



CTY CP ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM
VINALAND INVEST CORP.

Trụ sở: 1409 Mỹ Toàn II, Phường Tân Phong, Quận 7, TP HCM

Điện thoại: 08 5412 2428 – 08 5412 2429 Fax: 08 5412 2427

Website: <http://www.vinalandinvest.com.vn>



BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN

NĂM 2009

Thành phố Hồ Chí Minh ngày 14 tháng 4 năm 2010

BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN

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

Tên giao dịch: VINALAND INVEST CORP.

Trụ sở: số 1409, Mỹ Toàn II, Phú Mỹ Hưng, Phường Tân Phong, Quận 7, TP. HCM.

Điện thoại: 08. 5412 2428

Fax: 08.5412 2427

Website: www.vinalandinvest.com.vn E-mail: info@vinalandinvest.com.vn

Năm báo cáo: 2009

I. LỊCH SỬ HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY:

1. Những sự kiện quan trọng:

Việc thành lập:

Năm 2004 nếu chỉ tìm hiểu thị trường Bất động sản (BDS) thông qua các phương tiện thông tin đại chúng, nhiều người cho rằng nhà đầu tư bất động sản luôn gặp khó khăn. Cụm từ : “Thị trường nhà đất đóng băng” lặp đi lặp lại liên tục trên các phương tiện thông tin đại chúng khiến nhiều nhà đầu tư bất động sản chuyên nghiệp cũng nản lòng và bỏ cuộc. Thế nhưng chính trong thời gian này, thương hiệu Vinaland ra đời, phát triển nhanh chóng và khẳng định vị thế hàng đầu tại TP.HCM trong hoạt động tư vấn đầu tư, môi giới bất động sản. Tại từng thời điểm thích hợp, Vinaland đã liên tục tư vấn khách hàng đầu tư vào khu vực Nam Sài Gòn gồm: các dự án của Công ty Phú Mỹ Hưng, Khu dân cư Tân Hưng và Khu 6A của Him Lam, Khu dân cư Trung Sơn, Khu Phú Mỹ của Vạn Phát Hưng và ADC, Khu Phước Kiển của Sadeco....

Qua hoạt động tư vấn đầu tư Vinaland nhận thấy cơ hội đầu tư vào BDS gần như là vô tận, và chỉ có mô hình Công ty cổ phần đại chúng huy động nguồn vốn dồi dào của xã hội mới có thể khai thác một phần các cơ hội đầu tư vào BDS. Xuất phát từ quan điểm này, các thành viên, cán bộ chủ chốt của Vinaland Co., Ltd và các nhà đầu tư thân thiết với Vinaland đã quyết định thành lập Công ty cổ phần Đầu tư bất động sản Việt Nam.

Các lần đăng ký thay đổi nội dung Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh:

Thành lập mới với tên: Công ty Cổ Phần Quỹ Địa ốc Viên Nam 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. Sau đó có các lần 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.

Trở thành công ty đại chúng:

Sau hơn một năm hoạt động với sự lớn mạnh nhanh chóng của Công ty, tính đến tháng 07/2008 đã có trên một trăm cổ đông và đủ các điều kiện để 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/CQĐD-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. Như vậy chỉ sau hai năm hoạt động Vinaland đã hoàn thành xuất sắc mục tiêu niêm yết cổ phiếu VNI tại HOSE, đúng vào ngày đặc biệt, ngày 09/09/2009.

2. Quá trình phát triển:

Nghành nghề kinh doanh chính:

- Kinh doanh bất động sản (trừ dịch vụ môi giới, định giá, sàn giao dịch bất động sản).
- Đầu tư phát triển các dự án bất động sản; Tư vấn đấu thầu; lập dự án đầu tư...

Khái quát tình hình hoạt động:

Sau hơn ba năm hoạt động Công ty đã đạt được những thành tích to lớn đó là: từ 16 cổ đông sáng lập đến nay đã có trên một nghìn cổ đông; về kinh doanh Công ty đã liên tục có lãi trong ba năm qua, mặc dù năm 2009 suy thoái kinh tế toàn cầu, một năm vô cùng khó khăn đối với các doanh nghiệp kinh doanh bất động sản nhưng Công ty vẫn đạt doanh thu trên 23 tỷ đồng và lợi nhuận gộp đạt gần 7 tỷ đồng. Hoạt động chủ yếu của công ty là đầu tư phát triển dự án bất động sản, đến nay cả hai dự án Vinaland Tower và Saigon South Center đều đã có văn bản chấp thuận chủ trương đầu tư của TP. Hồ Chí Minh và công tác giải phóng mặt bằng, lập dự án, thiết kế xây dựng đang được triển khai một cách nhanh chóng. Hoạt động quản lý doanh nghiệp được

đầu tư và phát triển ngày càng chuyên nghiệp theo tiêu chuẩn quản lý chất lượng ISO 9001: 2008.

3. Định hướng phát triển:

Định hướng trung và dài hạn của Công ty là trở thành công ty đầu tư chuyên ngành BĐS với hiệu suất đầu tư tốt nhất tại Việt Nam và là tập hợp của các cổ đông là nhà đầu tư BĐS chuyên nghiệp. Mục tiêu này được Đại hội đồng cổ đông giao phó và Hội đồng quản trị quán triệt, thực hiện xuyên suốt từ quá trình thành lập đến nay và sau này. Hoạt động của công ty chỉ tập trung vào kinh doanh bất động sản và phân đấu ngày càng chuyên nghiệp hơn, hiệu quả hơn trên thị trường này.

II. BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ:

1. Những nét nổi bật của kết quả hoạt động trong năm:

1.1. Niêm yết cổ phiếu VNI tại Sàn HOSE:

Ngày 09/09/2009 cổ phiếu VNI đã chính thức giao dịch trên Sàn HOSE đây là một thành công lớn, một mốc son trong quá trình xây dựng và phát triển Vinaland trở thành một thương hiệu kinh doanh bất động sản hàng đầu tại Việt Nam. Việc niêm yết cổ phiếu mở ra cơ hội lớn cho công ty trong việc huy động vốn đầu tư vào dự án, xây dựng thương hiệu và đem lại lợi ích thiết thực cho cổ đông và các nhà đầu tư khi nắm giữ cổ phiếu VNI. Đồng thời cũng tạo ra áp lực rất lớn cho Hội đồng quản trị, Ban tổng giám đốc trong việc điều hành, quản lý, kinh doanh theo hướng ngày càng hiệu quả và minh bạch.

1.2. Hoạt động đầu tư, phát triển dự án Vinaland Tower và Saigon South Center

Tính đến hết quý 1/2010 tổng số tiền Công ty đã chi đền bù tại dự án Vinaland Tower và Saigon South Center là 129 tỷ, tổng diện tích đã đền bù là 14.025 m².

Trong khuôn viên hai dự án có một phần đất kênh rạch và đất bờ đê do Nhà nước quản lý, diện tích ước khoảng 2000 m² sẽ giao cho Công ty khi triển khai dự án.

Tại thời điểm tháng 7/2009 Công ty đã ký hợp đồng thẩm định giá với Công ty CBRE, là một trong những công ty thẩm định giá BĐS hàng đầu Việt Nam và có thương hiệu trên thế giới để thẩm định giá của 12.990 m² đất dự án Vinaland Tower và Saigon South Center mà Công ty đã mua. Theo CBRE giá trị của khu đất là 15.990.000 USD, trung bình 1.230 USD/m².

Nếu tính diện tích đất đã tăng lên tại thời điểm hiện nay với diện tích khoảng 16.025m² thì giá trị đất hai dự án của Công ty vào khoảng 19.710.000USD (theo phương pháp định giá của CBRE).

Trong năm qua UBND TP.Hồ Chí Minh đã ký văn bản số 3943 /UBND-ĐTMT ngày 04/08/2009, và văn bản số 335/UBND-ĐTMT ngày 22/01/2010, chấp thuận chủ trương cho Công ty được đầu tư xây dựng trung tâm thương mại và chung cư cao cấp tại hai dự án Vinaland Tower và Saigon South Center, phường Phú Mỹ, Quận 7.

Với các thủ tục pháp lý và công tác đền bù đã thực hiện trong năm 2009, Công ty đã có thể hoàn toàn chủ động triển khai hai dự án và đưa sản phẩm ra thị trường trong thời gian tới, tạo doanh thu và lợi nhuận lớn cho các cổ đông.

2. Tình hình thực hiện so với kế hoạch:

Năm 2009 là một năm kinh tế thế giới suy thoái và kinh tế trong nước sụt giảm, hoạt động kinh doanh BĐS vẫn tiếp tục gặp khó khăn. Công ty tiếp tục tập trung vào việc đầu tư phát triển dự án, hoạt động kinh doanh đạt kết quả như sau:

Số TT	Các chỉ số tài chính	Năm 2009
1	Tỷ số doanh lợi:	
	Tỷ suất lợi nhuận sau thuế/doanh thu (ROS)	6,4%
	Tỷ suất lợi nhuận sau thuế/tổng tài sản (ROA)	0,9%
	Tỷ suất lợi nhuận sau thuế/vốn chủ sở hữu (ROE)	1,3 %

So với kế hoạch lợi nhuận năm 2009 đạt tối thiểu là: 500.000.000đ (năm trăm triệu đồng) thì kết quả hoạt động kinh doanh năm qua đã đạt 300% kế hoạch. Tuy nhiên kết quả này cũng phản ánh rõ giai đoạn này Công ty đang tập trung đầu tư với 79,23% vốn vào 2 Dự án, lợi nhuận chỉ do hoạt động kinh doanh bất động sản nhỏ lẻ (vốn đầu tư chiếm 20,77% tổng vốn) mang lại nên tỷ suất lợi nhuận (ROE) rất thấp.

3. Triển vọng và kế hoạch trong tương lai:

3.1. Tiềm năng của TT BĐS và Quan điểm về đầu tư BĐS của Vinaland trong giai đoạn đầu phát triển.

Xét về tiềm năng thì đầu tư, kinh doanh BĐS tại Việt Nam còn rất hấp dẫn. Với dân số trẻ, cần cù và năng động, nền kinh tế chỉ mới bước vào giai đoạn công nghiệp hóa, quá trình đô thị hóa đang diễn ra rất mạnh mẽ. Chỉ cần đi sang các nước phát triển hoặc tham quan các nước lân cận Việt Nam như Trung Quốc, Malaysia, Singapor... Chúng ta có thể dễ dàng so sánh và nhận thấy quá trình đô thị hóa và theo đó là thị trường nhà ở tại Việt Nam chỉ mới ở giai đoạn đầu. Những doanh nghiệp cổ phần hàng đầu trên thị trường nhà ở hiện nay của Việt Nam, nhất là doanh nghiệp phát triển nhà cao tầng cũng chỉ có một vài công trình và thâm niên 5-7 năm kinh nghiệm. Với một thị trường còn mới mẻ, rất rộng lớn với nhu cầu rất cao, ngành BĐS đang là ngành kinh doanh có tỷ suất lợi nhuận và quy mô sử dụng vốn hàng đầu. Các doanh nghiệp tham gia thị trường vào thời kỳ đầu này, nếu có khả năng tận dụng tốt các cơ hội sẽ có một tương lai rất tươi sáng và vững chắc.

Sứ mệnh và mục tiêu của Công ty là trở thành một trong những công ty có hiệu quả kinh doanh cao nhất trong ngành kinh doanh BĐS tại Việt Nam.

Để đạt được mục tiêu trên cần bảo đảm các yếu tố then chốt bao gồm: Định hướng đầu tư chính xác, Quản trị chuyên nghiệp và nguồn lực tập trung, bao gồm nguồn lực tài chính và nguồn nhân lực.

Để xây dựng được một nền tảng tốt, đôi khi Công ty chấp nhận bỏ qua những lợi ích ngắn hạn, lợi ích không thực chất để tập trung cho các định hướng chiến lược lâu dài mang ý nghĩa quyết định.

Với một công ty vốn còn nhỏ, trong giai đoạn này Công ty cần phải tập trung đầu tư tại những khu vực đang được đầu tư mạnh về hạ tầng của Nhà nước hoặc các công ty lớn có tiềm lực, có uy tín như Phú Mỹ Hưng. Đầu tư như vậy các dự án của Công ty ngoài những giá trị gia tăng tự tạo, còn được hưởng các giá trị gia tăng khác do việc đầu tư hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội tại khu vực mang lại.

Để tránh rủi ro động vốn trong đầu tư, Công ty cần chọn chính xác các khu vực mà việc đô thị hóa trên thực tế đang diễn ra nhanh chóng. Tiêu chí đầu tư của Vinaland là khu vực phải có khả năng đô thị hóa trong thời hạn 3 năm với các điều kiện cần thiết cho sinh sống như trường học, bệnh xá, giao thông, hàng quán, dịch vụ .v.v. Thiếu các điều kiện này, người mua nhà sẽ không thể dọn về ở và do đó rủi ro về kinh doanh sẽ rất lớn và thương hiệu của công ty khi phát triển các sản phẩm không thể sử dụng này cũng sẽ bị ảnh hưởng.

3.2. Dự án Vinaland Tower và Saigon South Center

Vị trí: Tọa lạc trên mặt tiền (mặt tiền rộng khoảng 300m) trục đường Nguyễn Lương Bằng nổi dài, trục đường trung tâm thương mại và tài chính của đô thị mới Phú Mỹ Hưng, được quy hoạch và thực tế trong tương lai rất gần sẽ là một trung tâm mới về tài chính và thương mại của TP.HCM cùng với trung tâm Quận 1 và trung tâm mới Thủ Thiêm sẽ là những hạt nhân phát triển bậc nhất của TP.HCM. Hiện tại trung tâm mới Phú Mỹ Hưng có ưu điểm vượt trội về quy hoạch không gian, hạ tầng hiện đại đáp ứng thuận lợi cho các hoạt động giao dịch, triển lãm, kinh doanh, thương mại.v.v. Trong khi đó trung tâm mới Thủ Thiêm chưa hình thành và cần có thời gian tối thiểu là 10 năm để có được các điều kiện như Phú Mỹ Hưng hiện nay. Quận 1 thì đang quá tải về hạ tầng, đặc biệt là về giao thông, môi trường, chỗ để xe,v.v. Do đó việc dịch chuyển trụ sở làm việc và hoạt động kinh doanh, thương mại của các doanh nghiệp lớn sang đô thị mới Phú Mỹ Hưng là điều tất yếu diễn ra và trên thực tế đang được diễn ra khá nhanh chóng.

Khu vực phát triển dự án Vinaland Tower và Saigon South Center đang được đô thị hóa nhanh chóng với việc triển khai rầm rộ các dự án Phú Mỹ của Công ty CP Đức Khải, dự án Bellezza của Sacomreal, dự án của Công ty ADC, Công ty Phát triển nhà Sài Gòn.v.v. Các trường học, nhà trẻ, trường mẫu giáo, trung tâm y tế cũng đang được triển khai mạnh tại khu vực này. Khi kết nối với đô thị mới Phú Mỹ Hưng bằng



trục đường Nguyễn Lương Bằng, khoảng cách về trung tâm đô thị mới Phú Mỹ Hưng chỉ vào khoảng 1km và khu vực này sẽ được hưởng hoàn toàn lợi thế về hạ tầng mà Nhà nước và công ty Phú Mỹ Hưng đang đầu tư xây dựng.

Một ưu thế lớn của Vinaland Tower và Saigon South Center là khu vực được bao bọc bởi 3 mặt sông với hành lang cây xanh và công viên rộng lớn, không khí rất trong lành bảo đảm cho một môi trường sống tốt của cư dân. Rất hiếm dự án trên phạm vi cả nước có đủ điều kiện hội tụ được các tiêu chuẩn về đô thị sầm uất, dịch vụ sôi động nhưng không gian sống vẫn thoáng mát, trong lành như dự án của Vinaland.

Với những phân tích ở trên, có thể khẳng định dự án mà Công ty đang phát triển có tiềm năng mang lại lợi nhuận rất lớn cho cổ đông và đưa Vinaland phát triển lên một tầm cao mới. Theo tính toán sơ bộ, dự án có thể mang lại từ 400 tỷ-800 tỷ đồng lợi nhuận trong những năm tới, tùy thuộc vào sự thuận lợi của TT BĐS. Ngoài ra khi phát triển thành công dự án cũng là cơ hội để Vinaland tạo dựng tên tuổi và lòng tin đối với khách hàng, khẳng định được vị thế và uy tín của công ty trên TT BĐS Việt Nam.

Hiện nay như đã nêu ở trên việc triển khai 2 dự án đang diễn ra hết sức thuận lợi, với việc đền bù hoàn tất dự án Vinaland Tower và khoảng 80% dự án Saigon South Center. Công ty đã có thể chủ động hoàn toàn các kế hoạch phát triển và chuẩn bị đưa các sản phẩm của dự án ra thị trường. Với lợi thế mặt tiền rộng, cả hai dự án đều có khả năng điều chỉnh mở rộng để tạo thêm quỹ đất, quỹ nhà cho Công ty.

Bắt đầu từ một số vốn không lớn (khoảng 100 tỷ đồng) do cổ đông góp, không có nhiều các mối quan hệ hoặc các quỹ đất để lại như các doanh nghiệp Nhà nước được cổ phần hóa. Trong thời gian 3 năm Công ty đã niêm yết cổ phiếu trên Sàn chứng khoán HOSE, tạo dựng được tên tuổi, xây dựng được hệ thống quản trị theo ISO và có được một quỹ đất vàng rộng khoảng 16000 m² để xây dựng chung cư cao cấp và trung tâm thương mại, được CBRE định giá khoảng 1.230USD/m², theo đánh giá của lãnh đạo Công ty và khảo sát giá thị trường giá trị thực sự của khu đất còn cao hơn rất nhiều. Đó là những kết quả đáng tự hào của Vinaland, là động lực và nền tảng để Công ty tin tưởng rằng việc trở thành một trong những công ty hàng đầu về hiệu quả kinh doanh và sự chuyên nghiệp là hoàn toàn có cơ sở.

Tuy nhiên do thời gian thành lập chưa lâu và các dự án của Công ty là dự án đầu tay, thêm vào đó là đặc thù của ngành kinh doanh BĐS chỉ được ghi doanh thu và lợi nhuận khi bàn giao sản phẩm, nên những khoản lợi nhuận tích lũy không được thể hiện kịp thời qua từng tháng, từng quý. Điều này có thể ảnh hưởng đến giá cổ phiếu niêm yết trên sàn chứng khoán trong các chu kỳ ngắn hạn, không phản ánh được giá trị thực của Công ty gây thiệt hại cho các Cổ đông khi có nhu cầu chuyển nhượng cổ phiếu. Đó cũng là điểm mà Quý Cổ đông cần lưu tâm và chọn VNI là chứng khoán trong danh mục đầu tư nắm giữ lâu dài. Hội đồng quản trị tin tưởng rằng khi công ty bắt đầu hạch toán doanh thu và lợi nhuận của các dự án đang triển khai, lợi nhuận đó sẽ rất ấn tượng và bền vững, đúng với mục tiêu mà Vinaland hướng tới là một trong

36
G
H
Đ
N
5



những công ty có hiệu suất sinh lời trên vốn chủ sở hữu cao nhất trong các công ty kinh doanh BĐS của Việt Nam.

Hiện nay cơ cấu vốn Công ty dành cho kinh doanh BĐS nhỏ lẻ là 36,1 tỷ chiếm 20,77 % nguồn vốn và vốn đầu tư vào hai dự án là 137 tỷ chiếm 79,23 % nguồn vốn. Với tình hình thị trường không thật sự thuận lợi cho chuyển nhượng BĐS nhỏ lẻ trong năm 2010, do lạm phát và tín dụng thắt chặt, thuế má phức tạp, đồng thời nhu cầu vốn cho phát triển dự án tiếp tục cần được bổ sung. Do đó mục tiêu về doanh thu và lợi nhuận trong ngắn hạn là không thể đạt cao, thậm chí có thể có những quý bị lỗ trên sổ sách. Tuy nhiên lợi nhuận thực chất do việc gia tăng giá trị dự án đã và đang liên tục diễn ra theo thời gian, tiến độ phát triển hạ tầng của khu vực và việc triển khai dự án của Công ty.

HĐQT kính mong quý cổ đông chia sẻ tầm nhìn trung, dài hạn và ủng hộ cho HĐQT thực thi các nhiệm vụ trung và dài hạn. Sau thời kỳ đầu nhiều khó khăn này chắc chắn Vinaland sẽ có một nền móng vững chắc để phát triển với lợi nhuận cao và bền vững, đáp ứng sự kỳ vọng và niềm tin mà các Cổ đông đã dành cho Công ty.

III. BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC:

1. Báo cáo tình hình tài chính

Các chỉ tiêu tài chính cơ bản

STT	Chỉ tiêu	Đơn vị tính	Năm 2009	Năm 2008
1	Cơ cấu tài sản	%		
	- Tài sản dài hạn / Tổng Tài sản		0,1	3,5
	- Tài sản ngắn hạn / Tổng Tài sản		99,9	96,5
2	Cơ cấu nguồn vốn	%		
	- Nợ phải trả/ Tổng nguồn vốn		33,9	16,9
	- Nguồn vốn chủ sở hữu/ Tổng nguồn vốn		66,1	83,1
3	Khả năng thanh toán	Lần		
	- Khả năng thanh toán nhanh		1,9	0,3
	- Khả năng thanh toán nợ ngắn hạn		9,1	5,7
4	Tỷ suất lợi nhuận	%		
	- Tỷ suất lợi nhuận sau thuế/ Tổng tài sản		0,9	0,6
	- Tỷ suất lợi nhuận sau thuế/ Doanh thu		6,4	2,8
	- Tỷ suất lợi nhuận sau thuế/ Nguồn vốn chủ sở hữu		1,3	0,7



- **Tổng số cổ phiếu theo từng loại:**
 - + Cổ phiếu phổ thông: 10.559.996 cổ phiếu
 - + Cổ phiếu ưu đãi: không có
- **Tổng số cổ phiếu đang lưu hành theo từng loại:**
 - + Cổ phiếu phổ thông: 10.559.996 cổ phiếu
 - + Cổ phiếu ưu đãi: không có
- Số lượng cổ phiếu dự trữ, cổ phiếu quỹ theo từng loại: (không có)
- **Cổ tức:** kế hoạch lợi nhuận năm 2009 sau khi trích lập các quỹ được giữ lại.

2. Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh:

Đơn vị tính: Đồng

STT	Chỉ tiêu	Năm 2009
1	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	23.447.980.000
2	Các khoản giảm trừ doanh thu	-
3	Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	23.447.980.000
4	Giá vốn hàng hoá	16.620.431.064
5	LN gộp về bán hàng và cấp dịch vụ	6.827.548.936
6	Doanh thu hoạt động tài chính	105.400.650
7	Chi phí tài chính	1.820.820.554
8	Chi phí bán hàng	224.419.046
9	Chi phí quản lý doanh nghiệp	3.125.320.871
10	Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	1.762.389.115
11	Thu nhập khác	61.555.972
12	Chi phí khác	-
13	Lợi nhuận khác	61.555.972
14	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	1.823.945.087
15	Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	281.221.640
16	Chi phí thuế TNDN hoãn lại	37.968.750
17	Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	1.504.754.697
18	Lãi cơ bản trên cổ phiếu	142,50

3. Những tiến bộ công ty đã đạt được:

Trong năm 2009 những tiến bộ công ty đã đạt được trong công tác quản trị nhân sự, hoàn thiện cơ cấu tổ chức, đào tạo nhân sự và ban hành nhiều quy trình, thủ tục hoạt động đảm bảo yêu cầu quản lý theo tiêu chuẩn ISO 9001:2008.

Trong hoạt động kinh doanh Công ty đã ứng phó kịp thời đối với những diễn biến xấu của thị trường bất động sản trong suốt năm 2009, tập trung cho hoạt động triển khai dự án Vinaland Tower và Saigon South Center.



4. Kế hoạch kinh doanh năm 2010:

Kế hoạch kinh doanh năm 2010 với chỉ tiêu tối thiểu là:

Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	25.000.000.000đ
Lợi nhuận sau thuế	1.000.000.000đ

IV. BÁO CÁO TÀI CHÍNH:

Báo cáo tài chính của Công ty đã được Công ty Kiểm toán và định giá Việt Nam, thực hiện kiểm toán theo đúng quy định của pháp luật về kế toán (Phụ lục 01: Báo cáo tài chính đã được kiểm toán).

V. BẢN GIẢI TRÌNH BÁO CÁO TÀI CHÍNH VÀ BÁO CÁO KIỂM TOÁN:**1. Kiểm toán độc lập:**

- Đơn vị kiểm toán độc lập: Công ty Kiểm toán và Định giá Việt Nam, Địa chỉ: Tầng 11, tòa nhà Sông Đà, số 165 Cầu Giấy, Quận Cầu Giấy, Hà Nội.

- Ý kiến kiểm toán độc lập (trích Báo cáo kiểm toán số: 124-10/BC-TC/TII-VAE ngày 15/03/2010) như sau:

Cơ sở ý kiến:

Chúng tôi đã thực hiện công việc kiểm toán theo các Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu công việc kiểm toán lập kế hoạch và thực hiện để có sự đảm bảo hợp lý là các Báo cáo tài chính không còn chứa đựng sai sót trọng yếu. Chúng tôi đã thực hiện việc kiểm tra theo phương pháp chọn mẫu và áp dụng các thử nghiệm cần thiết, các bằng chứng xác minh những thông tin trong Báo cáo tài chính; đánh giá việc tuân thủ các Chuẩn mực và chế độ kế toán hiện hành (hoặc được chấp thuận), các nguyên tắc và phương pháp kế toán được áp dụng, các ước tính và xét đoán quan trọng của Giám đốc cũng như cách trình bày tổng quát các Báo cáo tài chính. Chúng tôi cho rằng công việc kiểm toán của chúng tôi đã đưa ra những cơ sở hợp lý để làm căn cứ cho ý kiến của chúng tôi.

Ý kiến của Kiểm toán viên:

Theo ý kiến chúng tôi, xét trên khía cạnh trọng yếu, Báo cáo tài chính của Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Viên Nam cho năm tài chính 2009:

a, Đã phản ánh trung thực và hợp lý về tình hình tài chính tại ngày 31/12/2009, cũng như kết quả kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ trong năm tài chính kết thúc cùng ngày; và

b, Phù hợp với chuẩn mực và chế độ kế toán Việt Nam hiện hành cũng như các quy định pháp lý có liên quan.

- Các nhận xét đặc biệt: không có.



2. Kiểm toán nội bộ:

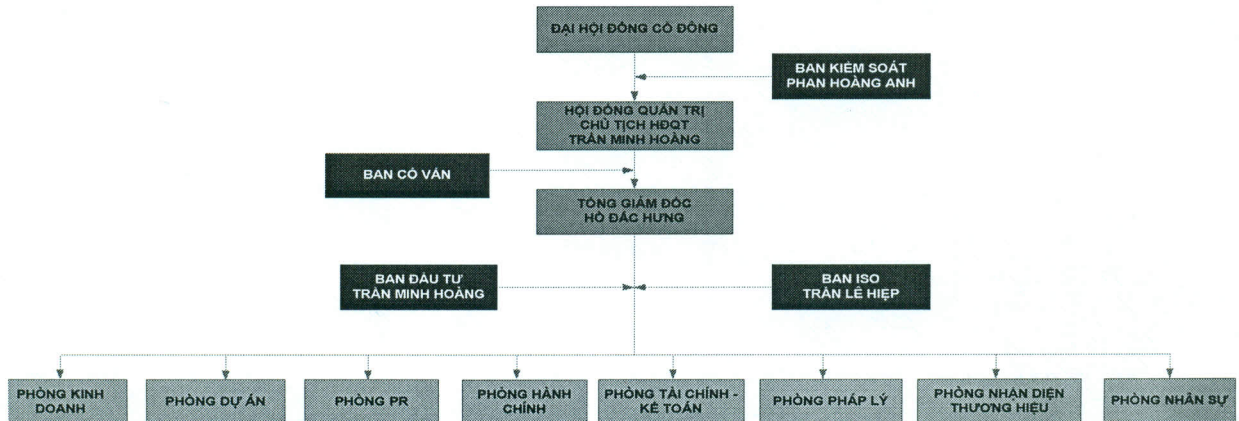
- Ý kiến kiểm toán nội bộ: không có.
- Các nhận xét đặc biệt: không có.

VI. CÁC CÔNG TY CÓ LIÊN QUAN:

- Công ty nắm giữ trên 50% vốn điều lệ của công ty: không có.
- Công ty có trên 50% vốn góp do tổ chức, công ty nắm giữ: không có.
- Tình hình đầu tư vào các công ty có liên quan: không có.

VII. TỔ CHỨC VÀ NHÂN SỰ
1. Cơ cấu tổ chức của công ty:

Cơ cấu tổ chức bộ máy quản lý của Công ty theo sơ đồ sau:


2. Tóm tắt lý lịch của các cá nhân trong Ban điều hành:
2.1. Tóm tắt lý lịch của Tổng giám đốc:

- Họ và tên: **Hồ Đắc Hưng**
- Giới tính: Nam
- Ngày sinh: 10/05/1971
- Quốc tịch: Việt Nam
- Dân tộc: Kinh
- Số CMND: 022488600, Cấp ngày: 02/11/2001, Nơi cấp: TP.HCM
- Quê quán: Thừa Thiên Huế
- Địa chỉ thường trú: 457/69 Cách Mạng Tháng Tám, P.13, Q.10, TP.HCM
- Điện thoại: 08.54122429
- Trình độ chuyên môn: Kỹ sư điện
- Quá trình công tác (tóm tắt chức vụ, nghề nghiệp và nơi công tác):



- Từ năm 1995 đến năm 1999: Kỹ sư điện tử hàng không Tổng công ty hàng không Việt Nam – Xí nghiệp bảo dưỡng máy bay A75.
- Từ năm 1999 đến năm 2001: Kỹ sư kinh doanh Schmidt Vietnam Co.ltd.
- Từ năm 2001 đến năm 2003: Kỹ sư kinh doanh Công ty CP Công nghệ Tiên Phong.
- Từ năm 2003 đến năm 2004: Chủ tịch Hội đồng thành viên kiêm Giám đốc công ty TNHH Nam Thái Hòa.
- Từ năm 2004 đến nay: Chủ tịch Hội đồng thành viên Công ty TNHH Bất động sản Viên Nam.
- Chức vụ tại tổ chức niêm yết từ 2007 đến nay: Tổng giám đốc kiêm phó Chủ tịch hội đồng quản trị Công ty CP Đầu tư Bất động sản Việt Nam

2.2. Tóm tắt lý lịch của Phó tổng giám đốc:

- Họ và tên: **Lương Bá Đàng**
- Giới tính: Nam
- Ngày sinh: 08/10/1976.
- Quốc tịch: Việt Nam
- Dân tộc: Kinh
- Số CMND: 024871999, Cấp ngày: 17/06/2008, Nơi cấp: TP.HCM
- Quê quán: Vĩnh Thạnh Trung, Châu Phú, An Giang.
- Địa chỉ thường trú: 4C1-8 Sky Garden, Quận 7, TP.HCM.
- Điện thoại: 08. 5412 2428
- Trình độ chuyên môn: Cử nhân Tài chính kế toán
- Quá trình công tác (tóm tắt chức vụ, nghề nghiệp và nơi công tác):
 - Từ năm 1998 đến năm 2000: Kế toán Công ty Lương thực An Giang.
 - Từ năm 2000 đến năm 2003: Kế toán Công ty Du lịch An Giang.
 - Từ năm 2003 đến năm 2005: Kế toán trưởng Công ty CP Du lịch Saigon Mêkông – thuộc Saison Tourist.
 - Từ năm 2005 đến 2006: Giám đốc chi nhánh TP.HCM kiêm Giám đốc chi nhánh Vũng Tàu - Công ty CP Du lịch An Giang
 - Từ năm 2007 đến nay: Chủ tịch HĐQT Công ty CP Dịch vụ và Đầu tư Bất động sản Toàn Cầu.
 - Chức vụ hiện nay tại tổ chức niêm yết: Phó tổng giám đốc, thành viên HĐQT Công ty CP Đầu tư Bất động sản Việt Nam.

3. Thay đổi Tổng giám đốc điều hành trong năm: (không có)

4. Quyền lợi của Tổng giám đốc, Phó tổng giám đốc:

Tổng giám đốc và Phó tổng giám đốc được hưởng đầy đủ các khoản tiền lương, thưởng theo Quyết định của Hội đồng quản trị và thù lao thành viên Hội đồng quản trị, ngoài ra không có khoản thu nhập nào khác.

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

5.1. Số lượng người lao động và cơ cấu:

Tại thời điểm ngày 29/01/2010 Công ty có số lao động là 28 người với cơ cấu như sau:

Trình độ	Số người	Tỷ lệ (%)
Trên đại học	3	10,7
Đại học	12	42,9
Cao đẳng	7	25
Trung cấp	2	7,1
Phổ thông	4	14,3
Tổng số:	28	100

5.2. 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.

6. Thay đổi thành viên Hội đồng quản trị/Chủ tịch, Ban (tổng) Giám đốc, Ban kiểm soát, kế toán trưởng:

6.1. Thay đổi thành viên Hội đồng quản trị/Chủ tịch: không.

6.2. Thay đổi Ban (tổng) Giám đốc: không.



6.3. Thay đổi Ban kiểm soát: không.

6.4. Thay đổi kế toán trưởng: không.

VIII. THÔNG TIN CỔ ĐÔNG VÀ QUẢN TRỊ CÔNG TY

1. Hội đồng quản trị (HĐQT)/Chủ tịch và Ban kiểm soát/Kiểm soát viên:

1.1. Thành viên và cơ cấu của HĐQT, Ban kiểm soát

Stt	Họ và tên	Chức vụ	Điều hành Công ty
I: Thành viên Hội đồng quản trị:			
1	Trần Minh Hoàng	Chủ tịch HĐQT	Không
2	Hồ Đắc Hưng	Phó chủ tịch HĐQT	Tổng giám đốc
3	Lương Bá Đàng	Thành viên HĐQT	Phó tổng giám đốc
4	Phạm Kim Long	Thành viên HĐQT	Không
5	Trần Bình Long	Thành viên HĐQT	Giám đốc Kinh doanh
II: Thành viên Ban kiểm soát:			
1	Phan Hoàng Anh	Trưởng Ban kiểm soát	Không
2	Hứa Huệ Tuyết	Thành viên BKS	Không
3	Trần Thu Hằng	Thành viên BKS	Không

1.2. Hoạt động của HĐQT trong năm 2009:

Trong năm 2009 vừa qua, Hội đồng quản trị đã tiến hành nhiều cuộc họp và thống nhất các vấn đề chủ yếu sau:

- Thông qua kế hoạch niêm yết cổ phiếu VNI tại Sở giao dịch chứng khoán TP. Hồ Chí Minh.
- Thông qua các phương án vay vốn Ngân hàng và các cá nhân để mở rộng đầu tư kinh doanh.
- Kế hoạch tổ chức Đại hội cổ đông thường niên năm 2009.
- Kế hoạch bồi thường giải phóng mặt bằng, xin cấp phép đầu tư dự án Vinaland Tower và Saigon South Center.
- Kế hoạch thay đổi tên công ty từ: Công ty CP Đầu tư Bất động sản Viên Nam, thành: Công ty CP Đầu tư Bất động sản Việt Nam.

1.3. Hoạt động của Ban kiểm soát:

Để thực hiện chức năng, nhiệm vụ và quyền hạn của mình Ban kiểm soát (BKS) hàng tháng hoặc hàng quý đã tổ chức họp nhằm kiểm tra, đánh giá các hoạt động của Công ty cũng như của HĐQT và Ban TGD. Đồng thời xem xét đánh giá những công việc mà BKS đã thực hiện và lập kế hoạch công tác cho các tháng, quý sau.



Cùng với việc kiểm tra, giám sát các hoạt động của công ty, hàng quý BKS đều tiến hành phân tích, đánh giá tình hình tài chính của Công ty thông qua việc phân tích các Báo cáo tài chính.

Các cuộc họp của BKS đều được ghi biên bản đầy đủ, sau khi kiểm tra, phân tích, đánh giá các hoạt động của Công ty, BKS đều kịp thời đưa ra những góp ý cho Ban TGD bằng văn bản (nếu có) để cải tiến và hoàn thiện công tác quản lý, điều hành của Công ty.

1.4. Thù lao cho HĐQT/ Ban kiểm soát trong năm 2009:

Stt	Họ và tên	Chức vụ	Thù lao/tháng
I. Hội đồng quản trị:			
1	Trần Minh Hoàng	Chủ tịch HĐQT	6.000.000đ
2	Hồ Đắc Hưng	Phó chủ tịch HĐQT	5.000.000đ
3	Lương Bá Đàng	Thành viên HĐQT	5.000.000đ
4	Phạm Kim Long	Thành viên HĐQT	5.000.000đ
5	Trần Bình Long	Thành viên HĐQT	5.000.000đ
II. Ban kiểm soát:			
1	Phan Hoàng Anh	Trưởng ban kiểm soát	5.000.000đ
2	Hứa Huệ Tuyết	Thành viên BKS	4.000.000đ
3	Trần Thu Hằng	Thành viên BKS	4.000.000đ

1.5. Số lượng thành viên HĐQT, BKS, Ban tổng giám đốc đã có chứng chỉ về đào tạo quản trị công ty:

Hội đồng quản trị: 4/5 thành viên

Ban tổng giám đốc: 1/2 thành viên

Ban kiểm soát: 1/3 thành viên

1.6. Tỷ lệ sở hữu cổ phần và những thay đổi (giao dịch mua/bán/tặng cho/ thừa kế) trong tỷ lệ nắm giữ cổ phần của thành viên HĐQT, Ban Tổng giám đốc, Ban kiểm soát và Kế toán trưởng:

Stt	Tên	Chức vụ	Tỷ lệ cổ phần sở hữu (CP) %		
			Thời điểm: 09/9/2009	Thời điểm: 17/3/2010	Thay đổi: +/- (tăng/giảm)
1	Trần Minh Hoàng	Chủ tịch HĐQT	17.86	17.86	Không
2	Hồ Đắc Hưng	Tổng Giám Đốc	21.63	21.63	Không
3	Lương Bá Đàng	Thành viên HĐQT	2.45	2.45	Không
4	Phạm Kim Long	Thành viên HĐQT	6.06	6.06	Không



5	Trần Bình Long	Thành viên HĐQT	9.20	9.51	+ 0.31
6	Phan Hoàng Anh	Trưởng ban kiểm soát	0.42	0.42	Không
7	Hứa Huệ Tuyết	Thành viên BKS	5.02	5.02	Không
8	Trần Thu Hằng	Thành viên BKS	0.01	0.01	Không
9	Lê Nguyệt Ánh	Kế toán trưởng	0	0	-

Các dữ liệu thống kê về cổ đông:
Cơ cấu cổ đông trong nước (tại thời điểm 17/3/2010):

Cổ đông	Số lượng cổ đông	Số lượng cổ phần	Tỷ lệ cổ phần
Tổ chức	3	8,013	0.08
Cá nhân	1010	10,245,607	97.02
Cộng	1013	10,253,620	97.1

Thông tin chi tiết về cổ đông lớn (tại thời điểm 17/3/2010):

Stt	Họ và tên	Năm sinh	Địa chỉ	Nghề nghiệp	SLCP năm giữ	Tỷ lệ CP (%)
1	Lê Ngọc Diệp	1974	261 Lý Thường Kiệt P.15, Q.11	-Bác sĩ -Giảng viên	569,490	5.39

Cơ cấu cổ đông nước ngoài (tại thời điểm 17/3/2010):

Cổ đông	Số lượng cổ đông	Số lượng cổ phần	Tỷ lệ cổ phần (%)
Tổ chức	1	1,000	0.01
Cá nhân	10	305,376	2.89
Cộng	11	306,376	2.9

TP.HCM, ngày 15 tháng 04 năm 2010

Nơi nhận:

- Ủy ban Chứng Khoán NN;
- Sở giao dịch HOSE;
- Lưu: HĐQT, Phòng HC.



Hồ Đức Hưng