

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM**

**Số: 06/2023/CBTT-VNI**

*(V/v: Công bố báo cáo thường niên năm 2022 của Công ty CP Đầu tư BĐS Việt Nam - VNI)*

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

**Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

**Tp.HCM, ngày 25 tháng 05 năm 2023**

## **CÔNG BỐ THÔNG TIN**

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

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

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

**Địa chỉ liên hệ:** C50 Đường D1, Khu TĐC Phú Mỹ, P. Phú Mỹ, Q. 7, Tp.HCM.

**Mã số thuế:** 0304867926

**Mã Chứng khoán:** VNI

**Điện thoại:** 028.6270.6889

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

### **NỘI DUNG CÔNG BỐ THÔNG TIN**

Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Việt Nam công bố báo cáo thường niên năm 2022 (gửi kèm báo cáo).

Báo cáo thường niên năm 2022 được Công ty đăng tải trên website: [www.vinalandinvest.com.vn](http://www.vinalandinvest.com.vn) vào ngày 25/05/2023.

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

***Trân trọng!***

**Nơi nhận:**

- Như kính gửi;
- Lưu Công ty.

**NGƯỜI THỰC HIỆN CÔNG BỐ THÔNG TIN  
CHỦ TỊCH HĐQT**



**TRẦN MINH HOÀNG**

**Phụ lục IV**  
**BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN**

*(Ban hành kèm theo Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16 tháng 11 năm 2020 của Bộ trưởng Bộ Tài chính)*

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ**  
**BDS VIỆT NAM**  
Số: 141/2023/BCTN-VNI

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**  
**Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**  
Tp. HCM, ngày 25 tháng 05 năm 2023

## **BÁO CÁO**

**Thường niên năm 2022**

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

### **I. THÔNG TIN CHUNG**

#### **1. Thông tin khái quát**

- Tên giao dịch: Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Việt Nam
- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số: 0304867926
- Vốn điều lệ: 105.599.960.000 đồng (*Bằng chữ: Một trăm lẻ năm tỷ, năm trăm chín mươi chín triệu, chín trăm sáu mươi ngàn đồng*)
- Vốn đầu tư của chủ sở hữu: 105.599.960.000 đồng (*Bằng chữ: Một trăm lẻ năm tỷ, năm trăm chín mươi chín triệu, chín trăm sáu mươi ngàn đồng*)
- Địa chỉ: 205/51-53-55 Phạm Hữu Lầu, Khu phố 2, Phường Phú Mỹ, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
- Số điện thoại: 028.6270.6889
- Số fax:
- Website: [www.vinalandinvest.com.vn](http://www.vinalandinvest.com.vn)
- Mã cổ phiếu (nếu có): VNI
- Quá trình hình thành và phát triển:

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

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

Sau đó có những thay đổi sau:

- Lần 1: Ngày 08/06/2007, đổi tên từ Công ty Quỹ địa ốc Viên Nam thành Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Viên Nam, bổ sung thêm ngành nghề kinh doanh và tăng vốn điều lệ từ 30 tỷ đồng lên 60 tỷ đồng.
- Lần 2: Ngày 20/7/2007, tăng tỷ lệ góp vốn của cổ đông sáng lập.
- Lần 3: Ngày 20/12/2007, tăng vốn điều lệ từ 60 tỷ đồng lên 72 tỷ đồng và thay đổi số cổ đông sáng lập từ 03 cổ đông lên thành 16 cổ đông.



- Lần 4: Ngày 11/04/2008, thay đổi trụ sở chính Công ty, từ số 563 Trần Hưng Đạo, Phường Cầu Kho, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, chuyển về 1409 Mỹ Toàn II, Phú Mỹ Hưng, Phường Tân Phong, Quận 7.

- Lần 5: Ngày 23/04/2009, tăng vốn điều lệ từ 72 tỷ lên 105 tỷ.

- Lần 6: Ngày 29/01/2010, thay đổi tên Công ty thành Công ty Cổ phần Đầu tư BĐS Việt Nam.

- Lần 7: Ngày 04/10/2010, chuyển trụ sở Công ty về địa chỉ 220-222 Mỹ Kim III, Phú Mỹ Hưng, Phường Tân Phong, Quận 7, TP. HCM.

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

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

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

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

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

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

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

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

- Lần 15: Ngày 10/05/2023, thay đổi địa chỉ trụ sở chính về số 205/51-53-55 Phạm Hữu Lầu, Khu phố 2, Phường Phú Mỹ, Quận 7, TP. HCM

- Các sự kiện khác:

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

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

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

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

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

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

\* Kể từ ngày 04/06/2017, Cổ phiếu của Công ty đã chính thức niêm yết giao dịch tại Sàn giao dịch chứng khoán Hà Nội

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

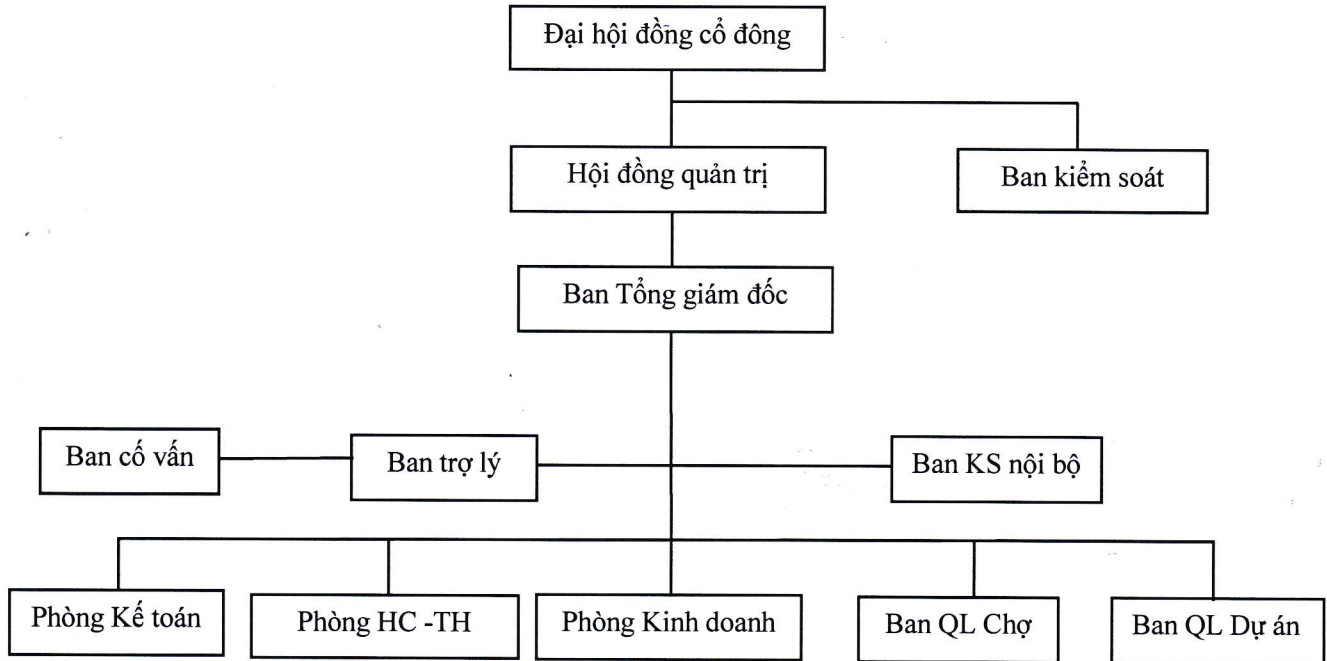
- Ngành nghề kinh doanh: Kinh doanh bất động sản, kinh doanh, khai thác và quản lý chợ...

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

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

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

- Cơ cấu bộ máy quản lý:



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

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

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

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

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

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

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

### 4. Định hướng phát triển

Các mục tiêu chủ yếu của Công ty:

- Trở thành một trong những Công ty kinh doanh bất động sản có thương hiệu trên quy mô toàn quốc, hoạt động có hiệu quả.

- Chiến lược phát triển trung và dài hạn: i) Phát triển các dự án Trung tâm thương mại – dịch vụ và chung cư Vinaland Tower (5000 m<sup>2</sup>), Dự án Viva Center (9000 m<sup>2</sup>) tại Phường Phú Mỹ, Quận 7. Thông qua việc đầu tư thành công hai dự án trên tạo dựng thương hiệu sản phẩm bất động sản nhà ở cao cấp và bất động sản cho thuê bán lẻ mang thương hiệu Viva, tạo đà phát triển cho các dự án tiếp tục phát triển tiếp theo trong tương lai. ii) Phát triển các dự án nghỉ dưỡng cao cấp quy mô nhỏ, dịch vụ khép kín phù hợp với điều kiện văn hoá và thiên nhiên tại khu vực phát triển, tạo nên các trải nghiệm du lịch khác biệt.



- Các mục tiêu phát triển bền vững (môi trường, xã hội và cộng đồng) và chương trình chính liên quan đến ngắn hạn và trung hạn của Công ty: Công ty quan tâm đến mỗi sản phẩm, mỗi dự án của Công ty đều mang lại lợi ích sử dụng và chất lượng sản phẩm tốt tương xứng với chi phí mà khách hàng bỏ ra. Tập trung chú trọng vào chất lượng và dịch vụ tốt nhất với chi phí phù hợp. Định hướng phát triển bền vững, phát triển xanh, gắn liền lợi ích doanh nghiệp với khách hàng và cộng đồng xung quanh. Không phát triển bằng mọi giá, lãng phí các nguồn lực, hủy hoại môi trường, thiệt hại cho cộng đồng. Công ty định hướng phát triển ổn định, hài hoà, có tính sáng tạo và kế thừa. Phát triển gắn liền với lợi ích cộng đồng xã hội, thân thiện với môi trường.

**5. Các rủi ro:** (Nêu các rủi ro có thể ảnh hưởng đến hoạt động sản xuất kinh doanh hoặc đối với việc thực hiện các mục tiêu của Công ty, trong đó có rủi ro về môi trường, thiên tai, dịch bệnh, ...).

Năm 2022 mặc dù đại dịch covid -19 cơ bản được khống chế, các hoạt động kinh tế - xã hội đã được khôi phục. Tuy nhiên, hậu quả để lại của đại dịch là rất lớn. Môi trường kinh doanh toàn cầu sau đại dịch có nhiều thay đổi, xu hướng toàn cầu hoá chậm lại, cấu trúc kinh tế, môi trường địa chính trị phân cực hơn tạo nên nhiều rủi ro và khó dự đoán cho các hoạt động sản xuất kinh doanh. Bất ổn địa chính trị, Chiến tranh tại Châu Âu, nguy cơ xung đột các khu vực, Giá năng lượng, lương thực, lạm phát tăng cao liên tục biến động là những thách thức lớn trong trung và dài hạn chưa có được lời giải rõ ràng.

Trong bối cảnh môi trường kinh doanh toàn cầu nhiều biến động ảnh hưởng đến phát triển kinh tế trong nước, Công ty chủ trương phát triển thận trọng, tăng tỷ trọng vốn tự có, hạn chế vốn vay, tinh gọn bộ máy, ứng dụng công nghệ để tiết giảm chi phí quản lý, phù hợp với nguồn nội lực của doanh nghiệp

## **II. TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM**

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

- Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh trong năm: Nêu các kết quả đạt được trong năm. Nêu những thay đổi, biến động lớn về chiến lược kinh doanh, doanh thu, lợi nhuận, chi phí, thị trường, sản phẩm, nguồn cung cấp,...

+ Hoạt động kinh doanh đầu tư dự án Viva Plaza: Tính đến thời điểm hết tháng 04/2023 việc xây dựng dự án đã đạt khoảng 85% khối lượng, dự kiến hoàn thành và bàn giao sản phẩm cho khách hàng vào quý 3/2023 theo đúng tiến độ hợp đồng đã ký kết với khách hàng. Việc bán hàng và cơ cấu nợ bằng sản phẩm đạt 177/295 căn hộ. Giá trị hợp đồng đã ký kết là 537,8 tỷ đồng, trong đó bán thu tiền mặt là 272,4 tỷ đồng và cơ cấu nợ vay là 47,76 tỷ đồng (doanh thu bằng tiền là nguồn vốn đầu tư xây dựng đưa dự án về đích trong quý 3/2023).

+ Hoạt động kinh doanh chợ: đạt doanh thu 3,247 tỷ đồng, thấp hơn kế hoạch đề ra là 6,118 tỷ đồng. Nguyên nhân do tình hình suy thoái kinh tế, lạm phát tăng cao, sức mua của người tiêu dùng giảm sâu, chợ tự phát bùng phát khiến nhiều tiểu thương bỏ sạp, công ty đã phải đề ra chính sách giảm giá thuê để hỗ trợ tiểu thương duy trì kinh doanh buôn bán.

+ Hoạt động dự án mới: Triển khai ký hợp đồng tư vấn để triển khai thiết kế ý tưởng đầu tư xây dựng dự án “Trung tâm dịch vụ - Thương mại - Văn phòng và căn hộ Viva Center”, tuy nhiên việc triển khai còn chậm vì phải chờ quy hoạch chung của Thành phố.

+ Tình hình hoạt động của công ty từ 01/01/2022-31/12/2022

| ĐVT: Đồng                                   |                      |
|---|----------------------|
| <b>Thu nhập</b>                             | <b>4.447.116.210</b> |
| - Doanh thu từ bán hàng và cung cấp dịch vụ | 3.247.227.700        |
| - Doanh thu hoạt động tài chính             | 599.518.917          |
| - Thu nhập khác                             | 600.369.593          |
| <b>Chi phí</b>                              | <b>3.729.167.416</b> |
| - Giá vốn bán hàng                          | 932.716.548          |
| - Chi phí bán hàng                          | 432.501.236          |
| - Chi phí quản lý doanh nghiệp              | 2.277.346.729        |
| - Chi phí khác                              | 86.584.903           |
| <b>Lợi nhuận trước thuế</b>                 | <b>717.948.794</b>   |

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

Lợi nhuận sau thuế năm 2022 giảm so với năm 2021 là 32%, do các nguyên nhân sau:

- Doanh thu giảm 27%: Do sau dịch bệnh Covid – 19, tình hình kinh tế chưa khôi phục, tiêu thương ngừng kinh doanh, không tiếp tục thuê sạp vì lượng người mua giảm sút, bán hàng ế ẩm....

- Chi phí quản lý doanh nghiệp tăng 42%: Do Công ty thiết lập lại bộ máy, tuyển thêm nhân sự kinh doanh để triển khai kế hoạch kinh doanh dự báo tăng mạnh trong năm 2023 khi Công ty chuyển từ giai đoạn đầu tư sang giai đoạn bán hàng, khai thác tại dự án Viva Plaza

## 2. Tổ chức và nhân Sự

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

+ Tóm tắt lý lịch Tổng giám đốc:

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

Nơi sinh: Hà Nội

Quốc tịch: Việt Nam

Số CCCD số: 001071014207 Ngày cấp: 26/06/2019 Nơi cấp: Cục trưởng Cục cảnh sát Quản lý Hành chính về Trật tự Xã hội.

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

Trình độ chuyên môn: Kỹ sư

Quá trình đào tạo chuyên môn: Kỹ sư điện

Quá trình làm việc:

| Thời gian | Nơi làm việc   | Vị trí công việc |
|-----------|--|------------------|
| 1995-1999 | Tổng Công ty hàng không Việt Nam – Xí nghiệp bảo dưỡng máy bay A75 | Kỹ sư điện tử    |
| 1999-2001 | Schmidt Vietnam Co.ltd   | Kỹ sư kinh doanh |



|                     |  |  |
|---------------------|--|--|
| 2001-2003           | Công ty Cổ phần Công Nghệ Tiên Phong         | Kỹ sư kinh doanh                       |
| 2003-2004           | Công Ty TNHH Nam Thái Hòa                    | Chủ tịch HĐQT TV<br>kiêm Tổng Giám đốc |
| 2007-<br>25/02/2013 | Công ty Cổ Phần Đầu Tư Bất động Sản Việt Nam | Tổng Giám đốc                          |
| 2007-<br>19/01/2019 | Công ty Cổ Phần Đầu Tư Bất động Sản Việt Nam | Phó chủ tịch HĐQT                      |
| 17/07/2019-Nay      | Công ty Cổ phần Đầu Tư Bất Động Sản Việt Nam | Tổng Giám đốc                          |

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

+ Tóm tắt lý lịch Phó Tổng giám đốc

Họ và tên: **NGUYỄN VĂN HÙNG** Giới tính: Nam

Ngày, tháng, năm sinh: 27/12/1977

Nơi sinh: Đà Lạt - Lâm Đồng

Quốc tịch: Việt Nam

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

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

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

Trình độ chuyên môn: Đại học

Nghề nghiệp: Quản lý

Quá trình đào tạo chuyên môn: Quản trị Kinh doanh

Quá trình làm việc:

| Thời gian    | Nơi làm việc                        | Vị trí công việc        |
|--------------|-------------------------------------|-------------------------|
| Từ 2007-2016 | Công ty Cổ phần Đầu Tư BĐS Việt Nam | Trưởng phòng Kinh doanh |
| Từ 2019- Nay | Công ty Cổ Phần Đầu Tư BĐS Việt Nam | Phó Tổng Giám đốc       |

Số lượng, tỷ lệ cổ phần nắm giữ tại Công ty: 1.700 cổ phiếu, chiếm 0,01%

+ Tóm tắt lý lịch Phó Tổng giám đốc

Họ và tên: **LÊ THỊ BÍCH HƯƠNG (Bổ nhiệm 17/07/2019)**

- Giới tính: Nữ

- Ngày sinh: 08 tháng 03 năm 1977

- Quốc tịch: Việt Nam

- Dân tộc: Kinh

- Số CCCD: 037177002497

Cấp ngày: 10/01/2019

Nơi cấp: Cục trưởng

Cục cảnh sát QLHC về TTXH.

- Quê quán: Ninh Bình

- Địa chỉ thường trú: C4 Tầng 7 CC Ngọc Lan, P. Phú Thuận, Quận 7, TP. HCM.
- Trình độ chuyên môn: Cử nhân Sư Phạm
- Quá trình công tác (tóm tắt chức vụ, nghề nghiệp và nơi công tác): làm việc tại Công ty Cổ Phần Đầu Tư BĐS Việt Nam – Chức vụ Phó Tổng giám đốc.

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

+ Tóm tắt lý lịch Kế toán trưởng

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

- Giới tính: Nữ
- Ngày sinh: 01 tháng 01 năm 1985
- Quốc tịch: Việt Nam
- Dân tộc: Kinh
- Số CMND: 026102084                      Cấp ngày: 18/09/2015                      Nơi cấp: CA TP.HCM
- Quê quán: Gia Lai
- Địa chỉ thường trú: 342/37/3, Khu phố - 6, Thị Trấn Nhà Bè, Huyện Nhà Bè, TP.HCM.

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

- Quá trình công tác (tóm tắt chức vụ, nghề nghiệp và nơi công tác):

| Thời gian                       | Nơi làm việc                                  | Vị trí công việc  |
|---------------------------------|---|-------------------|
| Từ tháng 3/2012 - 9/2014        | Công ty TNHH XS-TM-DV Hoàng Kim               | Nhân viên kế toán |
| Từ tháng 10/2014 - 6/2016       | Công ty Cổ Phần Dịch vụ Y Tế Nha Khoa Bảo Nha | Nhân viên Kế toán |
| Từ tháng 10/2019 - 28/02/2019   | Công ty TNHH Tư Vấn Tiến Thành                | Kế toán Thuế      |
| Từ ngày 15/03/2019 - 31/07/2019 | Chi nhánh Công ty TNHH Ô tô Tân Minh Nguyên   | Kế toán tổng hợp  |

- Tỷ lệ sở hữu cổ phần VNI: Không

\* Họ và tên: **LÊ THỊ HIỀN (Bổ nhiệm ngày 01/03/2022)**

- Giới tính: Nữ
- Ngày sinh: 16 tháng 06 năm 1976.
- Quốc tịch: Việt Nam
- Dân tộc: Kinh
- Số CCCD: 044176000113                      Cấp ngày: 03/06/2016                      Nơi cấp: Cục trưởng cục Cảnh Sát ĐKQL cư trú và QLQG về dân cư.

- Quê quán: Văn Hóa – Tuyên Hóa - Quảng Bình

- Địa chỉ thường trú: Tổ dân phố 10, Phường Nam Lý - Thành phố Đồng Hới - Tỉnh Quảng Bình.

- Trình độ chuyên môn: Cử nhân Kinh tế - Chuyên ngành Tài chính Kế toán

- Quá trình công tác (tóm tắt chức vụ, nghề nghiệp và nơi công tác):

| Thời gian                  | Nơi làm việc   | Vị trí công việc |
|----------------------------|--|------------------|
| Từ tháng 03/2003 - 05/2005 | Công ty TNHH Nông Lâm Ngư cơ Trung Sơn, Đông Hà, Quảng Trị | Kế toán trưởng   |
| Từ tháng 08/2005 -         | Công ty TNHH Thanh Trường Đông Hà, Quảng Trị               | Kế toán trưởng   |



|                            |   |                  |
|----------------------------|---|------------------|
| 12/2010                    |   |                  |
| Từ tháng 12/2010 – 4/2011  | Công ty CP Thương mại Việt Hồng Chinh tại Quảng Bình  | Chi nhánh trưởng |
| Từ tháng 04/2011 – 04/2012 | Công ty TNHH Thanh Trường Đông Hà, Quảng Trị          | Kế toán trưởng   |
| Từ tháng 04/2012 – 04/2015 | Công ty CPTM và du lịch Vĩnh Hà (BAONINH BEACHRESORT) | Kế toán trưởng   |
| Từ tháng 04/2015 – 01/2022 | Công ty TNHH Tân Bình, Quảng Bình                     | Kế toán trưởng   |

- Tỷ lệ sở hữu cổ phần VNI: Không
- Những thay đổi trong ban điều hành: (Liệt kê các thay đổi trong Ban điều hành trong năm): Thay đổi kế toán trưởng từ bà Trần Thị Chung sang bà Lê Thị Hiền
- Số lượng cán bộ, nhân viên. Tóm tắt chính sách và thay đổi trong chính sách đối với người lao động.

Tại thời điểm 31/12/2022, tổng số nhân sự làm việc tại Công ty là 36 (Ba mươi sáu) người theo hợp đồng lao động. Ngoài ra còn số lao động theo thời vụ được tuyển theo đúng 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: Nêu các khoản đầu tư lớn được thực hiện trong năm (bao gồm các khoản đầu tư tài chính và các khoản đầu tư dự án), tình hình thực hiện các dự án lớn. Đối với trường hợp công ty đã chào bán chứng khoán để thực hiện các dự án, cần nêu rõ tiến độ thực hiện các dự án này và phân tích nguyên nhân dẫn đến việc đạt/không đạt tiến độ đã công bố và cam kết).

- Trong năm 2022 Công ty tiếp tục đầu tư xây dựng và hoàn thiện dự án Viva Plaza, dự kiến quý 3/2023 sẽ bàn giao sản phẩm đến khách hàng.

- Ký hợp đồng tư vấn thiết kế ý tưởng, lập dự án đầu tư xây dựng dự án “Trung tâm dịch vụ, thương mại - Văn phòng và căn hộ Viva Center”. Hiện đang chờ quy hoạch chung của thành phố, sau đó sẽ triển khai các thủ tục pháp lý và thiết kế dự án.

- Góp vốn mua đất đầu tư thí điểm phát triển bất động sản du lịch trên khu đất 10.000m<sup>2</sup> tại Thành phố Bảo Lộc – Lâm Đồng với tổng giá trị 15 tỷ đồng.

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): Đang tạm dừng hoạt động

#### 4. Tình hình tài chính

a) Tình hình tài chính

| Chỉ tiêu   | Năm 2021        | Năm 2022        | %<br>tăng(+)/ giảm(-) |
|--|-----------------|-----------------|-----------------------|
| * Đối với tổ chức không phải là tổ chức tín dụng và tổ chức tài chính phi ngân hàng: |                 |                 |                       |
| Tổng giá trị tài sản   | 432.760.158.652 | 691.369.187.945 | +60%                  |
| Doanh thu thuần  | 4.454.842.746   | 3.247.227.700   | -27%                  |
| Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh  | 1.055.673.321   | 204.164.104     | -81%                  |
| Lợi nhuận khác   | 5.915.908       | 513.784.690     | +8.585%               |
| Lợi nhuận trước thuế   | 1.061.589.229   | 717.948.794     | -32%                  |
| Lợi nhuận sau thuế   | 1.061.589.229   | 717.948.794     | -32%                  |
| Tỷ lệ lợi nhuận trả cổ tức   | 101             | 68              | -33%                  |

- Các chỉ tiêu khác: (tùy theo đặc điểm riêng của ngành, của công ty để làm rõ kết quả hoạt động kinh doanh trong hai năm gần nhất)

b) Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu:

| Chỉ tiêu  | Năm 2021   | Năm 2022    | Ghi chú |
|---|------------|-------------|---------|
| 1. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán  |            |             |         |
| + Hệ số thanh toán ngắn hạn:<br>Tài sản ngắn hạn/Nợ ngắn hạn                | 14%        | 42%         |         |
| + Hệ số thanh toán nhanh:<br>Tài sản ngắn hạn - Hàng tồn kho<br>Nợ ngắn hạn | -          | -           |         |
| 2. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn   |            |             |         |
| + Hệ số Nợ/Tổng tài sản   | 89%        | 93%         |         |
| + Hệ số Nợ/vốn chủ sở hữu   | 8,2 lần    | 13,5 lần    |         |
| 3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động   |            |             |         |
| + Vòng quay hàng tồn kho:<br>Giá vốn hàng bán/Hàng tồn kho bình quân        | 0          | 0           |         |
| + Vòng quay tổng tài Sản:<br>Doanh thu thuần/Tổng tài sản bình quân         | 0.007 vòng | 0,0035 vòng |         |
| 4. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời  |            |             |         |
| + Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần                                  | 23,8%      | 22,1%       |         |
| + Hệ số Lợi nhuận sau thuế/vốn chủ sở hữu                                   | 2,25%      | 1,5%        |         |
| + Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản                                     | 0,24%      | 0,10%       |         |



|   |       |       |  |
|---|-------|-------|--|
| + Hệ số Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/Doanh thu thuần | 23,7% | 6,28% |  |
|---|-------|-------|--|

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

a) Cổ phần: 10.559.996 cổ phần.

b) Cơ cấu cổ đông: Số liệu dựa vào danh sách cổ đông chốt ngày 28/01/2022.

**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>10,555,710</b>  | <b>99.96%</b> | <b>4,286</b>       | <b>0.04%</b> | <b>10,559,996</b> | <b>100%</b> |
| Cổ đông lớn sở hữu từ 5% trở lên | 7,418,036          | 70.25%        | -                  | 0.00%        | 7,418,036         | 70.25%      |
| Cổ đông sở hữu từ 1% đến dưới 5% | 2,119,311          | 20.07%        | -                  | 0.00%        | 2,119,311         | 20.07%      |
| Cổ đông sở hữu dưới 1%           | 815,643            | 7.72%         | 4,286              | 0.04%        | 819,929           | 7.76%       |
| Cổ phiếu quỹ                     | 202,720            | 1.92%         | -                  | 0.00%        | 202,720           | 1.92%       |

**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> |                                  | 10,559,996        | 100.08%       | 465              |
| 1                             | Cổ đông nhà nước                 | -                 | 0.00%         | 0                |
| 2                             | Cổ đông khác                     |                   |               |                  |
| <b>2.1</b>                    | <b>Cổ đông tổ chức</b>           | <b>7,928</b>      | <b>0.08%</b>  | <b>5</b>         |
| a                             | Tổ chức trong nước               | 6,928             | 0.07%         | 4                |
| b                             | Tổ chức nước ngoài               | 1,000             | 0.01%         | 1                |
| <b>2.2</b>                    | <b>Cổ phiếu quỹ</b>              | <b>202,720</b>    | <b>1.92%</b>  | <b>1</b>         |
| <b>2.3</b>                    | <b>Cổ đông cá nhân</b>           | <b>10,349,348</b> | <b>98.08%</b> | <b>459</b>       |
| a                             | Cổ đông lớn sở hữu từ 5% trở lên | 7,418,036         | 70.25%        | 7                |
| a.1                           | Cổ đông trong nước               | 7,418,036         | 70.25%        | 7                |
| a.2                           | Cổ đông nước ngoài               | -                 | 0.00%         |                  |
| b                             | Cổ đông sở hữu từ 1% đến dưới 5% | 2,119,311         | 20.07%        | 10               |
| b.1                           | Cổ đông trong nước               | 2,119,311         | 20.07%        | 10               |
| b.2                           | Cổ đông nước ngoài               | -                 | 0.00%         |                  |
| c                             | Cổ đông sở hữu dưới 1%           | 812,001           | 7.76%         | 442              |
| c.1                           | Cổ đông trong nước               | 808,715           | 7.73%         | 435              |
| c.2                           | Cổ đông nước ngoài               | 3,286             | 0.03%         | 7                |

c) Tình hình thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu: Nêu các đợt tăng vốn cổ phần kể từ khi thành lập bao gồm các đợt chào bán ra công chúng, chào bán riêng lẻ, chuyển đổi trái phiếu, chuyển đổi chứng quyền, phát hành cổ phiếu thưởng, trả cổ tức bằng cổ phiếu v.v (thời điểm, giá trị, đối tượng chào bán, đơn vị cấp): Không có

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

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

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

e) Các chứng khoán khác: nêu các đợt phát hành chứng khoán khác đã thực hiện trong năm. Nêu số lượng, đặc điểm các loại chứng khoán khác hiện đang lưu hành và các cam kết chưa thực hiện của công ty với cá nhân, tổ chức khác (bao gồm cán bộ công nhân viên, người quản lý của công ty) liên quan đến việc phát hành chứng khoán: Không có

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

### **6.1. Tác động lên môi trường:**

Tổng phát thải khí nhà kính (GHG) trực tiếp và gián tiếp: Không có

Các sáng kiến và biện pháp giảm thiểu phát thải khí nhà kính: Không có

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

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: sử dụng các nguyên vật liệu thân thiện với môi trường

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: Không có

### **6.3. Tiêu thụ năng lượng:**

a) Năng lượng tiêu thụ trực tiếp và gián tiếp.

b) Năng lượng tiết kiệm được thông qua các sáng kiến sử dụng năng lượng hiệu quả: Không

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: Không

6.4. Tiêu thụ nước: (mức tiêu thụ nước của các hoạt động kinh doanh trong năm)

a) Nguồn cung cấp nước và lượng nước sử dụng.

b) Tỷ lệ phần trăm và tổng lượng nước tái chế và tái sử dụng: Không

6.5. Tuân thủ pháp luật về bảo vệ môi trường:

a) Số lần bị xử phạt vi phạm do không tuân thủ luật pháp và các quy định về môi trường: 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: Không có

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

a) Số lượng lao động, mức lương trung bình đối với người lao động: Số lượng lao động: 36 người, mức lương trung bình đối với người lao động: 12.500.000 VNĐ/tháng.

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

Công ty đảm bảo tuân thủ các chế độ đối với người lao động theo đúng quy định của pháp luật về lao động và Hợp đồng lao động đã ký kết. Công ty có chính sách lương, thưởng và phúc lợi đảm bảo người lao động ổn định cuộc sống của mình và khuyến khích người lao



động làm việc đạt năng suất, hiệu quả cao, thể hiện sự sáng tạo và khả năng vượt trội của bản thân.

c) Hoạt động đào tạo người lao động

- Số giờ đào tạo trung bình mỗi năm, theo nhân viên và theo phân loại nhân viên: 24 giờ.

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

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

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

Các hoạt động đầu tư cộng đồng và hoạt động phát triển cộng đồng khác, bao gồm hỗ trợ tài chính nhằm phục vụ cộng đồng.

- Ủng hộ tiền xây dựng phòng Chuyên đề Khoa Điện – Điện tử của trường Đại học Bách Khoa, Đại học Quốc Gia TP.HCM – 20.000.000 đồng (Hai mươi triệu đồng).

- Hỗ trợ quỹ học bổng cho học sinh Trường THPT Lê Thị Pha tại xã Đại Lào – Huyện Bảo Lộc – Tỉnh Đồng Nai.

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

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

Báo cáo và đánh giá của Ban Giám đốc tối thiểu phải bao gồm các nội dung- Phân tích tổng quan về hoạt động của công ty so với kế hoạch/dự tính và các kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh trước đây. Trường hợp kết quả sản xuất kinh doanh không đạt kế hoạch thì nêu rõ nguyên nhân và trách nhiệm của Ban Giám đốc đối với việc không hoàn thành kế hoạch sản xuất kinh doanh (nếu có).

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

Năm 2022 vẫn là năm vô cùng khó khăn đối với các doanh nghiệp nói chung và với công ty Vinaland nói riêng. Hoạt động kinh doanh chợ Phước Long không đạt được như kỳ vọng do ảnh hưởng rất nhiều từ các yếu tố khách quan chung của nền kinh tế. Với dự án Viva Plaza Công ty đạt kết quả theo kế hoạch đề ra mặc dù môi trường kinh doanh biến chuyển rất xấu do dịch bệnh, lạm phát, lãi suất cao, sức mua bất động sản sụt giảm nghiêm trọng. Việc Công ty tập trung mục tiêu và tìm lối đi đúng, quyết định chính sách bán hàng nhanh gọn, hợp lý đã tạo điều kiện cho việc hoàn thành kế hoạch xây dựng dự án và các sản phẩm bán ra đạt sản lượng, kế hoạch. Chất lượng và giá thành sản phẩm đáp ứng được yêu cầu khắt khe của khách hàng trong giai đoạn khó khăn chung của toàn ngành bất động sản

Đối với các dự án khác: Đang tiếp tục triển khai, tuy nhiên do mới chỉ là bước đầu nên chưa thể đánh giá tổng quan cũng như so sánh với năm trước.

Ngoài những nguyên nhân khách quan do suy thoái kinh tế, Ban giám đốc cũng nhìn nhận nhiều yếu tố chủ quan khi chưa thể quản lý tổng thể rủi ro bên ngoài tác động trực tiếp vào Công ty, quản lý các chi phí trong hoạt động kinh doanh chưa thực sự tốt.

- Những tiến bộ công ty đã đạt được

Trong năm 2022 Công ty tiếp tục xử lý các vấn đề tồn tại về quản trị doanh nghiệp, đặc biệt là xử lý vấn đề về cấp giấy đăng ký doanh nghiệp do sở Kế hoạch & đầu tư cấp trái



quy định giai đoạn 2015-2019. Công ty đã tiến hành các biện pháp pháp lý để bảo đảm các quyền hợp pháp của Cổ đông trong việc quyết định người đại diện hợp pháp của doanh nghiệp trên giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp, qua đó xác định trách nhiệm hợp lý, hợp pháp của doanh nghiệp trong các giao dịch kinh doanh phát sinh trong giai đoạn 2015-2019

Việc kiểm toán báo cáo tài chính: các năm từ 2019-2021 Công ty đã không thể thực hiện được kiểm toán báo cáo tài chính hàng năm do không được bàn giao hồ sơ sổ sách từ ban điều hành cũ. Bên cạnh việc khởi kiện, thì Công ty đã sắp xếp nhân lực nỗ lực rà soát, khôi phục các dữ liệu, số liệu về tài chính, ngân hàng, dữ liệu khách hàng, chủ nợ... cơ bản đã khôi phục được hoàn toàn và đã thực hiện việc kiểm toán báo cáo tài chính các năm 2019, 2020, 2021 và 2022 để trình Đại hội đồng cổ đông thông qua trong kỳ họp ngày 22/04/2023.

## **2. Tình hình tài chính**

### **a) Tình hình tài sản**

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

Tổng tài sản của Công ty theo báo cáo tài chính tới ngày 31/12/2022 là: 691,4 tỷ đồng, tăng so với 2021: 288,6 tỷ đồng.

Tài sản dở dang dài hạn trong năm tăng: 149,4 tỷ đồng so với 2021. Tài sản dở dang dài hạn tính đến 31/12/2022 là: 554 tỷ đồng, đây là chi phí lũy kế cho dự án Viva plaza.

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

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

### **b) Tình hình nợ phải trả**

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

Nợ ngắn hạn trong năm 2022 giảm 26 tỷ đồng so với 2021. Số dư nợ ngắn hạn giảm do Công ty thực hiện trả nợ ngân hàng và các khoản vay cá nhân từ nguồn doanh thu chưa thực hiện của khách hàng mua căn hộ .

-Nợ dài hạn: tới 31/12/2022 là: 471 tỷ đồng tăng 283,8 tỷ đồng so với 2021). Nợ dài hạn tăng mạnh-chủ yếu đến từ nguồn Doanh thu chưa thực hiện của dự án Viva Plaza

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

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

Năm 2022 công ty tiến hành sắp xếp, cải tiến về cơ cấu tổ chức nhân sự của các phòng ban nhằm nâng cao năng lực quản lý, chuyên nghiệp hóa các hoạt động quản trị. Xây dựng đội ngũ nhân viên quản lý và chăm sóc khách hàng riêng biệt.

Thí điểm ứng dụng công nghệ thông tin trong quản lý hoạt động của Công ty, triển khai các ứng dụng họp online, ứng dụng công nghệ Blockchain, AI trong quản lý dữ liệu văn phòng và hoạt động tiếp thị bán hàng, hậu mãi.

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

Công ty tiếp tục định hướng phát triển bền vững, tạo thương hiệu riêng để trở thành công ty kinh doanh bất động sản có tên tuổi, hoạt động ngày càng hiệu quả, tạo đà phát triển vững mạnh theo thời gian



Tập trung quản lý, khai thác dự án Viva Plaza sau khi bàn giao cho khách hàng. Triển khai các thủ tục pháp lý cho dự án Viva Center. Đưa vào kinh doanh sử dụng bất động sản du lịch tại Bảo Lộc

Chuẩn bị hồ sơ niêm yết cổ phiếu VNI trở lại trên HOSE

Xây dựng trụ sở Công ty để hoạt động ổn định, lâu dài

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

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

Năm 2022 vẫn là năm rất nhiều khó khăn cho TT BĐS, đặc biệt về nguồn vốn và thị trường. Tuy nhiên bằng những nỗ lực không ngừng Công ty đã tiếp tục đầu tư xây dựng và hoàn thành dự án Viva Plaza (dự kiến bàn giao vào quý 3/2023).

Ban giám đốc Công ty đã chứng minh được năng lực điều hành trong những thời điểm Công ty khó khăn nhất. Năm 2022 được xem là năm có sự đột phá về đầu tư xây dựng và triển khai bán hàng tại dự án đầu tiên của công ty, làm tiền đề đột phá về cổ tức và lợi nhuận cho cổ đông trong năm 2023

Hội đồng quản trị, Ban giám đốc đã hoàn thành nhiệm vụ đưa công ty vượt qua khó khăn, triển khai tốt việc đầu tư và kinh doanh dự án đầu tiên của Công ty, tạo nguồn lực, cơ sở vật chất để Công ty phát triển bền vững lâu dài trong tương lai.

\* Các kế hoạch, định hướng của Hội đồng quản trị:

- Năm 2023 hoàn thiện bàn giao sản phẩm dự án Viva Plaza cho khách hàng
- Năm 2024 tái cơ cấu toàn bộ các khoản nợ, tăng vốn và đưa cổ phiếu Mã VNI của Công ty trở lại niêm yết trên sàn giao dịch chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh.
- Triển khai thí điểm kinh doanh dịch vụ bất động sản, trang trí nội thất, môi giới bất động sản. Có doanh thu từ cho thuê trung tâm thương mại.
- Hoàn thành thiết kế Concept và hồ sơ pháp lý cho dự án tiếp theo của Công ty là Viva Center trên khuôn viên đất kinh doanh Chợ tạm Phước Long hiện tại

#### **V. QUẢN TRỊ CÔNG TY**

##### **1. Hội đồng quản trị**

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

| ST T | Họ tên          | Chức vụ tại công ty | Số cổ phiếu sở hữu | Tỷ lệ sở hữu cổ phiếu | Số lượng chức danh tại Công ty khác                                 |
|------|-----------------|---------------------|--------------------|-----------------------|---|
| 1    | Trần Minh Hoàng | Chủ tịch HĐQT       | 1.885.865          | 18.21%                | Thành viên góp vốn (góp 50%) tại Công ty TNHH Bất động sản Viên Nam |
| 2    | Hồ Đắc Hưng     | TGD                 | 1.758.935          | 16.98%                | Thành viên góp vốn (góp 50%) tại Công ty TNHH Bất động              |

|   |                  |         |         |        |  |
|---|------------------|---------|---------|--------|--|
|   |                  |         |         |        | sản Viên Nam,  |
| 3 | Nguyễn Văn Hùng  | P. TGD  | 1.700   | 0,01   | Thành viên góp vốn (góp 30%) tại Công ty CP Hội môi giới bất động sản TP. HCM<br>Người đại diện theo pháp luật tại Công ty CP Bất động sản Mangoland |
| 4 | Nguyễn Hồ Phương | Thủ quỹ | 441     | 0,0004 |  |
| 5 | Vũ Ngọc Tuấn     |         | 126,700 | 1.22%  | Thành viên HĐQT, thành viên góp vốn (góp 18%), tại Công ty cổ phần giải pháp du học SCVN   |
| 6 | Nguyễn Văn Quý   |         | 1.330   | 0,001% |  |
| 7 | Nguyễn Duy Dương |         | 500     | 0,0005 | Thành viên HĐQT thành viên góp vốn (góp 35%) tại Công ty Cổ phần Thực phẩm sạch Nam Tiến   |

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

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

| Stt | Ngày       | Nội dung  | Kết quả                   |
|-----|------------|---|---------------------------|
| 01  | 06/01/2022 | Thông qua việc tổ chức ĐHĐCĐ thường niên năm 2022   | Biểu quyết thông qua 100% |
| 02  | 18/01/2022 | Thông qua Tờ trình về việc “ <i>Chính sách bán căn hộ chung cư thuộc dự án Trung tâm thương mại – Dịch vụ và chung cư tại Phường Phú Mỹ, Quận 7, Tp.HCM (Viva Plaza)</i> ” của Tổng giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư BĐS Việt Nam. | Biểu quyết thông qua 100% |



|    |            |   |                           |
|----|------------|---|---------------------------|
| 03 | 14/02/2022 | Thông qua bộ tài liệu họp ĐHĐCĐ thường niên năm 2022 (BC HĐQT, BC ban KS, BC Tổng giám đốc, các tờ trình....).  | Biểu quyết thông qua 100% |
| 04 | 28/02/2022 | Thông qua việc bãi nhiệm và bổ nhiệm chức danh kế toán trưởng Công ty.  | Biểu quyết thông qua 100% |
| 05 | 07/04/2022 | Thông qua việc vay vốn tại ngân hàng BIDV.  | Biểu quyết thông qua 100% |
| 06 | 12/05/2022 | Thông qua tờ trình về việc thực hiện chính sách hoán đổi nợ vay đổi lấy căn hộ dự án Viva Plaza đối với bà Lê Thị Hoa.  | Biểu quyết thông qua 100% |
| 07 | 24/05/2022 | Thông qua việc góp vốn đầu tư mua đất tại tỉnh Lâm Đồng.  | Biểu quyết thông qua 100% |
| 08 | 08/08/2022 | Thông qua việc triển khai các thủ tục pháp lý để xin giấy phép xây dựng dự án “ <i>Trung Tâm Dịch Vụ, Thương Mại – Văn Phòng và Căn Hộ Viva Center</i> ” tại phường Phú Mỹ, Quận 7  | Biểu quyết thông qua 100% |
| 09 | 07/10/2022 | Thông qua việc thực hiện đầu tư xây dựng khu đất tại Xã Đại Lào, Thành phố Bảo Lộc, Tỉnh Lâm Đồng và đầu nối đường dây điện trung thế và xây trạm biến áp trung thế   | Biểu quyết thông qua 100% |
| 10 | 26/10/2022 | Thông qua việc lựa chọn Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn Tài chính Kế toán và Kiểm toán Phía Nam (AASCS) thực hiện kiểm toán Báo cáo tài chính cho các năm tài chính: Năm 2019; năm 2020; năm 2021 và năm 2022 của Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Việt Nam. | Biểu quyết thông qua 100% |

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

## 2. Ban Kiểm soát

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

| STT | Họ tên                    | Số cổ phiếu sở hữu | Tỷ lệ |
|-----|---------------------------|--------------------|-------|
| 1   | Bà Nguyễn Thị Hằng Nga    | 108.254            | 1.05% |
| 2   | Bà Nguyễn Thị Thanh Tuyền | 0                  | 0%    |
| 3   | Bà Mai Thị Hồng Tuyết     | 0                  | 0%    |

b) Hoạt động của Ban kiểm soát: (đánh giá hoạt động của Ban kiểm soát, nêu cụ thể số lượng các cuộc họp của Ban kiểm soát, nội dung và kết quả của các cuộc họp: Không 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) Lương, thưởng, thù lao, các khoản lợi ích; (Lương, thưởng, thù lao, các khoản lợi ích khác và chi phí cho từng thành viên Hội đồng quản trị, thành viên Ban kiểm soát, Giám đốc hoặc Tổng Giám đốc và các cán bộ quản lý. Giá trị các khoản thù lao, lợi ích và chi phí này phải được công bố chi tiết cho từng người, ghi rõ số tiền cụ thể. Các khoản lợi ích phi vật chất hoặc các khoản lợi ích chưa thể/không thể lượng hoá bằng tiền cần được liệt kê và giải trình đầy đủ.

| STT                         | Họ và tên                 | Tiền lương, thưởng và thù lao năm 2022 (VNĐ) |
|-----------------------------|---------------------------|--|
| <b>I. Hội đồng quản trị</b> |                           |  |
| 1                           | Ông Trần Minh Hoàng       | 475,720,075                                  |
| 2                           | Ông Hồ Đắc Hưng           | 465,669,291                                  |
| 3                           | Ông Nguyễn Văn Hùng       | 366,039,250                                  |
| 4                           | Bà Lê Thị Bích Hương      | 253,239,250                                  |
| 5                           | Ông Nguyễn Hồ Phương      | 60,000,000                                   |
| 6                           | Ông Nguyễn Duy Dương      | 54,000,000                                   |
| 7                           | Ông Vũ Ngọc Tuấn          | 54,000,000                                   |
| 8                           | Ông Nguyễn Văn Quý        | 59,500,000                                   |
| <b>II. Ban kiểm soát</b>    |                           |  |
| 1                           | Bà Nguyễn Thị Hằng Nga    | 48,000,000                                   |
| 2                           | Bà Nguyễn Thị Thanh Tuyền | 36,000,000                                   |
| 3                           | Bà Mai Thị Hồng Tuyết     | 31,200,000                                   |

b) Giao dịch cổ phiếu của người nội bộ: (Thông tin về các giao dịch cổ phiếu của các thành viên Hội đồng quản trị, thành viên Ban kiểm soát, Tổng Giám đốc, Kế toán trưởng, các cán bộ quản lý, Thư ký công ty, cổ đông lớn và những người liên quan tới các đối tượng nói trên):

| STT | Nội Dung   | Giao dịch            |
|-----|--|----------------------|
| 1   | Công ty TNHH Bất động sản Viên Nam (ông Hồ Đắc Hưng – TGD) | Bán 69.900 cổ phiếu  |
| 2   | Ông Trần Bình Long (Anh trai ông Trần Minh Hoàng)          | Bán 700.000 cổ phiếu |

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

| STT | Nội Dung                                     | Giao dịch   |
|-----|--|---|
| 1   | Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Newland | Ký hợp đồng thuê cầu tháp, giá trị: 480.000.000 đồng (chưa VAT) |

## VI. BÁO CÁO TÀI CHÍNH

### 1. Ý kiến kiểm toán



Trích báo cáo kiểm toán số 407/BCKT/TC/AASCS ngày 10 tháng 04 năm 2023 của Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn tài chính Kiểm toán và Kiểm Toán Phía Nam (AASCS).

### **Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc**

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

### **Trách nhiệm của Kiểm toán viên**

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

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

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

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

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

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

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

+ Tài khoản tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam: 1.000.000 đồng

+ Tài khoản 601704060623664 tại Ngân hàng TMCP Quốc Tế Việt Nam: 6.341.077 đồng

Ba tài khoản trên chiếm tỷ lệ 51,54% trên tổng số dư tiền gửi ngân hàng được trình bày trên báo cáo tài chính.

- Công ty không thể làm thủ tục xác nhận số dư khoản vay ngắn hạn, dài hạn được trình bày trên báo cáo tài chính với số liệu lần lượt là: 10.287.648.377 VND và 95.551.215.855 VND.

### **Ý kiến kiểm toán ngoại trừ**

Theo ý kiến của chúng tôi, ngoại trừ ảnh hưởng của vấn đề nêu tại đoạn "Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ", báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Việt Nam tại ngày 31/12/2022, cũng như kết quả kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

### **Vấn đề cần nhấn mạnh**

Chúng tôi muốn lưu ý người đọc đến Thuyết minh VIII.3 trong báo cáo tài chính về khoản nợ ngắn hạn của Công ty vượt quá tài sản ngắn hạn của Công ty là 99.891.372.558 VND. Điều kiện này cùng những vấn đề khác được nêu trong Thuyết minh VIII.3 cho thấy sự tồn tại của yếu tố không chắc chắn trọng yếu có thể dẫn đến nghi ngờ đáng kể về khả năng hoạt động liên tục của Công ty.

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

**2. Báo cáo tài chính được kiểm toán** (Báo cáo tài chính năm đã được kiểm toán bao gồm: Bảng cân đối kế toán; Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh; Báo cáo lưu chuyển tiền tệ; Bản thuyết minh Báo cáo tài chính theo quy định pháp luật về kế toán và kiểm toán. Trường hợp theo quy định pháp luật về kế toán và kiểm toán, công ty phải lập Báo cáo tài chính hợp nhất hoặc Báo cáo tài chính tổng hợp thì Báo cáo tài chính trình bày trong Báo cáo thường niên là Báo cáo tài chính hợp nhất hoặc Báo cáo tài chính tổng hợp đồng thời nêu địa chỉ công bố, cung cấp báo cáo tài chính của công ty mẹ.

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

**Nơi nhận:**

- Kinh gửi;
- Lưu: HC-TH.

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

(Ký, ghi rõ họ tên, đóng dấu)



Trần Minh Hoàng