

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 220-222, Mỹ Kim III, Phú Mỹ Hưng, P.Tân Phong, Quận 7, TP. HCM

Điện thoại: 08. 5412 2428

Fax: 08.5412 2429

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

Năm báo cáo: 2010

I. LỊCH SỬ HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY:

1. Những sự kiện quan trọng:

Việc thành lập:

Năm 2004, 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 BĐS 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 BĐS. 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 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.

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:**Ngành 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 đầu thầu; lập dự án đầu tư...

Khái quát tình hình hoạt động:

Sau hơn bốn 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 chín trăm cổ đông; về kinh doanh Công ty đã liên tục có lãi trong suốt bốn năm qua. Năm 2010 môi trường kinh tế vô cùng khó khăn, bất ổn vĩ mô, thắt chặt tiền tệ, lãi suất tăng cao tới 20%/năm, thị trường bất động sản khu vực phía Nam trì trệ. Vượt lên khó khăn Công ty vẫn hoàn thành được kế hoạch kinh doanh với tổng doanh thu trên 27 tỷ đồng và lợi nhuận gộp đạt gần 5 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:**

Năm 2010 là một năm hoạt động ổn định theo đúng định hướng và kế hoạch của Vinaland trên chặng đường phát triển để trở thành một công ty phát triển bất động sản chuyên nghiệp và hiệu quả hàng đầu trong lĩnh vực kinh doanh BĐS tại Việt Nam và TP.HCM. Trong bối cảnh nền kinh tế trong nước có nhiều diễn biến phức tạp và bất lợi, Công ty đã hoàn thành kế hoạch kinh doanh và tạo nên những điều kiện hết

sức thuận lợi để chuẩn bị cho sự phát triển đột phá về quy mô và hiệu quả kinh doanh trong những năm tiếp theo.

Năm 2010 tiếp tục là một năm không thuận lợi cho ngành kinh doanh BĐS. Thị trường tiếp tục kéo dài sự trầm lắng do kinh tế hồi phục chậm, lạm phát và lãi suất cao. Lạm phát năm 2010 lên đến 11,75%, vượt qua mọi dự báo trước đó và lãi suất thì liên tục duy trì ở mức 18%-20% khiến cho việc tiếp cận tín dụng của khách hàng và chủ đầu tư trong kinh doanh, tiêu thụ hàng hóa BĐS gặp rất nhiều khó khăn và rủi ro. Năm 2010 cũng là năm mà thị trường bất động sản chịu ảnh hưởng tiêu cực từ những chính sách mới về tín dụng, quản lý đất đai và thị trường BĐS do Nhà nước ban hành như: Nghị định 69, Nghị định 71 của Chính phủ, Thông tư 13 của Ngân hàng Nhà nước... Nhiều chính sách mới ra đời đã tạo nên sự thận trọng trong việc kinh doanh BĐS, khiến cho thị trường rơi vào tình trạng trì trệ rất lớn.

Năm 2010 cũng là một năm diễn ra sự cạnh tranh gay gắt trên thị trường BĐS, nhất là thị trường căn hộ, chung cư với rất nhiều dự án mới được các chủ đầu tư chào bán trong hoàn cảnh sức mua rất yếu ớt, đã tạo nên sự cạnh tranh mạnh về giá. Nhiều sản phẩm sụt giá mạnh, khó bán hàng và trong bối cảnh chi phí đầu vào tăng cao đã tạo nên gánh nặng rất lớn cho các công ty kinh doanh BĐS.

Trong bối cảnh khó khăn chung của nền kinh tế và đặc biệt khó khăn với ngành kinh doanh BĐS, Công ty vẫn hoàn thành vượt mức kế hoạch kinh doanh được giao: tổng doanh thu đạt: **27.425.490.507 đồng** (vượt 9,7% kế hoạch); lợi nhuận sau thuế đạt: **1.808.454.283 đồng** (vượt 80,85% kế hoạch); tổng tài sản đạt: **199.279.062.845 đồng**. Điều quan trọng hơn, năm qua đã tạo được các bước chuẩn bị rất tốt cho một giai đoạn phát triển mới, làm chủ đầu tư, phát triển dự án BĐS tại TP.HCM. Tất cả các kết quả thực hiện, đều đã đi đúng định hướng chiến lược phát triển trung hạn của Vinaland trong giai đoạn 2010-2014 đã được Hội đồng quản trị (HĐQT) đề ra và báo cáo cho Đại hội đồng cổ đông trong những năm trước đây.

Số TT	Các chỉ số tài chính	Năm 2009	Năm 2010
1	Tỷ suất lợi nhuận sau thuế/doanh thu (ROS)	6,4%	7,1%
2	Tỷ suất lợi nhuận sau thuế/tổng tài sản (ROA)	0,9%	0,9%

3	Tỷ suất lợi nhuận sau thuế/vốn chủ sở hữu (ROE)	1,3 %	1,6%
---	---	-------	------

(Nguồn trích dẫn: Báo cáo tài chính đã kiểm toán năm 2010)

Kết quả kinh doanh của năm 2010 là chưa cao và chưa thể đáp ứng kỳ vọng của các cổ đông, nhưng nếu xét trên thực tế là chúng ta đang chi sử dụng khoảng **15%** nguồn vốn cho hoạt động kinh doanh sinh lời, trong khi **85%** vốn chúng ta đang tập trung cho đầu tư Dự án để tạo nên sự phát triển nhảy vọt cho công ty trong những năm tiếp theo, đã cho thấy những nỗ lực và hiệu quả đáng ghi nhận của HĐQT và Ban Tổng giám đốc trong điều kiện môi trường kinh doanh gặp rất nhiều bất lợi, khó khăn.

2. Triển vọng và kế hoạch: Năm 2011 – Năm bản lề tạo sự phát triển bứt phá

Sau rất nhiều nỗ lực không mệt mỏi trong những năm qua cho các công việc chuẩn bị đầu tư vào 2 dự án của Công ty là Vinaland Tower và Saigon South Center được kỳ vọng sẽ nâng tầm phát triển và vị thế của Công ty, hiện nay chúng ta đã hoàn tất thủ tục về quy hoạch và bồi thường giải phóng mặt bằng của dự án Vinaland Tower để chuẩn bị khởi công vào cuối năm 2011. Công ty đã ký hợp đồng tư vấn ý tưởng kinh doanh với Savills Việt Nam, là một công ty tư vấn hàng đầu về tư vấn BĐS của Việt Nam và Châu Á Thái Bình Dương năm 2010, do hãng thông tin tài chính Bloomberg bình chọn. Công ty cũng đã ký hợp đồng tổng thầu thiết kế với Công ty NQH là một trong những công ty hàng đầu về thiết kế trên thị trường Việt Nam do Kiến trúc sư danh tiếng Ngô Quang Hiền chủ trì thực hiện. Công ty NQH đã tham gia thực hiện rất nhiều các công trình thiết kế ấn tượng nhất tại Việt Nam như: khu Crescent Mall, Hồ Bán Nguyệt, tòa nhà Petro Land, cao ốc Vinamilk tại khu Nam Sài Gòn, tham gia thiết kế quy hoạch tổng thể đô thị Phú Mỹ Hưng, các công trình như Grand View, Garden Court, Mỹ Khánh, Green View... Các công trình này đều đã được xây dựng trên thực tế với mỹ quan và tính ứng dụng rất cao. Trong việc chọn nhà thầu xây dựng, Công ty cũng dự kiến sẽ chọn những nhà thầu có thương hiệu lớn trong ngành xây dựng Việt Nam như: CotecCons, Hòa Bình, Kumho Asiana... Tất cả các công việc đều hướng tới mục tiêu thực hiện dự án Vinaland Tower với chất lượng tốt nhất, tạo uy tín và dấu ấn cho khách hàng về chất lượng các sản phẩm của Công ty.

Công ty cũng đang khẩn trương triển khai các phương án tài chính khả thi để thực hiện dự án, các phương án vay vốn ngân hàng, phát hành trái phiếu, liên doanh

hoặc trong trường hợp các nguồn vốn vay gặp khó khăn Công ty sẽ thực hiện việc phát hành cổ phiếu tăng vốn, quyết tâm thực hiện thành công hai Dự án.

Về tiềm năng kinh doanh: 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 Đức Khải, dự án Bellezza của Sacomreal, dự án của Công ty ADC, Tài Nguyên, 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 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 dự án là khu vực được bao bọc bởi ba 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 Vinaland Tower và Saigon South Center 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 thị trường BĐS TP.HCM. 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 thị trường BĐS Việt Nam.

Năm 2011, theo đánh giá của HĐQT sẽ tiếp tục là một năm hết sức khó khăn, với nhiều diễn biến phức tạp của lạm phát, lãi suất và thị trường tài chính. Tuy nhiên, với những chính sách rút mạnh dòng tiền khỏi lưu thông của Ngân hàng Nhà nước hiện nay, HĐQT cho rằng lạm phát và lãi suất có thể sẽ được kiểm soát vào những tháng cuối năm, và đó sẽ là thời điểm thuận lợi để Vinaland khởi công xây dựng thành công dự án Vinaland Tower.

Năm 2011 mặc dù còn rất nhiều khó khăn, nhưng HĐQT tin rằng Công ty đang đứng trước ngưỡng cửa của một nấc phát triển đột phá về tầm vóc để chính thức tham gia vào đội ngũ các nhà đầu tư phát triển BĐS hàng đầu tại TP.HCM và Việt Nam

theo đúng những mục tiêu, định hướng của HĐQT được Đại hội đồng cổ đông tin tưởng giao phó.

III. BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC:

1. Báo cáo tình hình tài chính

1.1. Các chỉ tiêu tài chính như sau:

Chỉ tiêu	Năm 2010	Năm 2009
Cơ cấu tài sản		
Tài sản dài hạn/tổng tài sản	0,1%	0,1%
Tài sản ngắn hạn/tổng tài sản	99,9%	99,9%
Cơ cấu nguồn vốn		
Nợ phải trả/tổng nguồn vốn	45,1%	33,9%
Vốn chủ sở hữu/tổng nguồn vốn	54,9%	66,1%
Tỷ số doanh lợi		
Tỷ suất lợi nhuận sau thuế/ doanh thu (ROS)	7,1%	6,4%
Tỷ suất lợi nhuận sau thuế/ tổng tài sản (ROA)	0,9%	0,9%
Tỷ suất lợi nhuận sau thuế/vốn chủ sở hữu (ROE)	1,7%	1,3%
Tỷ số thanh toán		
Hệ số thanh toán tổng quát	2,2 lần	2,9 lần
Hệ số thanh toán nợ ngắn hạn	4,7 lần	9,1 lần
Hệ số thanh toán nhanh	0,7 lần	1,9 lần

(Nguồn trích dẫn: Báo cáo tài chính đã kiểm toán năm 2010)

1.2. Cổ phiếu lưu hành và cổ tức:

- 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 quỹ: 200.130 CP (hai trăm ngàn một trăm ba mươi cổ phiếu)

- Cổ tức: kế hoạch lợi nhuận năm 2010 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 2010	Năm 2009
1	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	25.439.080.534	23.447.980.000
2	Các khoản giảm trừ doanh thu	-	-
3	Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	25.439.080.534	23.447.980.000
4	Giá vốn hàng hoá	20.708.606.683	16.620.431.064
5	LN gộp về bán hàng và cấp dịch vụ	4.730.473.851	6.827.548.936
6	Doanh thu hoạt động tài chính	1.730.568.829	105.400.650
7	Chi phí tài chính	1.631.105.515	1.820.820.554
8	Chi phí bán hàng	44.680.910	224.419.046
9	Chi phí quản lý doanh nghiệp	2.525.361.908	3.125.320.871
10	Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	2.259.894.347	1.762.389.115
11	Thu nhập khác	255.841.144	61.555.972
12	Chi phí khác	17.600.000	-
13	Lợi nhuận khác	238.241.144	61.555.972
14	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	2.498.135.491	1.823.945.087
15	Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	705.328.708	281.221.640
16	Chi phí thuế TNDN hoãn lại	(15.647.500)	37.968.750
17	Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	1.808.454.283	1.504.754.697
18	Lãi cơ bản trên cổ phiếu	172,84	142,50

(Nguồn trích dẫn: Báo cáo tài chính đã kiểm toán năm 2010)

3. Những tiến bộ công ty đã đạt được:

Trong năm 2010 những tiến bộ công ty đã đạt được trong công tác quản trị nhân sự, hoàn thiện cơ cấu tổ chức, sáp nhập phòng hành chính và phòng nhân sự thành phòng hành chính – nhân sự, 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 năm 2010, tập trung cho hoạt động triển khai dự án Vinaland Tower và Saigon South Center.

4. Kế hoạch kinh doanh năm 2011:

Kế hoạch kinh doanh năm 2011 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

Kế hoạch triển khai dự án:

- Dự án Vinaland Tower: hoàn thành việc thiết kế, xin giấy phép xây dựng và phân đấu khởi công vào cuối năm 2011.
- Dự án Saigon South Center: tiếp tục công tác bồi thường giải phóng mặt bằng đối với khoảng 20% diện tích còn lại và tiếp tục thủ tục xin chấp thuận đầu tư dự án.

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: 55-11/BC-TC/TII-VAE ngày 22/02/2011) 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 thủ 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, 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 Việt Nam cho năm tài chính 2010:

a, Đã phản ánh trung thực và hợp lý về tình hình tài chính tại ngày 31/12/2010, 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:

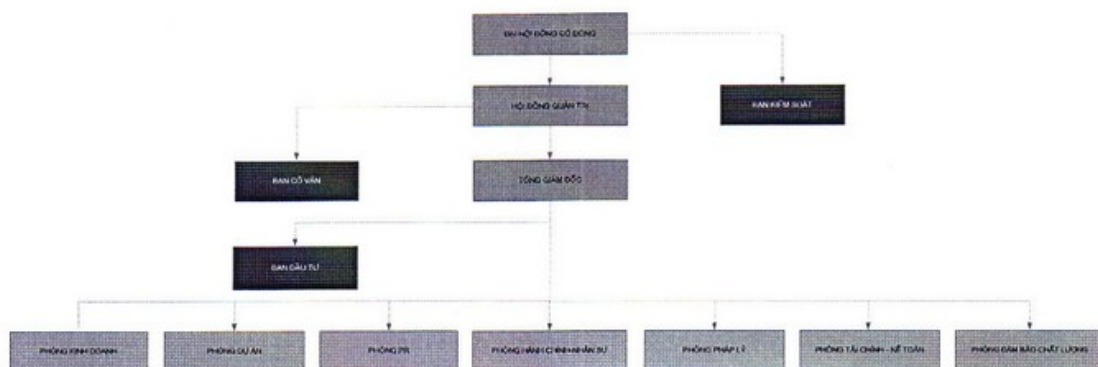
- Công ty nắm giữ trên 50% vốn điều lệ của công ty: không có.
- Công ty có trên 50% vốn góp do tổ chức, công ty nắm giữ: không có.
- Tình hình đầu tư vào các công ty có liên quan: không có.

VII. TỔ CHỨC VÀ NHÂN SỰ

03
C
C
TƯ
TẾ
TP



1. Cơ cấu tổ chức của công ty:



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: 08.54122427
- 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 01/03/2011, tổng số nhân sự làm việc tại công ty là ba mươi (30) người với cơ cấu như sau:

Trình độ	Số người		Tỷ lệ (%)
	Nam	Nữ	
Trên đại học	2	2	13.33%
Đại học	8	6	46.67%
Cao đẳng	1	5	20.00%
Trung cấp	1	1	6.67%
Phổ thông	3	1	13.33%
Tổng số	15	15	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:

Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2010 đã quyết định:

- Bầu bổ sung ông Hồ Đắc Hiếu giữ chức vụ Trưởng Ban kiểm soát.
- Chấp thuận bà Trần Thu Hằng xin bãi nhiệm.

6.4. Thay đổi kế toán trưởng: không.

VIII. QUẢN TRỊ CÔNG TY

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 Đăng	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	Hồ Đắc Hiếu	Trưởng Ban kiểm soát	Không
2	Hứa Huệ Tuyết	Thành viên BKS	Không
3	Phan Hoàng Anh	Thành viên BKS	Không

2. Hoạt động của HĐQT trong năm 2010:

Trong năm 2010, Hội đồng quản trị đã tiến hành họp và ra quyết định nhiều vấn đề quan trọng sau:

- Thông qua phương án vay Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam (VIB) với số tiền là 35 tỷ đồng để tài trợ cho hoạt động kinh doanh.
- Thông qua kế hoạch tổ chức và các báo cáo, dự thảo trình Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2010.
- Quyết định mua lại 200.000 CP (hai trăm ngàn cổ phiếu VNI) để làm cổ phiếu quỹ.
- Tổ chức việc xin ý kiến cổ đông và chuyển trụ sở công ty từ: 1409 Mỹ Toàn II, Phú Mỹ Hưng, Phường Tân Phong, Quận 7, TP. HCM đến: 220-222, Mỹ Kim III, Phú Mỹ Hưng, Phường Tân Phong, Quận 7, TP. HCM.

3. Hoạt động của Ban kiểm soát: (Nguồn trích dẫn: Báo cáo 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.

3.1. Đánh giá tình hình hoạt động của HĐQT, ban TGD và sự phối hợp hoạt động với BKS:

a) Hoạt động của HĐQT:

Trong năm 2010, HĐQT đã có sự nhất trí cao trong các vấn đề mang tính chủ trương, chính sách của công ty. Các quyết định của HĐQT được ban hành phù hợp với các quy định của Nhà nước đối với công ty cổ phần đã niêm yết. Các cuộc họp của HĐQT để quyết định những vấn đề quan trọng đều mời BKS tham dự.

b) Hoạt động của Ban TGD:

Trong năm 2010, Ban TGD đã có sự nỗ lực trong việc cải tiến việc quản lý điều hành. Hàng tuần, Ban TGD và các cán bộ quản lý đều họp giao ban báo cáo các công việc thực hiện, phân công nhiệm vụ và tổ chức phối hợp thực hiện công tác quản lý một cách có hiệu quả. Các biên bản họp giao ban đều được gửi cho BKS theo dõi. Nếu thấy vấn đề nào chưa phù hợp, BKS đều kịp thời góp ý bằng văn bản.

c) Sự phối hợp hoạt động với BKS:

HQĐT, Ban TGD và các phòng ban đã tạo điều kiện thuận lợi cho BKS thực hiện công tác kiểm tra giám sát của mình như đã cung cấp các tài liệu, văn bản và trả lời các chất vấn của BKS, đồng thời tiếp thu các góp ý của BKS và nhanh chóng chỉnh sửa, cải tiến để từng bước hoàn thiện công tác quản lý, điều hành.

3.2. Kiến nghị, kết luận của Ban kiểm soát

Tiếp nối thời gian trầm lắng kéo dài gần 2 năm qua, năm 2010, thị trường bất động sản ở 2 trung tâm kinh tế lớn là Hà Nội và TP HCM liên tiếp có những biến động tăng- giảm bất thường. Trong khi tại Hà Nội, thị trường bất động sản tiếp tục tăng giá và diễn biến phức tạp, TP Hồ Chí Minh chứng kiến sự sụt giảm mạnh về giao dịch và chững lại của giá nhà đất. Do đó, với doanh thu chính hiện nay là từ hoạt động kinh doanh BĐS, công ty đã gặp những khó khăn nhất định. Mặc dù vậy, với những

11/01/2011
11/01/2011
11/01/2011
11/01/2011



nỗ lực trong quản lý, điều hành, Công ty đã thu được lợi nhuận hơn 1.8 tỷ đồng, gần 2 lần kế hoạch đặt ra. Bên cạnh đó, công ty đã huy động thêm được nguồn vốn (lũy kế đến 31/12/10 là 47.7 tỷ đồng) thông qua việc vay tiền cấp chứng chỉ quyền mua nhà để góp phần triển khai dự án Vinaland Tower. Tiếp tục duy trì hệ thống quản lý chất lượng ISO 9001:2008, công ty đã thể hiện là một công ty đầu tư bất động sản chuyên nghiệp.

Như vậy, các kế hoạch mà HĐQT đã đặt ra trong báo cáo HĐQT trình bày trước ĐHCĐ năm 2010 đều được hoàn thành. Tuy nhiên, trong bối cảnh thị trường BĐS còn nhiều khó khăn, để hoạt động kinh doanh đạt quả cao hơn nhằm đảm bảo lợi ích cho các cổ đông và công ty, BKS có kiến nghị sau đối với HĐQT và Ban TGD:

- Tiếp tục cải tiến cơ cấu tổ chức quản lý cho phù hợp hơn nữa đối với sự phát triển trong tương lai của Công ty, cùng với tiết giảm chi phí để phù hợp với tình hình hoạt động kinh doanh BĐS sẽ vẫn còn khó khăn trong năm 2011.
- Đẩy mạnh tiến độ thực hiện đầu tư các dự án trong khả năng tài chính cho phép.

3.3. Kế hoạch công tác của BKS năm 2011:

BKS công ty tiếp tục thực hiện nhiệm vụ thay mặt Cổ đông thường xuyên kiểm soát mọi hoạt động kinh doanh, quản trị và điều hành của công ty. Định kỳ hàng quý, BKS sẽ tiến hành kiểm tra, phân tích, đánh giá các hoạt động của công ty thông qua các Báo cáo tài chính. Đồng thời, kiểm tra đánh giá các hoạt động của HĐQT và Ban TGD. Thời gian và nội dung cụ thể sẽ được thông báo trước ít nhất một tuần tới HĐQT, TGD và các phòng ban chức năng để chuẩn bị hồ sơ, tài liệu. Kết thúc năm tài chính, BKS sẽ báo cáo quá trình hoạt động kiểm soát theo Điều lệ Tổ chức và hoạt động của công ty trước Đại hội Cổ đông thường niên năm 2012. Ngoài ra nếu có dấu hiệu vi phạm pháp luật và Điều lệ công ty, BKS sẽ tra soát kỹ và thông báo cụ thể với HĐQT để có biện pháp khắc phục ngay, đồng thời báo cáo Đại hội đồng Cổ đông.

4. Thù lao cho HĐQT/ Ban kiểm soát trong năm 2010:

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 Đức Hưng	Phó chủ tịch HĐQT	5.000.000đ
3	Lương Bá Đảng	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	Hồ Đắc Hiếu	Trưởng ban kiểm soát	5.000.000đ
2	Hứa Huệ Tuyết	Thành viên BKS	4.000.000đ
3	Phan Hoàng Anh	Thành viên BKS	4.000.000đ

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: 3/5 thành viên

Ban tổng giám đốc: 1/2 thành viên

Ban kiểm soát: 1/3 thành viên

IX. THÔNG TIN CỔ ĐÔNG
1. 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: 17/03/2010	Thời điểm: 28/02/2011	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	2,22	Giảm
4	Phạm Kim Long	Thành viên HĐQT	6,06	6,06	Không
5	Trần Bình Long	Thành viên HĐQT	9,51	9,51	Không
6	Phan Hoàng Anh	Thành viên BKS	0,42	0,42	Không
7	Hứa Huệ Tuyết	Thành viên BKS	5,02	5,02	Không
8	Hồ Đắc Hiếu	Trưởng Ban kiểm soát	0	0	Tặng 20 cổ phiếu
9	Lê Nguyệt Ánh	Kế toán trưởng	0	0	Không

2. Các dữ liệu thống kê về cổ đông tại thời điểm ngày 28/02/2011:
Cơ cấu cổ đông trong nước:

Cổ đông	Số lượng cổ đông	Số lượng cổ phần	Tỷ lệ cổ phần (%)
Tổ chức	7	284.884	2,70
Cá nhân	904	9.965.656	94,37
Cộng	911	10.250.540	97,07

Thông tin chi tiết về cổ đông lớn:

Stt	Họ và tên	Năm sinh	Địa chỉ	Nghề nghiệp	SLCP nắm 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:

Cổ đông	Số lượng cổ đông	Số lượng cổ phần	Tỷ lệ cổ phần (%)
Tổ chức	3	9.590	0,09
Cá nhân	10	299.866	2,84
Cộng	13	309.456	2,93

TP.HCM, ngày 26 tháng 03 năm 2011

Nơi nhận:

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

