



# **BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN** **Năm 2023**

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

## MỤC LỤC

<b>I. THÔNG TIN CHUNG</b> .....	1
1. Thông tin khái quát:.....	1
<i>1.1 Quá trình hình thành và phát triển:</i> .....	2
<i>1.2 Các sự kiện khác:</i> .....	2
2. Ngành nghề và địa bàn kinh doanh: .....	4
3. Thông tin về mô hình quản trị, tổ chức kinh doanh và bộ máy quản lý:.....	4
<i>3.1. Mô hình quản trị:</i> .....	4
<i>3.2. Cơ cấu bộ máy quản lý:</i> .....	4
<i>3.3. Các công ty con, công ty liên kết:</i> .....	4
4. Định hướng phát triển: .....	5
5. Các rủi ro: .....	6
<b>II. TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM 2023</b> .....	8
1. Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh .....	8
2. Tổ chức và nhân sự.....	9
<i>2.1. Danh sách Ban điều hành:</i> .....	9
<i>2.2. Những thay đổi trong ban điều hành:</i> .....	9
<i>2.3. Số lượng cán bộ, nhân viên:</i> .....	10
3. Tình hình đầu tư, tình hình thực hiện các dự án:.....	11
<i>Các công ty con, công ty liên kết</i> .....	11
4. Tình hình tài chính .....	20
<i>4.1. Tình hình tài chính</i> .....	20
<i>4.2. Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu</i> .....	20
5. Cơ cấu cổ đông, thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu .....	21
<i>5.1. Cổ phần</i> .....	21
<i>5.2. Cơ cấu cổ đông</i> .....	21
<i>5.3. Tình hình thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu</i> .....	22
<i>5.4. Giao dịch cổ phiếu quỹ</i> .....	24
<i>5.5. Các chứng khoán khác</i> .....	24
6. Báo cáo tác động liên quan đến môi trường và xã hội của Công ty .....	24
<i>6.1. Tác động lên môi trường:</i> .....	24
<i>6.2. Quản lý nguồn nguyên vật liệu:</i> .....	24
<i>6.3. Tiêu thụ năng lượng:</i> .....	24

6.4. Tiêu thụ nước: .....	24
6.5. Tuân thủ Pháp luật về bảo vệ môi trường: .....	25
6.6. Chính sách liên quan đến người lao động .....	25
6.7. Báo cáo liên quan đến trách nhiệm đối với cộng đồng địa phương .....	25
6.8. Báo cáo liên quan đến hoạt động thị trường vốn xanh theo hướng dẫn của UBCKNN: .....	25
<b>III. BÁO CÁO VÀ ĐÁNH GIÁ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC .....</b>	<b>25</b>
1. Đánh giá kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh .....	26
2. Tình hình tài chính .....	26
3. Những cải tiến về cơ cấu tổ chức, chính sách, quản lý .....	28
4. Kế hoạch phát triển trong tương lai .....	28
5. Báo cáo đánh giá liên quan đến trách nhiệm về môi trường và xã hội của Công ty .....	28
<b>IV. ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VỀ HOẠT ĐỘNG CÔNG TY .....</b>	<b>29</b>
1. Đánh giá của Hội đồng quản trị về các mặt hoạt động của Công ty .....	29
2. Đánh giá của Hội đồng quản trị về hoạt động của Ban Giám đốc Công ty .....	29
3. Các kế hoạch, định hướng của Hội đồng quản trị .....	29
<b>V. QUẢN TRỊ CÔNG TY .....</b>	<b>31</b>
1. Hội đồng quản trị .....	31
1.1. Thành viên và cơ cấu của Hội đồng quản trị: .....	31
1.2. Hoạt động của Hội đồng quản trị .....	32
1.3. Hoạt động của thành viên Hội đồng quản trị độc lập .....	36
1.4. Danh sách các thành viên Hội đồng quản trị có chứng chỉ đào tạo về quản trị công ty: .....	38
2. Ủy ban kiểm toán .....	38
2.1. Nhân sự Ủy ban Kiểm toán .....	38
2.2. Hoạt động của Ủy ban kiểm toán năm 2023 .....	39
3. Các giao dịch, thù lao và các khoản lợi ích của Hội đồng quản trị, Ban Giám đốc và ban Ủy ban Kiểm toán .....	40
3.1. Lương, thưởng, thù lao, các khoản lợi ích: .....	40
3.2. Giao dịch của cổ đông lớn trong năm 2023: .....	43
3.3. Hợp đồng hoặc giao dịch với người nội bộ .....	44
3.4. Đánh giá việc thực hiện các quy định về quản trị Công ty .....	45
<b>VI. BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT NĂM 2023 ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN .....</b>	<b>45</b>
1. Ý kiến kiểm toán: .....	45
2. Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2023 .....	46



CTCP BẤT ĐỘNG SẢN & ĐẦU TƯ VRC

Số: 01.1904 /2024/BCTN-VRC

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 19 tháng 04 năm 2024

# BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN

Năm 2023

## I. THÔNG TIN CHUNG

### 1. Thông tin khái quát:

- Tên giao dịch: **CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN VÀ ĐẦU TƯ VRC**
- Giấy CNĐKDN: 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 19 ngày 31/07/2023.
- Vốn điều lệ: 500.000.000.000 đồng
- Vốn đầu tư của chủ sở hữu: 500.000.000.000 đồng
- Địa chỉ: A1.0506, Tầng 05, Tháp A1, Tòa nhà The Gold View, 346 Bến Vân Đồn, Phường 01, Quận 4, Tp. Hồ Chí Minh, Việt Nam.
- Số điện thoại: (84-283) 8375.572
- Số fax: (84-283) 8375.571
- Website: <https://vrc.com.vn>
- Mã cổ phiếu: VRC
- Logo Công ty:



CTCP BẤT ĐỘNG SẢN & ĐẦU TƯ VRC

### ***1.1 Quá trình hình thành và phát triển:***

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

### ***1.2. Các sự kiện khác:***

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

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

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



Giải thưởng Sao Vàng Đất Việt 2008



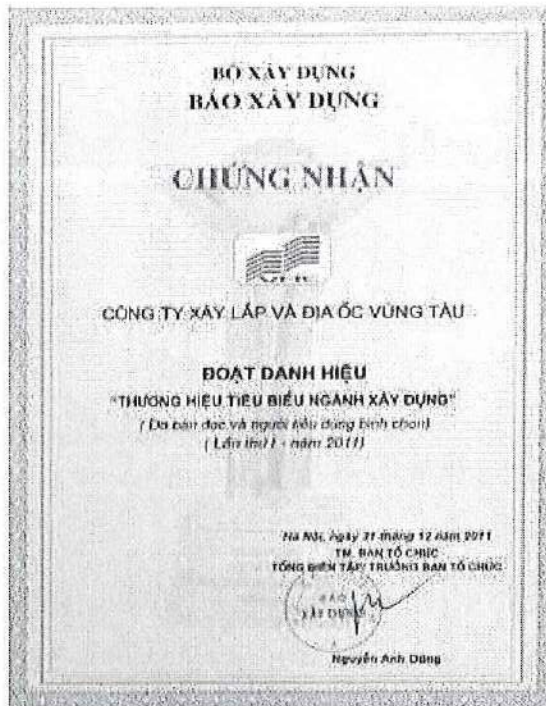
Bằng khen thành tích xuất sắc về công tác ATVSLĐ năm 2009



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



Giải thưởng Sao Vàng Đông Nam Bộ 2008



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

**2. Ngành nghề và địa bàn kinh doanh:**

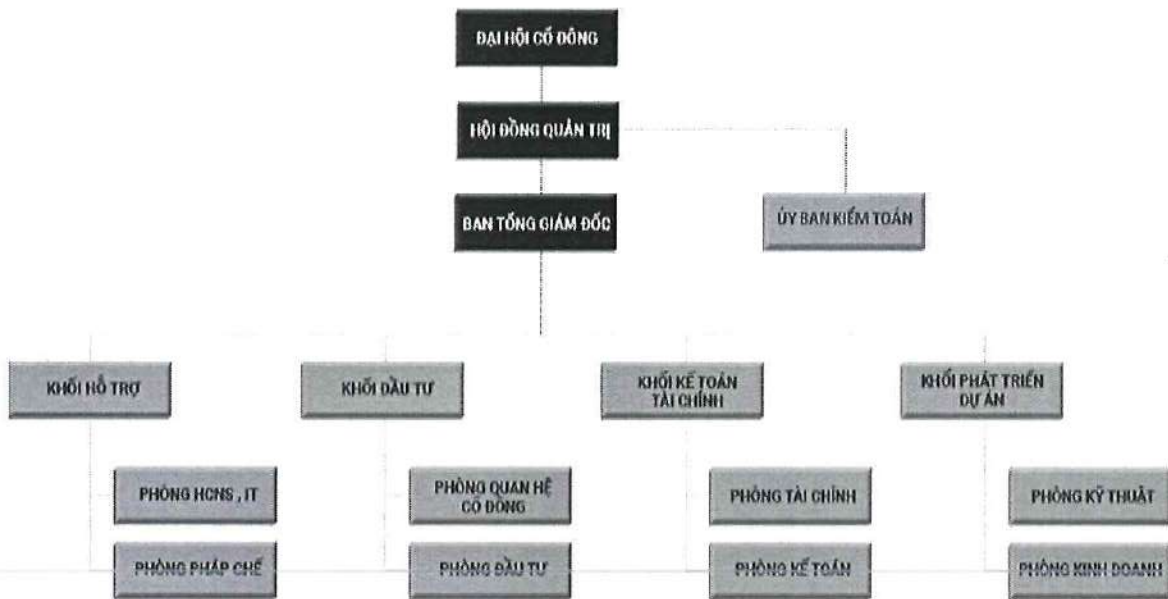
- Ngành nghề kinh doanh: Kinh doanh bất động sản; Hoạt động đầu tư; Hoạt động M&A.
- Địa bàn kinh doanh chính: Tp. Hồ Chí Minh, Tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu, Tỉnh Long An.

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

**3.1. Mô hình quản trị:**

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

**3.2. Cơ cấu bộ máy quản lý:**



**3.3. Các công ty con, công ty liên kết:**

**3.3.1. Công ty Cổ phần ADEC:**

Công ty Cổ phần ADEC tiền thân Công ty Xây dựng Trang trí Kiến trúc ADC thuộc doanh nghiệp nhà nước được cổ phần hóa năm 2005. Công ty hoạt động theo Giấy Chứng nhận ĐKKD số 0300515472 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tp. Hồ Chí Minh cấp ngày 07/04/2005, đăng ký thay đổi lần thứ 18 ngày 13/06/2022.

- Vốn điều lệ thực góp: 523.013.290.000 đồng
- Ngành nghề kinh doanh chính: Kinh doanh Bất động sản
- Các dự án đang triển khai:
  - Dự án Khu dân cư ADC phường Phú Mỹ, quận 7, Tp. Hồ Chí Minh.
  - Dự án Khu dân cư đối diện Bệnh viện đa khoa 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 16 ngày 01/08/2023.
- Dự án đang triển khai: Cảng Tổng hợp Container Mỹ Xuân.
- Tỷ lệ sở hữu: 40,25%.

## **4. Định hướng phát triển:**

Định hướng phát triển của VRC là trở thành một Tập đoàn kinh tế năng động, tăng trưởng nhanh và mạnh mẽ trên nguyên tắc “HỢP TÁC – PHÁT TRIỂN – BỀN VỮNG”. Công ty tập trung vào các hoạt động đầu tư, phát triển các dự án bất động sản tiềm năng; tìm kiếm, đánh giá cơ hội M&A các doanh nghiệp mang tính đột phá từ đó tạo ra sự tăng trưởng cho Công ty và có những đóng góp cho xã hội.

Các mục tiêu chủ yếu của Công ty:

- Phát triển các Dự án Bất động sản xanh, đầy đủ tiện ích, nhằm nâng cao chất lượng cuộc sống cho khách hàng tại địa bàn Tp. Hồ Chí Minh, Tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu và các tỉnh, thành phố vệ tinh vị trí thuận lợi, hạ tầng giao thông phát triển.
- M&A các doanh nghiệp có tài sản tốt, có tiềm năng tăng trưởng trong các ngành mà Công ty xác định là trọng điểm.

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

- Tiếp tục đổi mới doanh nghiệp, đổi mới tư duy, tiếp cận các tư duy tiên bộ và khoa học;
- Phát triển nguồn nhân lực, tăng cường công tác quản trị.



- Đẩy mạnh hoạt động đầu tư chuyên nghiệp, hiệu quả;
- Tiếp tục nỗ lực, tận dụng tối đa nguồn lực trong mọi công trình, dự án đầu tư;
- Sử dụng hiệu quả các nguồn vốn;
- Tăng cường gia tăng giá trị cho khách hàng, đối tác và cổ đông.

Các mục tiêu phát triển bền vững (môi trường, xã hội và cộng đồng) và chương trình chính liên quan đến ngắn hạn và trung hạn của Công ty: Với tiêu chí mỗi cá nhân tốt đẹp phải được ươm mầm trong một cộng đồng tốt đẹp. Vì vậy, Công ty tâm niệm luôn sẵn sàng hỗ trợ và giúp đỡ cho các cá nhân, cộng đồng xung quanh mình ngày càng tốt đẹp hơn, hạnh phúc hơn bằng các chương trình thiện nguyện được tổ chức thường xuyên như “Ngôi nhà yêu thương”, “Cầu thông đường thoáng”, “Mái nhà chung”, “Bữa cơm nhân ái”, “Học bổng vì tương lai”, “Vui đến trường”, các hoạt động hỗ trợ người dân ở các vùng bị ảnh hưởng bởi thiên tai, lũ lụt...

## 5. Các rủi ro:

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

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

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

**Rủi ro thanh toán:** Rủi ro tiềm ẩn gây ra tác động tiêu cực đến thu nhập hoặc vốn của Công ty do bên đi vay hoặc đối tác không thực hiện đúng, không thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ của mình trong Hợp đồng/Cam kết. Rủi ro về các thay đổi của thị trường vốn (nợ và vốn chủ sở

hữu) có thể gây khó khăn cho việc tìm nguồn tài trợ vốn với các điều khoản thuận lợi cho các dự án phát triển trong tương lai hoặc không có các nguồn vốn này;

Để kiểm soát rủi ro thanh toán, Công ty luôn xây dựng kế hoạch dòng tiền cụ thể và các phương án thay thế cho các trường hợp nguồn thu từ tài sản/dự án theo kế hoạch không đảm bảo theo dự kiến ban đầu.

**Rủi ro hoạt động:** Rủi ro xảy ra do lỗi kỹ thuật, lỗi hệ thống và quy trình nghiệp vụ, lỗi do con người trong quá trình tác nghiệp hoặc do thiếu vốn kinh doanh phát sinh từ các khoản chi phí, từ hoạt động đầu tư hoặc do các nguyên nhân khác quan khác. Rủi ro dự án bị chậm tiến độ; Rủi ro chi phí đầu tư vượt dự toán; Rủi ro doanh thu dự án bị suy giảm do sự suy giảm trong đơn giá kinh doanh/sản lượng kinh doanh.

Để kiểm soát và giảm thiểu rủi ro hoạt động, Công ty đã ban hành chính sách kiểm tra chéo giữa các bộ phận nhằm hạn chế các lỗi kỹ thuật, lỗi tác nghiệp. Ủy ban Kiểm toán cũng đã triển khai những hoạt động đánh giá chuyên sâu, hỗ trợ HĐQT nhận diện được những rủi ro tiềm ẩn trong hoạt động và tổ chức của Công ty nhằm đưa ra được những phương án xử lý hiệu quả và phù hợp. Bên cạnh đó, Công ty luôn có những kế hoạch được lập từ đầu năm, đầu quý, đầu tháng cũng như phối hợp rà soát đánh giá tình hình thực hiện kế hoạch; xây dựng các kịch bản thị trường nhằm chuẩn bị các phương án đối với các rủi ro chậm tiến độ hoặc chi phí đầu vào tăng cao hoặc rủi ro không bán được hàng...

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

**Rủi ro Pháp lý:** Rủi ro phát sinh từ thay đổi các điều luật và quy định về môi trường, quy hoạch và chính sách tài chính, tiền tệ; Rủi ro phát sinh từ việc không tuân thủ, hoặc tuân thủ không đầy đủ các quy định Pháp lý liên quan đến hoạt động kinh doanh và việc hủy bỏ Hợp đồng do hợp đồng không hợp pháp, vượt quá quyền hạn, thiếu sót các điều khoản hoặc chưa hoàn thiện các tiêu chuẩn hoặc do các nguyên nhân khác. Là một doanh nghiệp niêm yết hoạt động trong lĩnh vực Đầu tư, Bất động sản, hoạt động của Công ty được điều chỉnh bởi các quy định của pháp luật như Luật Doanh nghiệp, Luật Chứng khoán, Luật Đất đai, Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh Bất động sản, Luật Xây dựng, các nghị định, thông tư và các văn bản hướng dẫn thi hành... Để kiểm soát rủi ro về mặt pháp lý, Công ty liên tục cập nhật những phiên bản mới nhất của pháp luật quy định liên quan đến hoạt động của Công ty và các công ty con/công ty

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

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

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

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

## II. TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM 2023

### 1. Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh

*ĐVT: triệu đồng*

Chỉ tiêu	KH 2023	TH 2023	Tỷ lệ TH/KH 2023	TH 2022	Tỷ lệ TH2023/TH2022
<b>Tổng doanh thu và các khoản thu nhập</b>	3.000	4.379	145,98%	28.626	15,30%
<b>Lợi nhuận trước thuế</b>	300	670	223,32%	18.844	3,56%
<b>Lợi nhuận sau thuế</b>	240	403	167,73%	16.714	2,41%

*Nguồn Báo cáo tài chính hợp nhất kiểm toán 2023*

Đối diện với nhiều khó khăn năm 2023, Hội đồng quản trị cùng Ban Tổng Giám đốc đã xác định phương hướng hoạt động phù hợp nhất với tình hình trước mắt là duy trì và bảo đảm sự ổn định cho Công ty. Nguồn doanh thu năm 2023 của Công ty chủ yếu đến từ hoạt động cung cấp dịch vụ tư vấn, ngoài ra, cùng với việc tinh gọn bộ máy nhân sự, tiết kiệm tối đa chi phí hoạt động, kết quả đạt được năm 2023 vượt kế hoạch Đại hội đồng cổ đông thường niên 2023 giao. Cụ thể: Tổng doanh thu và các khoản thu nhập của Công ty năm 2023 đạt 4,379 tỷ đồng, đạt 145,98% kế hoạch Đại hội đồng cổ đông thường niên 2023 giao. Lợi nhuận trước thuế đạt 670 triệu đồng đạt 223,32% kế hoạch Đại hội đồng cổ đông thường niên 2023 giao. Lợi nhuận sau thuế đạt 403 triệu đồng, đạt 167,73% kế hoạch được Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2023 giao.

Kết quả về doanh thu và lợi nhuận đạt được năm 2023 thấp hơn so với năm 2022 chủ yếu do năm 2022 có phát sinh thu nhập khác từ dự án 52G của Công ty.

## 2. Tổ chức và nhân sự

### 2.1. Danh sách Ban điều hành:

#### **Bà Nguyễn Thị Minh Khiêm – Tổng Giám đốc**

- 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 – Giám đốc tài chính kiêm 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:

STT	Thành viên Ban điều hành	Ngày bổ nhiệm/ miễn nhiệm thành viên Ban điều hành
1	Từ Như Quỳnh	Miễn nhiệm chức vụ Tổng Giám đốc kể từ ngày 07/07/2023.

STT	Thành viên Ban điều hành	Ngày bổ nhiệm/ miễn nhiệm thành viên Ban điều hành
2	Nguyễn Thị Minh Khiêm	Bổ nhiệm chức vụ Tổng Giám đốc kể từ ngày 07/07/2023. Miễn nhiệm chức vụ Phó Tổng Giám đốc thường trực kể từ ngày 20/07/2023.
3	Nguyễn Thị Thúy	Bổ nhiệm chức vụ Giám đốc tài chính kể từ ngày 20/07/2023.

### 2.3. Số lượng cán bộ, nhân viên:

#### ❖ Thông kê nhân sự:

- Tính tới thời điểm hiện nay, toàn thể CBCNV Công ty là 17 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, cụ thể và mang lại hiệu quả cao. Việc xây dựng kế hoạch và thực hiện đào tạo, bồi dưỡng và phát triển nguồn nhân lực được VRC thực hiện hằng năm. Mỗi năm có tổng hợp kết quả, đánh giá kết quả đào tạo thông qua hiệu quả công việc thực tế của CBNV tham gia đào tạo.

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

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

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

#### **• Chế độ lương và đãi ngộ:**

- Mức lương: Thỏa thuận, cạnh tranh trên thị trường và xứng đáng với năng lực, kinh nghiệm và hiệu quả công việc.
- Được hưởng thu nhập tăng thêm theo kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty.
- Có nhiều cơ hội thăng tiến; Được tạo điều kiện tối đa để phát huy hết khả năng.
- Môi trường làm việc văn minh, chuyên nghiệp.

#### **• Chính sách khen thưởng**

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

#### **• Chính sách chăm sóc sức khỏe**

- Ngoài 2 loại hình Bảo hiểm bắt buộc (BHYT, BHXH), hàng năm, các nhân viên Công ty được mua thêm bảo hiểm sức khỏe Bảo Việt Care. Hàng năm, Công ty có tổ chức khám sức khỏe cho 100% cán bộ công nhân viên nhằm đảm bảo sức khỏe của nhân viên được chăm sóc tốt nhất

#### **• 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:**

*Các công ty con, công ty liên kết*

#### **3.1. Công ty Cổ phần ADEC**

- Vốn điều lệ: 523,013 tỷ đồng. VRC sở hữu 54,33% vốn điều lệ.
- Tổng tài sản: 1.059 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 Đối diện Bệnh viện đa khoa tỉnh Long An.

Kết quả hoạt động kinh doanh năm 2023:

*ĐVT: triệu đồng*

Chỉ tiêu	Thực hiện năm 2023
Tổng doanh thu và các khoản thu nhập	3.076,3
Lợi nhuận trước thuế	1.739,9
Lợi nhuận sau thuế	1.347,6

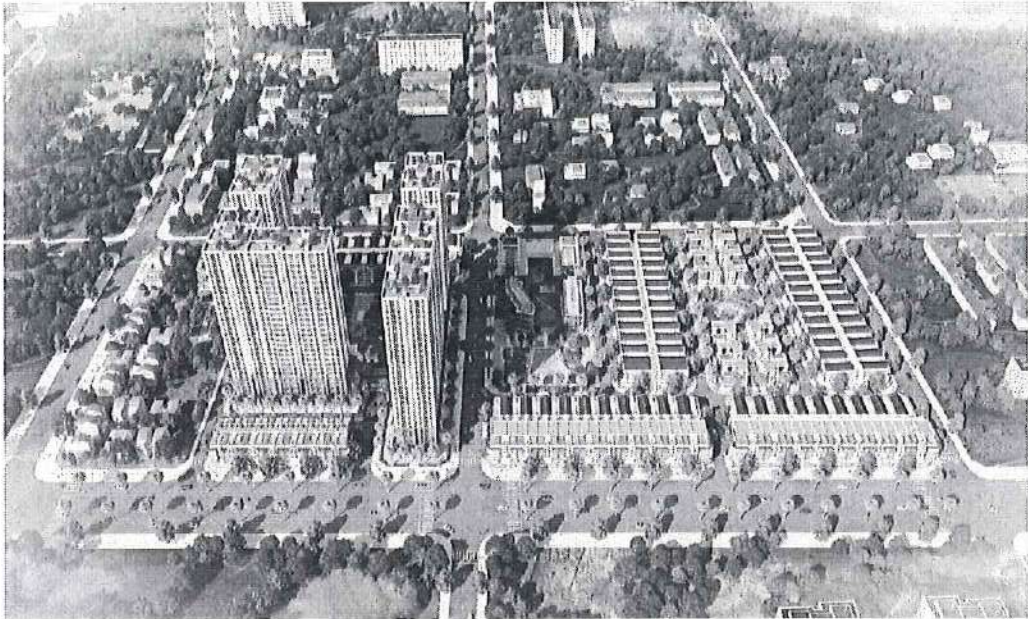
**Các Dự án Công ty Cổ phần ADEC đang thực hiện:**

❖ **Dự án Khu dân cư ADC Phường Phú Mỹ, Quận 7**

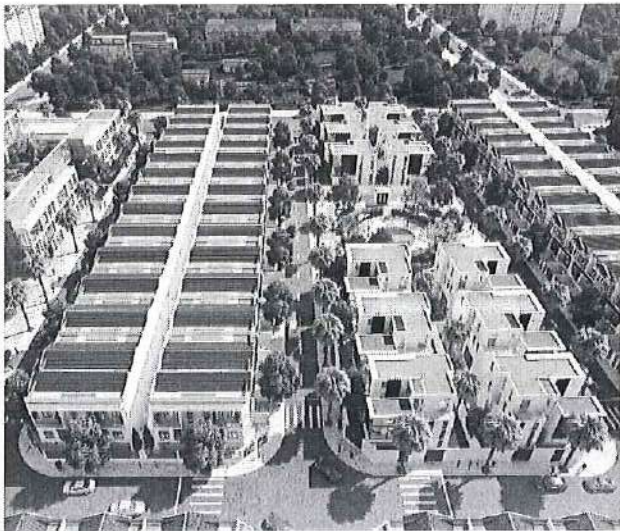
- **Chủ đầu tư: CÔNG TY CỔ PHẦN ADEC**
- **Vị trí dự án:** Nằm trên mặt tiền đường 15B (đường Nguyễn Lương Bằng nối dài), lộ giới 48m.
- **Quy mô dự án:**
  - Diện tích: 79.330 m<sup>2</sup>
  - Phân khu chức năng:
    - + Nhóm nhà liên kế phố
    - + Nhà liên kế vườn
    - + Nhà biệt thự
    - + Chung 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:**



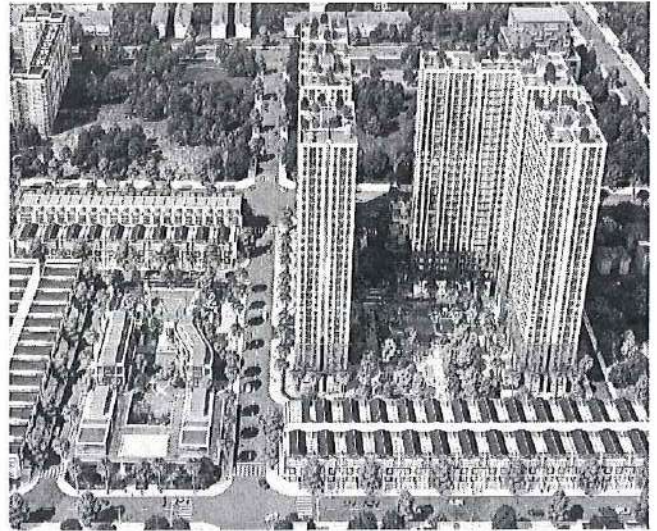
**Phối cảnh dự án**



**Khu thấp tầng**



**Khu cao tầng**



Y  
N  
S  
U  
1  
10x



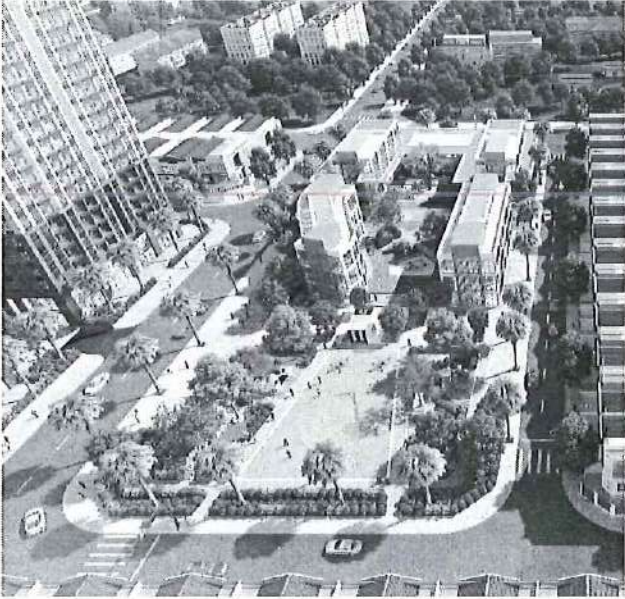
**Biệt thự**



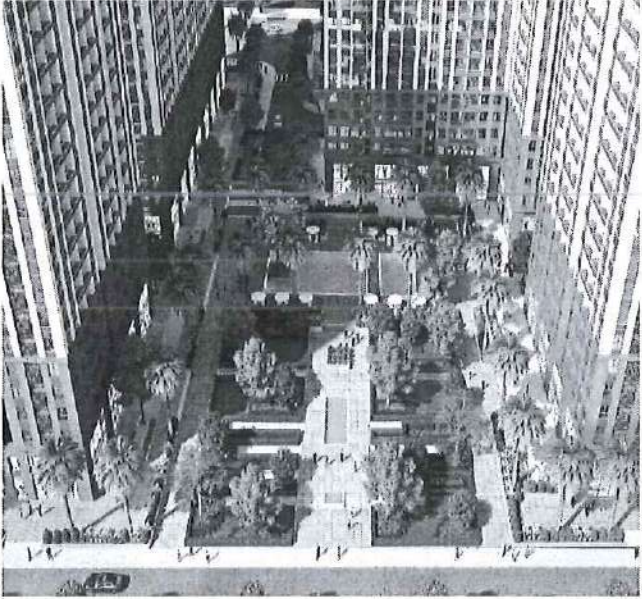
**Nhà phố**



**Khu trường học & Công viên**

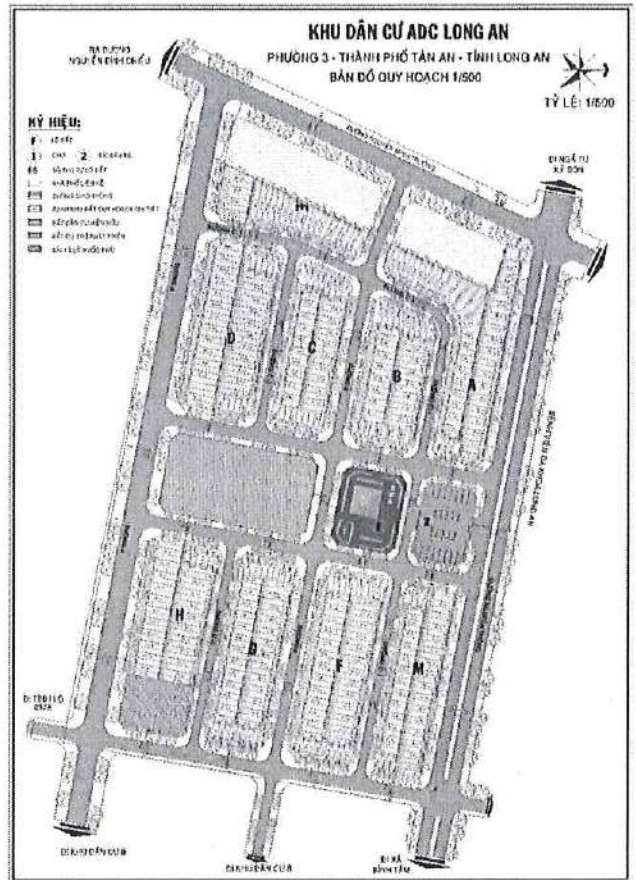


**Công viên nội khu**

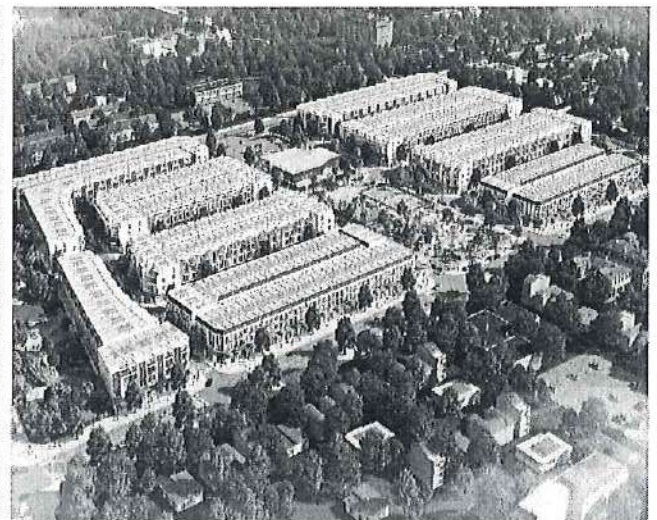
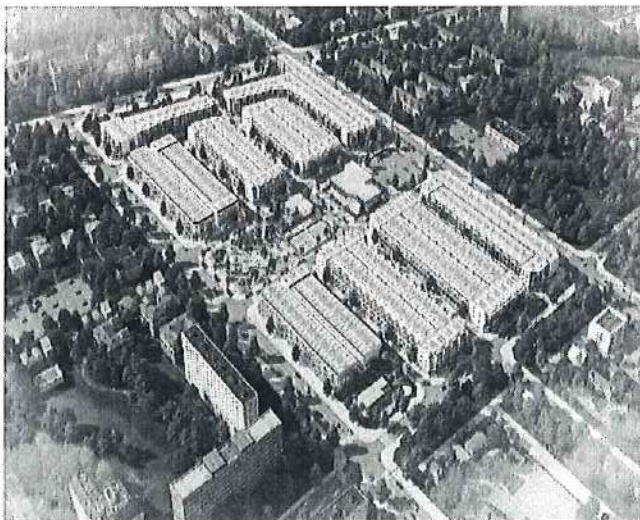


❖ **Dự án Khu dân cư ADC Phường Phú Mỹ, Quận 7 Đối diện Bệnh viện đa khoa tỉnh Long An**

- **Chủ đầu tư: CÔNG TY CỔ PHẦN ADEC**
- **Vị trí:** Đối diện Bệnh viện Đa khoa Tỉnh Long An (Khu A), nằm trên địa bàn Phường 3, Tp. Tân An, Tỉnh Long An.
- **Quy mô dự án:**
  - Tổng diện tích quy hoạch: 95.621m<sup>2</sup>
  - Phân khu chức năng:
    - + Đất ở: gồm 526 Nhà liên kế
    - + Trung tâm thương mại
    - + Bãi đậu xe
    - + Công viên
    - + Đất giao thông
- **Tiến độ:**
  - Đã được UBND tỉnh Long An quyết định giao đất 2,6ha, hoàn tất nghĩa vụ tài chính và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.
  - Đã hoàn thiện hạ tầng cơ sở và phân lô hoàn chỉnh giai đoạn 1 (diện tích 2,6ha) với 172 nền.
- **Hình ảnh dự án:**



**Khu nhà phố**



**Công viên và Trung tâm thương mại**



**Khu thể dục thể thao**



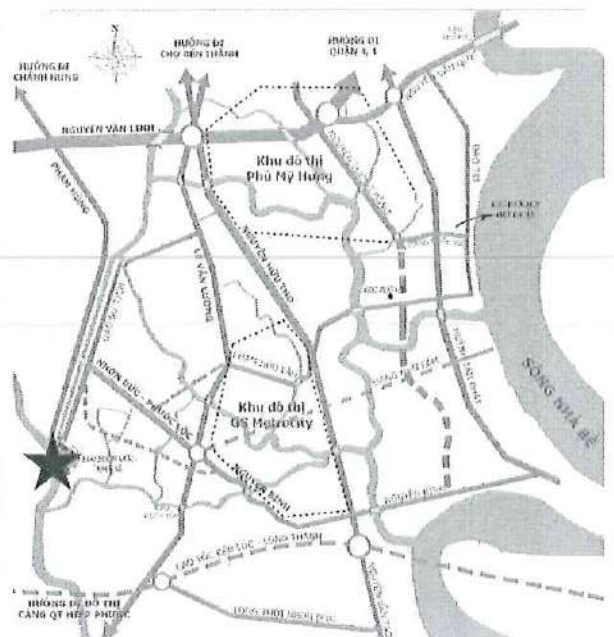
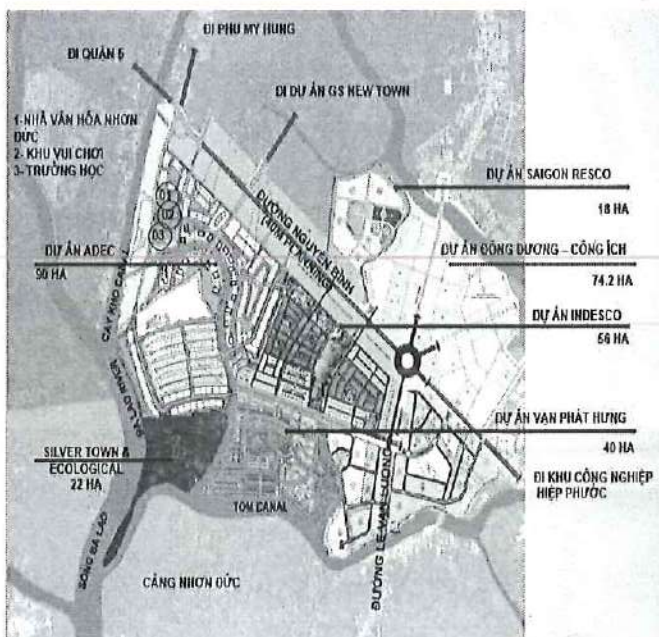
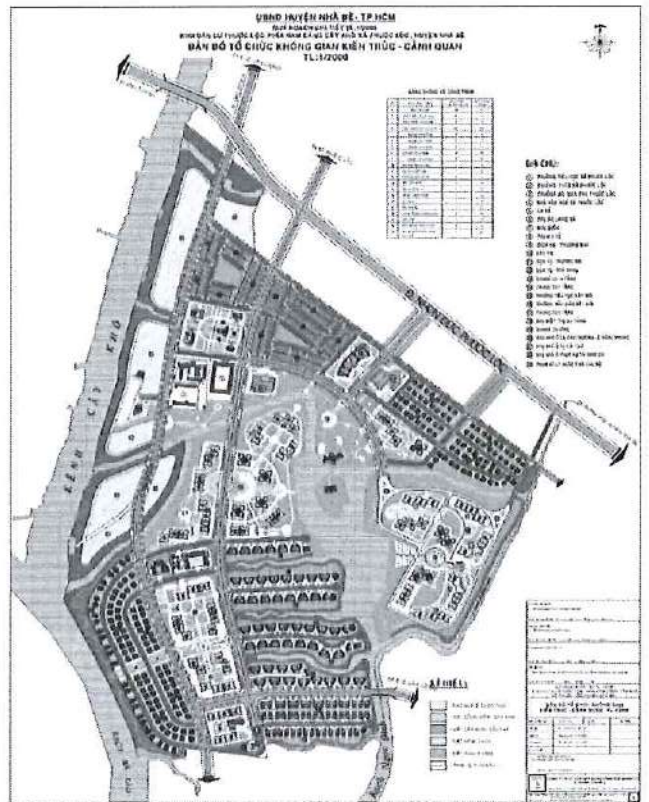
**Shophouse**





❖ Dự án Khu đô thị mới Nhà Bè

- Chủ đầu tư: CÔNG TY CỔ PHẦN ADEC
- Vị trí: Xã Nhơn Đức, Phước Lộc, Huyện Nhà Bè, TP. Hồ Chí Minh.
  - + Phía Đông: giáp rạch Ngọn Đình
  - + Phía Tây: giáp rạch Cây Khô, rạch Gò Nổi.
  - + Phía Nam: giáp đất nông nghiệp – dự trự phát triển.
  - + Phía Bắc: giáp khu đất của Trung tâm Phát triển quỹ đất.
- Diện tích khu đất: 904.424,9m<sup>2</sup>
- Phân khu chức năng: Đất ở (thấp tầng, cao tầng), công trình công cộng cây xanh, khu thể thao, khu vui chơi giải trí...
- Tiến độ: đang thực hiện công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng



### 3.2. 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: 309,99 tỷ đồng
- Dự án đang triển khai: Cảng tổng hợp container Mỹ Xuân đang trong giai đoạn triển khai dự án, chưa đi vào hoạt động, do đó chưa có doanh thu.

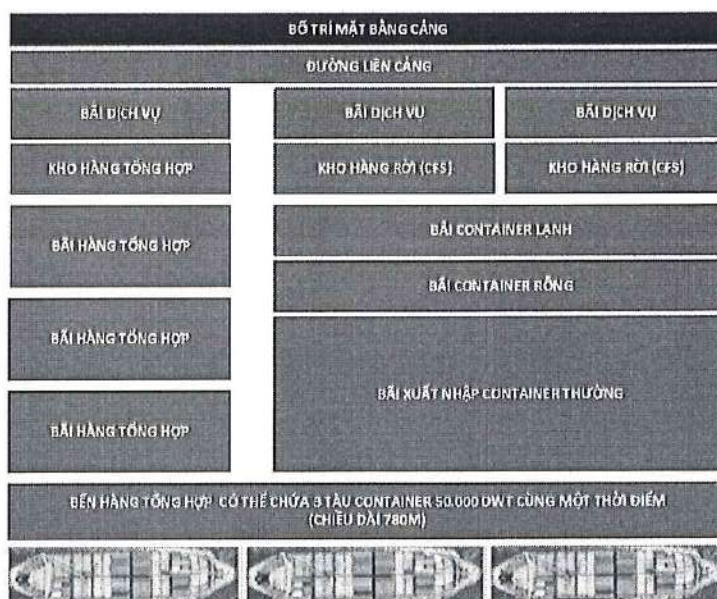
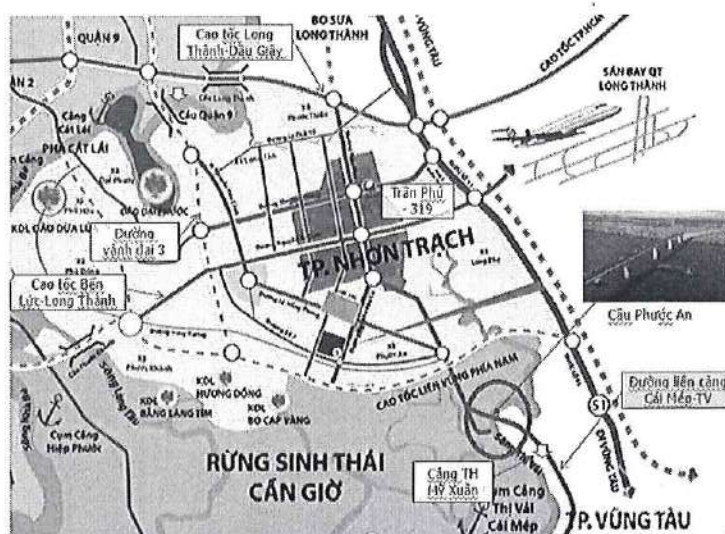
#### Dự án đang thực hiện: Dự án Cảng tổng hợp container Mỹ Xuân

- **Chủ đầu tư:** Công ty Cổ phần Đóng tàu và Dịch vụ cảng Mỹ Xuân.
- **Vị trí:** Bờ trái sông Thị Vải, phường Mỹ Xuân, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

- + Phía Bắc tiếp giáp với tuyến đường Liên cảng với chiều dài 739m;
- + Phía Nam tiếp giáp với sông Thị Vải với chiều dài 800m;
- + Phía Tây tiếp giáp với Nhà máy đóng tàu Vinalines với chiều dài 655m;
- + Phía Đông tiếp giáp với cảng tổng hợp Mỹ Xuân với chiều dài 655m.

- **Diện tích:** 50,3ha
- **Năng lực:** cảng có khả năng tiếp nhận tàu tổng hợp, tàu hàng Container tải trọng **50.000 – 80.000DWT**; công suất hàng hóa thông qua khoảng 10-12 triệu tấn/năm (2,5 triệu tấn hàng rời/năm và 800.000 TEUs/năm).

- **Tiến độ:**
  - + Đã hoàn tất công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng, hoàn thành nghĩa vụ tài chính và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích 50,3ha.
  - + Chuẩn bị san nền khu đất dự án.



## 4. Tình hình tài chính

### 4.1. Tình hình tài chính

ĐVT: triệu đồng

Chỉ tiêu	Năm 2022	Năm 2023	% tăng giảm
Tổng giá trị tài sản	1.602.389	1.719.158	6,79%
Doanh thu thuần	3.648	3.912	6,75%
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	627	621	-0,97%
Lợi nhuận khác	18.217	49	-37077,55%
Lợi nhuận trước thuế	18.844	670	-2712,54%
Lợi nhuận sau thuế	16.714	403	-4047,39%
Tỷ lệ lợi nhuận trả cổ tức	0%	0%	-

Nguồn: BCTC hợp nhất kiểm toán năm 2023

### 4.2. Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu

Chỉ tiêu	Năm 2022	Năm 2023	Ghi chú
<i>1. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán</i>			
+ Hệ số thanh toán ngắn hạn	4,59	3,43	
+ Hệ số thanh toán nhanh	0,22	0,15	
<i>2. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn</i>			
+ Hệ số nợ/Tổng tài sản	0,21	0,27	
+ Hệ số nợ/ Vốn chủ sở hữu	0,27	0,36	
<i>3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động</i>			
+ Vòng quay hàng tồn kho	0,00	0,00	
+ Doanh thu thuần/ Tổng tài sản	0,002	0,002	
<i>4. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời</i>			
+ Hệ số lợi nhuận sau thuế/ Doanh thu thuần	458,10%	10,29%	
+ Hệ số lợi nhuận sau thuế/ Vốn chủ sở hữu (ROE)	1,33%	0,03%	
+ Hệ số lợi nhuận sau thuế/ Tổng tài sản (ROA)	1,04%	0,02%	
+ Hệ số lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/ Doanh thu thuần	17,18%	15,87%	

Nguồn: BCTC hợp nhất kiểm toán năm 2023

## 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

Cơ cấu cổ đông tại ngày 27/03/2024 như sau:

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	21.294.330	42,59%	4	-	4
	- Trong nước	21.294.330	42,59%	4	-	4
	- Nước ngoài	-	-	-	-	-
3	Cổ phiếu quỹ					
4	Cổ đông sở hữu cổ phiếu ưu đãi					
5	Cổ đông khác	28.705.670	57,41%	1.485	21	1.464
	- Trong nước	28.636.094	57,27%	1.460	12	1.448
	- Nước ngoài	69.576	0,14%	25	9	16
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>50.000.000</b>	<b>100,00%</b>	<b>1.489</b>	<b>21</b>	<b>1.468</b>
<b>Trong đó: - Trong nước</b>		<b>49.930.424</b>	<b>99,86%</b>	<b>1.464</b>	<b>12</b>	<b>1.452</b>
- Nước ngoài		69.576	0,14%	25	9	16

- Danh sách cổ đông lớn tại ngày 27/03/2024:

STT	Tên cổ đông	Số lượng cổ phiếu nắm giữ	Tỷ lệ sở hữu
1	Từ Như Quỳnh	6.267.080	12,53%



STT	Tên cổ đông	Số lượng cổ phiếu nắm giữ	Tỷ lệ sở hữu
2	Phan Văn Tường	9.327.230	18,65%
3	Nguyễn Minh Hạnh	2.779.000	5,56%
4	Hoàng Toàn Quân	2.921.020	5,84%
	<b>Tổng cộng</b>	<b>21.294.330</b>	<b>42,59%</b>

- Tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa: 49%

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

Quá trình tăng vốn điều lệ Công ty:

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

Thời điểm	Giá trị vốn tăng thêm	Vốn điều lệ sau khi tăng	Hình thức tăng vốn
			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
03/2010	28.597	101.109	Theo Nghị quyết ĐHĐCĐTN ngày 16/04/2010 Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ 6 ngày 06/04/2010. Hình thức tăng vốn: - 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	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. Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ 8 ngày 05/08/2011. Hình thức tăng vốn: - 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	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. Hình thức tăng vốn: Chào bán cổ phiếu ra công chúng và chào bán riêng lẻ

Thời điểm	Giá trị vốn tăng thêm	Vốn điều lệ sau khi tăng	Hình thức tăng vốn
			<ul style="list-style-type: none"> <li>- Chào bán 10.153.333 cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu</li> <li>- Chào bán riêng lẻ 25.341.905 cổ phiếu cho đối tác chiến lược.</li> </ul>

### **Tình hình thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu trong năm 2023:**

Trong năm 2023 không có sự thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu.

#### **5.4. Giao dịch cổ phiếu quỹ**

Không có

#### **5.5. Các chứng khoán khác**

Không có

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

#### **6.1. Tác động lên môi trường:**

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

#### **6.2. Quản lý nguồn nguyên vật liệu:**

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

#### **6.3. Tiêu thụ năng lượng:**

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

#### **6.4. Tiêu thụ nước:**

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

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

**6.5. Tuân thủ Pháp luật về bảo vệ môi trường:**

Công ty luôn tuân thủ mọi quy định của Pháp luật về môi trường, do đó không có vi phạm hay xử phạt nào liên quan đến môi trường.

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

**6.6. Chính sách liên quan đến người lao động**

Thông tin chi tiết trình bày tại Mục II.2.3 - Tổ chức nhân sự

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

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

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

Không có

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

Năm 2023, nền kinh tế thế giới tiếp tục gặp nhiều khó khăn, thách thức, diễn biến khó lường và ẩn chứa nhiều bất ổn như xung đột địa chính trị, các bất lợi từ chính sách tài chính, tiền tệ mới do lạm phát gia tăng, gián đoạn các tuyến vận chuyển quan trọng của thế giới... Lạm phát tuy hạ nhiệt, nhưng vẫn neo ở mức cao, nhiều nền kinh tế lớn duy trì chính sách tiền tệ thắt chặt, lãi suất cao; thương mại, tiêu dùng và đầu tư toàn cầu tiếp tục suy giảm; hàng rào bảo hộ, phòng vệ thương mại gia tăng... ảnh hưởng đến hoạt động xuất, nhập khẩu.

Chịu ảnh hưởng chung của nền kinh tế thế giới, năm 2023, Việt Nam cũng đối mặt với nhiều khó khăn và thách thức, tăng trưởng kinh tế năm 2023 ước tính đạt 5,05%, thấp hơn so với năm 2022 (8,12%) và thấp hơn mục tiêu tăng trưởng đề ra (6,5%). Tăng trưởng kinh tế năm 2023 chỉ cao hơn so với tăng trưởng kinh tế năm 2020 (2,87%) và 2021 (2,55%) là 2 năm nền kinh tế chịu ảnh hưởng nặng nề từ đại dịch COVID-19 và tăng trưởng kinh tế ở mức thấp nhất trong giai đoạn kể từ năm 2011 đến nay. CPI năm 2023 tăng 3,25% so với năm 2022, nằm trong mục tiêu Quốc hội đề ra và duy trì ở mức thấp, ổn định trong những năm qua.

Năm 2023 tiếp tục là một năm nhiều khó khăn với các doanh nghiệp, đặc biệt là các doanh nghiệp hoạt động kinh doanh Bất động sản. Hàng loạt doanh nghiệp phải làm thủ tục phá sản, giải thể. Mặc dù, Chính phủ đã đưa ra nhiều chỉ đạo, quyết sách nhằm tháo gỡ và thúc đẩy ngành Bất động sản, song thị trường bất động sản vẫn tiếp tục trầm lắng, tiềm ẩn nhiều khó khăn, thách thức, với vướng mắc lớn nhất là về các thủ tục pháp lý.

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

Với nỗ lực duy trì hoạt động Công ty ổn định trong tình hình kinh tế khó khăn, Ban giám đốc luôn cập nhật những biến động của thị trường và đưa ra các đối sách phù hợp, song song đó áp dụng các biện pháp tinh gọn bộ máy nhân sự, tiết kiệm tối đa chi phí hoạt động, kết quả hoạt động năm 2023 vượt kế hoạch Đại hội đồng cổ đông thường niên 2023 giao. Cụ thể: Tổng doanh thu và các khoản thu nhập của Công ty năm 2023 đạt 4,379 tỷ đồng, đạt 145,98% kế hoạch Đại hội đồng cổ đông thường niên 2023 giao. Lợi nhuận trước thuế và sau thuế lần lượt đạt 670 triệu đồng và 403 triệu đồng; đạt 223,32% và 167,73% kế hoạch Đại hội đồng cổ đông thường niên 2023 giao.

Ngoài ra, Doanh thu và lợi nhuận đạt được năm 2023 thấp hơn so với năm 2022 chủ yếu do năm 2022 có phát sinh thu nhập khác từ dự án 52G của Công ty.

## 2. Tình hình tài chính

*DVT: triệu đồng*

CHỈ TIÊU	31/12/2023	31/12/2022	Tăng/giảm so với đầu năm	Tỷ trọng
<b>TÀI SẢN</b>				
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>1.231.430</b>	<b>1.114.662</b>	<b>116.768</b>	<b>72%</b>
Tiền và các khoản tương đương tiền	9.841	12.103	(2.262)	1%
Các khoản phải thu ngắn hạn	29.436	25.689	3.748	2%
Hàng tồn kho	1.175.869	1.060.354	115.515	68%
Tài sản ngắn hạn khác	16.283	16.517	(233)	1%
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>487.728</b>	<b>487.727</b>	<b>1</b>	<b>28%</b>
Tài sản cố định	395	864	(469)	0%

CHỈ TIÊU	31/12/2023	31/12/2022	Tăng/giảm so với đầu năm	Tỷ trọng
Đầu tư tài chính dài hạn	482.965	482.976	(10)	28%
Tài sản dài hạn khác	4.368	3.887	480	0%
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>1.719.158</b>	<b>1.602.389</b>	<b>116.769</b>	<b>100%</b>
<b>NGUỒN VỐN</b>				
<b>A. NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>459.353</b>	<b>342.987</b>	<b>116.366</b>	<b>27%</b>
Nợ ngắn hạn	359.333	242.967	116.366	21%
Nợ dài hạn	100.020	100.020	-	6%
<b>B. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>1.259.805</b>	<b>1.259.402</b>	<b>403</b>	<b>73%</b>
Vốn chủ sở hữu	500.000	500.000	-	29%
Thặng dư vốn cổ phần	47.504	47.504	-	3%
Quỹ đầu tư phát triển	14.427	14.427	-	1%
Quỹ khác của vốn chủ sở hữu	452	452	-	0%
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	408.741	408.543	198	24%
Lợi ích cổ đông không kiểm soát	288.680	288.476	204	17%
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>1.719.158</b>	<b>1.602.389</b>	<b>116.769</b>	<b>100%</b>

Nguồn: Báo cáo tài chính hợp nhất kiểm toán năm 2023

Tại thời điểm 31/12/2023, Tổng tài sản của Công ty đạt 1.719 tỷ đồng, tăng 116,77 tỷ đồng so với đầu năm.

Trong đó:

- Tài sản ngắn hạn là 1.231,43 tỷ đồng, chiếm 72% tổng tài sản, tăng 116,77 tỷ đồng so với đầu năm chủ yếu tăng Hàng tồn kho Dự án.
- Tài sản dài hạn là 487,73 tỷ đồng, chiếm 28% tổng tài sản.

- Vốn chủ sở hữu Công ty đạt 1.259,8 tỷ đồng, tăng 403 triệu đồng so với đầu năm, chủ yếu do tăng Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối.
- Nợ phải trả của Công ty 459,35 tỷ đồng, tăng 116,37 tỷ đồng so với đầu năm chủ yếu do tăng khoản vay ngắn hạn để bổ sung vốn kinh doanh. Công ty không có nợ quá hạn.
- Trong năm 2023, Công ty con - Công ty Cổ phần ADEC đã mua lại trước hạn Trái phiếu với giá trị 90 tỷ, đưa số dư nợ Trái phiếu đến ngày 31/12/2023 còn 100 tỷ đồng. Các khoản nợ lãi trái phiếu luôn được thanh toán đúng hạn theo quy định.

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

Năm 2023, Công ty tiếp tục thực hiện cơ cấu bộ máy tổ chức theo hướng tinh gọn, nhưng vẫn đảm bảo chất lượng nhờ đội ngũ nhân viên chuyên môn cao và nhiều kinh nghiệm.

Công ty luôn chú trọng nâng cao chất lượng nhân sự cả chuyên môn và nghiệp vụ thông qua các buổi chia sẻ, giao lưu trực tiếp với Ban lãnh đạo để có được những kinh nghiệm và các kiến thức liên quan, cũng như tự đào tạo, tham gia học online để nâng cao các kiến thức chuyên môn. Ngoài ra, Công ty áp dụng chính sách lương, thưởng dựa trên đánh giá KPI định kỳ để nâng cao hiệu quả hoạt động của từng cán bộ nhân viên nói riêng và toàn thể Công ty nói chung.

### **4. Kế hoạch phát triển trong tương lai**

VRC vẫn tiếp tục giữ vững định hướng trở thành công ty đầu tư (holdings) với kế hoạch thực hiện năm 2024 như sau:

- Tiếp tục thực hiện để hoàn tất thủ tục pháp lý của các dự án hiện hữu.
- Đánh giá, tái cấu trúc danh mục đầu tư để tối ưu các nguồn lực hiện có và cơ cấu nguồn vốn nhằm tập trung hoạt động cốt lõi của Công ty.
- Tìm kiếm các đối tác có tiềm lực cũng như có kinh nghiệm để hợp tác và phát triển các dự án hoặc chuyển nhượng dự án hoặc chuyển nhượng cổ phần thuộc sở hữu của Công ty tại Công ty Cổ phần ADEC, Công ty Cổ phần Đóng tàu và Dịch vụ Cảng Mỹ Xuân (sau khi được ĐHDCĐ Công ty thông qua).
- Nắm bắt các 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 tài chính; Hoạt động mua bán và sáp nhập, Công ty nỗ lực phát triển các dự án bất động sản xanh, đáp ứng nhu cầu nhà ở và môi trường sống trong lành cho khách hàng.

Các hoạt động gắn với phát triển cộng đồng luôn được Công ty chú trọng. Mỗi năm, Công ty đều trích một phần lợi nhuận để thực hiện các hoạt động chăm sóc cộng đồng như “Ngôi nhà yêu thương”, “Cầu thông đường thoáng”, “Mái nhà chung”, “Bữa cơm nhân ái”, “Học bổng vì tương lai”, “Vui đến trường”.

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

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

Trong năm 2023, với những thách thức sau đại dịch cũng như những khó khăn đến từ vĩ mô thế giới và trong nước, Công ty vẫn luôn nỗ lực để hoàn thành tất cả các nhiệm vụ và kế hoạch được đề ra. Hội đồng quản trị tuân thủ các quy định của Pháp luật và theo Điều lệ Công ty để thực hiện, kiểm tra, giám sát, đồng thời hỗ trợ Ban điều hành Công ty trong quá trình triển khai các hoạt động kinh doanh.

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

HDQT giám sát thường xuyên các hoạt động của Ban Tổng Giám đốc nhằm đảm bảo các hoạt động của Công Ty được an toàn, tuân thủ theo quy định Pháp luật, triển khai đúng các Nghị quyết của ĐHĐCĐ và HDQT. Ngoài ra, HDQT luôn đồng hành 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 của Công Ty được thông suốt.

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

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

Năm 2023, Tổng doanh thu và các khoản thu nhập đạt 4,4 tỷ đồng, Lợi nhuận trước thuế đạt 700 triệu đồng.

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

###### **3.1. Đánh giá các khoản đầu tư và định hướng của HDQT:**

Công ty Cổ phần Bất động sản và Đầu tư VRC (“VRC”) hiện đang có 2 khoản đầu tư lớn, gồm:



- **28.417.759 cổ phần Công ty Cổ phần ADEC** tương đương 54,33% vốn điều lệ (vốn điều lệ 523,013 tỷ đồng).
- **11.687.470 cổ phần Công ty Cổ phần Đóng tàu và Dịch vụ Cảng Mỹ Xuân** tương đương 40,25% vốn điều lệ Công ty Cổ phần Đóng tàu và Dịch vụ Cảng Mỹ Xuân (vốn điều lệ 290,4 tỷ đồng).

Tình hình hoạt động của các công ty mà VRC đang đầu tư:

a. Công ty Cổ phần ADEC: hiện đang thực hiện đầu tư 3 dự án:

- Dự án Khu dân cư ADC tại phường Phú Mỹ, quận 7, Tp. Hồ Chí Minh
- Dự án Khu dân cư Nhà Bè
- Dự án Khu dân cư đối diện Bệnh viện Đa khoa tỉnh Long An

Hiện Dự án Khu dân cư Nhà Bè đang ở giai đoạn đền bù cần nguồn vốn lớn; Dự án Khu dân cư ADC tại phường Phú Mỹ, Quận 7 và Dự án Khu dân cư Long An đã kinh doanh một phần trước đây, hiện đang thực hiện tiếp các thủ tục pháp lý để có thể chuyển nhượng một phần dự án hoặc triển khai tiếp. Tuy nhiên, thủ tục pháp lý kéo dài, Công ty Cổ phần ADEC hiện không có nguồn vốn triển khai.

b. Công ty Cổ phần Đóng tàu và Dịch vụ Cảng Mỹ Xuân: hiện có 01 dự án là Dự án Cảng Tổng hợp Container Mỹ Xuân quy mô 50,3 ha, cũng đang trong giai đoạn hoàn tất thủ tục pháp lý. Dự án Cảng có tổng vốn đầu tư rất lớn, muốn triển khai cần các cổ đông góp vốn thực hiện.

Với tình hình tài chính hiện tại của VRC, VRC không có nguồn vốn để đầu tư thêm vào 2 Công ty trên. Hai khoản đầu tư trên của VRC đã được đầu tư nhiều năm, chưa tạo ra thu nhập cho VRC. Mặt khác, VRC trong nhiều năm qua chưa chi cổ tức cho cổ đông. Vì vậy, HĐQT định hướng chuyển nhượng các khoản đầu tư nêu trên. Căn cứ vào Báo cáo phân tích, định giá giá trị cổ phần của Công ty Cổ phần ADEC, Công ty Cổ phần Đóng tàu và Dịch vụ Cảng Mỹ Xuân của Phòng Đầu tư, HĐQT sẽ lập Tờ trình trình Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024 thông qua việc chuyển nhượng cổ phần thuộc sở hữu của Công ty Cổ phần Bất động sản và Đầu tư VRC tại Công ty Cổ phần ADEC và Công ty Cổ phần Đóng tàu và Dịch vụ Cảng Mỹ Xuân.

### **3.2. Kế hoạch hoạt động năm 2024**

- Tiếp tục thực hiện để hoàn tất thủ tục pháp lý của các dự án hiện hữu.
- Đánh giá, tái cấu trúc danh mục đầu tư để tối ưu các nguồn lực hiện có và cơ cấu nguồn vốn nhằm tập trung hoạt động cốt lõi của Công ty.

- Tìm kiếm các đối tác có tiềm lực cũng như có kinh nghiệm để hợp tác và phát triển các dự án hoặc chuyển nhượng dự án.
- Nắm bắt các cơ hội đầu tư tài chính ngắn hạn trên thị trường.

## V. QUẢN TRỊ CÔNG TY

### 1. Hội đồng quản trị

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

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

Stt	Thành viên HDQT	Chức vụ	Ngày bắt đầu/không còn là thành viên HDQT/ HDQT độc lập		Tỷ lệ sở hữu cổ phần VRC	Số lượng chức danh TV HDQT, chức danh quản lý tại công ty khác
			Ngày bổ nhiệm	Ngày miễn nhiệm		
1	Bà Nguyễn Ngọc Quỳnh Như	Chủ tịch HDQT	Bổ nhiệm chức vụ Thành viên HDQT vào ngày 26/04/2019, Bổ nhiệm chức vụ Chủ tịch HDQT vào ngày 16/01/2023	Miễn nhiệm chức vụ Chủ tịch HDQT vào ngày 07/07/2023 Miễn nhiệm chức vụ Thành viên HDQT vào ngày 12/09/2023	0%	
2	Bà Phan Chiêu Anh	Thành viên HDQT độc lập kiêm Chủ tịch UBKT	25/02/2020	29/06/2023	0%	
3	Ông Từ Như Quỳnh	Chủ tịch HDQT, Thành viên UBKT	Bổ nhiệm chức vụ thành viên HDQT vào ngày 21/12/2023,	Miễn nhiệm chức vụ Thành viên Hội đồng quản trị nhiệm kỳ	12,53%	1

Stt	Thành viên HĐQT	Chức vụ	Ngày bắt đầu/không còn là thành viên HĐQT/ HĐQT độc lập		Tỷ lệ sở hữu cổ phần VRC	Số lượng chức danh TV HĐQT, chức danh quản lý tại công ty khác
			Ngày bổ nhiệm	Ngày miễn nhiệm		
			Bổ nhiệm chức vụ Chủ tịch HĐQT vào ngày 22/12/2023	2019-2023 vào ngày 21/12/2023		
4	Ông Nguyễn Thành Hưng	Thành viên HĐQT, Thành viên UBKT	22/09/2022	29/06/2023	0%	
5	Ông Nguyễn Quốc Phòng	Thành viên HĐQT độc lập, Chủ tịch UBKT	29/06/2023		0%	0
6	Ông Phan Văn Tướng	Thành viên HĐQT	12/09/2023		18,65%	3

### 1.2. Hoạt động của Hội đồng quản trị

Trong năm 2023, bên cạnh các cuộc họp định kỳ để cập nhật tình hình kinh doanh, phương hướng hoạt động, HĐQT cũng có các cuộc họp bất thường với mục đích giải quyết những công việc phát sinh hay cấp bách kịp thời trước những thay đổi của thị trường, từ đó có những định hướng cũng như quyết sách để đảm bảo hoạt động của Công ty cũng như đảm bảo mục tiêu kinh doanh đã đề ra.

Trong năm 2023, Hội đồng quản trị họp 17 (mười bảy) cuộc, ban hành 14 (mười bốn) Nghị quyết Hội đồng quản trị như sau:

Stt	Số Nghị quyết/ Quyết định	Ngày	Nội dung	Tỷ lệ thông qua
1	02.1601/2023/N Q.HĐQT-VRC	16/01/2023	Thông qua miễn nhiệm chức vụ Chủ tịch HĐQT của Ông Nguyễn Thành Hưng; Bầu Chủ tịch HĐQT.	100%
2	02.1703/2023/N Q.HĐQT-VRC	17/03/2023	Thông qua chủ trương ký kết các Hợp đồng, giao dịch giữa Công ty Cổ phần Bất động sản và Đầu tư VRC với người có liên quan của Công Ty.	100%
3	02.0604/2023/N Q.HĐQT-VRC	06/04/2023	Thông qua việc gia hạn thời gian tổ chức ĐHĐCĐ thường niên năm 2023.	100%
4	02.0505/2023/N Q.HĐQT-VRC	05/05/2023	Thông qua phương án tổ chức ĐHĐCĐ thường niên 2023.	100%
5	02.0806/2023/N Q.HĐQT-VRC	08/06/2023	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Giao và Ủy quyền cho Ông Từ Như Quỳnh triệu tập ĐHĐCĐ thường niên 2023 và làm chủ tọa cuộc họp ĐHĐCĐ thường niên 2023.</li> <li>- Bổ sung một số nội dung vào chương trình họp ĐHĐCĐ thường niên 2023.</li> <li>- Thông qua Tài liệu ĐHĐCĐ thường niên 2023.</li> <li>- Thông qua phương thức bầu cử Thành viên HĐQT độc lập.</li> <li>- Thông qua ban kiểm tra tư cách cổ đông.</li> </ul>	100%
6	02.2706/2023/N Q.HĐQT-VRC	27/06/2023	Điều chỉnh thông tin Tài liệu ĐHĐCĐ thường niên 2023.	100%
7	02.0707/2023/N Q.HĐQT-VRC	07/07/2023	- Miễn nhiệm chức vụ Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Bất động sản và Đầu tư VRC của Bà Nguyễn Ngọc Quỳnh Như kể từ ngày	100%

Stt	Số Nghị quyết/ Quyết định	Ngày	Nội dung	Tỷ lệ thông qua
			07/07/2023.	
			- Bầu ông Từ Như Quỳnh đảm nhiệm chức vụ Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Bất động sản và Đầu tư VRC kể từ ngày 07/07/2023.	100%
			- Miễn nhiệm chức vụ Tổng giám đốc Công ty Cổ phần Bất động sản và Đầu tư VRC của Ông Từ Như Quỳnh kể từ ngày 07/07/2023.	100%
			- Bổ nhiệm bà Nguyễn Thị Minh Khiêm đảm nhiệm chức vụ Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Bất động sản và Đầu tư VRC kể từ ngày 07/07/2023.	66,67%
			- Thông qua việc thay đổi Người đại diện theo pháp luật của Công ty Cổ phần Bất động sản và Đầu tư VRC (Bà Nguyễn Thị Minh Khiêm là Người đại diện theo pháp luật mới).	66,67%
			- Thông qua ông Nguyễn Quốc Phòng đảm nhiệm chức vụ Chủ tịch Ủy ban kiểm toán Công ty Cổ phần Bất động sản và Đầu tư VRC kể từ ngày 07/07/2023.	100%
			- Bầu ông Từ Như Quỳnh đảm nhiệm chức vụ thành viên Ủy ban kiểm toán Công ty Cổ phần Bất động sản và Đầu tư VRC kể từ ngày 07/07/2023.	100%
			- Lựa chọn Công ty TNHH Kiểm toán và tư vấn A&C là đơn vị kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2023 của Công ty Cổ phần Bất động sản và	100%

Stt	Số Nghị quyết/ Quyết định	Ngày	Nội dung	Tỷ lệ thông qua
			Đầu tư VRC.	
8	02.2007/2023/N Q.HĐQT-VRC	20/07/2023	Thông qua việc tổ chức Đại hội đồng cổ đông bất thường để miễn nhiệm chức vụ Thành viên HĐQT của Bà Nguyễn Ngọc Quỳnh Như và bầu bổ sung Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần Bất động sản và Đầu tư VRC.	100%
9	03.2007/2023/N Q.HĐQT-VRC	20/07/2023	- Thông qua việc miễn nhiệm chức vụ Phó Tổng Giám đốc thường trực và Giám đốc tài chính Công ty Cổ phần Bất động sản và Đầu tư VRC của Bà Nguyễn Thị Minh Khiêm kể từ ngày 20/07/2023. - Bổ nhiệm Bà Nguyễn Thị Thúy làm Giám đốc tài chính Công ty Cổ phần Bất động sản và Đầu tư VRC kể từ ngày 20/07/2023.	100%
10	04.2007/2023/N Q.HĐQT-VRC	20/07/2023	Thông qua đề cử ứng viên thành viên HĐQT Công ty Cổ phần ADEC.	100%
11	02.2208/2023/N Q.HĐQT-VRC	22/08/2023	- Thông qua Tài liệu ĐHĐCĐ bất thường 2023. - Thông qua phương thức bầu cử Thành viên HĐQT. - Thông qua ban kiểm tra tư cách cổ đông.	100%
12	02.0111/2023/N Q.HĐQT-VRC	01/11/2023	Thông qua việc tổ chức Đại hội đồng cổ đông bất thường lần 2 năm 2023 để miễn nhiệm chức vụ Thành viên HĐQT của Ông Từ Như Quỳnh và bầu bổ sung Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần Bất động sản và Đầu tư VRC.	100%

Stt	Số Nghị quyết/ Quyết định	Ngày	Nội dung	Tỷ lệ thông qua
13	02.2911/2023/N Q.HĐQT-VRC	29/11/2023	- Thông qua Tài liệu ĐHCĐ bất thường lần 2 năm 2023. - Thông qua phương thức bầu cử Thành viên HĐQT. - Thông qua ban kiểm tra tư cách cổ đông.	100%
14	03.2212/2023/N Q.HĐQT-VRC	22/12/2023	- Bầu Ông Từ Như Quỳnh đảm nhiệm chức vụ Chủ tịch Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Bất động sản và Đầu tư VRC kể từ ngày 22/12/2023. - Bầu Ông Từ Như Quỳnh đảm nhiệm chức vụ Thành viên Ủy ban kiểm toán Công ty Cổ phần Bất động sản và Đầu tư VRC kể từ ngày 22/12/2023.	100%

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

Ông Nguyễn Quốc Phòng – Thành viên Hội đồng quản trị độc lập đã theo dõi và đánh giá các hoạt động như sau:

#### a. Kết quả giám sát đối với Hội đồng quản trị, Tổng Giám đốc và người điều hành khác của doanh nghiệp;

- Các cuộc họp của HĐQT được triệu tập và thực hiện với lịch trình cụ thể, theo đúng các nguyên tắc, quy định tại Điều lệ Công ty và Pháp luật. Nội dung các cuộc họp được các Thành viên HĐQT thảo luận, phản biện, đánh giá đầy đủ và cẩn trọng để đưa ra những định hướng, giải pháp tốt nhất cho Công ty. Các quyết định của HĐQT tại các cuộc họp đều được HĐQT thông qua theo nguyên tắc đa số, biên bản cuộc họp được lập đầy đủ, có chữ ký của các Thành viên HĐQT tham dự họp.
- Thành viên HĐQT độc lập và UBKT đã thực hiện việc giám sát HĐQT, Ban Tổng Giám đốc thường xuyên và đầy đủ, đảm bảo hoạt động của Công ty luôn được kiểm soát chặt chẽ để đi đúng theo các Nghị quyết của ĐHCĐ đề ra trong năm 2023 và đề xuất điều chỉnh các quyết định kịp thời để phù hợp với thực tế. Các quyết định quan trọng của

HDQT, Ban Tổng Giám đốc luôn có sự phản biện và tham vấn từ Thành viên HDQT độc lập nhằm tìm ra các giải pháp và hướng đi tốt nhất cho Công ty.

- Các công việc của HDQT và Ban điều hành năm 2023 đã thực hiện đúng theo các Nghị quyết của ĐHĐCĐ 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. HDQT và Ban điều hành đã hoạt động tích cực, nắm bắt kịp thời tình hình để đề ra những giải pháp khắc phục những biến động bất lợi trong quá trình kinh doanh.

**b. Kết quả giám sát đối với báo cáo tài chính, tình hình hoạt động, tình hình tài chính của công ty**

- Báo cáo tài chính ("BCTC") quý, năm được lập và công bố phù hợp với chuẩn mực kế toán và quy định Pháp luật hiện hành. BCTC riêng và hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng và hợp nhất của Công ty. Trong năm không có sự thay đổi nào của chế độ kế toán, chuẩn mực kế toán tác động trọng yếu tới tình hình tài chính và các báo cáo tài chính đã công bố.
- Công ty kiểm toán được lựa chọn đảm bảo tính trung thực, tin cậy, tuân thủ tính độc lập và khách quan khi thực hiện kiểm toán báo cáo tài chính.
- Các Nghị quyết, Quyết định của HDQT, Ban tổng giám đốc được ban hành hợp lệ, đúng thẩm quyền và tuân thủ chế độ công bố thông tin đối với công ty đại chúng quy mô lớn.
- Tình hình tài chính của Công ty được duy trì ổn định, Ban lãnh đạo Công ty luôn chủ động các phương án linh hoạt trước diễn biến của thị trường.

**c. Báo cáo đánh giá về giao dịch với Bên liên quan theo quy định tại Nghị định 155/2020/NĐ-CP.**

- Giao dịch với Bên liên quan được trình bày tại Báo cáo tài chính quý, Báo cáo tài chính bán niên soát xét, Báo cáo tài chính năm (Báo cáo riêng và báo cáo hợp nhất) đã được kiểm toán.
- Các giao dịch đều phù hợp với quy định của Điều lệ Công ty, Quy chế nội bộ về quản trị công ty và các quy định của Pháp luật. Công ty đã tuân thủ quy định có liên quan về thẩm quyền phê duyệt, theo dõi và thuyết minh các giao dịch với Bên liên quan.

**d. Kết quả đánh giá về hệ thống kiểm soát nội bộ và quản lý rủi ro của công ty;**

- Ủy ban kiểm toán đã phối hợp với Ban điều hành Công ty thường xuyên bám sát diễn biến thị trường, dự báo và đề xuất các phương án kinh doanh phù hợp nhằm



hạn chế các rủi ro môi trường, kinh tế, luật pháp, rủi ro đặc thù ngành và các rủi ro khác.

- Ban Tổng Giám đốc và hệ thống quản lý đã tuân thủ đúng Điều lệ, Quy chế quản trị nội bộ của Công ty cũng như các quyết định của HĐQT trong quá trình điều hành hoạt động của Công ty.
- Hệ thống kiểm soát nội bộ của Công ty đã thực hiện được vai trò phòng ngừa, phát hiện, xử lý kịp thời các rủi ro cho Công ty.

**e. Sự phối hợp hoạt động giữa Ủy ban Kiểm toán với Hội đồng Quản trị, Tổng Giám đốc và các Cổ đông**

- Trong năm 2023, Ủy ban kiểm toán nhận được sự phối hợp chặt chẽ và được tạo điều kiện thuận lợi để thực hiện nhiệm vụ của mình từ phía HĐQT, Ban Tổng Giám đốc và các cán bộ quản lý của Công ty, thông qua việc được cung cấp đầy đủ các báo cáo, tài liệu liên quan đến tình hình quản trị Công ty, các hoạt động kinh doanh, tình hình tài chính của Công ty.

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

Không có.

**2. Ủy ban kiểm toán**

**2.1. Nhân sự Ủy ban Kiểm toán**

Stt	Thành viên Ủy Ban Kiểm toán	Chức vụ	Tỷ lệ sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết	Ngày bắt đầu/không còn là thành viên Ủy Ban Kiểm toán (*)	Trình độ chuyên môn
1	Bà Phan Chiêu Anh	Chủ tịch UBKT		Miễn nhiệm ngày 29/06/2023	Thạc sĩ kinh tế
2	Ông Nguyễn Thành Hưng	Thành viên UBKT		Miễn nhiệm ngày 29/06/2023	Thạc sĩ kinh tế
3	Ông Nguyễn Quốc Phòng	Chủ tịch UBKT	0%	Bổ nhiệm ngày 07/07/2023	Cử nhân kinh tế
4	Ông Từ Như Quỳnh	Thành viên UBKT	12,53%	Bổ nhiệm ngày 07/07/2023 Tái bổ nhiệm	Cử nhân kinh tế

Stt	Thành viên Ủy Ban Kiểm toán	Chức vụ	Tỷ lệ sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết	Ngày bắt đầu/không còn là thành viên Ủy Ban Kiểm toán (*)	Trình độ chuyên môn
				ngày 22/12/2023	

(\*) Ngày 29/06/2023, ĐHĐCĐ thường niên năm 2023 của Công ty Cổ phần Bất động sản và Đầu tư VRC đã thông qua việc miễn nhiệm chức danh Thành viên HĐQT đối với Bà Phan Chiêu Anh và Ông Nguyễn Thành Hưng. Do đó, kể từ ngày 29/06/2023 Bà Phan Chiêu Anh và Ông Nguyễn Thành Hưng không còn là thành viên Ủy Ban Kiểm toán.

Ngày 07/07/2023, Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Bất động sản và Đầu tư VRC đã bầu Ông Nguyễn Quốc Phòng đảm nhiệm chức vụ Chủ tịch ủy ban Kiểm toán và bầu ông Từ Như Quỳnh đảm nhiệm chức vụ Thành viên ủy ban Kiểm toán kể từ ngày 07/07/2023.

Ngày 21/12/2023, ĐHĐCĐ bất thường lần 2 năm 2023 của Công ty Cổ phần Bất động sản và Đầu tư VRC đã thông qua việc miễn nhiệm chức vụ Thành viên Hội đồng quản trị nhiệm kỳ 2019-2023 của Ông Từ Như Quỳnh và bầu Ông Từ Như Quỳnh làm Thành viên Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Bất động sản và Đầu tư VRC - nhiệm kỳ 05 năm kể từ ngày được bầu (Ngày 21/12/2023). Ngày 22/12/2023, Hội đồng quản trị đã bầu ông Từ Như Quỳnh đảm nhiệm chức vụ Thành viên ủy ban Kiểm toán kể từ ngày 22/12/2023.

## 2.2. Hoạt động của Ủy ban kiểm toán năm 2023

Trong năm 2023, Ủy ban Kiểm toán Công ty Cổ phần Bất động sản và Đầu tư VRC đã thực hiện các công việc sau:

- Tham gia đóng góp ý kiến đối với HĐQT và Ban Tổng Giám đốc để thực hiện tốt các Nghị Quyết/ Quyết định của ĐHĐCĐ, HĐQT.
- Theo dõi đánh giá các quy trình quản trị, đánh giá hiệu quả hoạt động, đánh giá việc tuân thủ các chính sách, kế hoạch, luật pháp, chế độ tài chính, kế toán... và các rủi ro liên quan đến thực hiện các mục tiêu chiến lược.
- Xem xét, đánh giá hoạt động của Ban Tổng Giám đốc và hệ thống quản lý Công Ty liên quan đến việc thực hiện các Kế hoạch của Công Ty trong năm 2023 đã được Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2023 thông qua, báo cáo HĐQT để HĐQT kịp thời định hướng, chỉ đạo Ban Tổng Giám đốc.
- Thực hiện giám sát và phối hợp với Ban Tổng Giám đốc tổ chức kiểm tra toàn diện các hoạt động kinh doanh và tài chính của Công Ty.

- Tham gia ý kiến với HĐQT trong việc lựa chọn Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C là đơn vị kiểm toán báo cáo tài chính năm 2023 của Công Ty.
- Thẩm định các Báo cáo tài chính định kỳ trong năm 2023 của Công Ty, xem xét những vấn đề trọng yếu trong kế toán, kiểm toán Báo cáo tài chính và giám sát việc thực thi những kiến nghị do kiểm toán đưa ra.
- Rà soát giao dịch với người có liên quan thuộc thẩm quyền phê duyệt của HĐQT hoặc ĐHĐCĐ.
- Rà soát hệ thống kiểm soát nội bộ và quản lý rủi ro của Công Ty.

Trong năm 2023, 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	08/07/2023	- Thảo luận với HĐQT và đề xuất Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C là đơn vị kiểm toán báo cáo tài chính năm 2023 của Công ty. - Lập kế hoạch hoạt động, công việc sẽ thực hiện 6 tháng cuối năm 2023	2/2	100%
2	15/09/2023	- Đánh giá kết quả thực hiện kiểm tra, đánh giá một số hoạt động chính. Kết quả Ủy ban Kiểm toán chưa phát hiện bất thường nào trong các hoạt động. - Kế hoạch thực hiện trong thời gian tới	2/2	100%

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

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

❖ Chi tiết thù lao của HĐQT năm 2023 như sau:

Họ và tên	Chức vụ	Thù lao năm 2023	Ghi chú
Bà Nguyễn Ngọc Quỳnh Như		30.000.000	- Bỏ nhiệm chức vụ Chủ tịch HĐQT vào ngày 16/01/2023

Họ và tên	Chức vụ	Thù lao năm 2023	Ghi chú
			- Miễn nhiệm chức vụ Chủ tịch HĐQT vào ngày 07/07/2023 - Miễn nhiệm chức vụ Thành viên HĐQT vào ngày 12/09/2023
Bà Phan Chiêu Anh		30.000.000	Miễn nhiệm chức vụ Thành viên HĐQT vào ngày 29/06/2023
Ông Nguyễn Thành Hưng		30.000.000	Miễn nhiệm chức vụ Thành viên HĐQT vào ngày 29/06/2023
Ông Từ Như Quỳnh	Chủ tịch HĐQT	60.000.000	- Miễn nhiệm chức vụ Thành viên Hội đồng quản trị nhiệm kỳ 2019-2023 vào ngày 21/12/2023 - Bổ nhiệm chức vụ Thành viên HĐQT vào ngày 21/12/2023 - Bổ nhiệm chức vụ Chủ tịch HĐQT vào ngày 22/12/2023
Ông Nguyễn Quốc Phòng	Thành viên HĐQT độc lập	30.000.000	Bổ nhiệm chức vụ Thành viên HĐQT độc lập kể từ ngày 29/06/2023.
Ông Phan Văn Tướng	Thành viên HĐQT	15.000.000	Bổ nhiệm chức vụ Thành viên HĐQT kể từ ngày 12/09/2023.

## ❖ Chi tiết thù lao của Ủy ban kiểm toán năm 2023 như sau:

Họ và tên	Chức vụ	Thù lao năm 2023	Ghi chú
Bà Phan Chiêu Anh		24.000.000	Miễn nhiệm ngày 29/06/2023
Ông Nguyễn Thành Hưng		24.000.000	Miễn nhiệm ngày 29/06/2023
Ông Nguyễn Quốc Phòng	Chủ tịch UBKT	24.000.000	Bổ nhiệm ngày 07/07/2023
Ông Từ Như Quỳnh	Thành viên UBKT	24.000.000	Bổ nhiệm ngày 07/07/2023 Tái bổ nhiệm ngày 22/12/2023

## ❖ Chi tiết Lương của Ban điều hành năm 2023 như sau:

Họ và tên	Chức vụ	Lương năm 2023	Ghi chú
Ông Từ Như Quỳnh	Tổng giám đốc	-	Miễn nhiệm chức vụ Tổng Giám đốc kể từ ngày 07/07/2023.
Bà Nguyễn Thị Minh Khiêm	Tổng giám đốc	389.547.053	Miễn nhiệm chức vụ Phó Tổng Giám đốc thường trực kể từ ngày 20/07/2023. Bổ nhiệm chức vụ Tổng Giám đốc kể từ ngày 07/07/2023.
Bà Nguyễn Thị Thúy	Giám đốc tài chính kiêm Kế toán trưởng	110.200.000	Bổ nhiệm chức vụ Giám đốc tài chính kể từ ngày 20/07/2023.

**3.2. Giao dịch của cổ đông lớn trong năm 2023:**

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	Nguyễn Minh Hạnh	2.400.000	4,80%	2.779.000	5,56%	Mua 379.000 cổ phiếu ngày 09/02/2023
2	Phan Văn Trú	9.292.230	18,58%	9.327.230	18,65%	Ngày 10/05/2023 - Bán: 1.870.000 cổ phiếu -Mua: 1.850.000 cổ phiếu Ngày 12/05/2023 -Mua: 55.000 cổ phiếu
3	Hoàng Toàn Quân	1.950.020	3,90%	2.921.020	5,84%	Mua 971.000 cổ phiếu ngày 05/05/2023

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

STT	Tên tổ chức/cá nhân	Mối quan hệ liên quan với công ty	Thời điểm giao dịch với công ty	Số Nghị quyết/Quyết định của ĐHĐCĐ/HĐQT thông qua	Nội dung, số lượng, tổng giá trị giao dịch (đồng)	Ghi chú
1	Công ty Cổ phần ADEC	Công ty con	Năm 2023	Nghị quyết HĐQT số 02.1703/2023/NQ. HĐQT-VRC ngày 17/03/2023	Thu tiền đã cho vay: 978.000.000 VNĐ	
					Lãi cho vay phải thu: 142.690.685 VNĐ	Tiền lãi phát sinh
					Phải thu chi phí khác: 138.240.252 VNĐ	Phát sinh
					Thu tiền lãi vay: 142.690.685 VNĐ	
					Thanh toán chi phí khác: 180.181.074 VNĐ	
2	Công ty CP Đóng tàu và Dịch vụ Cảng Mỹ Xuân	Công ty liên kết	Năm 2023	Nghị quyết HĐQT số 02.1703/2023/NQ. HĐQT-VRC ngày 17/03/2023	Phí dịch vụ: 3.634.000.000 VNĐ	
					Thanh toán phí dịch vụ: 1.200.000.000 VNĐ	

Ngoài ra, công ty con là Công ty Cổ phần ADEC có giao dịch với người có liên quan của người nội bộ Công ty:

Stt	Người thực hiện giao dịch	Quan hệ với người nội bộ	Tên công ty con	Nội dung, số lượng, tổng giá trị giao dịch
1	Bà Nguyễn Thu Huyền	Vợ của Ông Từ Như Quỳnh – Chủ tịch HĐQT	Công ty Cổ phần ADEC	Cho Công ty con (ADEC) Vay: 167.617.000.000 VNĐ

Các giao dịch trên đều được thực hiện đúng và phù hợp với quy định của Điều lệ Công ty, Quy chế nội bộ về quản trị công ty và các quy định khác của Pháp luật.

### 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 2023 ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN

### 1. Ý kiến kiểm toán:

Trích nội dung Báo cáo kiểm toán độc lập của Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C về Báo cáo tài chính của Công ty Cổ phần Bất động sản và Đầu tư VRC năm 2023 như sau:

#### Ý kiến của Kiểm toán viên:

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

#### Vấn đề cần nhấn mạnh

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



## 2. Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2023

Chi tiết được thể hiện tại Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2023 đính kèm.

### Nơi nhận:

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

**NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT**

**TỔNG GIÁM ĐỐC**



**NGUYỄN THỊ MINH KHIÊM**

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**  
CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2023

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



## MỤC LỤC

	Trang
1. Mục lục	1
2. Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	2 - 3
3. Báo cáo kiểm toán độc lập	4 - 5
4. Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2023	6 - 9
5. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023	10
6. Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023	11 - 12
7. Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023	13 - 31
8. Phụ lục	32

\*\*\*\*\*

## BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Bất động sản và Đầu tư VRC (sau đây gọi tắt là “Công ty”) trình bày báo cáo của mình cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 bao gồm Báo cáo tài chính của Công ty và công ty con (gọi chung là “Tập đoàn”).

### Khái quát về Công ty

Công ty Cổ phần Bất động sản và Đầu tư VRC hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 3500101523, đăng ký lần đầu ngày 20 tháng 10 năm 2005 và đăng ký thay đổi lần thứ 19 ngày 31 tháng 7 năm 2023 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. Hồ Chí Minh cấp.

### Trụ sở hoạt động

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

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

### Hội đồng quản trị và Ban điều hành, quản lý

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

#### Hội đồng quản trị

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm/miễn nhiệm/tái bổ nhiệm
Ông Từ Như Quỳnh	Chủ tịch	Tái bổ nhiệm ngày 22 tháng 12 năm 2023
Ông Nguyễn Quốc Phòng	Thành viên độc lập	Bổ nhiệm ngày 29 tháng 6 năm 2023
Bà Nguyễn Ngọc Quỳnh Như	Chủ tịch	Miễn nhiệm ngày 07 tháng 7 năm 2023
		Bổ nhiệm ngày 16 tháng 01 năm 2023
	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 26 tháng 4 năm 2019
Ông Nguyễn Thành Hưng	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 29 tháng 6 năm 2023
Bà Phan Chiêu Anh	Thành viên độc lập	Miễn nhiệm ngày 29 tháng 6 năm 2023

#### Ủy ban kiểm toán trực thuộc Hội đồng quản trị

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm/miễn nhiệm
Ông Nguyễn Quốc Phòng	Chủ tịch	Bổ nhiệm ngày 07 tháng 7 năm 2023
Ông Từ Như Quỳnh	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 07 tháng 7 năm 2023
Bà Phan Chiêu Anh	Chủ tịch	Miễn nhiệm ngày 29 tháng 6 năm 2023
Ông Nguyễn Thành Hưng	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 29 tháng 6 năm 2023

#### Ban Tổng Giám đốc

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm/miễn nhiệm
Bà Nguyễn Thị Minh Khiêm	Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 07 tháng 7 năm 2023
	Phó Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm ngày 20 tháng 7 năm 2023
	kiêm Giám đốc Tài chính	
Ông Từ Như Quỳnh	Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm ngày 07 tháng 7 năm 2023
Bà Nguyễn Thị Thúy	Giám đốc Tài chính kiêm Kế toán trưởng	Bổ nhiệm ngày 20 tháng 7 năm 2023

**CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN VÀ ĐẦU TƯ VRC**  
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (tiếp theo)

**Đại diện theo pháp luật**

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và cho đến thời điểm lập báo cáo này bao gồm:

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm/miễn nhiệm
Bà Nguyễn Thị Minh Khiêm	Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 07 tháng 7 năm 2023
Ông Từ Như Quỳnh	Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm ngày 07 tháng 7 năm 2023

**Kiểm toán viên**

Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C đã được chỉ định kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 của Tập đoàn.

**Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc**

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

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

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

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

**Phê duyệt Báo cáo tài chính hợp nhất**

Ban Tổng Giám đốc phê duyệt Báo cáo tài chính hợp nhất đính kèm. Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc,



**Nguyễn Thị Minh Khiêm**  
Tổng Giám đốc

Ngày 29 tháng 3 năm 2024

Số: 1.0872/24/TC-AC

## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

**Kính gửi: CÁC CỔ ĐÔNG, HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC  
CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN VÀ ĐẦU TƯ VRC**

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Bất động sản và Đầu tư VRC (sau đây gọi tắt là “Công ty”) và công ty con (gọi chung là “Tập đoàn”), được lập ngày 29 tháng 3 năm 2024, từ trang 06 đến trang 32, bao gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất.

### Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

### Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

### Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

### Vấn đề cần nhấn mạnh

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

**Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C**



**Nguyễn Chí Dũng**

**Thành viên Ban Giám đốc**

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

Người được ủy quyền



**Hồ Thị Kim Phi**

**Kiểm toán viên**

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

TP. Hồ Chí Minh, ngày 29 tháng 3 năm 2024

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

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>A - TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>1.231.429.714.366</b>	<b>1.114.661.930.179</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>		<b>9.841.393.004</b>	<b>12.103.225.078</b>
1. Tiền	111	V.1	9.841.393.004	12.103.225.078
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	-
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
1. Chứng khoán kinh doanh	121		-	-
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		-	-
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		-	-
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>29.436.306.177</b>	<b>25.688.601.197</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.2	32.234.587.259	28.617.787.259
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.3	1.667.149.467	1.674.149.467
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		-	-
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135		-	-
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.4	4.291.896.840	4.153.991.860
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.5	(8.757.327.389)	(8.757.327.389)
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>		<b>1.175.868.616.919</b>	<b>1.060.353.546.822</b>
1. Hàng tồn kho	141	V.6	1.175.868.616.919	1.060.353.546.822
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>16.283.398.266</b>	<b>16.516.557.082</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		11.499.999	11.500.000
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		16.271.898.267	16.505.057.082
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153		-	-
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-



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

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

**Bảng cân đối kế toán hợp nhất (tiếp theo)**

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>B- TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>487.727.840.920</b>	<b>487.726.747.156</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		-	-
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212		-	-
3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213		-	-
4. Phải thu nội bộ dài hạn	214		-	-
5. Phải thu về cho vay dài hạn	215		-	-
6. Phải thu dài hạn khác	216		-	-
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>394.632.656</b>	<b>863.545.901</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.7	160.071.656	511.704.401
- Nguyên giá	222		2.186.858.282	2.186.858.282
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(2.026.786.626)	(1.675.153.881)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
- Nguyên giá	225		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	226		-	-
3. Tài sản cố định vô hình	227	V.8	234.561.000	351.841.500
- Nguyên giá	228		1.074.026.303	1.074.026.303
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(839.465.303)	(722.184.803)
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>		-	-
- Nguyên giá	231		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		-	-
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		-	-
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		-	-
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		-	-
<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>		<b>482.965.472.202</b>	<b>482.975.900.158</b>
1. Đầu tư vào công ty con	251		-	-
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252	V.9	482.965.472.202	482.975.900.158
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		-	-
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		-	-
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	-
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>4.367.736.062</b>	<b>3.887.301.097</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261		-	-
2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	262		4.367.736.062	3.887.301.097
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		-	-
4. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
5. Lợi thế thương mại	269		-	-
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>1.719.157.555.286</b>	<b>1.602.388.677.335</b>

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

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

**Bảng cân đối kế toán hợp nhất (tiếp theo)**

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>C - NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>459.353.018.020</b>	<b>342.986.684.500</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>359.333.018.020</b>	<b>242.966.684.500</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.10	805.450.545	687.617.019
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.11	1.883.877.600	1.883.877.600
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.12	1.042.729.145	2.455.137.311
4. Phải trả người lao động	314		487.100.000	972.600.000
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.13	24.852.303.779	27.061.916.848
6. Phải trả nội bộ ngắn hạn	316		-	-
7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	317		-	-
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		8.173.651.033	5.771.476.204
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.14a, c	2.774.703.980	2.666.678.380
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.15	316.344.123.288	198.334.623.288
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322	V.16	2.969.078.650	3.132.757.850
13. Quỹ bình ổn giá	323		-	-
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	-
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>100.020.000.000</b>	<b>100.020.000.000</b>
1. Phải trả người bán dài hạn	331		-	-
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332		-	-
3. Chi phí phải trả dài hạn	333		-	-
4. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334		-	-
5. Phải trả nội bộ dài hạn	335		-	-
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		-	-
7. Phải trả dài hạn khác	337	V.14b, c	100.020.000.000	100.020.000.000
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338		-	-
9. Trái phiếu chuyển đổi	339		-	-
10. Cổ phiếu ưu đãi	340		-	-
11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		-	-
12. Dự phòng phải trả dài hạn	342		-	-
13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343		-	-

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

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


**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**


Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

**Bảng cân đối kế toán hợp nhất (tiếp theo)**

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>D - VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>1.259.804.537.266</b>	<b>1.259.401.992.835</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>		<b>1.259.804.537.266</b>	<b>1.259.401.992.835</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411	V.17a, b	500.000.000.000	500.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		500.000.000.000	500.000.000.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2. Thặng dư vốn cổ phần	412	V.17a	47.504.464.013	47.504.464.013
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		-	-
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414		-	-
5. Cổ phiếu quỹ	415		-	-
6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		-	-
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		-	-
8. Quỹ đầu tư phát triển	418	V.17a	14.426.956.236	14.426.956.236
9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419		-	-
10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420	V.17a	452.055.479	452.055.479
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421	V.17a	408.741.325.966	408.542.857.888
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		408.542.857.888	408.542.857.888
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này	421b		198.468.078	-
12. Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản	422		-	-
13. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429	V.17a	288.679.735.572	288.475.659.219
<b>II. Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>	<b>430</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
1. Nguồn kinh phí	431		-	-
2. Nguồn kinh phí đã hình thành tài sản cố định	432		-	-
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>1.719.157.555.286</b>	<b>1.602.388.677.335</b>

TP. Hồ Chí Minh, ngày 29 tháng 3 năm 2024

  
Trần Thị Thuý  
Người lập

  
Nguyễn Thị Thuý  
Kế toán trưởng

  
Nguyễn Thị Minh Khiêm  
Tổng Giám đốc



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

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số tiền	
			Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	3.911.753.367	3.648.444.444
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		3.911.753.367	3.648.444.444
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	181.791.975	175.227.377
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		3.729.961.392	3.473.217.067
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	216.298.347	4.726.809.425
7. Chi phí tài chính	22	VI.4	46.772.603	3.546.000.000
Trong đó: chi phí lãi vay	23		46.772.603	-
8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	24	V.9	(10.427.956)	(30.173.086)
9. Chi phí bán hàng	25		-	-
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.5	3.268.329.789	3.997.011.708
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		620.729.391	626.841.698
12. Thu nhập khác	31	VI.6	251.246.791	20.251.097.738
13. Chi phí khác	32	VI.7	202.015.592	2.033.705.094
14. Lợi nhuận khác	40		49.231.199	18.217.392.644
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		669.960.590	18.844.234.342
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	V.12	747.851.124	2.554.336.021
17. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		(480.434.965)	(423.614.183)
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		<u>402.544.431</u>	<u>16.713.512.504</u>
19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61		198.468.078	16.897.184.288
20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		204.076.353	(183.671.784)
21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.8a, b	<u>4</u>	<u>338</u>
22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	VI.8a, b	<u>4</u>	<u>338</u>

TP. Hồ Chí Minh, ngày 29 tháng 3 năm 2024

  
Trần Thị Thuý  
Người lập

  
Nguyễn Thị Thuý  
Kế toán trưởng



  
Nguyễn Thị Minh Khiêm  
Tổng Giám đốc

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

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT**

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		669.960.590	18.844.234.342
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	V.7, 8	136.545.957	326.970.026
- Các khoản dự phòng	03		-	-
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		-	-
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	V.9, VI.3	(11.062.120)	(24.889.954.560)
- Chi phí lãi vay	06	VI.4	46.772.603	-
- Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		842.217.030	(5.718.750.192)
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(3.514.546.165)	114.355.007.902
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(116.797.463.060)	158.501.025.801
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11		1.466.986.854	4.685.176.585
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		1	-
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13		-	-
- Tiền lãi vay đã trả	14		-	-
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	V.12	(1.983.837.610)	-
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	-
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	V.16	(163.679.200)	(442.770.900)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>		<b>(120.150.322.150)</b>	<b>271.379.689.196</b>
<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	21		-	-
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	22		-	21.273.739.181
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		-	(180.000.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		-	180.000.000.000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		-	(20.284.040.000)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		-	-
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	VI.3	21.490.076	4.669.031.325
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>		<b>21.490.076</b>	<b>5.658.730.506</b>

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

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

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

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

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		-	-
2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		-	-
3. Tiền thu từ đi vay	33	V.15	207.887.000.000	46.676.000.000
4. Tiền trả nợ gốc vay	34	V.15	(90.020.000.000)	(321.925.876.712)
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		-	-
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>		<b>117.867.000.000</b>	<b>(275.249.876.712)</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong năm</b>	<b>50</b>		<b>(2.261.832.074)</b>	<b>1.788.542.990</b>
<b>Tiền và tương đương tiền đầu năm</b>	<b>60</b>	<b>V.1</b>	<b>12.103.225.078</b>	<b>10.314.682.088</b>
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
<b>Tiền và tương đương tiền cuối năm</b>	<b>70</b>	<b>V.1</b>	<b>9.841.393.004</b>	<b>12.103.225.078</b>

TP. Hồ Chí Minh, ngày 29 tháng 3 năm 2024

Trần Thị Thuý  
Người lập

Nguyễn Thị Thuý  
Kế toán trưởng



Nguyễn Thị Minh Khiêm  
Tổng Giám đốc

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

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

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

### I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG

#### 1. Hình thức sở hữu vốn

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

#### 2. Lĩnh vực kinh doanh

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

#### 3. Ngành nghề kinh doanh

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

#### 4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

#### 5. Cấu trúc Tập đoàn

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

##### 5a. Công ty con được hợp nhất

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

##### 5b. Công ty liên kết được phản ánh trong Báo cáo tài chính hợp nhất theo phương pháp vốn chủ sở hữu

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

#### 6. Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên Báo cáo tài chính hợp nhất

Các số liệu tương ứng của năm trước so sánh được với số liệu của năm nay.

#### 7. Nhân viên

Tại ngày kết thúc năm tài chính, Tập đoàn có 15 nhân viên đang làm việc (số đầu năm là 19 nhân viên).

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

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

### **BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

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

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

### **1. Năm tài chính**

Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 hàng năm.

### **2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán**

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán là Đồng Việt Nam (VND).

## **III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG**

### **1. Chuẩn mực và chế độ kế toán áp dụng**

Tập đoàn áp dụng các chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 hướng dẫn Chế độ Kế toán doanh nghiệp, Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 hướng dẫn lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất, Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 3 năm 2016 và các thông tư khác hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

### **2. Tuyên bố về việc tuân thủ chuẩn mực kế toán và chế độ kế toán**

Ban Tổng Giám đốc Công ty đảm bảo đã tuân thủ yêu cầu của các chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014, Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014, Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 3 năm 2016 cũng như các thông tư khác hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

## **IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG**

### **1. Cơ sở lập Báo cáo tài chính hợp nhất**

Báo cáo tài chính hợp nhất được lập trên cơ sở kế toán dồn tích (trừ các thông tin liên quan đến các luồng tiền).

### **2. Cơ sở hợp nhất**

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm Báo cáo tài chính của Công ty mẹ và Báo cáo tài chính của công ty con. Công ty con là đơn vị chịu sự kiểm soát của Công ty mẹ. Sự kiểm soát tồn tại khi Công ty mẹ có khả năng trực tiếp hay gián tiếp chi phối các chính sách tài chính và hoạt động của công ty con để thu được các lợi ích kinh tế từ các hoạt động này. Khi xác định quyền kiểm soát có tính đến quyền biểu quyết tiềm năng phát sinh từ các quyền chọn mua hoặc các công cụ nợ và công cụ vốn có thể chuyển đổi thành cổ phiếu phổ thông tại ngày kết thúc năm tài chính.

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

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



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

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

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

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

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

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

### 3. Tiền và các khoản tương đương tiền

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

### 4. Đầu tư vào công ty liên kết

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

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

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

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

### 5. Các khoản phải thu

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

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

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

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

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

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

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

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

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

#### 6. Hàng tồn kho

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

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

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

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

#### 7. Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

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

#### 8. Tài sản cố định vô hình

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

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

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

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

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

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

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

#### 9. Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả

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

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

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

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

#### 10. Trái phiếu thường

Trái phiếu thường là trái phiếu không có quyền chuyển đổi thành cổ phiếu.

Giá trị ghi sổ của trái phiếu thường được phản ánh trên cơ sở thuần bằng trị giá trái phiếu theo mệnh giá trừ chiết khấu trái phiếu cộng phụ trội trái phiếu.

Công ty theo dõi chiết khấu và phụ trội cho từng loại trái phiếu thường phát hành và tình hình phân bổ từng khoản chiết khấu, phụ trội khi xác định chi phí đi vay tính vào chi phí hoặc vốn hóa theo từng năm, cụ thể:

- Chiết khấu trái phiếu được phân bổ dần để tính vào chi phí đi vay từng kỳ trong suốt thời hạn của trái phiếu.
- Phụ trội trái phiếu được phân bổ dần để giảm trừ chi phí đi vay từng kỳ trong suốt thời hạn của trái phiếu.

Việc phân bổ khoản chiết khấu hoặc phụ trội có thể sử dụng phương pháp lãi suất thực tế hoặc phương pháp đường thẳng:

- Theo phương pháp lãi suất thực tế: Khoản chiết khấu hoặc phụ trội phân bổ vào mỗi kỳ được tính bằng chênh lệch giữa chi phí lãi vay phải trả cho mỗi kỳ trả lãi (được tính bằng giá trị ghi sổ đầu kỳ của trái phiếu nhân với tỷ lệ lãi thực tế trên thị trường) với số tiền phải trả từng kỳ.
- Theo phương pháp đường thẳng: Khoản chiết khấu hoặc phụ trội phân bổ đều trong suốt kỳ hạn của trái phiếu.

Chi phí phát hành trái phiếu được phân bổ dần phù hợp với kỳ hạn trái phiếu theo phương pháp đường thẳng hoặc phương pháp lãi suất thực tế và ghi nhận vào chi phí tài chính hoặc vốn hóa.

#### 11. Vốn chủ sở hữu

##### Vốn góp của chủ sở hữu

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

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

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

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

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

#### *Thặng dư vốn cổ phần*

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

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

##### *Doanh thu cung cấp dịch vụ*

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

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

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

##### *Tiền lãi*

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

#### 13. Chi phí đi vay

Chi phí đi vay bao gồm lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay.

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

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

#### 14. Các khoản chi phí

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

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

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

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

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

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

#### 15. Thuế thu nhập doanh nghiệp

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

##### *Thuế thu nhập hiện hành*

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

##### *Thuế thu nhập hoãn lại*

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

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

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán dựa trên các mức thuế suất có hiệu lực tại ngày kết thúc năm tài chính. Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và chi ghi trực tiếp vào vốn chủ sở hữu khi khoản thuế đó liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu.

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

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

#### 16. Bên liên quan

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

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

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

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

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

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

#### 17. Báo cáo theo bộ phận

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

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

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

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

##### 1. Tiền

	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	1.672.243	20.894.061
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn <sup>(i)</sup>	9.839.720.761	12.082.331.017
<b>Cộng</b>	<b>9.841.393.004</b>	<b>12.103.225.078</b>

<sup>(i)</sup> Trong đó, khoản tiền gửi tại Ngân hàng TNHH MTV Đại Dương – Chi nhánh Sài Gòn đã bị phong tỏa theo Thông báo số 109/2024/CV-CNSG ngày 31 tháng 01 năm 2024.

##### 2. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Công ty Cổ phần Đóng tàu và Dịch vụ Cảng Mỹ Xuân (là bên liên quan)	3.634.000.000	-	-	-
Công ty TNHH Vũ Hà	453.064.724	453.064.724	453.064.724	453.064.724
Phải thu khách hàng mua đất nền Dự án Khu dân cư ADC, phường Phú Mỹ, Quận 7, TP. Hồ Chí Minh	24.224.273.274	-	24.224.473.274	-
Dự án Khu dân cư ADC Long An (khu A), Phường 3, TP. Long An, tỉnh Long An	6.652.378.300	-	6.652.378.300	-
Dự án Khu dân cư ADC An Dương Vương, phường Phú Thạnh, quận Tân Phú, TP. Hồ Chí Minh	59.400.000	-	59.400.000	-
Công ty TNHH Bệnh viện Đa khoa Phú Thọ	3.295.262.261	3.295.262.261	3.295.262.261	3.295.262.261
Các khách hàng khác	627.987.000	369.557.000	644.987.000	369.557.000
<b>Cộng</b>	<b>32.234.587.259</b>	<b>4.117.883.985</b>	<b>28.617.787.259</b>	<b>4.117.883.985</b>

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

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)****3. Trả trước cho người bán ngắn hạn**

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Công ty TNHH Xây dựng Hồng Long	334.353.398	334.353.398	334.353.398	334.353.398
Công ty TNHH Thương mại lắp đặt thiết bị phòng cháy chữa cháy Phúc Thịnh	325.498.209	-	325.498.209	-
Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng Đầu tư Dinh Phát	321.750.000	-	321.750.000	-
Công ty TNHH MTV Tư vấn Thiết kế Kiến trúc Long An	276.846.000	-	276.846.000	-
Các nhà cung cấp khác	408.701.860	249.501.860	415.701.860	249.501.860
<b>Cộng</b>	<b>1.667.149.467</b>	<b>583.855.258</b>	<b>1.674.149.467</b>	<b>583.855.258</b>

**4. Phải thu ngắn hạn khác**

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Công ty TNHH Xây dựng Đầu tư Nhân Nghĩa – phải thu tiền thanh lý hợp đồng	3.578.958.000	3.578.958.000	3.578.958.000	3.578.958.000
Tạm ứng	60.067.780	-	-	-
Các khoản ký quỹ ngắn hạn	20.000.000	-	20.000.000	-
Các khoản phải thu ngắn hạn khác	632.871.060	476.630.146	548.033.860	476.630.146
<b>Cộng</b>	<b>4.291.896.840</b>	<b>4.055.588.146</b>	<b>4.153.991.860</b>	<b>4.055.588.146</b>

**5. Nợ quá hạn**

	Thời gian quá hạn	Số cuối năm		Thời gian quá hạn	Số đầu năm	
		Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi		Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Ông Dương Bá Lập – phải thu tiền bán hàng	Trên 3 năm	176.498.000	-	Trên 3 năm	176.498.000	-
Công ty TNHH Vũ Hà – phải thu tiền cung cấp dịch vụ	Trên 3 năm	453.064.724	-	Trên 3 năm	453.064.724	-
Công ty TNHH Xây dựng Hồng Long – trả trước tiền cung cấp dịch vụ	Trên 3 năm	334.353.398	-	Trên 3 năm	334.353.398	-
Công ty TNHH Xây dựng Đầu tư Nhân Nghĩa – phải thu tiền thanh lý hợp đồng	Trên 3 năm	3.578.958.000	-	Trên 3 năm	3.578.958.000	-
Công ty TNHH Bệnh viện Đa khoa Phú Thọ – phải thu tiền cung cấp dịch vụ	Trên 3 năm	3.295.262.261	-	Trên 3 năm	3.295.262.261	-
Phải thu các tổ chức khác	Trên 3 năm	919.191.006	-	Trên 3 năm	919.191.006	-
<b>Cộng</b>		<b>8.757.327.389</b>	<b>-</b>		<b>8.757.327.389</b>	<b>-</b>

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

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)****6. Hàng tồn kho**

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Dự án Khu dân cư Nhơn Đức, Phước Lộc – Nhà Bè, TP. Hồ Chí Minh <sup>(i)</sup>	784.440.640.183	688.967.558.229
Dự án Khu dân cư ADC, phường Phú Mỹ, Quận 7, TP. Hồ Chí Minh <sup>(i)</sup>	358.057.288.415	338.117.561.072
Dự án Khu dân cư ADC Long An (khu A), Phường 3, TP. Long An, tỉnh Long An	<u>33.370.688.321</u>	<u>33.268.427.521</u>
<b>Cộng</b>	<b><u>1.175.868.616.919</u></b>	<b><u>1.060.353.546.822</u></b>

<sup>(i)</sup> Tổng chi phí đi vay được vốn hoá vào chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang là 18.964.383.561 VND (năm trước là 30.205.561.643 VND).

**7. Tài sản cố định hữu hình**

	<u>Phương tiện vận tải, truyền dẫn</u>	<u>Thiết bị, dụng cụ quản lý</u>	<u>Cộng</u>
<b>Nguyên giá</b>			
Số đầu năm	1.994.203.737	192.654.545	2.186.858.282
<b>Số cuối năm</b>	<b><u>1.994.203.737</u></b>	<b><u>192.654.545</u></b>	<b><u>2.186.858.282</u></b>
<i>Trong đó:</i>			
Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng	-	192.654.545	192.654.545
<b>Giá trị hao mòn</b>			
Số đầu năm	1.501.764.793	173.389.088	1.675.153.881
Khấu hao trong năm	332.367.288	19.265.457	351.632.745
<b>Số cuối năm</b>	<b><u>1.834.132.081</u></b>	<b><u>192.654.545</u></b>	<b><u>2.026.786.626</u></b>
<b>Giá trị còn lại</b>			
Số đầu năm	492.438.944	19.265.457	511.704.401
<b>Số cuối năm</b>	<b><u>160.071.656</u></b>	<b><u>-</u></b>	<b><u>160.071.656</u></b>
<i>Trong đó:</i>			
Tạm thời không sử dụng	-	-	-
Đang chờ thanh lý	-	-	-

Tổng chi phí khấu hao được vốn hoá vào chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang là 332.367.288 VND (năm trước là 332.367.287 VND).

**8. Tài sản cố định vô hình**

	<u>Chương trình phần mềm máy tính</u>
<b>Nguyên giá</b>	
Số đầu năm	1.074.026.303
<b>Số cuối năm</b>	<b><u>1.074.026.303</u></b>
<i>Trong đó:</i>	
Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng	604.904.303
<b>Giá trị hao mòn</b>	
Số đầu năm	722.184.803
Khấu hao trong năm	117.280.500
<b>Số cuối năm</b>	<b><u>839.465.303</u></b>



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

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

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

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

#### Chương trình phần mềm máy tính

Giá trị còn lại	
Số đầu năm	351.841.500
Số cuối năm	234.561.000
Trong đó:	
Tạm thời không sử dụng	-

#### 9. Đầu tư vào công ty liên kết

Khoản đầu tư tài chính của Tập đoàn chỉ có khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Đóng tàu và Dịch vụ Cảng Mỹ Xuân. Thông tin về khoản đầu tư tài chính của Tập đoàn như sau:

	Số cuối năm	Số đầu năm
Giá gốc	483.295.475.000	483.295.475.000
Lợi nhuận phát sinh sau ngày đầu tư	(330.002.798)	(319.574.842)
Cộng	482.965.472.202	482.975.900.158

Giá trị phần sở hữu của Tập đoàn tại công ty liên kết như sau:

	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	482.975.900.158	462.722.033.244
Góp vốn trong năm	-	20.284.040.000
Phần lỗ trong năm	(10.427.956)	(30.173.086)
Số cuối năm	482.965.472.202	482.975.900.158

*Tình hình hoạt động công ty liên kết*

Công ty Cổ phần Đóng tàu và Dịch vụ Cảng Mỹ Xuân đang hoạt động kinh doanh bình thường, không có thay đổi lớn so với năm trước.

*Giao dịch với công ty liên kết*

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

	Năm nay	Năm trước
Cung cấp dịch vụ tư vấn	3.747.753.367	3.319.444.444
Góp vốn	-	20.284.040.000

#### 10. Phải trả người bán ngắn hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty TNHH Kim khí Đông Phương	633.896.984	633.896.984
Công ty Cổ phần Tư vấn Kiểm định Xây dựng	35.000.000	35.000.000
Các nhà cung cấp khác	136.553.561	18.720.035
Cộng	805.450.545	687.617.019

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

#### 11. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

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

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

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

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

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

#### 12. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	Số đầu năm	Số phải nộp	Số đã thực nộp	Số cuối năm
Thuế GTGT hàng nội địa	159.432.350	247.500.509	(222.905.340)	184.027.519
Thuế thu nhập doanh nghiệp	1.983.627.990	747.851.124	(1.983.837.610)	747.641.504
Thuế thu nhập cá nhân	312.076.971	217.731.246	(418.748.095)	111.060.122
Các loại thuế khác	-	40.975.159	(40.975.159)	-
<b>Cộng</b>	<b>2.455.137.311</b>	<b>1.254.058.038</b>	<b>(2.666.466.204)</b>	<b>1.042.729.145</b>

#### Thuế giá trị gia tăng

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

#### Thuế thu nhập doanh nghiệp

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

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

	Năm nay	Năm trước
Công ty Cổ phần Bất động sản và Đầu tư VRC	355.614.280	1.261.588.817
Công ty Cổ phần Adec	392.236.844	1.292.747.204
<b>Cộng</b>	<b>747.851.124</b>	<b>2.554.336.021</b>

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

#### Các loại thuế khác

Tập đoàn kê khai và nộp theo quy định.

#### 13. Chi phí phải trả ngắn hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí phải trả dự án <sup>(i)</sup>	21.734.582.013	22.021.358.804
Chi phí lãi trái phiếu phải trả	2.943.287.793	4.700.548.044
Chi phí lãi vay cá nhân	44.433.973	-
Các chi phí phải trả ngắn hạn khác	130.000.000	340.010.000
<b>Cộng</b>	<b>24.852.303.779</b>	<b>27.061.916.848</b>

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

#### 14. Phải trả khác

##### 14a. Phải trả ngắn hạn khác

	Số cuối năm	Số đầu năm
Thù lao Hội đồng quản trị và Ủy ban Kiểm toán	20.700.000	-
Lãi chậm thanh toán liên quan đến cổ phần hóa	2.007.814.158	2.007.814.158
Bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp	64.825.600	-
Nhận ký quỹ ngắn hạn	4.400.000	4.400.000
Các khoản phải trả ngắn hạn khác	676.964.222	654.464.222
<b>Cộng</b>	<b>2.774.703.980</b>	<b>2.666.678.380</b>

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

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

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

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

#### 14b. Phải trả dài hạn khác

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

#### 14c. Nợ quá hạn chưa thanh toán

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

### 15. Vay ngắn hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
Vay Bà Nguyễn Thu Huyền (là bên liên quan) <sup>(i)</sup>	176.094.123.288	8.477.123.288
Vay ngắn hạn các cá nhân	40.250.000.000	-
Vay Bà Nguyễn Ngọc Hiếu <sup>(ii)</sup>	39.150.000.000	-
Vay Ông Nguyễn Duy Linh <sup>(iii)</sup>	1.100.000.000	-
Trái phiếu thường ngắn hạn <sup>(iv)</sup>	100.000.000.000	189.857.500.000
Mệnh giá trái phiếu	100.000.000.000	190.000.000.000
Chi phí phát hành trái phiếu còn phân bổ	-	(142.500.000)
<b>Cộng</b>	<b>316.344.123.288</b>	<b>198.334.623.288</b>

(i) Khoản vay Bà Nguyễn Thu Huyền không có tài sản đảm bảo để bổ sung vốn kinh doanh với lãi suất 0%/năm, thời hạn 12 tháng kể từ ngày nhận được tiền vay và sẽ được tự động gia hạn nếu chưa được tất toán khi đến hạn.

(ii) Khoản vay Bà Nguyễn Ngọc Hiếu không có tài sản đảm bảo để bổ sung vốn kinh doanh với lãi suất 0%/năm, thời hạn 12 tháng kể từ ngày nhận được tiền vay và sẽ được tự động gia hạn nếu chưa được tất toán khi đến hạn.

(iii) Khoản vay Ông Nguyễn Duy Linh không có tài sản đảm bảo để bổ sung vốn kinh doanh với lãi suất 8%/năm, thời hạn 12 tháng kể từ ngày nhận được tiền vay và sẽ được tự động gia hạn nếu chưa được tất toán khi đến hạn.

(iv) Thông tin chi tiết về trái phiếu thường ngắn hạn như sau:

- Tên trái phiếu : Trái phiếu Công ty Cổ phần Adec
- Mã trái phiếu : ADECH2123001
- Loại hình trái phiếu : Trái phiếu không chuyển đổi, không kèm chứng quyền và có bảo đảm bằng tài sản
- Ngày phát hành : 05/4/2021
- Ngày đáo hạn trước gia hạn : 05/4/2023
- Ngày đáo hạn sau khi gia hạn : 05/04/2024 (gia hạn 12 tháng)
- Kỳ hạn trước khi gia hạn : 24 tháng
- Kỳ hạn sau khi gia hạn : 36 tháng (gia hạn 12 tháng)
- Kỳ hạn gia hạn : 1 năm
- Số lượng trái phiếu phát hành : 430 trái phiếu
- Số lượng trái phiếu gia hạn : 150 trái phiếu
- Mệnh giá : 1.000.000.000 VND
- Tổng mệnh giá trái phiếu phát hành : 430.000.000.000 VND
- Tổng mệnh giá trái phiếu đang lưu :  
hành tại ngày 31/12/2023 : 100.000.000.000 VND

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

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

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

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

- Lãi suất
  - Trước ngày 05/4/2023: lãi suất cố định 10,5%/năm;
  - Kể từ ngày 05/4/2023: lãi suất cố định 13%/năm;
  - Tiền lãi trái phiếu được thanh toán theo từng kỳ tính lãi mỗi 6 tháng/lần vào các ngày 05 tháng 4 và ngày 05 tháng 10 hàng năm kể từ ngày phát hành.
- Tài sản đảm bảo
  - Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CP 968686, thửa đất số 3, tờ bản đồ số 70, phường Mỹ Xuân, thị xã Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (“khu đất thế chấp”) và toàn bộ các quyền tài sản hiện tại, hình thành trong tương lai liên quan đến khu đất thế chấp của Công ty Cổ phần Đông tàu và Dịch vụ Cảng Mỹ Xuân.

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

Ngày 12 tháng 3 năm 2024, Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Adec đã thông qua Nghị quyết số 02.1203/2024/NQ.HĐQT-ADEC về việc chốt danh sách người sở hữu trái phiếu để thực hiện thanh toán nợ gốc, lãi đến hạn của Trái phiếu Công ty Cổ phần Adec năm 2021 (mã trái phiếu ADECH2123001) với tổng số tiền nợ gốc và lãi sẽ thanh toán là 106.517.808.200 VND (trong đó tiền gốc trái phiếu của 100 trái phiếu mệnh giá 1.000.000.000 VND/trái phiếu là 100.000.000.000 VND và tiền lãi phải trả tính đến ngày đáo hạn là 6.517.808.200 VND. Ngày thanh toán là ngày 05 tháng 4 năm 2024.

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

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

	Số đầu năm	Số tiền vay phát sinh trong năm	Phân bổ chi phí phát hành	Số tiền vay đã trả trong năm	Số cuối năm
Vay ngắn hạn cá nhân	8.477.123.288	207.887.000.000	-	(20.000.000)	216.344.123.288
Trái phiếu thường ngắn hạn	189.857.500.000	-	142.500.000	(90.000.000.000)	100.000.000.000
<b>Cộng</b>	<b>198.334.623.288</b>	<b>207.887.000.000</b>	<b>142.500.000</b>	<b>(90.020.000.000)</b>	<b>316.344.123.288</b>

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

### 16. Quỹ khen thưởng, phúc lợi

	Số đầu năm	Chi quỹ trong năm	Số cuối năm
Quỹ khen thưởng	1.545.832.454	(136.128.000)	1.409.704.454
Quỹ phúc lợi	1.586.925.396	(27.551.200)	1.559.374.196
<b>Cộng</b>	<b>3.132.757.850</b>	<b>(163.679.200)</b>	<b>2.969.078.650</b>

### 17. Vốn chủ sở hữu

#### 17a. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

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

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

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)****17b. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu**

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Ông Phan Văn Tường	92.922.300.000	92.922.300.000
Ông Từ Như Quỳnh	62.670.800.000	62.670.800.000
Bà Nguyễn Minh Hạnh	24.000.000.000	24.000.000.000
Ông Hoàng Toàn Quân	19.500.200.000	19.500.200.000
Các cổ đông khác	300.906.700.000	300.906.700.000
<b>Cộng</b>	<b><u>500.000.000.000</u></b>	<b><u>500.000.000.000</u></b>

**17c. Cổ phiếu**

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

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND.

**VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT****1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ****1a. Tổng doanh thu**

Doanh thu cung cấp dịch vụ tư vấn.

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

Ngoài giao dịch cung cấp dịch vụ cho công ty liên kết được trình bày ở thuyết minh số V.9, Tập đoàn không phát sinh giao dịch cung cấp dịch vụ cho các bên liên quan khác.

**2. Giá vốn hàng bán**

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

**3. Doanh thu hoạt động tài chính**

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Lãi tiền gửi ngân hàng	21.490.076	22.031.325
Lãi theo thỏa thuận nguyên tắc	-	4.647.000.000
Doanh thu hoạt động tài chính khác	194.808.271	57.778.100
<b>Cộng</b>	<b><u>216.298.347</u></b>	<b><u>4.726.809.425</u></b>

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

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

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

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

### 4. Chi phí tài chính

	Năm nay	Năm trước
Chi phí lãi vay	46.772.603	-
Chi phí lãi thanh lý thỏa thuận <sup>(i)</sup>	-	3.546.000.000
<b>Cộng</b>	<b>46.772.603</b>	<b>3.546.000.000</b>

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

### 5. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm nay	Năm trước
Chi phí cho nhân viên	1.876.187.066	2.189.927.666
Chi phí nguyên vật liệu	5.755.453	36.615.203
Chi phí khấu hao tài sản cố định	136.545.957	326.970.026
Chi phí dịch vụ mua ngoài	921.480.509	1.074.289.803
Chi phí khác	328.360.804	369.209.010
<b>Cộng</b>	<b>3.268.329.789</b>	<b>3.997.011.708</b>

### 6. Thu nhập khác

	Năm nay	Năm trước
Tiền bồi thường <sup>(i)</sup>	-	20.251.096.321
Thu nhập khác	251.246.791	1.417
<b>Cộng</b>	<b>251.246.791</b>	<b>20.251.097.738</b>

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

### 7. Chi phí khác

	Năm nay	Năm trước
Chi phí lãi chậm thanh toán liên quan đến cổ phần hóa	-	2.007.814.158
Phạt vi phạm hành chính	196.514.560	25.810.936
Chi phí khác	5.501.032	80.000
<b>Cộng</b>	<b>202.015.592</b>	<b>2.033.705.094</b>

### 8. Lãi trên cổ phiếu

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

	Năm nay	Năm trước
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp của cổ đông Công ty mẹ	198.468.078	16.897.184.288
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	-	-
Lợi nhuận tính lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu	198.468.078	16.897.184.288
Số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm	50.000.000	50.000.000
<b>Lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu</b>	<b>4</b>	<b>338</b>

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

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

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

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

### 8b. Thông tin khác

Không có các giao dịch cổ phiếu phổ thông hoặc giao dịch cổ phiếu phổ thông tiềm năng nào xảy ra từ ngày kết thúc năm tài chính đến ngày công bố Báo cáo tài chính hợp nhất này.

### 9. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Năm nay	Năm trước
Chi phí phát triển bất động sản	113.261.468.034	36.358.892.667
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	5.755.453	36.615.203
Chi phí nhân công	4.002.621.128	3.998.345.365
Chi phí khấu hao tài sản cố định	468.913.245	499.269.279
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.231.552.176	1.350.095.433
Chi phí khác	117.344.201	252.043.631
<b>Cộng</b>	<b>119.087.654.237</b>	<b>42.495.261.578</b>

## VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

### 1. Nợ tiềm tàng

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

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

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

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

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

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

Tập đoàn không phát sinh giao dịch bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt và chỉ phát sinh giao dịch vay cá nhân có liên quan với thành viên quản lý chủ chốt là Bà Nguyễn Thu Huyền với số tiền là 167.617.000.000 VND (năm trước là 25.480.000.000 VND).

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

Công nợ với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt được trình bày tại thuyết minh số V.15.

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

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

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

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

### Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt

Chức vụ	Năm nay	Năm trước	
<b>Hội đồng quản trị - Ủy ban kiểm toán trực thuộc</b>			
<b>Hội đồng quản trị</b>			
Ông Từ Như Quỳnh	Chủ tịch HĐQT kiêm thành viên Ủy ban kiểm toán	84.000.000	60.000.000
Bà Nguyễn Ngọc Quỳnh Như	Thành viên HĐQT	60.000.000	96.000.000
Bà Phan Chiêu Anh	Thành viên HĐQT kiêm thành viên Ủy ban kiểm toán (đã miễn nhiệm)	54.000.000	108.000.000
Ông Nguyễn Thành Hưng	Thành viên HĐQT kiêm thành viên Ủy ban kiểm toán (đã miễn nhiệm)	54.000.000	27.000.000
Ông Nguyễn Quốc Phòng	Thành viên HĐQT độc lập kiêm Chủ tịch Ủy ban kiểm toán	54.000.000	-
<b>Ban Tổng Giám đốc</b>			
Bà Nguyễn Thị Minh Khiêm	Tổng Giám đốc	389.547.053	332.800.000
Bà Nguyễn Thị Thúy	Giám đốc Tài chính kiêm Kế toán trưởng	110.200.000	-
<b>Cộng</b>	<b>805.747.053</b>	<b>632.800.000</b>	

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

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

#### Giao dịch với các bên liên quan khác

Các giao dịch phát sinh với công ty liên kết đã được trình bày ở thuyết minh số V.9.

Giá dịch vụ cung cấp cho Công ty Cổ phần Đóng tàu và Dịch vụ Cảng Mỹ Xuân là giá thỏa thuận.

#### Cam kết bảo lãnh

Công ty Cổ phần Đóng tàu và Dịch vụ Cảng Mỹ Xuân đã dùng Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CP 968686, thửa đất số 3, tờ bản đồ số 70, phường Mỹ Xuân, thị xã Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (“khu đất thế chấp”) và toàn bộ các quyền tài sản hiện tại, hình thành trong tương lai liên quan đến khu đất thế chấp để bảo đảm cho khoản trái phiếu của Tập đoàn phát hành cho Ngân hàng TMCP Sài Gòn – Hà Nội - Chi nhánh Đông Đô (xem thuyết minh số V.15).

#### Công nợ với bên liên quan khác

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

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

### 3. Thông tin về bộ phận

Hoạt động của Tập đoàn chủ yếu là kinh doanh bất động sản tại Việt Nam.



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

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

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

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

### 4. Thông tin khác

Ngày 30 tháng 10 năm 2023, Công ty nhận được Quyết định số 6769/QĐ-UBND của Ủy ban nhân dân TP. Vũng Tàu về việc Công ty sẽ được phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư do Nhà nước thu hồi đất có diện tích 962,6 m<sup>2</sup> để thực hiện dự án Đường Hàng Điều (đoạn từ 30/4 đến đường 51C), Phường 11, TP. Vũng Tàu với số tiền là 14.696.940.900 VND (đơn giá được xác định theo Quyết định phê duyệt giá đất cụ thể bồi thường số 2883/QĐ-UBND ngày 22 tháng 9 năm 2023 của Ủy ban nhân dân TP. Vũng Tàu). Công ty đang thực hiện khiếu nại về đơn giá đất được phê duyệt theo Quyết định số 2883/QĐ-UBND ngày 22 tháng 9 năm 2023 của Ủy ban nhân dân TP. Vũng Tàu và Ủy ban nhân dân TP. Vũng Tàu đang xem xét khiếu nại của Công ty. Do vậy, Công ty chưa nhận được số tiền đền bù theo Quyết định số 6769/QĐ-UBND ngày 30 tháng 10 năm 2023 của Ủy ban nhân dân TP. Vũng Tàu.

Ngày 24 tháng 11 năm 2023 Thanh tra tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu đã có Quyết định số 322/QĐ-TTr.NV2 về việc phong tỏa tài khoản Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển của Công ty với số tiền 14.696.940.900 VND, tương ứng với số tiền sẽ thu được từ việc đền bù để thu hồi đất theo Quyết định số 6769/QĐ-UBND ngày 30 tháng 10 năm 2023 của Ủy ban nhân dân TP. Vũng Tàu. Sau khi nhận được tiền đền bù thì sẽ nộp vào tài khoản tạm giữ của Thanh tra tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu để thực hiện nghĩa vụ thanh toán tiền thuê đất tại Bãi tắm Thùy Vân, TP. Vũng Tàu cho giai đoạn từ ngày 30 tháng 11 năm 1996 đến hết ngày 31 tháng 12 năm 2005 và giai đoạn từ ngày 01 tháng 01 năm 2006 đến ngày 10 tháng 01 năm 2013 theo Kết luận Thanh tra số 261/KL-TTr ngày 19 tháng 9 năm 2018 của Thanh tra tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

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

Ngoài sự kiện về thanh toán nợ trái phiếu đến hạn như đã trình bày tại thuyết minh số V.15, không có sự kiện trọng yếu nào khác phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính yêu cầu phải điều chỉnh số liệu hoặc công bố trên Báo cáo tài chính hợp nhất.

TP. Hồ Chí Minh, ngày 29 tháng 3 năm 2024

Trần Thị Thuý  
Người lập

Nguyễn Thị Thuý  
Kế toán trưởng



Nguyễn Thị Minh Khiêm  
Tổng Giám đốc

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

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

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

Đơn vị tính: VND

	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Cộng
Số dư đầu năm trước	500.000.000.000	47.504.464.013	14.426.956.236	452.055.479	391.645.673.600 16.897.184.288	288.659.331.003 (183.671.784)	1.242.688.480.331 16.713.512.504
Lợi nhuận trong năm trước	500.000.000.000	47.504.464.013	14.426.956.236	452.055.479	408.542.857.888	288.475.659.219	1.259.401.992.835
Số dư cuối năm trước	500.000.000.000	47.504.464.013	14.426.956.236	452.055.479	408.542.857.888 198.468.078	288.475.659.219	1.259.401.992.835 402.544.431
Số dư đầu năm nay	500.000.000.000	47.504.464.013	14.426.956.236	452.055.479	408.741.325.966	288.679.735.572	1.259.804.537.266
Lợi nhuận trong năm nay	500.000.000.000	47.504.464.013	14.426.956.236	452.055.479	408.741.325.966	288.679.735.572	1.259.804.537.266
Số dư cuối năm nay	500.000.000.000	47.504.464.013	14.426.956.236	452.055.479	408.741.325.966	288.679.735.572	1.259.804.537.266

TP. Hồ Chí Minh, ngày 29 tháng 3 năm 2024



*Handwritten signature in blue ink.*

Nguyễn Thị Minh Khiêm  
Tổng Giám đốc

*Handwritten signature in blue ink.*

Nguyễn Thị Thuý  
Kế toán trưởng

*Handwritten signature in blue ink.*

Trần Thị Thuý  
Người lập

**PHỤ LỤC 1: Hợp nhất**

**GIẢI TRÌNH NGUYÊN NHÂN BIẾN ĐỘNG LỢI NHUẬN**

	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 (VND)	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 (VND)	Tỷ lệ tăng/giảm (%)
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	<u>402.544.431</u>	<u>16.713.512.504</u>	<u>(102,47)</u>

Nguyên nhân biến động lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Nhóm Công ty cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 thấp hơn so với cùng kỳ chủ yếu do năm 2022 có phát sinh thu nhập khác từ Dự án 52G.



**Nguyễn Minh Khiêm**  
Tổng Giám đốc

Ngày 29 tháng 3 năm 2024