

BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM
NĂM BÁO CÁO 2013

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 đ** (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 đ** (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, Phường Phú Mỹ, Quận 7, TP. HCM
- Số điện thoại: 08 37851501
- Số fax: 08 37851503
- Website: www.vinalandinvest.com.vn
- Mã cổ phiếu: **VNI**

2. Quá trình hình thành và phát triển

- Quá trình hình thành và phát triển:

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.

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/CQĐĐ-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 mục tiêu niêm yết cổ phiếu VNI tại HOSE, đúng vào ngày đặc biệt, ngày 09/09/2009.

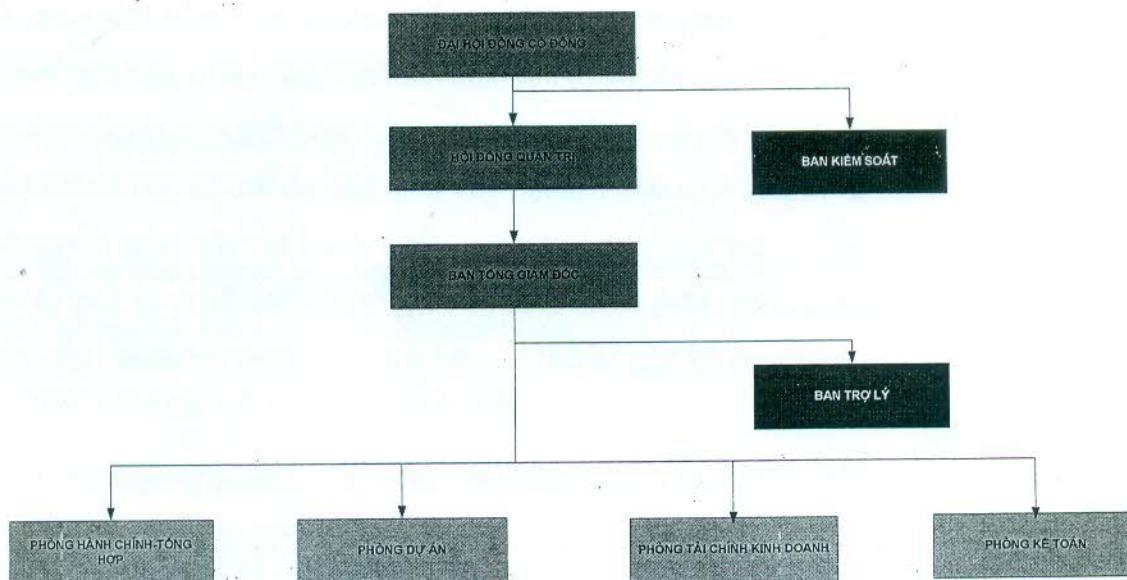
3. Ngành nghề và địa bàn kinh doanh

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

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

- 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:**



Các công ty con:

- Công ty TNHH đầu tư thương mại dịch vụ Phước Long
- Giấy ĐKKD số: 0311393378 Cấp ngày 05/12/2011 Nơi cấp: TP.HCM
- Trụ sở: A 12 đường D4, 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 đ (8 tỷ đồng) theo giấy phép ĐKKD thay đổi lần thứ 6 ngày 25/12/2013 v/v giảm vốn điều lệ công ty.
- Tỷ lệ sở hữu vốn của công ty tại công ty con là: 98%

Công ty liên kết: không

5. Định hướng phát triển

- 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 BĐS Việt Nam
- Chiến lược phát triển trung và dài hạn: Tập trung phát triển dự án căn hộ chung cư tại phường Phú Mỹ Quận 7, Tp. Hồ Chí Minh và 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.

6. Các rủi ro:

- Rủi ro về thị trường: Là rủi ro lớn nhất hiện nay của các công ty ngành bất động sản phải gánh chịu khi lòng tin của khách hàng đối với thị trường bất động sản, nhất là nhà đất dự án, các sản phẩm dở dang đang bị giảm sút nghiêm trọng. Việc lòng tin bị sụt giảm khiến cho sản phẩm khó tiêu thụ và giá bán giảm mạnh.

- 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 hủy động vốn ngoài ngân hàng với lãi suất cao và nguồn vốn không ổn định. Nếu thị trường bất động sản không khởi sắc, 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 và thủ tục đầu tư liên quan đến thị trường bất động sản vẫn luôn thường trực. Đặc biệt nghị định 69 năm 2009 của chính phủ về tiền sử dụng đất vẫn chưa được điều chỉnh dù không phù hợp với thực tế phát triển dự án của doanh nghiệp. Với nghị định 69 hiện các doanh nghiệp bất động sản gặp rủi ro lớn trong việc tính toán giá thành đầu vào của sản phẩm để lập kế hoạch, phương án đầu tư, kinh doanh. Các rủi ro đặc thù liên quan đến thủ tục hành chính và môi trường đầu tư của ngành kinh doanh bất động sản.

II. TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM

1. Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh

Xác định rõ năm 2013 sẽ vẫn là một năm khó khăn với các doanh nghiệp kinh doanh bất động sản, 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.

- Phương hướng hoạt động sản xuất kinh doanh:

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. Khôi phục và phát triển lại hoạt động môi giới BĐS vốn là thế mạnh nhiều năm của Công ty.
3. 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.

- Tình hình thực hiện so với kế hoạch:

Trước đó Công ty đặt mục tiêu lợi nhuận sau thuế cho năm 2013 là 1 tỷ đồng, tuy nhiên mục tiêu này đã không thực hiện được do nhiều nguyên nhân khách quan và chủ quan.

Năm 2013 VNI có số lỗ là 8,87 tỷ đồng, trong khi đó năm 2012, công ty lỗ 1,84 tỷ đồng.

Tính cả năm 2013, doanh thu thuần chỉ đạt 12,67 tỷ đồng, giảm gần 59% so với năm 2012. Giá vốn giảm khoảng 68% so với năm trước đó.

Chi phí quản lý năm 2013 là 4,47 tỷ đồng, giảm 10,42% so với năm 2012. Tuy nhiên chi phí bán hàng năm 2013 là 2,76 tỷ đồng, tăng hơn 100% so với năm 2012. Chi phí tài chính năm 2013 là 5,64 tỷ đồng, tăng 578% so với năm trước đó.

Nguyên nhân gây lỗ từ kết quả kinh doanh của VNI năm 2013:

Nguyên nhân khách quan: do tình hình kinh tế khó khăn chung của năm 2013 ảnh hưởng tới đa số các doanh nghiệp, đặc biệt là doanh nghiệp kinh doanh bất động sản. Hàng hóa không bán được, doanh nghiệp phải cầm cố hàng tồn kho của mình, đi vay dưới nhiều hình thức để trang trải chi phí. Ngoài ra sự bất cập trong cơ chế, sự không đồng bộ của các cơ quan chức năng trong việc cấp giấy phép cho các dự án BĐS đã làm tăng đáng kể thời gian đầu tư và chi phí của dự án. Nhiều khoản chi phí tăng, nhất là chi phí tài chính quá lớn dẫn tới kết quả kinh doanh lỗ. VNI cũng không ngoài tình trạng chung nêu trên.

Nguyên nhân chủ quan: chi phí bán hàng tăng do công ty mở lại Văn phòng môi giới BĐS từ tháng 9/2013. Trong năm 2013 doanh thu từ VP chưa bù lại được chi phí.

2. Tổ chức và nhân sự

- Danh sách Ban điều hành:

a. Tóm tắt lý lịch của Tổng giám đốc:

- Họ và tên: **Trần Minh Hoàng**
- Giới tính: Nam
- Ngày sinh: 14/10/1970
- Quốc tịch: Việt Nam
- Dân tộc: Kinh
- Số CMND: 022531813, Cấp ngày: 17/7/2003, Nơi cấp: TP.HCM
- Quê quán: Hà Tây
- Địa chỉ thường trú: 261 Lý Thường Kiệt, P15, Q.11, TP.HCM
- Điện thoại: 08. 3785 1501
- Trình độ chuyên môn: Tiến sĩ
- Quá trình công tác (tóm tắt chức vụ, nghề nghiệp và nơi công tác):
 - o Trước năm 1989: Học sinh, sinh viên tại TP.HCM
 - o Từ 1989- 2003: Sinh viên nghiên cứu sinh tại Cộng hòa Liên bang Nga
 - o Từ 2004 đến 2013: Giám đốc Công ty TNHH Bất động sản Viên Nam
 - o Từ 2007 đến nay: Chủ tịch HĐQT công ty CP Đầu Tư BĐS Việt Nam
 - o Từ 2013 đến nay: Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng giám đốc công ty CP Đầu Tư BĐS Việt Nam
 - o Tỷ lệ sở hữu cổ phần VNI: 1.885.865 cổ phiếu (tỷ lệ: 17,86%)

b. Tóm tắt lý lịch của Kế toán trưởng:

- Họ và tên: **Nguyễn Thị Thanh Tuyền**
- Giới tính: Nữ
- Ngày sinh: 26 tháng 12 năm 1981
- Quốc tịch: Việt Nam
- Dân tộc: Kinh
- Số CMND: 182494677, Cấp ngày: 15/07/2008 Nơi cấp: Nghệ An
- Quê quán: Đức Thọ - Hà Tĩnh.
- Địa chỉ thường trú: Tổ 11, Ấp An Hòa, Xã am Thọ Hiệp, Huyện Cần Giờ, TP. HCM.
- 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):
 - o Từ tháng 01/2005 đến tháng 12/2007: Công ty TNHH Hoàng Gia – Chức vụ Kế toán tổng hợp.
 - o Từ tháng 1/2008 đến tháng 12/2011: Công ty TNHH TM Hòa Bình – Chức vụ Kế toán trưởng.

- o Chức vụ hiện nay tại tổ chức niêm yết: Kế toán trưởng Công ty CP Đầu tư bất động sản Việt Nam.
- o Tỷ lệ sở hữu cổ phần VNI: **Không**

- Những thay đổi trong ban điều hành:

STT	Tên cá nhân	Chức vụ tại công ty	Thời điểm bắt đầu giữ chức vụ	Thời điểm không còn giữ chức vụ	Lý do
1	Lương Bá Đàng	Phó Tổng giám đốc	08/8/2008	22/6/2013	Miễn nhiệm

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

Tại thời điểm 20/03/2014, tổng số nhân sự làm việc tại Công ty (mẹ + con) là 28(hai mươi tám) 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

a) Các khoản đầu tư lớn:

Trong năm 2013 Công ty vẫn tiếp tục đầu tư vào 2 dự án chính tại phường Phú Mỹ, quận 7, TP. HCM: dự án xây dựng chung cư Vinaland Tower và 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. Công ty cũng đang gấp rút hoàn thiện hồ sơ pháp lý còn lại để khởi công vào năm 2014.

- Về dự án Saigon South Center (dự án xây dựng chợ truyền thống 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.

b) Các công ty con, công ty liên kết: (Tóm tắt về hoạt động và tình hình tài chính của các công ty con, công ty liên kết).

Công ty con: Công ty TNHH 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, KP2, 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 đ (tám tỷ đồng).
- Tỷ lệ sở hữu vốn của công ty tại công ty con là: 98%

Doanh thu của Công ty TNHH ĐT TM DV 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 2013 đạt 7,8 tỷ đồng, tăng nhẹ so với năm 2012 (doanh thu 7,6 tỷ đồng). Lỗ từ hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2013 là 765,3 triệu đồng.

4. Tình hình tài chính

a) Tình hình tài chính

Chỉ tiêu	Năm 2012	Năm 2013	% tăng giảm
Tổng giá trị tài sản	231.327.552.080	232.614.017.006	1%
Doanh thu thuần	30.574.453.594	12.667.930.154	-59%
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	(903.862.805)	(7.687.017.383)	-750%
Lợi nhuận khác	(940.233.621)	(1.182.752.471)	-26%
Lợi nhuận trước thuế	(1.844.096.426)	(8.869.769.854)	-381%
Lợi nhuận sau thuế	(1.844.096.426)	(8.869.769.854)	-381%
Tỷ lệ lợi nhuận trả cổ tức	(178.39)	(858.04)	-581%

b) Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu

Các chỉ tiêu	Năm 2012	Năm 2013	Ghi chú
<i>Chỉ tiêu về khả năng thanh toán</i>			
+ Hệ số thanh toán ngắn hạn: TSLĐ/Nợ ngắn hạn	4,6 lần	4,4 lần	
+ Hệ số thanh toán nhanh: (TSLĐ - Hàng tồn kho)/ Nợ ngắn hạn	0,5 lần	0,21 lần	
<i>Chỉ tiêu về cơ cấu vốn</i>			
+ Hệ số Nợ/Tổng tài sản	0,54 lần	0,58 lần	
+ Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu	1,18 lần	1,39 lần	
<i>Chỉ tiêu về năng lực hoạt động</i>			
+ Vòng quay hàng tồn kho: Giá vốn hàng bán/Hàng tồn kho bình quân	0,13 lần	0,04 lần	
+ Doanh thu thuần/Tổng tài sản	0,13 lần	0,05 lần	
<i>Chỉ tiêu về khả năng sinh lời</i>			
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	(0,06) lần	(0,70) lần	
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu	-0,017 lần	-0,09 lần	
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản	-0,008 lần	-0,038 lần	
+ Hệ số Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/Doanh thu thuần	-0,03 lần	-0,61 lần	

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

- a) Cổ phần: **10.559.996** cổ phần phổ thông
- b) Cơ cấu cổ đông: theo sổ cổ đông chốt ngày 26/03/2014

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 (%)
Tổng vốn đầu tư CSH	10,550,650,000	99.91	9,346,000	0.09	105,559,960,000	100
Cổ đông Nhà nước	-	-	-	-	-	-
Cổ đông sáng lập*	72,710,440,000	68.85	-	-	72,710,440,000	68.85
Cổ đông lớn sở hữu từ 5% trở lên	69,138,450,000	65.47	-	-	69,138,450,000	65.47
Cổ đông sở hữu từ 1 đến dưới 5%	1,713,493,000	16.22	-	-	1,713,493,000	16.22
Cổ đông sở hữu dưới 1%	1,700,592,000	16.10	9,346,000	0.09	1,709,938,000	16.19
Công đoàn Công ty	-	-	-	-	-	-
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	Cơ cấu cổ đông (người)	
					Tổ chức	Cá nhân
Tổng số lượng cổ phiếu		10,559,996	100	743	11	732
1	Cổ đông lớn (sở hữu từ 5% cp trở lên)	6,913,845	65.47	6	-	6
	- Trong nước	6,913,845	65.47	6	-	6
	- Nước ngoài	-	-	-	-	-
3	Cổ đông khác	3,417,900	32.37	728	2	726
	- Trong nước	3,414,054	32.33	719	2	717
	- Nước ngoài	3,846	0.04	9	0	9
4	Công đoàn Công ty	-	-	-	-	-
5	Cổ phiếu quỹ	222,720	2.11	1	1	-

Danh sách cổ đông lớn:

STT	Tên tổ chức/cá nhân	Số CMND/ĐKKD	Địa chỉ	Số cổ phần sở hữu	Tỷ lệ %
Cổ đông lớn (Sở hữu từ 5% cp trở lên)					
1	Hồ Đức Hưng	022488600	457/69 CMT8, P.13, Quận 10	2,283,635	21.63
2	Trần Minh Hoàng	022531813	261 Lý Thường Kiệt, P.15, Q.11	1,885,865	17.86
3	Phạm Kim Long	022507776	53/1 Phạm Phú Thứ, P.11, Q.TB	639,694	6.06
4	Trần Bình Long	022293849	261 Lý Thường Kiệt, P.15, Q.11	1,004,730	9.51

5	Lê Ngọc Diệp	024274218	261 Lý Thường Kiệt, P.15, Q.11	569,490	5.39
6	Hứa Huệ Tuyết	023140752	13C Hồ Biểu Chánh, P.12, Q.PN	530,431	5.02

- c) Tình hình thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu: **Không**
- d) Giao dịch cổ phiếu quỹ:
 - Số lượng cổ phiếu quỹ hiện tại: **222,720 CP**
 - Giao dịch cổ phiếu quỹ trong năm: **Không**
- e) Các chứng khoán khác: Không

III. BÁO CÁO ĐÁNH GIÁ CỦA BAN GIÁM ĐỐC

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

- Năm 2013 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. 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 thật tốt chi phí trong hoạt động sản xuất kinh doanh.

Những tiến bộ công ty đã đạt được:

- Về cơ bản năm 2013 là một năm rất nhiều khó khăn, ban điều hành công ty phải thực hiện nhiều giải pháp tinh giảm bộ máy, cắt giảm chi phí nâng cao năng lực quản lý, bảo đảm yêu cầu hoàn thành nhiệm vụ trong hoàn cảnh khối lượng công việc gia tăng từ hoạt động kinh doanh môi giới BĐS, kinh doanh chợ, các hoạt động chuẩn bị triển khai dự án song song với công ty phải chịu nhiều áp lực từ chi phí tài chính và khó khăn trong việc tiếp cận tín dụng.

- 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; môi giới bất động sản; kinh doanh bán lẻ, kinh doanh online...

- Hoàn tất những bước quan trọng trong thủ tục đầu tư xây dựng của 2 dự án Vinaland Tower và Chợ Phước Long.

2. *Tình hình tài chính*

a) **Tình hình tài sản**

Tổng tài sản của Công ty theo báo cáo tài chính tới 31/12/2013 là 232,6 tỷ đồng, tăng khoảng 1,3 tỷ đồng so với cùng kỳ năm trước.

Hàng tồn kho trong năm tăng 16,2 tỷ đồng, giá trị hàng tồn kho cho tới 31/12/2013 là 215,14 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 hàng tồn kho 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 Tổng 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: so với năm 2012, số dư nợ ngắn hạn gần như không có biến động lớn (năm 2012: 49,2 tỷ đồng, năm 2013: 51,4 tỷ đồng). Số dư nợ ngắn hạn gia tăng chủ yếu do người mua hàng của Công ty trả tiền trước.

- Nợ dài hạn: cho tới 31/12/2013 là 84,072 tỷ, tăng hơn 8 tỷ đồng so với cùng kỳ này năm trước (đến 31/12/2012 là 76,003 tỷ đồng). Số dư nợ dài hạn gia tăng chủ yếu là tiền khách hàng trả trước tiền thuê sạp tại Chợ tạm Phước Long.

Trong khoản vay dài hạn của Công ty, số tiền vay cá nhân dạng cấp chứng chỉ mua nhà cho tới 31/12/2013 là 51,830 tỷ. Hiện nay Công ty đang nỗ lực đưa ra các biện pháp xử lý khoản nợ này: 1. Chủ sở hữu chứng chỉ có thể tiếp tục nắm giữ chứng chỉ, chờ mua sản phẩm của dự án Vinaland Tower với giá ưu đãi. 2. Có thể chuyển đổi chứng chỉ thành sạp kinh doanh tại Chợ Phước Long. 3. Thu hồi cả vốn lẫn lãi với điều kiện gia hạn thêm thời hạn thanh toán cho Công ty thêm 12 tháng (đến 04.01.2015).

- 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 song song với việc tái cơ cấu các khoản vay 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 2013 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 30-40% sản phẩm trong năm 2014) và Chợ Phước Long (hoàn tất việc đầu tư xây dựng, cho thuê được hết 90% số sạp kinh doanh).
- Tăng doanh thu từ hoạt động môi giới bất động sản (mục tiêu doanh thu 50 triệu / tháng).
- Khai thác lợi thế Chợ Phước Long, triển khai kinh doanh bán lẻ, từng bước phát triển hình thức kinh doanh qua mạng (kinh doanh online).
- Phần đầu doanh thu năm 2014 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 CÔNG TY

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

Năm 2013 là một năm còn hết sức khó khăn cho ngành BĐS và công ty Vinaland. Mảng kinh doanh chính là mua bán, đầu tư, kinh doanh BĐS chưa phục hồi, sản phẩm không bán được hoặc bán thấp hơn giá vốn đầu tư do nhà đất giảm giá mạnh. Song song với sự khó khăn của thị trường là áp lực về chi phí tài chính tăng cao do các khoản vay đầu tư từ khó khăn trong việc tiếp cận nguồn vốn giá rẻ, trong khi công ty vẫn phải duy trì các hoạt động và chi phí thiết kế, hồ sơ để chuẩn bị khởi động đầu tư dự án Vinaland Tower.

-Hoạt động đầu tư dự án Vinaland Tower đã được điều chỉnh cơ cấu sản phẩm từ căn hộ diện tích lớn 80 m²-120m² thành căn hộ diện tích nhỏ từ 46m²-69m². Việc điều chỉnh này khiến thời gian khởi công bị kéo dài hơn dự kiến, tuy nhiên bảo đảm cho việc bán hàng thành công khi dự án được thực hiện.

-Hoạt động kinh doanh khai thác chợ tạm Phước Long đã mang lại những kết quả ban đầu giúp công ty có thêm nguồn thu để bảo duy trì hoạt động thông suốt, liên tục của Công ty. Việc kinh doanh ngày một sầm uất của chợ tạo ra cơ hội kinh doanh bán lẻ cho Công ty và lợi nhuận từ việc cho thuê hoặc chuyển nhượng sạp hàng khi công ty đầu tư xây dựng chợ chính thức.

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

Ban giám đốc công ty đã có những quyết định điều hành phù hợp và sâu sát với những khó khăn và biến chuyển của thị trường. Đã cắt giảm chi phí quản lý đồng thời duy trì hoạt động ổn định của công ty trong hoàn cảnh nguồn tài chính eo hẹp. Mặc dù không hoàn thành mục tiêu lợi nhuận, tuy nhiên HĐQT đánh giá nguyên nhân chính yếu là do những khó khăn của TT BĐS khiến sản phẩm kinh doanh giảm giá sâu và chi phí tài chính ở mức cao là những khó khăn đặc thù của ngành kinh doanh BĐS hiện nay.

3. **Các kế hoạch, định hướng của Hội đồng quản trị năm 2014**

Các định hướng chính của HĐQT trong năm 2014 bao gồm:

- Nỗ lực tái cơ cấu tài chính, cơ cấu nợ của Công ty
- Khởi công dự án Vinaland Tower
- Khởi động hoạt động kinh doanh bán lẻ hàng hóa tại Chợ Phước Long
- Chuyên nghiệp hóa và xây dựng thương hiệu hoạt động quản lý, kinh doanh chợ của công ty con Phước Long cho những định hướng kinh doanh bất động sản thương mại của công ty trong dài hạn.

V. **QUẢN TRỊ CÔNG TY**

1. **Hội đồng quản trị**

a) Thành viên và cơ cấu của Hội đồng quản trị:

Stt	Họ và tên	Chức vụ HĐQT	Điều hành Công ty	Tỷ lệ sở hữu cổ phần %
1	Trần Minh Hoàng	Chủ tịch	Tổng giám đốc	17,86
2	Hồ Đắc Hưng	Phó chủ tịch	Không	21,63
3	Phạm Kim Long	Thành viên	Không	6,06
4	Trần Bình Long	Thành viên	Giám đốc Kinh doanh	9,51

b) Các tiểu ban thuộc Hội đồng quản trị: Không

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

Stt	Số Nghị quyết/ Quyết định	Ngày	Nội dung
01	Số: 13/003/BB-QT-VNI	25/2/2013	Tạm thời thay Tổng giám đốc
02	Số: 13/004/BB-QT-VNI	26/2/2013	Kế hoạch tổ chức họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2013
03	Số:13/005/QĐ-QT- VNI	06/3/2013	Thay đổi Trưởng ban đầu tư
04	Số: 13/006/BB-QT-VNI	22/3/2013	Thay đổi Thư ký Công ty và người ủy quyền công bố thông tin
05	Số: 13/007/QĐ-QT-VNI	22/3/2013	Trình dự thảo Nghị quyết đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2013.
06	Số: 13/008a/BB-QT-VNI	16/5/2013	Ông Lương Bá Đảng xin từ nhiệm chức danh Phó TGĐ
07	Số: 13/008/BB-QT-VNI/PL	29/5/2013	Họp cắt giảm nhân sự Công ty
08	Số: 13/009/BB-QT-VNI	06/6/2013	Họp về công tác điều hành, cắt giảm chi phí, các chính sách về giá sạp và tình hình tài chính của Công ty.
09	Số: 13/010/BB-QT-VNI	17/6/2013	Họp về kế hoạch tài chính và kế hoạch kinh doanh 6 tháng cuối năm 2013 của Công ty.
10	Số: 13/011/BB-QT-VNI	27/6/2013	Họp về định hướng giải quyết nợ chứng chỉ, thẩm quyền cho các HĐ vay bên liên quan của HĐQT, tiến độ hồ sơ dự án, triển khai hoạt động môi giới và kế hoạch bán sạp.
11	Số: 13/012/QĐ-QT-VNI	19/7/2013	Thành lập Văn phòng đại diện và bổ nhiệm Trưởng Văn phòng đại diện
12	Số: 13/014/BB-QT-VNI	22/8/2013	Sáp nhập công ty con, kiện toàn quản lý công ty, chính sách thuê sạp
13	Số: 13/015/BB-QT-VNI	27/8/2013	Thống nhất cách thức họp HĐQT, phương án đền bù đất dự án chợ Phước Long, tình hình tài chính, xây dựng bảng giá sạp và kế hoạch kinh doanh
14	Số: 13/018/BB-QT-VNI	28/10/2013	Đề xuất nhân sự và mức lương, tình hình triển khai dự án, kế hoạch làm việc với khách hàng chứng chỉ.
15	Số: 13/019/BB-QT-VNI	13/11/2013	Lấy ý kiến về các hợp đồng vay, tiến độ dự án làm việc với khách hàng chứng chỉ
16	Số: 13/021/BB-QT-VNI	18/12/2013	Về chủ trương giải quyết các khoản

			nợ chứng chỉ đến hạn, nợ vay theo Hợp đồng, TGD báo cáo các nhu cầu tiền mặt cuối năm.
17	Số: 13/022/BB-QT-VNI	26/12/2013	Về chủ trương và phương án giải quyết nợ đối với khách hàng sở hữu chứng chỉ mua nhà.

2. Ban Kiểm soát

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

Stt	Họ và tên	Chức vụ	Tỷ lệ sở hữu cổ phần %
1	Nguyễn Thị Hằng Nga	Trưởng Ban kiểm soát	1,03
2	Phan Hoàng Anh	Thành viên BKS	0,42
3	Lê Thị Thủy	Thành viên BKS	0,05

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:

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	Nguyễn Thị Hằng Nga	Trưởng ban kiểm soát	5.000.000đ
2	Phan Hoàng Anh	Thành viên BKS	4.000.000đ
3	Lê Thị Thủy	Thành viên BKS	4.000.000đ

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:

Giao dịch của người có liên quan (chờ thông tin từ Sở GD CK)

Stt	Người thực hiện giao dịch	Quan hệ với cổ đông nội bộ	Số cổ phiếu sở hữu đầu kỳ		Số cổ phiếu sở hữu cuối kỳ		Lý do tăng, giảm (mua, bán)
			Số cổ phiếu	Tỷ lệ %	Số cổ phiếu	Tỷ lệ %	
1	Lê Thị Hoa	Mẹ ông Trần Bình Long	145,893	1.41	165,793	1.60	Mua đầu tư

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 31/12/2013 (VNĐ)
1	Các khoản vay dài hạn bằng tiền mặt	Thành viên HĐQT và Ban GD	21.874.000.000
2	Vay dạng chứng chỉ mua nhà	Thành viên HĐQT và Ban GD	2.027.062.000
3	Các khoản vay ngắn hạn bằng tiền mặt	Thành viên HĐQT và Ban GD	1.497.980.901
4	Trả trước tiền mua hàng (thuê sạp)	Thành viên HĐQT và Ban GD	802.137.000

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

d) Việc thực hiện các quy định về quản trị công ty:

- Năm 2013 Công ty đã sửa đổi điều lệ theo Điều lệ mẫu của công ty niêm yết theo nội dung Thông tư số 121/2012/TT-BTC ngày 26 tháng 7 năm 2012 của Bộ Tài chính và được Đại hội cổ đông 2013 thông qua.
- Đã sửa đổi Quy chế quản trị công ty theo nội dung Thông tư số 121/2012/TT-BTC ngày 26 tháng 7 năm 2012 của Bộ Tài chính và đã được Đại hội cổ đông 2013 thông qua.

VI. BÁO CÁO TÀI CHÍNH

1. **Ý kiến kiểm toán: Trích Báo cáo kiểm toán số 14.109/BCKTHN-DTL ngày 06/03/2014 của Công ty TNHH Kiểm toán DTL**

Cơ sở đưa ra ý kiến:

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty CP ĐT BĐS Việt Nam và Công ty con, được lập ngày 06 tháng 03 năm 2014 từ trang 05 đến trang 31 theo chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi phải tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty có sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên báo cáo tài chính hợp nhất. Các thủ tục kiểm toán được

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

Ý kiến của Kiểm toán:

Theo ý kiến chúng tôi, báo cáo tài chính hợp nhất đính kèm đã phản ánh trung thực và hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2013 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực, chế độ kế toán (doanh nghiệp) Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

Báo cáo kiểm toán được lập thành sáu (06) bản bằng tiếng Việt. Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Việt Nam giữ 05 bản, Công ty TNHH Kiểm toán DTL giữ 01 bản. Các bản có giá trị pháp lý như nhau.

2. Báo cáo tài chính được kiểm toán: Báo cáo tài chính hợp nhất được đăng tải tại website: 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.

TP.HCM, ngày 26 tháng 03 năm 2014

ĐẠI DIỆN CÔNG TY

Nơi nhận:

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



Trần Minh Hoàng