

# BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN/ANNUAL REPORT

Tên Công ty: CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM

Năm báo cáo năm 2016

## I. Thông tin chung/ General information

### 1. Thông tin khái quát/ General information

- Tên giao dịch/ Trading name: CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM
- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số/ Certificate of business registration No: 0304867926
- Vốn điều lệ/ Charter capital: 105.599.960.000 đ (một trăm lẻ năm tỷ, năm trăm chín mươi triệu, chín trăm sáu mươi ngàn đồng)
- Vốn đầu tư của chủ sở hữu/ Owner's capital: 105.599.960.000 đ (một trăm lẻ năm tỷ, năm trăm chín mươi triệu, chín trăm sáu mươi ngàn đồng)
- Địa chỉ/ Address: B17, Đường D4, Khu TĐC Phú Mỹ, Phường Phú Mỹ, Quận 7, TP. HCM
- Số điện thoại/ Telephone: 08 37851501
- Số fax/ Fax: 08 37851503
- Website: www.vinalandinvest.com.vn
- Mã cổ phiếu (nếu có)/ Securities code (if any): VNI

### Quá trình hình thành và phát triển/ Incorporation and development process

Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Việt Nam thành lập vào ngày 13 tháng 03 năm 2007, theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số: 4103006207 do Sở Kế hoạch & 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 nhiều thay đổi như sau:

Lần 1, ngày 08/06/2007: đổi tên từ “Công ty Cổ phần 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 thành 60 tỷ đồng.

Lần 2, ngày 20/07/2007: 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 thành 72 tỷ đồng và thay đổi cổ đông sáng lập từ 03 cổ đông lên thành 16 cổ đông.

Lần 4, ngày 11/04/2008: Thay đổi trụ sở chính của công ty từ “số: 563, Trần Hưng Đạo, Phường Cầu Kho, Quận 1, TP.HCM” chuyển đến “số: 1409 Mỹ Toàn II, Phú Mỹ Hưng, Phường Tân Phong, Quận 7, TP. HCM”.

Lần 5, ngày 23/04/2009: tăng vốn điều lệ từ 72 tỷ đồng lên thành 105 tỷ đồng.

Lần 6, ngày 29/01/2010: thay đổi tên công ty thành Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Việt Nam.

Lần 7, ngày 04/10/2010: chuyển trụ sở chính về: số 220-222, Mỹ Kim III, Phú Mỹ Hưng, P.Tân Phong, Quận 7, TP.HCM.

Lần 8, ngày 17/05/2012: chuyển trụ sở chính 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 của Công ty về: “A12 Đường D4, khu TĐC Phạm Hữu Lầu, phường Phú Mỹ, Quận 7, TP. HCM”

Thay đổi người đại diện hợp pháp của Công ty: Ông Trần Minh Hoàng, chức danh: Chủ tịch HĐQT, là người đại diện theo pháp luật của Công ty thay Ông Hồ Đắc Hưng.

Lần 11, ngày 11/11/2015: Thay đổi người đại diện theo pháp luật của Công ty: Ông Trần Bình Long chức danh: Chủ tịch HĐQT, là người đại diện theo pháp luật của Công ty thay Ông Trần Minh Hoàng.

Lần 12, ngày 27/12/2015: Thay đổi trụ sở chính của Công ty về: "B17 Đường D4, khu Tái định cư Phú Mỹ, phường Phú Mỹ, Quận 7, TP. HCM"

**- Các sự kiện khác/Other events**

**Trở thành công ty đại chúng:**

Công ty đã đăng ký và trở thành công ty đại chúng theo văn bản chấp thuận số: 152/CQDD-UBCKNN, ngày 13/08/2008 của Ủy ban chứng khoán Nhà nước.

**Niêm yết cổ phiếu trên Sở giao dịch chứng khoán TP. Hồ Chí Minh:**

Ngày 03/09/2009 Sở giao dịch chứng khoán TP.HCM 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 23/04/2015 Cổ phiếu của Công ty đã bị hủy niêm yết trên sàn giao dịch chứng khoán TP.HCM (HOSE). Ngày 08/05/2015 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 04/06/2015 Cổ phiếu của Công ty đã chính thức niêm yết giao dịch tại Sàn giao dịch chứng khoán UPCOM thuộc Sở giao dịch Chứng khoán Hà Nội.

**2. Ngành nghề và địa bàn kinh doanh/ Lines and locations of the business:**

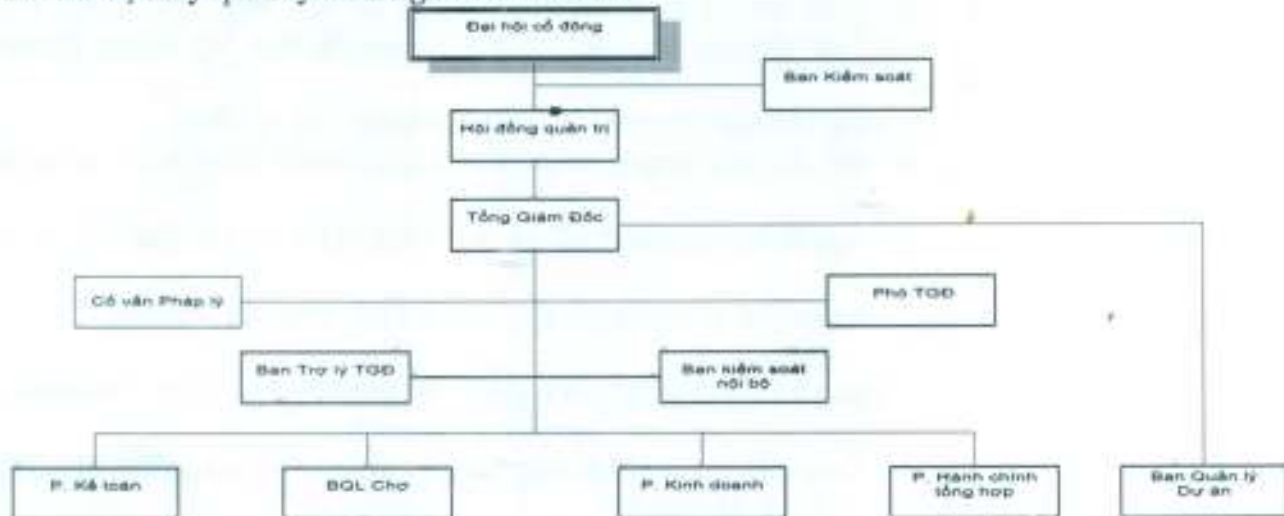
- Ngành nghề kinh doanh: kinh doanh bất động sản, kinh doanh khai thác và quản lý chợ.
- Địa bàn kinh doanh: Quận 7, TP.Hồ Chí Minh.

**3. Thông tin về mô hình quản trị, tổ chức kinh doanh và bộ máy quản lý/ Information about governance model, business organization and managerial apparatus**

**- Mô hình quản trị/ Governance model.**

Mô hình quản trị: 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/ Management structure.**



**Các công ty con:**

- Công ty Cổ Phần Đầu tư Thương mại Dịch vụ Phước Long
- Giấy ĐKKD số: 0311393378 Cấp ngày 05/12/2011 Nơi cấp: TP.HCM
- Trụ sở: 189/5 Phạm Hữu Lầu, Khu phố 2, Phường Phú Mỹ, Quận 7, TP.HCM.
- Ngành nghề kinh doanh chính: kinh doanh khai thác và quản lý chợ.
- Vốn điều lệ: 8.000.000.000 đ (tám tỷ đồng).

Tỷ lệ sở hữu vốn của công ty tại công ty con là: 98

Công ty liên kết: không

#### 4. Định hướng phát triển/ Development orientations

- Các mục tiêu chủ yếu của Công ty: Trở thành một trong những công ty kinh doanh bất động sản có thương hiệu và hoạt động hiệu quả hàng đầu tại thị trường BDS Việt Nam.
- Chiến lược phát triển trung và dài hạn: Tập trung phát triển Dự án Trung tâm thương mại – Dịch vụ và Chung cư tại phường Phú Mỹ Quận 7, TP. Hồ Chí Minh; Dự án đầu tư Chợ Phước Long cùng trên địa bàn. Thông qua việc đầu tư thành công 2 dự án này để xây dựng thương hiệu phát triển tiếp tục các dự án bất động sản nhà ở và bất động sản thương mại.
- Các mục tiêu đối với môi trường, xã hội và cộng đồng của Công ty: Mỗi sản phẩm và dự án của công ty đều phải mang lại những lợi ích sử dụng và chất lượng sản phẩm tốt nhất tương xứng với chi phí mà khách hàng phải bỏ ra. Công ty chú trọng vào mục tiêu mang đến chất lượng và dịch vụ tốt nhất có thể, liên tục tích lũy kinh nghiệm để mang đến cho khách hàng những lợi ích và dịch vụ ngày càng tốt hơn. Công ty định hướng phát triển bền vững, dài hạn, gắn với khách hàng và cộng đồng, những người chịu ảnh hưởng từ các hoạt động của công ty, thay cho việc phát triển thiên về tăng trưởng nhanh, phát triển bằng mọi giá đi kèm sử dụng lãng phí các nguồn lực và hủy hoại môi trường, gây thiệt hại về lâu dài cho khách hàng, cho cộng đồng. Công ty quan niệm việc phát triển gắn liền với lợi ích của cộng đồng xã hội và thân thiện với môi trường cũng chính là lợi ích của công ty để dành được sự ủng hộ của cộng đồng cho quá trình phát triển và sự ủng hộ của khách hàng cho những sản phẩm của mình.

#### 5. Các rủi ro/ Risks:

- Rủi ro về thị trường: Tuy năm 2016 là giai đoạn thị trường Bất động sản hồi phục và phát triển mạnh mẽ nhưng sự bùng nổ này vẫn tiềm ẩn nguy cơ “bong bóng” khi nợ xấu của các tổ chức tín dụng vẫn ở mức cao và chưa được cải thiện. Nền kinh tế vẫn tiềm ẩn nhiều nguy cơ bất ổn, chưa tạo được lòng tin cho cộng đồng doanh nghiệp.
- Rủi ro về tín dụng: Rủi ro đến từ việc khó tiếp cận vốn tín dụng ngân hàng của các doanh nghiệp bất động sản (dù có tài sản thế chấp) dẫn đến việc huy động vốn ngoài ngân hàng với lãi suất cao và nguồn vốn không ổn định. Kế hoạch phát triển các dự án có thể chịu ảnh hưởng từ những khó khăn trong việc tiếp cận tín dụng.
- Rủi ro về chính sách: Các rủi ro trong việc ban hành các chính sách mới về đất đai, thuế, tính tiền sử dụng đất và thủ tục đầu tư liên quan đến thị trường bất động sản vẫn luôn thường trực.

## II. Tình hình hoạt động trong năm/ Yearly Operations

### Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh/ Situation of production and business operations

Xác định rõ năm 2016 sẽ vẫn là một năm đặc biệt khó khăn với doanh nghiệp khi bị chính một vài cổ đông lớn của Công ty (như cổ đông Trần Minh Hoàng) cấu kết với một số đối tượng xấu tìm đủ biện pháp chống phá Công ty trên mọi phương diện. Công ty đã thực hiện nhiều biện pháp tái cơ cấu lại doanh nghiệp với mục đích tăng doanh thu và giảm chi phí quản lý, chi phí hành chính của doanh nghiệp. Công ty cũng xác định chủ trương tìm đối tác phù hợp, có tiềm năng về tài chính, có kinh nghiệm phát triển các Dự án bất động sản cao tầng để cùng hợp tác xây dựng Dự án Vinaland Tower, cụ thể:

1. Tích cực phát triển hoạt động kinh doanh, khai thác và quản lý Chợ Phước Long (chợ tạm), tạo thêm nguồn thu cho Công ty mẹ VNI.
2. Nỗ lực hoàn tất hồ sơ pháp lý dự án Vinaland Tower để khởi công sớm nhất dự án có nhiều lợi thế thương mại ở khu vực Nam Sài Gòn, khi đường 15B được thông suốt với đường Nguyễn Lương Bằng của khu đô thị Phú Mỹ Hưng.

3. Hợp tác với đối tác có tiềm năng về tài chính, kinh nghiệm phát triển các Dự án bất động sản cao tầng để khởi công xây dựng Dự án.
4. Đối phó với sự chống phá của cổ đông Trần Minh Hoàng và một số đối tượng bằng nhiều biện pháp:
  - Công ty đã khởi kiện và đã gửi đơn lên các cơ quan chức năng Nhà nước đề nghị có biện pháp ngăn chặn và xử lý những hành động du côn, chống phá của cổ đông Trần Minh Hoàng và một số đối tượng đồng bọn; yêu cầu thu hồi con dấu cũ của Công ty mà hiện nay Trần Minh Hoàng đang chiếm giữ bất hợp pháp. Đồng thời Công ty đã có Thông cáo báo chí gửi các tòa soạn bác bỏ những thông tin sai trái do cổ đông Trần Minh Hoàng và một số đối tượng xấu cung cấp, đề nghị các tòa soạn đăng tải những thông tin đa chiều, chính thống của Công ty.

- Tình hình thực hiện so với kế hoạch/ *Implementation situation/actual progress against the plan:*  
 Trước đó Công ty đặt mục tiêu lợi nhuận sau thuế cho năm 2016 là lãi 2 tỷ đồng  
 Năm 2016 VNI có số lỗ là 17,95 tỷ đồng, trong khi đó năm 2015 công ty lỗ: 6,26 tỷ đồng.  
 Tính cả năm 2016, doanh thu thuần đạt 11,41 tỷ đồng, tăng gần 87,5% so với năm 2015.  
 Chi phí quản lý năm 2016 là 4,88 tỷ đồng, tăng 65,59% so với năm 2015, chi phí bán hàng năm 2016 là 1,578 tỷ đồng, giảm 42,73% so với năm 2015. Chi phí tài chính năm 2016 là: 3,16 tỷ, giảm 23,64% so với năm 2015.  
 Thu nhập khác năm 2016 là: 1,37 tỷ đồng tăng 759,9%, chi phí khác 2016 là 5,22 tỷ đồng, tăng 211,7% so với năm trước đó nên lỗ từ các hoạt động khác năm 2016 lỗ: 3,85 tỷ đồng tăng 154% so với năm 2015.

Nguyên nhân gây lỗ từ hoạt động của VNI năm 2016: Có thể nêu lên 3 nguyên nhân chính:

1. Nguyên nhân thứ nhất: Sự chống phá của một số cổ đông lớn của Công ty (như cổ đông Trần Minh Hoàng) cùng một vài đối tượng xấu trên tất cả các phương diện, cụ thể: sử dụng phương tiện truyền thông để bôi nhọ uy tín của Công ty nhằm cản trở việc giao dịch các sản phẩm của Dự án; tự mạo nhận mình là Người đại diện pháp luật của Công ty gửi Công văn tới các cơ quan chức năng nhằm cản trở việc thực hiện Dự án; dùng các lực lượng côn đồ dọa dẫm công nhân xây dựng Dự án; cản trở khách quan tâm đến sản phẩm của Dự án; phát truyền đơn với nội dung sai trái cho tiểu thương Chợ Phước Long... Hành vi chống phá của các đối tượng này đã **gây ra rất nhiều khó khăn và kéo dài đáng kể** thời gian thực hiện Dự án Vinaland Tower; việc kinh doanh các sản phẩm của Dự án bị ảnh hưởng; hoạt động kinh doanh của tiểu thương Chợ Phước Long trở nên khó khăn hơn. Hậu quả là doanh thu trong năm 2016 giảm đáng kể so với kế hoạch đã đề ra, trong khi các chi phí tăng do thời gian thực hiện Dự án bị kéo dài, gây ra lỗ trong hoạt động của Công ty.
2. Nguyên nhân thứ 2: Trong năm 2016, đứng trước tình hình cấp bách về tài chính của Công ty, Hội đồng quản trị đã 3 lần tổ chức xin ký kiến cổ đông về việc chuyển nhượng 1 trong 2 Dự án mà Công ty đang thực hiện. Tuy nhiên cả 3 lần đều không được cổ đông thông qua. Vì vậy, Công ty đã phải thanh lý gấp 1 phần tài sản là 2 lô đất thuộc Dự án của Công ty cổ phần ADEC để trả nợ Ngân hàng VIB. Việc thanh lý gấp này đã làm Công ty lỗ hơn 9 tỷ đồng.
3. Nguyên nhân thứ 3: Năm 2016, Chi phí quản lý của Công ty tăng đáng kể do phải trích lập dự phòng 2,7 tỷ cho khoản nợ khó đòi của bà Lê Ngọc Diệp (vợ cũ của cổ đông - cựu Chủ tịch HĐQT Trần Minh Hoàng), vay từ 2011.

## 2. Tổ chức và nhân sự/Organization and Human resource

- **Danh sách Ban điều hành:**

**a. Tóm tắt lý lịch của Tổng giám đốc:**

Họ và tên: **Trần Bình Long**

- Giới tính: Nam
- Ngày sinh: 14/11/1968
- Quốc tịch: Việt Nam
- Dân tộc: Kinh
- Số CMND: 022293849, Cấp ngày: 05/10/2009, Nơi cấp: TP.HCM
- Quê quán: Hà Nội
- Địa chỉ thường trú: 261 Lý Thường Kiệt, Phường 15, Quận 11, TP.HCM
- Điện thoại: 08. 3785 1501
- Trình độ chuyên môn: Cử nhân
- Quá trình công tác (tóm tắt chức vụ, nghề nghiệp và nơi công tác):
  - Trước năm 1991: Học sinh, sinh viên tại TP.HCM
  - Từ năm 1991-1992: Nhân viên phòng kỹ thuật XN Formach TP.HCM
  - Từ năm 1992-1992: Tổ phó tổ sơn Liên doanh ô tô MêKông
  - Từ năm 1994-2005: Kinh doanh tại Cộng hòa Liên bang Nga
  - Từ năm 2007 đến 2012: Giám đốc kinh doanh, thành viên HĐQT tại Công ty CP Đầu Tư BĐS Việt Nam
  - Từ năm 2012 đến nay: Tổng Giám đốc Công ty CP ĐT TM DV Phước Long
  - Từ năm 2014 đến nay: Tổng Giám đốc, thành viên HĐQT Công ty CP Đầu Tư BĐS Việt Nam
  - Từ tháng 11/2015 đến nay: Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng giám đốc công ty CP Đầu Tư BĐS Việt Nam
- Tỷ lệ sở hữu cổ phần VNI: 1,004,730 cổ phiếu (chiếm tỷ lệ: 9,51%)

**b. Tóm tắt lý lịch của Kế toán trưởng:**

- Họ và tên: **Đinh Thị Ngọc Trâm**
- Giới tính: Nữ
- Ngày sinh: 16 tháng 01 năm 1985
- Quốc tịch: Việt Nam
- Dân tộc: Kinh
- Số CMND: 031418640, Cấp ngày: 14/03/2003 Nơi cấp: Hải Phòng
- Quê quán: Thủy Nguyên, Hải Phòng
- Địa chỉ thường trú: Thôn 4, Phả Lễ, Thủy Nguyên, TP. Hải Phòng
- Điện thoại: 08.37851501
- Trình độ chuyên môn: Cử nhân kinh tế - Chuyên ngành kế toán kiểm toán
- Quá trình công tác (tóm tắt chức vụ, nghề nghiệp và nơi công tác):
  - Từ tháng 01/2007 đến tháng 08/2009: Công ty CP Đầu Tư Và Phát Triển SPS – Chức vụ Kế toán tổng hợp.
  - Từ tháng 09/2009 đến tháng 10/2015: Công ty CP Đầu Tư BĐS Việt Nam – Chức vụ Kế toán, Kế toán tổng hợp
  - Chức vụ hiện nay tại tổ chức niêm yết: Kế toán trưởng Công ty CP Đầu tư bất động sản Việt Nam.
- Tỷ lệ sở hữu cổ phần VNI: **Không**

**Những thay đổi trong ban điều hành: không có**

**- Số lượng cán bộ, nhân viên, tóm tắt chính sách đối với người lao động.**

Tại thời điểm 30/03/2017, tổng số nhân sự làm việc tại Công ty (mẹ + con) là 16 (mười sáu) người theo hợp đồng lao động. Ngoài ra còn số lao động theo thời vụ được tuyển dụng theo nhu cầu của Công ty trong từng giai đoạn.

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/Investment activities, project implementation**

**a) Các khoản đầu tư lớn/ Major investments:**

Trong năm 2016 Công ty vẫn tiếp tục đầu tư vào 2 dự án chính tại phường Phú Mỹ, quận 7, TP. HCM: 1. Dự án xây dựng dự án Trung tâm thương mại - Dịch vụ và Chung cư Vinaland Tower; 2. Dự án Saigon South Center (được các cấp chính quyền phê duyệt chuyển đổi thành dự án xây dựng chợ truyền thống Phước Long).

**Về dự án Vinaland Tower:**

- Tháng 10/2013 dự án đã được UBND TP. HCM và Sở Quy hoạch–Kiến trúc phê duyệt quy hoạch tổng mặt bằng và phương án kiến trúc tỷ lệ 1/500.
- Tháng 7/2014, UBND quận 7 đã có quyết định chấp thuận đầu tư Dự án Vinaland Tower
- Tháng 9/2014, UBND TP. HCM có quyết định giao đất cho Công ty để thực hiện Dự án
- Từ tháng 12/2015, Công ty đã tiến hành thay đổi và tối ưu hóa thiết kế Dự án cho phù hợp với các tiêu chuẩn của Nhà nước, phù hợp với nhu cầu của thị trường, tiến hành việc phê duyệt thiết kế tại các cơ quan – sở ngành chức năng.
- Tháng 11/2016, Dự án đã được Sở xây dựng TP. HCM cấp Giấy phép xây dựng, cho phép xây dựng Dự án với quy mô 23 tầng và 2 tầng hầm tại phường Phú Mỹ, quận 7, TP. HCM.
- Tháng 12/2016, Dự án đã được khởi công xây dựng. Hiện tại Dự án đang thi công phần móng và dự kiến sẽ hoàn thành vào quý 4/2018.

Một trong những thành công lớn nhất của Công ty trong năm 2016 là Công ty đã vượt qua muôn vàn khó khăn để hoàn thành các thủ tục pháp lý và đã khởi công xây dựng Dự án. Công ty cũng tìm được đối tác phù hợp, có tiềm lực tài chính, có kinh nghiệm để cùng phát triển Dự án. Các sản phẩm của Dự án được sự quan tâm và đón nhận của đông đảo khách hàng.

**Về dự án Chợ Phước Long**

Tháng 2/2014 dự án đã được UBND TP. HCM và Sở Quy hoạch-Kiến trúc cấp giấy phép quy hoạch xây dựng chợ truyền thống. Hiện nay Công ty cũng đang nỗ lực để hoàn tất thủ tục về đầu tư xây dựng.

Việc chuyển đổi đã giúp công ty có được nguồn tài chính ổn định để hoạt động, đồng thời mở ra một hướng đi mới đầy tiềm năng phát triển, kinh doanh bất động sản bán lẻ và kinh doanh hàng hóa bán lẻ.

Song song với việc khai thác chợ tạm tạo nguồn thu ổn định Công ty đang tiến hành các thủ tục đầu tư xây dựng để khi điều kiện cho phép sẽ thực hiện xây dựng mới Chợ chính thức với diện tích kinh doanh khai thác và hiệu quả cho thuê tăng gấp nhiều lần hiện nay. Mặc dù Chợ tạm Phước Long mới chỉ đưa vào sử dụng được 5 năm nhưng hiện nay Chợ đã trở thành trung tâm mua sắm giá rẻ có quy mô lớn tại khu vực Nam Sài Gòn, tạo được sự thu hút rất lớn đối với người dân trong khu vực. Hiện nay 100% số sạp Chợ Phước Long đã cho thuê và hợp tác đầu tư theo hình thức góp vốn nhận sạp.

Sự thành công của Chợ Phước Long cũng giúp gia tăng đáng kể giá trị và khả năng tiêu thụ sản phẩm cho dự án Vinaland Tower đang xây dựng bên cạnh Chợ Phước Long. Mục tiêu lâu dài của công ty là phát triển dự án Vinaland Tower và Chợ Phước Long thành cụm dân cư thương mại dịch vụ giá rẻ sầm uất và đậm nét văn hóa truyền thống thu hút khách hàng của khu vực Nam Sài Gòn nói riêng và của cả TP. HCM nói chung. Định hướng này đang có một khởi đầu thuận lợi là sự thành công bước đầu của Chợ Phước Long.

b) Các công ty con, công ty liên kết/ *Subsidiaries, associated companies*: (Tóm tắt về hoạt động và tình hình tài chính của các công ty con, công ty liên kết)/ *(Summarizing the operations and financial situation of the subsidiaries, associated companies)*.

**Công ty con:** Công ty Cổ Phần Đầu tư Thương mại Dịch vụ Phước Long

- Giấy ĐKKD số: 0311393378 Cấp ngày 05/12/2011 Nơi cấp: TP.HCM
- Trụ sở: 189/5 Phạm Hữu Lầu, Khu phố 2, Phường Phú Mỹ, Quận 7, TP.HCM.
- Ngành nghề kinh doanh chính: kinh doanh khai thác và quản lý chợ.
- Vốn điều lệ: 8.000.000.000 đ (tám tỷ đồng).
- Tỷ lệ sở hữu vốn của công ty tại công ty con là: 98%

Doanh thu của Công ty Cổ Phần Đầu tư Thương mại Dịch vụ Phước Long chủ yếu từ hoạt động khai thác kinh doanh và quản lý Chợ tạm Phước Long (trên đất của dự án Saigon South Center). Doanh thu năm 2016 đạt 5.59 tỷ đồng, giảm nhẹ so với năm 2015 (doanh thu 5.83 tỷ đồng). Lỗ từ hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2016 là 565.7 triệu đồng.

**4. Tình hình tài chính/ *Financial situation***

**a) Tình hình tài chính/ *Financial situation***

<b>Chỉ tiêu/ <i>Financial Figure</i></b>	<b>Năm 2015</b>	<b>Năm 2016</b>	<b>% tăng giảm/ % change</b>
<i>* Đối với tổ chức không phải là tổ chức tín dụng và tổ chức tài chính phi ngân hàng/ Applicable for organization other than credit institutions and non-bank financial institutions:</i>			
Tổng giá trị tài sản/ <i>Total asset</i>	278.538.757.977	263.634.005.004	-5.35%
	6.086.692.829	11.414.602.727	87.53%

Doanh thu thuần/ <i>Net revenue</i>	(4.750.573.664)	(14.102.180.138)	196.8%
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/ <i>Profit from operating activities</i>	(1.515.659.070)	(3.850.365.926)	154%
Lợi nhuận khác/ <i>Other profits</i>	(6.266.232.734)	(17.952.546.064)	186.5%
Lợi nhuận trước thuế/ <i>Profit before tax</i>	(6.266.232.734)	(17.952.546.064)	186.5%
Lợi nhuận sau thuế/ <i>Profit after tax</i>			
Tỷ lệ lợi nhuận trả cổ tức/ <i>Payout ratio</i>	(604)	(1.736)	187.4%

- Các chỉ tiêu khác/ *other figures*: (tùy theo đặc điểm riêng của ngành, của công ty để làm rõ kết quả hoạt động kinh doanh trong hai năm gần nhất/*depending on the specific characteristics of the industry and of the Company to clarify the company's operating results for the last two years*).

b) Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu/*Major financial benchmarks*:

Chỉ tiêu/ <i>Benchmarks</i>	Năm 2015	Năm 2016	Ghi chú/ <i>Note</i>
1. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán/ <i>Solvency ratio</i> + Hệ số thanh toán ngắn hạn/ <i>Current ratio</i> :			
Tài sản ngắn hạn/Nợ ngắn hạn ( <i>Short term Asset/Short term debt</i> )	0.25	0.079	
+ Hệ số thanh toán nhanh/ <i>Quick ratio</i> :	0.11	0,078	
<u>Tài sản ngắn hạn - Hàng tồn kho</u> Nợ ngắn hạn <u><i>Short term Asset - Inventories</i></u> <u><i>Short term Debt</i></u>			
2. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn/ <i>capital structure Ratio</i> + Hệ số Nợ/Tổng tài sản ( <i>Debt/Total assets ratio</i> )	0,72 2.52	0,77 3.31	
+ Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu ( <i>Debt/Owners' Equity ratio</i> )			
3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động/ <i>Operation capability Ratio</i> + Vòng quay hàng tồn kho/ <i>Inventory turnover</i> :			
Giá vốn hàng bán/Hàng tồn kho bình quân ( <i>Cost of goods sold/Average inventory</i> )	0,11	374,2	
Doanh thu thuần/Tổng tài sản ( <i>Net revenue/ Total Assets</i> )	0,02	0,04	
4. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời/ <i>Target on Profitability</i> + Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần ( <i>profit after tax/ Net revenue Ratio</i> )	-1,03	-1,57	
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu ( <i>profit after tax/ total capital Ratio</i> )	-0,08	-0.29	
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài	-0,78	-1.24	



sản (profit after tax/ Total assets Ratio) + Hệ số Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/Doanh thu thuần (Operating profit/ Net revenue Ratio) .....			
--	--	--	--

5. Cơ cấu cổ đông, thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu/ Shareholders structure, change in the owner's equity.

a) Cổ phần/Shares: 10.559.996 cổ phần phổ thông

b) Cơ cấu cổ đông: số liệu dựa theo danh sách cổ đông chốt ngày 06/10/2016

**Cơ cấu sở hữu vốn:**

Danh mục	Cổ đông trong nước		Cổ đông nước ngoài		Tổng	
	Giá trị	Tỷ lệ (%)	Giá trị	Tỷ lệ (%)	Giá trị	Tỷ lệ (%)
<b>Tổng vốn đầu tư CSH</b>	<b>105,551,800,000</b>	<b>99.95</b>	<b>48,160,000</b>	<b>0.05</b>	<b>105,599,960,000</b>	<b>100</b>
Cổ đông lớn sở hữu từ 5% trở lên	64,894,510,000	61.45	-	-	64,894,510,000	61.45
Cổ đông sở hữu từ 1 đến dưới 5%	24,459,560,000	23.16	-	-	24,459,560,000	23.16
Cổ đông sở hữu dưới 1 %	13,970,530,000	13.23	48,160,000	0.05	14,018,690,000	13.28
Cổ phiếu quỹ	2,227,200,000	2.11	-	-	2,227,200,000	2.11

**Tỷ lệ cổ đông sở hữu:**

STT	Danh mục	SL Cổ phiếu	Tỷ lệ %	Số lượng cổ đông
	<b>Tổng số lượng cổ phiếu</b>	<b>10,559,996</b>	<b>100</b>	<b>434</b>
1	Cổ đông Nhà nước	0	0	0
2	Cổ đông khác:			
2.1	Cổ đông tổ chức :	77,790	0.74	9
	Tổ chức trong nước	76,790	0.73	8
	Tổ chức nước ngoài	1.000	0.00	1
2.2	Cổ phiếu quỹ	222,720	2.11	1
2.3	Cổ đông cá nhân:	10,259,486	97.15	424
	Cổ đông lớn (sở hữu từ 5% trở lên)	6,489,451	61.45	6
	- Cổ đông trong nước	6,489,451	61.45	6
	- Cổ đông Nước ngoài	0	0	0
	Cổ đông sở hữu từ 1 đến dưới 5%	2,445,956	23.16	11
	- Cổ đông trong nước	2,445,956	23.16	11
	- Cổ đông Nước ngoài	0	0	0
	Cổ đông sở hữu dưới 1%	1,324,079	12.54	407
	- Cổ đông trong nước	1,320,263	12.50	399

- Cổ đông Nước ngoài	3,816	0.04	8
----------------------	-------	------	---

- c) Tình hình thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu/ *Change in the owner's equity*: Không  
d) Giao dịch cổ phiếu quỹ/ *Transaction of treasury stocks*:  
- Số lượng cổ phiếu quỹ hiện tại: **222,720 CP**  
- Giao dịch cổ phiếu quỹ trong năm: **Không**  
e) Các chứng khoán khác/ *Other securities*: Không

6. Báo cáo tác động liên quan đến môi trường và xã hội của công ty/ *Report related impact of the Company on the environment and society*

6.1. Quản lý nguồn nguyên vật liệu/ *Management of raw materials*:

a) Tổng lượng nguyên vật liệu được sử dụng để sản xuất và đóng gói các sản phẩm và dịch vụ chính của tổ chức trong năm/ *The total amount of raw materials used for the manufacture and packaging of the products as well as services of the organization during the year*: **Không có**

b) Báo cáo tỉ lệ phần trăm nguyên vật liệu được tái chế được sử dụng để sản xuất sản phẩm và dịch vụ chính của tổ chức/ *The percentage of materials recycled to produce products and services of the organization*: **Không có**

6.2. Tiêu thụ năng lượng/ *Energy consumption*:

a) Năng lượng tiêu thụ trực tiếp và gián tiếp/ *Energy consumption - directly and indirectly*.

b) Năng lượng tiết kiệm được thông qua các sáng kiến sử dụng năng lượng hiệu quả/ *Energy savings through initiatives of efficiently using energy*: **Không có**

c) Các báo cáo sáng kiến tiết kiệm năng lượng (cung cấp các sản phẩm và dịch vụ tiết kiệm năng lượng hoặc sử dụng năng lượng tái tạo); báo cáo kết quả của các sáng kiến này/ *The report on energy saving initiatives (providing products and services to save energy or use renewable energy); report on the results of these initiatives*: **Không có**

6.3. Tiêu thụ nước: (mức tiêu thụ nước của các hoạt động kinh doanh trong năm)/ *Water consumption (water consumption of business activities in the year)*

a) Nguồn cung cấp nước và lượng nước sử dụng/ *Water supply and amount of water used*.

b) Tỷ lệ phần trăm và tổng lượng nước tái chế và tái sử dụng/ *Percentage and total volume of water recycled and reused*.

6.4. Tuân thủ pháp luật về bảo vệ môi trường/ *Compliance with the law on environmental protection*:

a) Số lần bị xử phạt vi phạm do không tuân thủ luật pháp và các quy định về môi trường/ *Number of times the company is fined for failing to comply with laws and regulations on environment*: **Không có**

b) Tổng số tiền do bị xử phạt vi phạm do không tuân thủ luật pháp và các quy định về môi trường/ *The total amount to be fined for failing to comply with laws and regulations on the environment*: **Không có**

6.5. Chính sách liên quan đến người lao động/ *Policies related to employees*

a) Số lượng lao động: 16 người, mức lương trung bình đối với người lao động: 9.300.000 VND/ tháng.

b) Chính sách lao động nhằm đảm bảo sức khỏe, an toàn và phúc lợi của người lao động/ *Labor policies to ensure health, safety and welfare of workers*.

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/ *Training employees*

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.

**III. Báo cáo và đánh giá của Ban Giám đốc/ *Report and assessment of the Board of Management (Ban Giám đốc báo cáo và đánh giá về tình hình mọi mặt của công ty/the Board of Management reports and assesses on the situation in all aspects of the Company)***

**1. Đánh giá kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh/ *Assessment of operating results***

Năm 2016 là một năm hết sức khó khăn và nhiều thử thách với Công ty. Tuy không đạt được mục tiêu lợi nhuận trước đó đã đề ra nhưng nhìn về tổng quan Công ty đã tìm ra những hướng đi đúng đắn và đang trên đà phát triển. Một trong hai dự án chính của Công ty là Trung tâm thương mại – Dịch vụ và Chung cư Vinaland Tower đã khởi công xây dựng. Các sản phẩm của Dự án được sự quan tâm, đón nhận của rất đông khách hàng do vị trí đặc địa, thiết kế nhỏ - tối ưu, giá bán hợp lý. Ngoài những nguyên nhân khách quan có tác động rất lớn tới kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty như đã nêu ở trên, Ban Giám Đốc cũng thẳng thắn thừa nhận trách nhiệm của mình, cụ thể: chưa quản lý hết những rủi ro trong hoạt động đầu tư, chưa quản lý tốt chi phí trong hoạt động sản xuất kinh doanh...

**Những tiến bộ công ty đã đạt được:**

- Về cơ bản năm 2016 là một năm nhiều chuyển biến tích cực với Công ty. Dự án được khởi công xây dựng, năng lực quản lý được nâng cao, nhiều chuyển biến rõ rệt trong cải cách, cơ cấu bộ máy quản lý hành chính.
- Phát triển thêm những hướng kinh doanh mới dựa trên thế mạnh sẵn có của Công ty, có khả năng tạo nguồn thu đáng kể như kinh doanh và khai thác Chợ.

**2. Tình hình tài chính/ *Financial Situation***

**a) Tình hình tài sản/ *Assets***

Tổng tài sản của Công ty theo báo cáo tài chính tới 31/12/2016 là 263.63 tỷ đồng, giảm khoảng 14.9 tỷ đồng so với cùng kỳ năm trước.

Tài sản dở dang dài hạn trong năm tăng 3 tỷ đồng, tài sản dở dang dài hạn đến 31/12/2016 là 254 tỷ đồng, chủ yếu là chi phí sản xuất kinh doanh dở dang của 2 dự án Vinaland Tower và Saigon South Center.

Giá trị tài sản dùng để thế chấp vay các khoản vay ngắn hạn là các quyền sử dụng đất với tổng giá trị là 127,93 tỷ đồng.

Theo báo cáo tài chính và đánh giá của Ban Giám Đốc, tài sản nợ xấu có thể ảnh hưởng tới hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty là không có

**b) Tình hình nợ phải trả**

- Nợ ngắn hạn: trong năm tăng 4.5 tỷ so với năm 2015. Số dư nợ ngắn hạn gia tăng chủ yếu do tăng khoản chi phí phải trả và khoản vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn.

- Nợ dài hạn: cho tới 31/12/2016 là 100.71 tỷ, giảm gần 1.41 tỷ đồng so với cùng kỳ này năm trước (đến 31/12/2015 là 102.12 tỷ đồng). Số dư nợ dài hạn gia tăng là do tăng khoản vay và nợ thuê tài chính dài hạn.

Trong khoản vay dài hạn của Công ty, số tiền vay cá nhân dạng cấp chứng chỉ mua nhà cho tới 31/12/2016 là 21.83 tỷ. Hiện nay Công ty đã đưa ra các biện pháp xử lý khoản nợ này như sau: 1. Chủ sở hữu chứng chỉ có thể nhận tiền mặt theo thông báo kế hoạch trả nợ của Công ty, 2. Mua sản phẩm của dự án Vinaland Tower với giá ưu đãi. 3. Có thể chuyển đổi chứng chỉ thành sạp kinh doanh tại Chợ Phước Long.

- Quản lý rủi ro về tỷ giá hối đoái: Hoạt động mua bán, các khoản vay của Công ty đều được ký kết bằng VNĐ nên sự biến động của tỷ giá hối đoái không ảnh hưởng trực tiếp tới hoạt động của Công ty.

- Quản lý rủi ro lãi suất: Công ty chịu rủi ro trọng yếu về lãi suất phát sinh từ các khoản vay đã được ký kết với lãi suất thả nổi. Rủi ro này được Công ty quản lý bằng cách duy trì một tỷ lệ hợp lý giữa các khoản vay với lãi suất cố định và các khoản vay với lãi suất thả nổi.

Theo đánh giá của Ban Giám Đốc, mức tập trung rủi ro thanh khoản là thấp. Ban Giám Đốc tin tưởng rằng Công ty có thể tạo ra đủ nguồn tiền để đáp ứng các nghĩa vụ tài chính khi đến hạn.

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

Năm 2016 Công ty đã từng bước thực hiện việc cải tiến về cơ cấu tổ chức, nâng cao năng lực quản lý, chuyên nghiệp hóa hoạt động quản trị, với mục đích giảm tối đa chi phí hành chính. Cụ thể:

- Hoàn thiện các quy trình, thủ tục, quy chế hành chính, đánh giá định kỳ về mức độ thực hiện.
- Xây dựng, hoàn thiện hệ thống kết nối, quản lý thông tin qua mạng.
- Áp dụng công nghệ thông tin tiên tiến trong quản trị kinh doanh.
- Giảm thiểu tối đa bộ máy và chi phí hành chính.

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

Về hoạt động sản xuất kinh doanh:

- Kiên định trên con đường xây dựng Công ty trở thành một trong những công ty kinh doanh bất động sản có thương hiệu và hoạt động hiệu quả hàng đầu tại thị trường BĐS Việt Nam.
- Triển khai thành công kế hoạch kinh doanh sản phẩm của 2 dự án Vinaland Tower (xây dựng và bán được 80-90% sản phẩm trong năm 2017) và Chợ Phước Long (hoàn tất việc đầu tư xây dựng, cho thuê được hết 90% số sạp kinh doanh).
- Phân đầu doanh thu năm 2017 là 50 tỷ đồng với lợi nhuận đạt 5% doanh thu.

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

## **IV. Đánh giá của Hội đồng quản trị về hoạt động của Công ty (đối với công ty cổ phần)/Assessments of the Board of Management on the Company's operation (for joint stock companies)**

**1. Đánh giá của Hội đồng quản trị về các mặt hoạt động của Công ty, trong đó có đánh giá liên quan đến trách nhiệm môi trường và xã hội/ Assessments of the Board of Management on the Company's operation, including the assessment related to environmental and social responsibilities.**

Năm 2016 là năm vô cùng khó khăn với Công ty: thiếu hụt nguồn tài chính để thanh toán các khoản nợ và phát triển Dự án; sự phá hoại nhiều mặt của 1 số cổ đông lớn trên các phương diện... Tuy nhiên Công ty đã vượt qua mọi khó khăn để khởi công xây dựng Dự án Vinaland Tower và được rất đông đảo khách hàng quan tâm, đón nhận.

2. *Đánh giá của Hội đồng quản trị về hoạt động của Ban Giám đốc công ty/Assessment of Board of Directors on Board of Management' performance*

Năm 2016 là năm thử thách khắc nghiệt với Ban Giám đốc Công ty. Tuy nhiên Ban Giám đốc Công ty đã chứng minh được năng lực điều hành, năng lực quản lý và đã thực thi được những giải pháp hữu hiệu giúp Công ty khôi phục tình trạng phá sản, tạo được đà phát triển bền vững.

3. *Các kế hoạch, định hướng của Hội đồng quản trị/ Plans, orientations of the Board of Directors*

Công ty đang nỗ lực trong việc triển khai xây dựng Dự án Vinaland Tower và hoàn tất các công tác chuẩn bị cho kế hoạch bán các sản phẩm của dự án, bao gồm 295 căn hộ và 400 lô thương mại.

Kế hoạch cụ thể:

Năm 2017-2018 xây dựng và bán thành công sản phẩm của Vinaland Tower

Năm 2017-2018: Tái cơ cấu tất cả các khoản nợ và có lợi nhuận

Năm 2019-2020: Tăng vốn và niêm yết trở lại trên sàn chứng khoán TP. HCM với một vị thế mới và giá trị mới.

V. *Quản trị công ty/Corporate governance* (Tổ chức không phải là tổ chức niêm yết không bắt buộc phải công bố các thông tin tại Mục này)/*Non-listed organizations are not obliged to disclose the information in this Section*).

1. *Hội đồng quản trị/ Board of Directors*

a) Thành viên và cơ cấu của Hội đồng quản trị: Hội đồng quản trị gồm có 5 thành viên, trong đó gồm 1 chủ tịch HĐQT, 1 phó chủ tịch HĐQT và 3 thành viên HĐQT.

Stt	Họ và tên	Chức vụ HĐQT	Điều hành Công ty	Tỷ lệ sở hữu cổ phần %
1	Trần Bình Long	Chủ tịch	Tổng giám đốc	9,51
2	Hồ Đắc Hưng	Phó chủ tịch	Không	16,99
3	Nguyễn Minh Thái	Thành viên	Không	2,34
4	Trần Minh Hoàng	Thành viên (miễn nhiệm từ ngày 10/09//2016)	Không	17,86
5	Phạm Kim Long	Thành viên (đơn từ chức từ 14/10/2016)	Không	6,06 (trước 1/6/2016)
6	Nguyễn Văn Hiệp	Bổ nhiệm từ tháng 10/2016.	Không	2,37
7	Trần Anh Triết	Bổ nhiệm từ tháng 11/2016	không	0

b) Các tiểu ban thuộc Hội đồng quản trị/*The committees of the Board of Director*: không

c) Hoạt động của Hội đồng quản trị: Nội dung và kết quả của các cuộc họp trọng yếu:

STT	Số hiệu văn bản	Nội dung chính
1	16/01/BB-QT-VNI	Theo thư mời họp số 15/13/TM-QT-VNI v/v chọn công ty DTL làm đơn vị kiểm toán báo cáo tài chính năm 2015 và chọn ông Nguyễn Minh Thái làm thành viên HĐQT tạm thời
2	16/02/BB-QT-VNI	Xin ý kiến HĐQT để tiến hành xin ý kiến cổ đông sang nhượng dự án Vinaland Tower
3	16/03/BB-QT-VNI	Chuyển đổi nền nhà F09, F10 thành L39, L40, L41, L42 và chuyển nhượng cho khách hàng, nhận tiền đền bù của Công ty ADEC

4	16/04/BB-QT-VNI	Thông qua các nội dung chính của ĐHĐCĐ thường niên 2016 và công tác tổ chức
5	16/05/BB-QT-VNI	Thông qua các nội dung chính của ĐHĐCĐ bất thường và công tác tổ chức họp ĐHĐCĐ bất thường
6	16/05A/BB-QT-VNI	Phê duyệt dự án đầu tư xây dựng công trình: Trung tâm thương mại- Dịch vụ và Chung cư Vinaland Tower
7	16/06/BB-QT-VNI	Thay đổi thành viên HĐQT (Phạm Kim Long xin từ chức từ ngày 14/10/2016)
8	16/08/BB-QT-VNI	Thông qua Hợp đồng thi công xây dựng công trình: Trung tâm thương mại- Dịch vụ và Chung cư Vinaland Tower
9	16/09/BB-QT-VNI	Thông qua Hợp đồng dịch vụ: Tiếp thị và phân phối độc quyền căn hộ thuộc dự án: Trung tâm thương mại- Dịch vụ và Chung cư Vinaland Tower
10	16/10A/BB-QT-VNI	Gia hạn thời gian cho thuê đối với hợp đồng cho thuê mặt bằng chợ tạm Phước Long, thông qua hợp đồng vay tiền ông Nguyễn Văn Hiệp
11	16/10/BB-QT-VNI	Thông qua Hợp đồng dịch vụ: Tiếp thị và phân phối độc quyền lô thương mại thuộc dự án: Trung tâm thương mại- Dịch vụ và Chung cư Vinaland Tower
12	16/11/BB-QT-VNI	Phương án giải quyết nợ đối với khách hàng chứng chỉ
13	16/12/BB-QT-VNI	Thông qua hợp đồng vay tiền ông Trần Bình Long

d) Hoạt động của thành viên Hội đồng quản trị độc lập: đều tham gia các cuộc họp của Hội đồng quản trị, riêng thành viên Trần Minh Hoàng không tham gia các cuộc họp của HĐQT trong suốt thời gian từ tháng 1/2016 đến tháng 8/2016.

## 2. Ban Kiểm soát/ Board of Supervisors

a) Thành viên và cơ cấu của Ban kiểm soát:

Stt	Họ và tên	Chức vụ	Tỷ lệ sở hữu cổ phần %
1	Nguyễn Văn Quý	Thành viên BKS (miễn nhiệm từ tháng 3/2017)	2,07
2	Mai Thị Hồng Tuyết	Thành viên BKS (miễn nhiệm từ tháng 9/2016)	0
3	Nguyễn Thị Nhâm	Thành viên BKS	0

b) Hoạt động của Ban kiểm soát: (các cuộc họp của Ban kiểm soát, nội dung và kết quả của các cuộc họp).

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

a) Thù lao và các khoản lợi ích:

Stt	Họ và tên	Chức vụ	Thù lao/tháng
<b>I. Hội đồng quản trị:</b>			
1	Trần Bình Long	Chủ tịch	6.000.000đ
2	Hồ Đắc Hưng	Phó chủ tịch	5.000.000đ

3	Nguyễn Minh Thái	Thành viên	5.000.000đ
4	Trần Minh Hoàng	Thành viên (miễn nhiệm từ ngày 10/09//2016)	5.000.000đ
5	Phạm Kim Long	Thành viên (đơn từ chức kể từ ngày 14/10/2016)	5.000.000đ
6	Nguyễn Văn Hiệp	Bổ nhiệm từ tháng 10/2016.	5.000.000đ
7	Trần Anh Triết	Bổ nhiệm từ tháng 11/2016	5.000.000đ
<b>II. Ban kiểm soát:</b>			
1	Nguyễn Thị Nhâm	Thành viên BKS	2.000.000đ
2	Mai Thị Hồng Tuyết	Thành viên BKS (miễn nhiệm từ tháng 9/2016)	2.000.000đ
3	Nguyễn Văn Quý	Thành viên BKS (miễn nhiệm từ tháng 3/2017)	2.000.000đ

- b) Giao dịch cổ phiếu của cổ đông nội bộ: các giao dịch cổ phiếu của các thành viên Hội đồng quản trị, thành viên Ban kiểm soát, Tổng Giám đốc, Kế toán trưởng, Thư ký công ty:

Stt	Họ và tên	Thời điểm giao dịch cổ phiếu của cổ đông nội bộ	Số cổ phần nắm giữ trước giao dịch	Số cổ phần nắm giữ sau giao dịch
1	Phạm Kim Long	Tháng 6/2016	639.694	0
2	Nguyễn Thị Kim Chiêu (vợ của ông Phạm Kim Long)	Tháng 6/2016	376.442	0
3	Hồ Đức Hưng	Tháng 8/2016	1.793.635	1.758.935

- c) Hợp đồng hoặc giao dịch với cổ đông 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, Giám đốc (Tổng Giám đốc), các cán bộ quản lý và những người liên quan tới các đối tượng nói trên.

Stt	Loại giao dịch	Quan hệ với công ty	Giá trị giao dịch cho tới 31/12/2016 (VND)
1	Các khoản vay dài hạn bằng tiền mặt	Thành viên HĐQT và Ban GD	15.436.900.000
2	Vay dạng chứng chỉ mua nhà	Thành viên HĐQT và Ban GD	5.000.000
3	Các khoản vay ngắn hạn bằng tiền mặt	Thành viên HĐQT và Ban GD	2.379.8980.901
4	Trả trước tiền mua hàng (thuê sạp)	Thành viên HĐQT và Ban GD	177.266.000

(Xem chi tiết tại Báo cáo tài chính 2016 đã kiểm toán)

## VI. Báo cáo tài chính/ *Financial statements*

1. Ý kiến kiểm toán: Trích Báo cáo kiểm toán số 161/2016/DFK-BCKT ngày 24 tháng 03 năm 2017 của Công ty Kiểm toán DFK Việt Nam

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty Cổ phần Đầu tư Bất Động Sản Việt Nam ("Công ty") gồm: Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất và Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, được lập ngày 24 tháng 3 năm 2017, từ trang 03 đến trang 27 kèm theo.

**Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc đối với Báo cáo tài chính hợp nhất**

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty theo Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan tại Việt Nam. Trách nhiệm này bao gồm: thiết kế, thực hiện và duy trì hệ thống kiểm soát nội bộ liên quan tới việc lập và trình bày báo cáo tài chính không có các sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn; chọn lựa và áp dụng các chính sách kế toán thích hợp; và thực hiện các ước tính kế toán hợp lý đối với từng trường hợp.

**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 phải tuân thủ các quy tắc đạo đức nghề nghiệp, phải lập kế hoạch và thực hiện công việc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý rằng Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty không còn chứa đựng các sai sót trọng yếu.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và các thuyết minh trên báo cáo tài chính hợp nhất. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán chuyên môn của kiểm toán viên về rủi ro có sai sót trọng yếu trong báo cáo tài chính hợp nhất do gian lận hay nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét hệ thống kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất một cách 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 hệ thống kiểm soát nội bộ của đơn vị. Việc kiểm toán cũng bao gồm việc đánh giá các chính sách kế toán đã được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính quan trọng 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 để làm cơ sở cho chúng tôi đưa ra ý kiến kiểm toán.

**Ý kiến của Kiểm toán viên:**

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, cũng như kết quả sản xuất kinh doanh 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, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan.

**2. Báo cáo tài chính được kiểm toán:** Báo cáo tài chính hợp nhất được đăng tải tại website: [www.vinalandinvest.com.vn](http://www.vinalandinvest.com.vn) và công bố thông tin trên trang website của Sở Giao dịch chứng khoán TP. HCM theo quy định của công ty niêm yết.

**Nơi nhận:**

- Ủy ban Chứng Khoán NN;
- Sở giao dịch HNX;
- Lưu: HDQT, Phòng HC-NS

TP.HCM, ngày 15 tháng 04 năm 2017

**ĐẠI DIỆN CÔNG TY**



*Trần Bình Long*