếu phát hành (Thuyết minh số 18.1)	-	427.420.000.000	-	967.500.000	428.387.500.000
TỔNG CỘNG	299.700.000.000	476.222.000.000	(305.075.000.000)	1.267.500.000	472.114.500.000

18.1 Trái phiếu

	Số cuối năm VND	Kỳ hạn trả gốc	Lãi suất %/năm	Mục đích vay	Hình thức đảm bảo
Phát hành theo mệnh giá	430.000.000.000	Ngày 5 tháng 4 năm 2023	10,5	Bổ sung nguồn vốn phát triển dự án	- 15.840.000 cổ phần của Mỹ Xuân; và
Chi phí phát hành	(1.612.500.000)				- Quyền sử dụng đất đối với lô đất số 03 tại Phường Mỹ Xuân, Thị xã Phú Mỹ, Tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu sở hữu bởi Mỹ Xuân
TỔNG CỘNG	428.387.500.000				

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

19. VỐN CHỦ SỞ HỮU

19.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

	VND						
	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Tổng cộng
Năm trước:							
Số đầu năm	500.000.000.000	47.504.464.013	14.426.956.236	452.055.479	410.387.279.949	288.343.346.930	1.261.114.102.607
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	337.477.198	101.718.499	439.195.697
Số cuối năm	<u>500.000.000.000</u>	<u>47.504.464.013</u>	<u>14.426.956.236</u>	<u>452.055.479</u>	<u>410.724.757.147</u>	<u>288.445.065.429</u>	<u>1.261.553.298.304</u>
Năm nay:							
Số đầu năm	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
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	277.016.113	214.265.574	491.281.687
Số cuối năm	<u>500.000.000.000</u>	<u>47.504.464.013</u>	<u>14.426.956.236</u>	<u>452.055.479</u>	<u>411.001.773.260</u>	<u>288.659.331.003</u>	<u>1.262.044.579.991</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

19. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

19.2 Các giao dịch về vốn với chủ sở hữu

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

19.3 Cổ đông

	Số cuối năm			Số đầu năm		
	Số lượng cổ phiếu	Giá trị (VND)	% sở hữu	Số lượng cổ phiếu	Giá trị (VND)	% sở hữu
Ông Phan Văn Tường	11.379.330	113.793.300.000	22,76	8.939.330	89.393.300.000	17,88
Ông Từ Như Quỳnh	6.267.080	62.670.800.000	12,53	5.867.080	58.670.800.000	11,73
Cổ đông khác	<u>32.353.590</u>	<u>323.535.900.000</u>	<u>64,71</u>	<u>35.193.590</u>	<u>351.935.900.000</u>	<u>70,39</u>
TỔNG CỘNG	<u>50.000.000</u>	<u>500.000.000.000</u>	<u>100</u>	<u>50.000.000</u>	<u>500.000.000.000</u>	<u>100</u>

19.4 Cổ phiếu

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

19. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

19.5 Lãi trên cổ phiếu

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

	Năm nay	Năm trước
Lợi nhuận thuần sau thuế (VND)	277.016.113	337.477.198
Trừ: Quỹ khen thưởng phúc lợi (VND) (*)	-	-
Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông (VND)	277.016.113	337.477.198
Số lượng cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân (cổ phiếu)	50.000.000	50.000.000
Lãi cơ bản và lãi suy giảm trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)	6	7

(*) Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021, Nhóm Công ty chưa có kế hoạch trích quỹ khen thưởng, phúc lợi vào ngày của báo cáo tài chính hợp nhất này.

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

20. DOANH THU

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

	Năm nay	VND Năm trước
Doanh thu thuần	3.474.130.000	9.451.116.913
Trong đó:		
Doanh thu cung cấp dịch vụ	3.474.130.000	2.309.480.550
Doanh thu bán đất nền	-	7.141.636.363
Trong đó:		
Doanh thu từ bên liên quan (Thuyết minh số 25)	3.286.250.000	2.330.250.000
Doanh thu từ bên khác	187.880.000	7.120.866.913

20.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm nay	VND Năm trước
Lãi tiền gửi	26.606.515	31.810.115
Lãi chuyển nhượng quyền mua cổ phần và khoản đầu tư	-	704.933.000
TỔNG CỘNG	26.606.515	736.743.115

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

21. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Giá vốn dịch vụ cung cấp	127.098.207	66.023.750
Giá vốn bán đất nền	-	4.337.790.051
TỔNG CỘNG	127.098.207	4.403.813.801

22. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí nhân viên	1.294.552.913	2.669.439.960
Chi phí dịch vụ mua ngoài	687.567.183	1.392.042.559
Chi phí khấu hao và hao mòn	360.925.050	360.925.053
Hoàn nhập dự phòng	(46.273.734)	-
Chi phí khác	227.054.949	741.121.469
TỔNG CỘNG	2.523.826.361	5.163.529.041

23. THU NHẬP KHÁC

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Thu nhập từ xử lý công nợ	-	878.054.336
Hoàn nhập dự phòng bảo hành công trình	-	627.939.245
Khác	73.305.593	30.000.000
TỔNG CỘNG	73.305.593	1.535.993.581

24. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

24. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

24.1 Chi phí thuế TNDN

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí thuế TNDN hiện hành	455.666.553	862.600.808
Thuế TNDN trích thiếu những năm trước	-	490.973.530
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	(425.626.309)	(852.422.816)
TỔNG CỘNG	30.040.244	501.151.522

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	521.321.930	940.347.219
Thuế TNDN theo thuế suất 20% áp dụng cho Nhóm Công ty	104.264.386	188.069.444
<i>Các khoản điều chỉnh theo thuế suất 20% áp dụng cho Nhóm Công ty:</i>		
Chi phí không được trừ	108.714.304	160.261.475
Điều chỉnh hợp nhất	12.347.219	31.533.133
Thuế TNDN trích thiếu những năm trước	-	490.973.530
Thuế TNDN được giảm (*)	(195.285.665)	(369.686.060)
Chi phí thuế TNDN	30.040.244	501.151.522

(*) Căn cứ theo Nghị định 92/2021/NĐ-CP của Chính phủ ngày 27 tháng 10 năm 2021 quy định chi tiết thi hành Nghị quyết số 406/NQ-UBTVQH15 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội ban hành một số giải pháp nhằm hỗ trợ doanh nghiệp, người dân chịu tác động của dịch COVID-19 về giảm thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp của năm 2021, trong năm, Công ty và công ty con đã thực hiện điều chỉnh giảm chi phí thuế TNDN tương ứng với 30% số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp của kỳ tính thuế thu nhập doanh nghiệp năm 2021 với giá trị là 195.285.665 VND đối với trường hợp doanh nghiệp có tổng doanh thu năm 2021 không quá 200 tỷ đồng và doanh thu trong kỳ tính thuế năm 2021 giảm so với doanh thu trong kỳ tính thuế năm 2019.

24.2 Thuế TNDN hiện hành

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

24. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

24.3 Thuế TNDN hoãn lại

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

	<i>Bảng cân đối kế toán hợp nhất</i>		<i>Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
	VND			
Lợi nhuận chưa thực hiện	3.463.686.914	3.038.060.605	425.626.309	852.422.816
Tài sản thuế TNDN hoãn lại	3.463.686.914	3.038.060.605		
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại			425.626.309	852.422.816

25. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	VND	
			<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Mỹ Xuân	Công ty liên kết	Doanh thu dịch vụ tư vấn	3.286.250.000	2.330.250.000
Bà Nguyễn Thu Huyền	Bên liên quan	Vay	48.802.000.000	-
		Trả gốc vay	5.075.000.000	-

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm, các khoản phải thu và phải trả bên liên quan như sau:

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	VND	
			<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Phải thu ngắn hạn của khách hàng				
Mỹ Xuân	Công ty liên kết	Phí tư vấn	1.430.000.000	-
Vay ngắn hạn (*)				
Bà Nguyễn Thu Huyền	Bên liên quan	Vay	43.727.000.000	-

(*) Đây là khoản vay tín chấp không lãi suất để bổ sung vốn lưu động và đến hạn hoàn trả vào ngày 12 tháng 4 năm 2022.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

25. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

Giao dịch với các bên liên quan khác

Thu nhập của các thành viên Hội đồng Quản trị, Ủy ban Kiểm toán thuộc Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc:

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Lương, thù lao, thưởng và các lợi ích khác	<u>538.240.000</u>	<u>861.283.672</u>

26. SỰ KIỆN QUAN TRỌNG TRONG NĂM

Đại dịch Covid-19

Đại dịch Covid-19 đang dẫn đến sự suy thoái kinh tế và ảnh hưởng tiêu cực đến hầu hết các doanh nghiệp và ngành nghề. Tình hình này dẫn đến các yếu tố không chắc chắn và có thể tác động đến môi trường mà Nhóm Công ty đang hoạt động. Ban Tổng Giám đốc Công ty vẫn đang tiếp tục theo dõi các diễn biến của tình hình, cũng như đánh giá các ảnh hưởng tài chính liên quan đến việc đánh giá tài sản, các khoản dự phòng và công nợ tiềm tàng, và đồng thời sử dụng các ước tính và xét đoán đối với các vấn đề khác nhau, dựa trên các thông tin tin cậy nhất có được đến ngày của báo cáo tài chính hợp nhất này.

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

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



Trần Thị Thúy
Người lập



Nguyễn Thị Thúy
Kế toán trưởng



Từ Như Quỳnh
Tổng Giám đốc

Ngày 28 tháng 3 năm 2022

Công ty Cổ phần Bất động sản và Đầu tư VRC

PHỤ LỤC

GIẢI TRÌNH NGUYÊN NHÂN BIẾN ĐỘNG LỢI NHUẬN

	Năm nay	Năm trước	Tỷ lệ tăng/giảm
	(VND)	(VND)	(%)
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	<u>491.281.687</u>	<u>439.195.697</u>	<u>12%</u>

Nguyên nhân biến động lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Nhóm Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021 cao hơn so với năm 2020 là do Nhóm Công ty hiệu quả giảm các khoản chi phí đầu vào trong năm.



Từ Như Quỳnh
Tổng Giám đốc

Ngày 28 tháng 3 năm 2022