

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM**  
**Số: 09/2024/CBTT-VNI**

(V/v: Công bố báo cáo thường niên năm 2019 của Công ty CP Đầu tư BĐS Việt Nam - VNI)

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

**Tp.HCM, ngày 01 tháng 11 năm 2024**

## **CÔNG BỐ THÔNG TIN**

**Kính gửi: - Ủy ban Chứng khoán Nhà nước**  
**- Sở giao dịch Chứng khoán Hà Nội**

**Công ty:** Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Việt Nam

**Trụ sở chính:** 205/51-53-55 Phạm Hữu Lầu, Khu phố 2, P. Phú Mỹ, Quận 7, Tp.HCM.

**Mã số thuế:** 0304867926

**Mã Chứng khoán:** VNI

**Điện thoại:** 028.6270.6889

**Người thực hiện công bố thông tin:** Ông Trần Minh Hoàng Chủ tịch HĐQT – Người đại diện theo pháp luật.

### **NỘI DUNG CÔNG BỐ THÔNG TIN**

Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Việt Nam công bố báo cáo thường niên năm 2019 (Đính kèm Báo cáo).

Báo cáo thường niên năm 2019 được Công ty đăng tải trên website: [www.vinalandinvest.com.vn](http://www.vinalandinvest.com.vn) vào ngày 01/11/2024.

Chúng tôi xin cam đoan các thông tin công bố trên đây là đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách nhiệm về nội dung các thông tin đã công bố.

**Trân trọng!**

**Nơi nhận:**

- Như kính gửi;
- Lưu Công ty.

**NGƯỜI THỰC HIỆN CÔNG BỐ THÔNG TIN**

**CHỦ TỊCH HĐQT**



**TRẦN MINH HOÀNG**

## **BÁO CÁO**

**Thường niên năm 2019**

**Kính gửi: - Ủy ban chứng khoán Nhà nước  
- Sở Giao dịch chứng khoán Hà Nội**

### **I. THÔNG TIN CHUNG**

#### **1. Thông tin khái quát**

- Tên giao dịch: Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Việt Nam
- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số: 0304867926
- Vốn điều lệ: 105.599.960.000 đồng (*Bằng chữ: Một trăm lẻ năm tỷ, năm trăm chín mươi chín triệu, chín trăm sáu mươi ngàn đồng*)
- Vốn đầu tư của chủ sở hữu: 105.599.960.000 đồng (*Bằng chữ: Một trăm lẻ năm tỷ, năm trăm chín mươi chín triệu, chín trăm sáu mươi ngàn đồng*)
- Địa chỉ: A12 Đường D4, Khu TĐC Phạm Hữu Lầu, P. Phú Mỹ, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

- Số điện thoại: 028.6270.6889
- Website: [www.vinalandinvest.com.vn](http://www.vinalandinvest.com.vn)
- Mã cổ phiếu (nếu có): VNI

- Quá trình hình thành và phát triển:

Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Việt Nam được thành lập vào ngày 13/03/2007 theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số: 4103006207 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. HCM cấp.

Tên ban đầu của Công ty khi thành lập: Công ty Cổ phần Quỹ địa ốc Viên Nam

Sau đó có những thay đổi sau:

- Lần 1: Ngày 08/06/2007, đổi tên từ Công ty Quỹ địa ốc Viên Nam thành Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Viên Nam, bổ sung thêm ngành nghề kinh doanh và tăng vốn điều lệ từ 30 tỷ đồng lên 60 tỷ đồng.
- Lần 2: Ngày 20/7/2007, tăng tỷ lệ góp vốn của cổ đông sáng lập.
- Lần 3: Ngày 20/12/2007, tăng vốn điều lệ từ 60 tỷ đồng lên 72 tỷ đồng và thay đổi số cổ đông sáng lập từ 03 cổ đông lên thành 16 cổ đông.
- Lần 4: Ngày 11/04/2008, thay đổi trụ sở chính Công ty, từ số 563 Trần Hưng Đạo, Phường Cầu Kho, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, chuyển về 1409 Mỹ Toàn II, Phú Mỹ Hưng, Phường Tân Phong, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh.
- Lần 5: Ngày 23/04/2009, tăng vốn điều lệ từ 72 tỷ lên 105 tỷ.
- Lần 6: Ngày 29/01/2010, thay đổi tên Công ty thành Công ty Cổ phần Đầu tư BDS Việt Nam.
- Lần 7: Ngày 04/10/2010, chuyển trụ sở Công ty về địa chỉ 220-222 Mỹ Kim III, Phú Mỹ Hưng, Phường Tân Phong, Quận 7, TP. HCM.



- Lần 8: Ngày 17/05/2012, chuyển trụ sở về B-17 Khu TĐC Phú Mỹ, Phường Phú Mỹ, Quận 7, TP. HCM.

- Lần 9: Ngày 12/12/2012, đăng ký bổ sung ngành nghề kinh doanh: Kinh doanh, khai thác và quản lý chợ.

- Lần 10: Ngày 29/05/2013, thay đổi trụ sở chính về A12 Đường D4 khu TĐC Phạm Hữu Lầu, phường Phú Mỹ, Quận 7, TP. HCM, thay đổi người Đại diện theo pháp luật của Công ty là Ông Trần Minh Hoàng: chức danh Chủ tịch HĐQT thay cho ông Hồ Đắc Hưng.

- Lần 11: Ngày 11/11/2017, thay đổi người đại diện pháp luật của Công ty: Ông Trần Bình Long chức danh Chủ tịch HĐQT- là người đại diện pháp luật của Công ty, thay cho ông Trần Minh Hoàng.

- Lần 12: Ngày 27/12/2017, thay đổi địa chỉ Công ty về B17 đường D4, khu TĐC Phú Mỹ, Phường Phú Mỹ, Quận 7, TP.HCM.

- Lần 13: Ngày 14/05/2019, thay đổi người đại diện pháp luật: Ông Trần Lê Hiệp – chức danh Chủ tịch HĐQT thay ông Trần Bình Long.

(Giấy phép kinh doanh thay đổi lần thứ 11, 12 đã bị hủy bỏ theo bản án phúc thẩm số 264/2019/HC-PT ngày 16/05/2019 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh).

- Lần 14: Ngày 17/07/2019, thay đổi người đại diện pháp luật: Ông Trần Minh Hoàng – chức danh Chủ tịch HĐQT (cấp theo bản án phúc thẩm số 264/2019/HC-PT ngày 16/05/2019 của Tòa án nhân dân cấp cao Thành phố Hồ Chí Minh).

- Các sự kiện khác:

\* Trở thành Công ty đại chúng theo văn bản chấp thuận số 152/CQĐĐ- UBCKNN ngày 13/08/2008 của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước.

\* Niêm yết cổ phiếu trên Sở Giao dịch chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh.

\* Ngày 03/09/2009, Sở Giao dịch chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh đã có Quyết định số 106/QĐ-SGDHCM chấp thuận việc niêm yết cổ phiếu VNI, Cổ phiếu VNI được niêm yết tại HOSE vào ngày 09/09/2009.

\* Niêm yết cổ phiếu trên Sở Giao dịch chứng khoán Hà Nội – sàn UPCOM.

\* Ngày 23/04/2017, cổ phiếu của Công ty đã bị hủy niêm yết trên sàn giao dịch chứng khoán TP.HCM (HOSE).

\* Ngày 08/05/2017 Sở Giao dịch chứng khoán Hà Nội đã có Quyết định số 255/QĐ-SGDHN về việc chấp thuận đăng ký giao dịch cổ phiếu của Công ty.

\* Kể từ ngày 04/06/2017, Cổ phiếu của Công ty đã chính thức niêm yết giao dịch tại sàn UPCOM trên Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội.

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

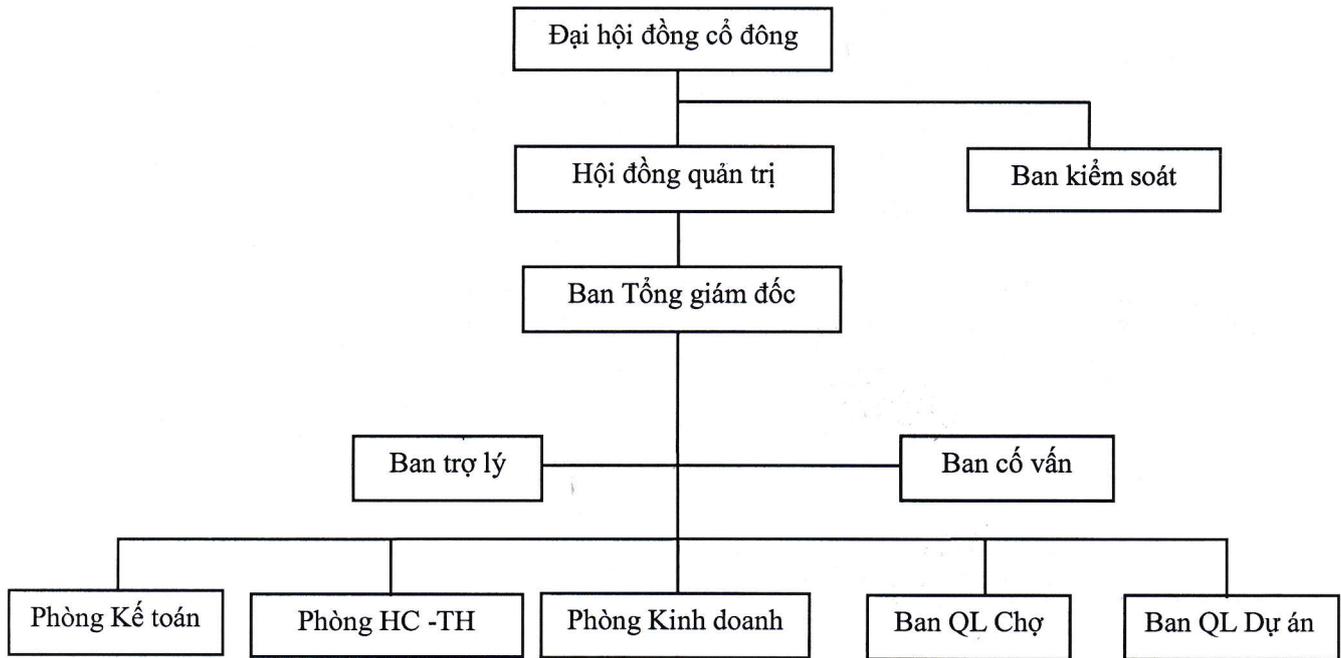
- Ngành nghề kinh doanh: Kinh doanh bất động sản, kinh doanh, khai thác và quản lý chợ...

- Địa bàn kinh doanh: (Nêu các địa bàn hoạt động kinh doanh chính, chiếm trên 10% tổng doanh thu trong 02 năm gần nhất): Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

- Mô hình quản trị (nêu rõ mô hình theo quy định tại Điều 137 Luật Doanh nghiệp): Quản trị theo mô hình Công ty cổ phần theo quy định của Luật doanh nghiệp và Điều lệ mẫu của Công ty niêm yết.

- Cơ cấu bộ máy quản lý:



- Các công ty con, công ty liên kết: (Nêu danh sách, địa chỉ, lĩnh vực sản xuất kinh doanh chính, vốn điều lệ thực góp, tỷ lệ sở hữu của Công ty tại các công ty con, công ty liên kết.)

Công ty con: Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Phước Long

- GPKD: 0311393378 cấp ngày 05/12/2011. Nơi cấp Sở KH&ĐT TP. HCM.

- Trụ sở: 189/5 Phạm Hữu Lầu, Khu phố 2, phường Phú Mỹ, Quận 7, TP. HCM.

- Ngành nghề kinh doanh: Kinh doanh, khai thác và quản lý chợ.

- Vốn điều lệ: 8.000.000.000 (Bằng chữ: Tám tỷ đồng).

- Tỷ lệ sở hữu vốn của Công ty tại Công ty con là 98%.

#### 4. Định hướng phát triển

Các mục tiêu chủ yếu của Công ty:

- Triển khai kế hoạch, lập dự án xây dựng lại Trung tâm thương mại Chợ Phước Long trên quy mô diện tích đất 9000 m<sup>2</sup>.

- Triển khai đầu tư xây dựng dự án Viva Plaza từ nguồn tiền phát hành trái phiếu, vay ngân hàng và huy động từ khách hàng mua căn hộ..

- Kể từ năm 2022 Công ty sẽ đưa vào khai thác kinh doanh khu trung tâm thương mại của Viva Plaza và đầu tư xây dựng mới dự án Chợ Phước Long tạo nguồn thu nhập cao và ổn định cho Cổ đông trong những năm tiếp theo.

## II. TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM

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

#### Đối với hoạt động Chợ tạm Phước Long:

Công ty đã tổ chức lại hoạt động quản lý Chợ Phước Long, nâng cấp cơ sở vật chất của Chợ, mở rộng bãi xe, tăng cường công tác vệ sinh, môi trường, trật tự an toàn giao thông, thu hút thêm khách hàng và tiêu thương đến mua bán và kinh doanh tại Chợ Phước Long. Hoạt động kinh doanh tại chợ ngày càng hiệu quả mặc dù chịu ảnh hưởng không nhỏ từ dịch bệnh Covid 19.

#### Đối với dự án Vinaland Tower:

- Công ty đã mời các nhà tư vấn, chuyên môn đánh giá lại toàn bộ chất lượng Công trình đưa ra các giải pháp để bảo đảm chất lượng công trình theo quy định của pháp luật và tiêu chuẩn Công trình xây dựng tại Việt Nam.

- Thuê tư vấn đầu thầu, lựa chọn nhà thầu xây dựng và Tư vấn giám sát, Tư vấn Quản lý dự án để sớm tái triển khai thi công xây dựng công trình.

- Triển khai nhà mẫu, thuê tư vấn đặt tên thương mại cho dự án là Viva Plaza, tư vấn các kế hoạch tiếp thị, Marketing, xây dựng lại thương hiệu, nhận diện thương hiệu của công ty, đàm phán ký Hợp đồng phân phối sản phẩm với các Công ty Môi giới Bất động sản có thương hiệu quyết tâm đưa sản phẩm dự án Viva Plaza vào kế hoạch sản xuất kinh doanh của Công ty trong năm 2020 theo chủ trương đã được ĐHĐCĐ thông qua ngày 30/12/2019.

### Tình hình hoạt động của công ty từ ngày 01/01/2019 đến ngày 31/12/2019

ĐVT: Đồng	
<b>Thu nhập</b>	<b>6.865.767.737</b>
- Doanh thu từ bán hàng và cung cấp dịch vụ	6.857.566.619
- Doanh thu hoạt động tài chính	5.473.845
- Thu nhập khác	2.727.273
<b>Chi phí</b>	<b>15.114.736.169</b>
- Giá vốn bán hàng	835.234.474
- Chi phí hoạt động tài chính	4.056.158.526
- Chi phí bán hàng	4.067.972
- Chi phí quản lý doanh nghiệp	4.110.950.541
- Chi phí khác	6.108.324.656
<b>Lợi nhuận trước thuế</b>	<b>-8.248.968.432</b>

Tình hình thực hiện so với kế hoạch: So sánh kết quả đạt được trong năm so với các chỉ tiêu kế hoạch và các chỉ tiêu năm liền kề. Phân tích cụ thể nguyên nhân dẫn đến việc không đạt/đạt/vượt các chỉ tiêu so với kế hoạch và so với năm liền kề.

Lợi nhuận sau thuế năm 2019 giảm so với năm 2018 là 250%, do các nguyên nhân sau:

- Chi phí tài chính dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh và tổn thất đầu tư tăng 61%.

- Chi phí quản lý doanh nghiệp tăng 37%.

- Chi phí khác tăng mạnh do các khoản tiền nộp phạt, và các chi phí không được trừ khi tính thuế TNDN.

### 2. Tổ chức và nhân sự

- *Danh sách Ban điều hành:* (Danh sách, tóm tắt lý lịch và tỷ lệ sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết và các chứng khoán khác do công ty phát hành của Tổng Giám đốc, các Phó Tổng giám đốc, Kế toán trưởng và các cán bộ quản lý khác)

+ Tóm tắt lý lịch Tổng giám đốc:

Họ và tên: **HỒ ĐẮC HÙNG** Ngày, tháng, năm sinh: 10/05/1971

Nơi sinh: Hà Nội

Quốc tịch: Việt Nam

Số CCCD số: 001071014207 Ngày cấp: 26/06/2019 Nơi cấp: Cục trưởng Cục cảnh sát

Quản lý Hành chính về Trật tự Xã hội.

Nơi đăng ký hộ khẩu thường trú: 457/69 đường Cách Mạng Tháng 8, Phường 13, Quận 10, TP. Hồ Chí Minh.

Trình độ chuyên môn: Kỹ sư

Quá trình đào tạo chuyên môn: Kỹ sư điện

Số lượng, tỷ lệ cổ phần nắm giữ tại Công ty: 1.758.935 cổ phiếu, chiếm 17%

+ Tóm tắt lý lịch Phó Tổng giám đốc

a) Họ và tên: **NGUYỄN VĂN HÙNG**

Ngày, tháng, năm sinh: 27/12/1977

Nơi sinh: Đà Lạt - Lâm Đồng Quốc tịch: Việt Nam

Số CCCD số: 068077003384 Ngày cấp: 28/06/2021 Nơi cấp: Cục trưởng cục CS QLHC về TTXH

Nơi đăng ký hộ khẩu thường trú: 44 Trần Khánh Dư, Phường 08, Tp. Đà Lạt, Tỉnh Lâm Đồng

Chỗ ở hiện tại: D25-08-07, CC Belleza, Phường Phú Mỹ, Quận 7, Tp. HCM.

Trình độ chuyên môn: Đại học Nghề nghiệp: Quản lý

Quá trình đào tạo chuyên môn: Quản trị Kinh doanh

Số lượng, tỷ lệ cổ phần nắm giữ tại Công ty: 0 cổ phiếu, chiếm 0%

b) Họ và tên: **LÊ THỊ BÍCH HƯƠNG**

Ngày sinh: 08 tháng 03 năm 1977

Quốc tịch: Việt Nam Dân tộc: Kinh

Số CCCD: 037177002497 Cấp ngày: 10/01/2019 Nơi cấp: Cục trưởng Cục cảnh sát QLHC về TTXH.

Quê quán: Ninh Bình

Địa chỉ thường trú: C4 Tầng 7 CC Ngọc Lan, P. Phú Thuận, Quận 7, TP. HCM.

Trình độ chuyên môn: Cử nhân Sư Phạm

Số lượng, tỷ lệ cổ phần nắm giữ tại Công ty: 0 cổ phiếu

+ Tóm tắt lý lịch Kế toán trưởng

Họ và tên: **TRẦN THỊ CHUNG** (Miễn nhiệm ngày 01/03/2022)

Ngày sinh: 01 tháng 01 năm 1985

Quốc tịch: Việt Nam Dân tộc: Kinh

Số CMND: 026102084 Cấp ngày: 18/09/2015 Nơi cấp: CA TP.HCM

Quê quán: Gia Lai

Địa chỉ thường trú: 342/37/3, Khu phố - 6, Thị Trấn Nhà Bè, Huyện Nhà Bè, TP.HCM.

Trình độ chuyên môn: Cao đẳng Kế toán- Chuyên ngành Kế toán Doanh nghiệp

Số lượng, tỷ lệ cổ phần nắm giữ tại Công ty: Không

- Số lượng cán bộ, nhân viên. Tóm tắt chính sách và thay đổi trong chính sách đối với người lao động.

Số lượng cán bộ, nhân viên: 17 người.

Chính sách đối với người lao động:

+ Chế độ làm việc: Công ty đảm bảo tuân thủ các chế độ đối với người lao động theo đúng quy định của pháp luật về lao động và Hợp đồng lao động đã ký kết.

+ Chính sách đào tạo: Công ty luôn coi trọng công tác đào tạo, bồi dưỡng và phát triển nguồn nhân lực, giúp người lao động thường xuyên cập nhật, nâng cao kiến thức, hiểu rõ về nghề nghiệp của mình, thực hiện chức năng, nhiệm vụ của mình một cách tự giác. Kết hợp thực hiện chính sách đào tạo của công ty với việc khuyến khích người lao động không ngừng tự học tập nâng cao trình độ để đáp ứng yêu cầu công việc đòi hỏi ngày càng cao.

+ Chính sách tuyển dụng: Tuyển dụng những người có bằng tốt nghiệp Đại học, Cao đẳng, Trung cấp nghề và lao động khác phù hợp với ngành nghề kinh doanh của Công ty.

+ Chính sách lương, thưởng và phúc lợi: Công ty có chính sách lương, thưởng và phúc lợi đảm bảo người lao động ổn định cuộc sống của mình và khuyến khích người lao động làm việc đạt năng suất, hiệu quả cao, thể hiện sự sáng tạo và khả năng vượt trội của bản thân.

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

- Công ty đã tổ chức lại hoạt động quản lý Chợ Phước Long, nâng cấp cơ sở vật chất của Chợ, mở rộng bãi xe, tăng cường công tác vệ sinh, môi trường, trật tự an toàn giao thông, thu hút thêm khách hàng và tiêu thương đến mua bán và kinh doanh tại Chợ Phước Long.

- Mời các nhà tư vấn, chuyên môn đánh giá lại toàn bộ chất lượng Công trình đưa ra các giải pháp để bảo đảm chất lượng công trình theo quy định của pháp luật và tiêu chuẩn Công trình xây dựng tại Việt Nam.

- Thuê tư vấn đấu thầu, lựa chọn nhà thầu xây dựng và Tư vấn giám sát, Tư vấn Quản lý dự án để sớm tái triển khai thi công xây dựng công trình.

- Triển khai nhà mẫu, thuê tư vấn đặt tên thương mại cho dự án là Viva Plaza, tư vấn các kế hoạch tiếp thị, Marketing, xây dựng lại thương hiệu, nhận diện thương hiệu của công ty, đàm phán ký Hợp đồng phân phối sản phẩm với các Công ty Môi giới Bất động sản có thương hiệu.

#### 4. Tình hình tài chính

##### a) Tình hình tài chính

Chỉ tiêu	Năm 2018	Năm 2019	% tăng(+)/ giảm(-)
Tổng giá trị tài sản	355.896.008.353	388.213.001.302	+9%
Doanh thu thuần	4.265.810.000	6.857.566.619	+61%
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	-2.543.475.602	-2.143.371.049	-16%
Lợi nhuận khác	-750.447.869	-6.105.597.383	+714%
Lợi nhuận trước thuế	-3.293.923.471	-8.248.968.432	+150%
Lợi nhuận sau thuế	-3.299.430.846	-8.248.968.432	+150%
Tỷ lệ lợi nhuận trả cổ tức	-312	-781	+150%

##### b) Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu:

Chỉ tiêu	Năm 2018	Năm 2019	Ghi chú
<i>1. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán</i>			
+ Hệ số thanh toán ngắn hạn: Tài sản ngắn hạn/Nợ ngắn hạn	14%	6%	
+ Hệ số thanh toán nhanh: Tài sản ngắn hạn - Hàng tồn kho Nợ ngắn hạn	14%	6%	Không có HTK
<i>2. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn</i>			
+ Hệ số Nợ/Tổng tài sản	89%	89,7%	
+ Hệ số Nợ/vốn chủ sở hữu	8,2 lần	8,7 lần	
<i>3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động</i>			
+ Vòng quay hàng tồn kho: Giá vốn hàng bán/Hàng tồn kho bình quân	0	0	
+ Vòng quay tổng tài Sản: Doanh thu thuần/Tổng tài sản bình quân	0.013 vòng	0,018 vòng	

4. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời			
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	-77,35%	-120,3%	
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/vốn chủ sở hữu	-6,83%	-20,6%	
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản	-0,93%	-2,12%	
+ Hệ số Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/Doanh thu thuần	-59,62%	-31,26%	

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

a) Cổ phần: 10.559.996 cổ phần.

b) Cơ cấu cổ đông: Số liệu dựa vào danh sách tổng hợp người sở hữu chứng khoán tại ngày đăng ký cuối cùng 10/04/2020 của VSD.

STT	Đối tượng	Số lượng cổ đông	Số lượng cổ phần	Tỷ lệ (%)
<b>1</b>	<b>Cổ đông trong nước</b>	<b>468</b>	<b>10.555.380</b>	<b>99,96%</b>
	Tổ chức	8	279.561	2,65%
	Cá nhân	460	10.275.819	97,31%
<b>2</b>	<b>Cổ đông nước ngoài</b>	<b>8</b>	<b>4.616</b>	<b>0,04</b>
	Tổ chức	1	1.000	0,01%
	Cá nhân	7	3.616	0,03%
	<b>Tổng cộng</b>	<b>477</b>	<b>10.559.996</b>	<b>100%</b>

c) Giao dịch cổ phiếu quỹ: Nêu số lượng cổ phiếu quỹ hiện tại, liệt kê các giao dịch cổ phiếu quỹ đã thực hiện trong năm bao gồm thời điểm thực hiện giao dịch, giá giao dịch và đối tượng giao dịch.

- Số lượng cổ phiếu quỹ hiện tại: 202.720 cổ phiếu

- Giao dịch cổ phiếu quỹ đã thực hiện trong năm: Không có

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

Chính sách liên quan đến người lao động

a) Số lượng người lao động: 17 người.

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

Công ty đảm bảo tuân thủ các chế độ đối với người lao động theo đúng quy định của pháp luật về lao động và Hợp đồng lao động đã ký kết. Công ty có chính sách lương, thưởng và phúc lợi đảm bảo người lao động ổn định cuộc sống của mình và khuyến khích người lao động làm việc đạt năng suất, hiệu quả cao, thể hiện sự sáng tạo và khả năng vượt trội của bản thân.

c) Hoạt động đào tạo người lao động

Các chương trình phát triển kỹ năng và học tập liên tục để hỗ trợ người lao động đảm bảo có việc làm và phát triển sự nghiệp.

Công ty luôn coi trọng công tác đào tạo, bồi dưỡng và phát triển nguồn nhân lực, giúp người lao động thường xuyên cập nhật, nâng cao kiến thức, hiểu rõ về nghề nghiệp của mình, thực hiện chức năng, nhiệm vụ của mình một cách tự giác. Kết hợp thực hiện chính sách đào tạo của Công ty với việc khuyến khích người lao động không ngừng tự học tập nâng cao trình độ để đáp ứng yêu cầu công việc đòi hỏi ngày càng cao.

### **III. BÁO CÁO VÀ ĐÁNH GIÁ CỦA BAN GIÁM ĐỐC (BAN GIÁM ĐỐC BÁO CÁO VÀ ĐÁNH GIÁ VỀ TÌNH HÌNH MỌI MẶT CỦA CÔNG TY)**

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

- Công ty đã tổ chức lại hoạt động quản lý Chợ Phước Long, nâng cấp cơ sở vật chất của Chợ, mở rộng bãi xe, tăng cường công tác vệ sinh, môi trường, trật tự an toàn giao thông, thu hút thêm khách hàng và tiêu thương đến mua bán và kinh doanh tại Chợ Phước Long. Hoạt động kinh doanh tại chợ ngày càng hiệu quả mặc dù chịu ảnh hưởng không nhỏ từ dịch bệnh Covid 19.

- Công ty triển khai nhà mẫu, thuê tư vấn đặt tên thương mại cho dự án là Viva Plaza, tư vấn các kế hoạch tiếp thị, Marketing, xây dựng lại thương hiệu, nhận diện thương hiệu của công ty, đàm phán ký Hợp đồng phân phối sản phẩm với các Công ty Môi giới Bất động sản có thương hiệu quyết tâm đưa sản phẩm dự án Viva Plaza vào kế hoạch sản xuất kinh doanh của Công ty trong năm 2020 theo chủ trương đã được ĐHĐCĐ thông qua ngày 30/12/2019.

#### **2. Tình hình tài chính**

##### **a) Tình hình tài sản**

Phân tích tình hình tài sản, biến động tình hình tài sản (phân tích, đánh giá hiệu quả sử dụng tài sản và nợ phải thu quá hạn ảnh hưởng đến kết quả hoạt động kinh doanh)

Tổng tài sản của Công ty theo báo cáo tài chính tới ngày 31/12/2019 là: 388,2 tỷ đồng, tăng so với 2018: 32,3 tỷ đồng.

Tài sản dở dang dài hạn trong năm tăng 54,3 tỷ đồng so với 2018. Tài sản dở dang dài hạn tính đến ngày 31/12/2019 là: 376,15 tỷ đồng, đây là chi phí lũy kế cho dự án Viva Plaza.

Giá trị tài sản sử dụng để thế chấp vay các khoản vay ngắn hạn là giấy quyền sử dụng đất dự án với tổng giá trị là: 0 đồng.

Xét theo báo cáo tài chính và đánh giá của ban điều hành Công ty thì tài sản nợ xấu có thể ảnh hưởng đến hoạt động sản xuất kinh doanh là không có.

##### **b) Tình hình nợ phải trả**

Tình hình nợ hiện tại, biến động lớn về các khoản nợ

- Nợ ngắn hạn trong năm 2019 giảm 11,76 tỷ đồng so với năm 2018. Số dư nợ ngắn hạn giảm do Công ty thực hiện nộp thuế cho nhà nước và trả bớt một phần tiền vay của các hộ cá thể.

- Nợ dài hạn: tới ngày 31/12/2019 là: 150,76 tỷ đồng tăng 52,3 tỷ đồng so với năm 2018. Nợ dài hạn tăng mạnh chủ yếu đến từ nguồn Doanh thu chưa thực hiện của dự án Viva Plaza.

- Phân tích nợ phải trả quá hạn, ảnh hưởng chênh lệch của tỉ giá hối đoái đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty, ảnh hưởng chênh lệch lãi vay - Không ảnh hưởng.

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

Công ty đã kiện toàn bộ máy lãnh đạo, Thành viên Hội đồng quản trị, Thành viên Ban kiểm soát Công ty nhiệm kỳ 2018-2023.

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

- Triển khai kế hoạch, lập dự án xây dựng lại Trung tâm thương mại Chợ Phước Long trên quy mô diện tích đất 9000 m<sup>2</sup>.

- Triển khai đầu tư xây dựng dự án Viva Plaza từ nguồn tiền phát hành trái phiếu, vay ngân hàng và huy động từ khách hàng mua căn hộ.

- Kể từ năm 2022 Công ty sẽ đưa vào khai thác kinh doanh khu trung tâm thương mại của Viva Plaza và đầu tư xây dựng mới dự án Chợ Phước Long tạo nguồn thu nhập cao và ổn định cho Cổ đông trong những năm tiếp theo.

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

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

Kể từ 17/07/2019, quyền điều hành Công ty thực tế đã được giao trở lại cho các đại diện của đa số cổ đông Công ty, là các cổ đông sáng lập và nắm giữ nhiều cổ phần. Đây là sự việc diễn ra đúng quy định của pháp luật, đúng quy luật và đạo lý kinh doanh. Đối với Công ty Cổ phần thì Đại hội cổ đông là cơ quan quyết định cao nhất trong mọi vấn đề và hiện tại quyền quyết định cuối cùng đã được trao lại cho Đại hội đồng cổ đông. Với sự thay đổi cơ bản này Công ty sẽ bước sang một giai đoạn phát triển mới ổn định và hiệu quả, vì quyền lợi cao nhất của các cổ đông. Tiềm năng phát triển của Công ty là rất lớn với việc sở hữu một diện tích khá lớn đất vàng còn lại trong nội đô, sự phát triển mạnh mẽ của thị trường bất động sản và tiềm năng phát triển kinh tế của Việt Nam nói chung và Thành phố Hồ Chí Minh nói riêng, HĐQT tin tưởng Vinaland sẽ trở lại quỹ đạo tăng trưởng và định vị vững chắc là một trong những Công ty có nền tảng và thương hiệu lâu năm nhất trên thị trường bất động sản Việt Nam.

#### **V. QUẢN TRỊ CÔNG TY**

##### **1. Hội đồng quản trị**

a) Thành viên và cơ cấu của Hội đồng quản trị: (danh sách thành viên Hội đồng quản trị, tỷ lệ sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết và các chứng khoán khác do công ty phát hành, nêu rõ thành viên độc lập và các thành viên khác; số lượng chức danh thành viên Hội đồng quản trị, chức danh quản lý do từng thành viên Hội đồng quản trị của công ty nắm giữ tại các công ty khác.)

ST T	Họ tên	Chức vụ tại công ty	Số cổ phiếu sở hữu	Tỷ lệ sở hữu cổ phiếu	Số lượng chức danh tại Công ty khác
1	Trần Minh Hoàng	Chủ tịch HĐQT	1.885.865	18,21%	Thành viên góp vốn tại Công ty TNHH Bất động sản Viên Nam
2	Hồ Đắc Hưng	TGD	1.758.935	16,98%	Thành viên góp vốn tại Công ty TNHH Bất động sản Viên Nam
3	Nguyễn Văn Hùng	P. TGD	0	0%	Thành viên góp vốn tại Công ty CP Hội môi giới bất động sản TP. HCM Người đại diện theo pháp luật tại Công ty CP Bất động sản Mangoland
4	Nguyễn Hồ Phương	Thủ quỹ	441	0,004	
5	Vũ Ngọc Tuấn		30.000	0,28%	Thành viên HĐQT, thành viên góp vốn tại Công ty Cổ phần giải pháp du học SCVN

6	Nguyễn Thị Ánh Loan		0	0%	
7	Nguyễn Duy Dương		500	0,005	Thành viên HĐQT, thành viên góp vốn tại Công ty Cổ phần Thực phẩm sạch Nam Tiến
8	Vũ Ngọc Đầu		0	0%	

b) Các tiểu ban thuộc Hội đồng quản trị: (Liệt kê các tiểu ban thuộc Hội đồng quản trị và thành viên trong từng tiểu ban: Không có)

c) Hoạt động của Hội đồng quản trị: Đánh giá hoạt động của Hội đồng quản trị, nêu cụ thể số lượng các cuộc họp Hội đồng quản trị, nội dung và kết quả của các cuộc họp.

STT	Số Nghị quyết	Ngày	Nội dung
1	01/2019/NQ- HĐQT-VNI	28/02/2019	Thông qua việc không tổ chức ĐHĐCĐ bất thường 2019 theo yêu cầu của Cổ đông Trần Minh Hoàng và Hồ Đắc Hưng.
2	02/2019/NQ- HĐQT-VNI	17/07/2019	Thông qua việc bãi nhiệm nhận sự và bổ nhiệm nhân sự quản lý điều hành mới.
3	03/2019/NQ- HĐQT-VNI	25/07/2019	Thông qua các nội dung như sau: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Bổ nhiệm Trưởng ban quản lý chợ Phước Long.</li> <li>- Chấm dứt hoạt động, giải thể Công ty CP Đầu tư TMDV Phước Long. Giao Tổng Giám đốc thực hiện chấm dứt hoạt động Công ty Phước Long.</li> <li>- Chấm dứt hợp đồng cho thuê mặt bằng chợ tạm Phước Long số: 12/001/HĐCTMB/VNI-PL.</li> <li>- Bãi bỏ tư cách người đại diện cho phần vốn góp của Công ty Vinaland tại Công ty Phước Long và cử người đại diện mới.</li> </ul>
4	04/2019/NQ- HĐQT-VNI	12/09/2019	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Thông qua việc hủy bỏ mẫu dấu theo thông báo đề ngày 18/11/2015.</li> <li>- Thông qua việc sử dụng mẫu dấu do Phòng cảnh sát Quản lý Hành chính về Trật tự Xã hội Công an Thành phố Hồ Chí Minh cấp.</li> </ul>
5	05/2019/NQ- HĐQT-VNI	18/09/2019	Thông qua việc thay đổi số lượng con dấu đã được đăng tải trên cổng thông tin doanh nghiệp ngày 18/11/2015.
6	06/2019/NQ- HĐQT-VNI	19/09/2019	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Thông qua việc giao Tổng giám đốc lập tổ kiểm tra giám sát an toàn công trình.</li> <li>- Thông qua việc giao Tổng giám đốc buộc ngưng thi công và niêm phong, rào chắn công</li> </ul>

			trình chờ xử lý.
7	07/2019/NQ- HĐQT-VNI	23/10/2019	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Thông qua việc triệu tập ĐHĐCĐ bất thường năm 2019.</li> <li>- Thông qua dự thảo Quy chế nội bộ quản trị công ty.</li> <li>- Thông qua nội dung họp ĐHĐCĐ bất thường năm 2019</li> </ul>
8	08/2019/NQ- HĐQT-VNI	16/11/2019	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Thông qua trình ĐHCĐ bầu bổ sung 03 thành viên HĐQT và bầu mới 03 thành viên ban kiểm soát.</li> <li>- Thông qua HĐQT ủy quyền cho chủ tịch HĐQT chọn thời gian chính thức tổ chức ĐHĐCĐ bất thường năm 2019.</li> <li>- Thông qua danh sách Cổ đông dự họp ĐHĐCĐ bất thường 2019</li> <li>- Thông qua tờ trình số: 02/Tr-TGD-VNI về nhân sự và mức lương của cán bộ quản lý.</li> </ul>

d) Danh sách các thành viên Hội đồng quản trị có chứng chỉ đào tạo về quản trị công ty. Danh sách các thành viên Hội đồng quản trị tham gia các chương trình về quản trị công ty trong năm: Không có

## 2. Ban Kiểm soát

Thành viên và cơ cấu của Ban kiểm soát: (danh sách thành viên Ban kiểm soát, tỷ lệ sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết và các chứng khoán khác do công ty phát hành).

STT	Họ tên	Số cổ phiếu sở hữu	Tỷ lệ
1	Bà Nguyễn Thị Hằng Nga (Bổ nhiệm ngày 02/01/2020)	108.254	1,05%
2	Bà Nguyễn Thị Thanh Tuyền (Bổ nhiệm ngày 30/12/2019)	0	0%
3	Bà Mai Thị Hồng Tuyết (Bổ nhiệm ngày 30/12/2019)	0	0%

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

a) Lương, thưởng, thù lao, các khoản lợi ích: Lương, thưởng, thù lao, các khoản lợi ích khác và chi phí cho từng thành viên Hội đồng quản trị, thành viên Ban kiểm soát, Giám đốc hoặc Tổng Giám đốc và các cán bộ quản lý. Giá trị các khoản thù lao, lợi ích và chi phí này phải được công bố chi tiết cho từng người, ghi rõ số tiền cụ thể. Các khoản lợi ích phi vật chất hoặc các khoản lợi ích chưa thể/không thể lượng hoá bằng tiền cần được liệt kê và giải trình đầy đủ

STT	Họ và tên	Tiền lương, thưởng và thù lao năm 2019 (VNĐ)
1	Ông Trần Minh Hoàng	19.019.500
2	Ông Hồ Đắc Hưng	20.019.500

3	Ông Nguyễn Văn Hùng	17.427.000
4	Ông Nguyễn Hồ Phương	10.675.000

b) Hợp đồng hoặc giao dịch với người nội bộ: Thông tin về hợp đồng, hoặc giao dịch đã được ký kết hoặc đã được thực hiện trong năm với công ty, các công ty con, các công ty mà công ty nắm quyền kiểm soát của thành viên Hội đồng quản trị, thành viên Ban kiểm soát, Tổng Giám đốc, các cán bộ quản lý và những người liên quan tới các đối tượng nói trên.

## **VI. BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

### **1. Ý kiến kiểm toán**

Trích báo cáo kiểm toán số 404/BCKT/TC/2023/AASCS ngày 10 tháng 04 năm 2023 của Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn Tài chính Kiểm toán và Kiểm Toán Phía Nam (AASCS).

#### **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 của Công ty theo chuẩn mực kế toán, 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 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 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 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 của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên báo cáo tài chính. 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 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 Công ty liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính 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 Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Tổng Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể báo cáo tài chính.

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 ngoại trừ của chúng tôi.

#### **Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ**

- Công ty không thể làm thủ tục giải thể hoặc nắm quyền điều hành công ty con (Công ty Cổ phần Đầu tư TMDV Phước Long) do đó Công ty không thể cung cấp báo cáo tài chính của công ty con cũng như tiến hành hợp nhất với báo cáo tài chính của công ty mẹ cũng như xác định được phần lãi lỗ đầu tư vào công ty con trình bày trên báo cáo tài chính.

- Công ty không thể làm thủ tục xác nhận số dư tiền gửi ngân hàng đối với tài khoản đồng sở hữu sau:

+ Tài khoản 6160201018552 tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam: 2.291.948.855 đồng.

+ Tài khoản tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam: 1.000.000 đồng  
+ Tài khoản 601704060623664 tại Ngân hàng TMCP Quốc Tế Việt Nam: 6.341.077 đồng.

Ba tài khoản trên chiếm tỷ lệ 87,72% trên tổng số dư tiền gửi ngân hàng được trình bày trên báo cáo tài chính.

- Công ty không thể làm thủ tục xác nhận số dư khoản vay ngắn hạn, dài hạn được trình bày trên báo cáo tài chính với số liệu lần lượt là: 62.919.771.960 đồng và 96.356.146.402 đồng.

### **Ý kiến kiểm toán ngoại trừ**

Theo ý kiến của chúng tôi, ngoại trừ ảnh hưởng của vấn đề nêu tại đoạn "Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ", báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Việt Nam tại ngày 31/12/2019, cũng như kết quả kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, 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.

### **Vấn đề cần nhấn mạnh**

Chúng tôi muốn lưu ý người đọc đến Thuyết minh VIII.3 trong báo cáo tài chính về khoản nợ ngắn hạn của Công ty vượt quá tài sản ngắn hạn của Công ty là 185.435.716.062 VND. Điều kiện này cùng những vấn đề khác được nêu trong Thuyết minh VIII.3 cho thấy sự tồn tại của yếu tố không chắc chắn trọng yếu có thể dẫn đến nghi ngờ đáng kể về khả năng hoạt động liên tục của Công ty.

Ý kiến kiểm toán ngoại trừ của chúng tôi không liên quan đến vấn đề nhấn mạnh này.

### **2. Báo cáo tài chính được kiểm toán**

Báo cáo tài chính đã được đăng trên trang website của Công ty tại: [www.vinalandinvest.com.vn](http://www.vinalandinvest.com.vn) và được công bố thông tin trên trang website của Sở giao dịch Chứng khoán Hà Nội theo quy định.

**Nơi nhận:**

- Kinh gửi;
- Lưu: HC-TH.

**XÁC NHẬN CỦA ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT CỦA CÔNG TY**

(Ký, ghi rõ họ tên, đóng dấu) 



**Trần Minh Hoàng**