

BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN/ANNUAL REPORT

Tên Công ty: CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM
Năm báo cáo 2015

I. Thông tin chung/ General information

1. Thông tin khái quát/ General information

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

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

- Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Việt Nam thành lập vào ngày 13 tháng 03 năm 2007, theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số: 4103006207 do Sở Kế hoạch & Đầu tư TP.HCM cấp. Tên ban đầu của Công ty khi thành lập: Công ty Cổ Phần Quỹ Địa ốc Viên Nam. Sau đó có nhiều thay đổi như sau:

Lần 1, ngày 08/06/2007: đổi tên từ “Công ty Cổ Phần Quỹ Địa ốc Viên Nam” thành “Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Viên Nam”, bổ sung thêm ngành nghề kinh doanh và tăng vốn điều lệ từ 30 tỷ đồng lên thành 60 tỷ đồng.

Lần 2, ngày 20/07/2007: tăng tỷ lệ góp vốn của cổ đông sáng lập.

Lần 3, ngày 20/12/2007: tăng vốn điều lệ từ 60 tỷ đồng lên thành 72 tỷ đồng và thay đổi cổ đông sáng lập từ 03 cổ đông lên thành 16 cổ đông.

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

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

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

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

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

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

Lần 10, ngày 29/05/2013: Thay đổi trụ sở chính của Công ty về: “A12 Đường D4, khu TĐC Phạm Hữu Lầu, phường Phú Mỹ, Quận 7, TP. HCM”

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

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

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

- Các sự kiện khác/Other events

Trở thành công ty đại chúng:

Công ty đã đăng ký và trở thành công ty đại chúng theo văn bản chấp thuận số: 152/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. Cổ phiếu VNI được niêm yết tại HOSE vào ngày 09/09/2009.

Niêm yết cổ phiếu trên Sở giao dịch chứng khoán Hà Nội – sàn UPCOM:

Ngày 23/04/2015 Cổ phiếu của Công ty đã bị hủy niêm yết trên sàn giao dịch chứng khoán TP.HCM (HOSE). Ngày 08/05/2015 Sở giao dịch Chứng Khoán Hà Nội đã có quyết định số 255/QĐ-SGDHN về việc chấp thuận đăng ký giao dịch cổ phiếu của Công ty. Kể từ ngày 04/06/2015 Cổ phiếu của Công ty đã chính thức niêm yết giao dịch tại Sàn giao dịch chứng khoán UPCOM thuộc Sở giao dịch Chứng khoán Hà Nội.

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

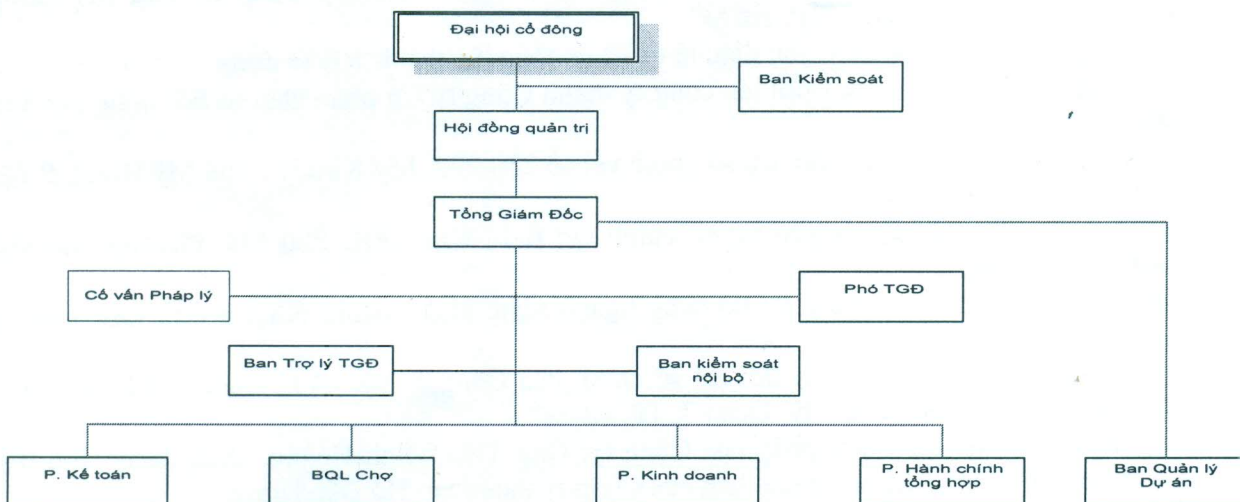
- Ngành nghề kinh doanh: kinh doanh bất động sản, kinh doanh khai thác và quản lý chợ.
- Địa bàn kinh doanh: Quận 7, TP.Hồ Chí Minh.

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

- Mô hình quản trị/ Governance model.

Mô hình quản trị: Quản trị theo mô hình công ty cổ phần theo quy định của Luật Doanh nghiệp và Điều lệ mẫu của Công ty niêm yết.

- Cơ cấu bộ máy quản lý/ Management structure.



- Các công ty con:

- Công ty Cổ Phần Đầu tư Thương mại Dịch vụ Phước Long
- Giấy ĐKKD số: 0311393378 Cấp ngày 05/12/2011 Nơi cấp: TP.HCM
- Trụ sở: 189/5 Phạm Hữu Lầu, Khu phố 2, Phường Phú Mỹ, Quận 7, TP.HCM.
- Ngành nghề kinh doanh chính: kinh doanh khai thác và quản lý chợ.
- Vốn điều lệ: 8.000.000 đ (tám tỷ đồng).
- Tỷ lệ sở hữu vốn của công ty tại công ty con là: 98%

- Công ty liên kết: không

4. Định hướng phát triển/ Development orientations

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

5. Các rủi ro/ Risks:

- Rủi ro về thị trường: 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 huy động vốn ngoài ngân hàng với lãi suất cao và nguồn vốn không ổn định. Kế hoạch phát triển các dự án có thể chịu ảnh hưởng từ những khó khăn trong việc tiếp cận tín dụng.
- Rủi ro về chính sách: Các rủi ro trong việc ban hành các chính sách mới về đất đai, thuế, tính tiền sử dụng đất và thủ tục đầu tư liên quan đến thị trường bất động sản vẫn luôn thường trực.

II. Tình hình hoạt động trong năm/ Yearly Operations

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

- Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh trong năm/ Results of business operations in the year:

Xác định rõ năm 2015 sẽ vẫn là một năm khó khăn với doanh nghiệp, 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.



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/ *Implementation situation/actual progress against the plan:*

Công ty xác định năm 2015 lỗ từ hoạt động sản xuất kinh doanh là lỗ 6 tỷ đồng
 Năm 2015 VNI có số lỗ là 6,24 tỷ đồng, trong khi đó năm 2014 công ty lỗ 11,45 tỷ đồng.
 Tính cả năm 2015, doanh thu thuần chỉ đạt 6,09 tỷ đồng, giảm gần 31.4% so với năm 2014.
 Giá vốn giảm khoảng 59,5% so với năm trước đó.
 Chi phí quản lý năm 2015 là 2.95 tỷ đồng, giảm 5.3% so với năm 2014, chi phí bán hàng năm 2015 là 2.76 tỷ đồng, tăng 5.1% so với năm 2014.

Nguyên nhân gây lỗ từ kết quả kinh doanh của VNI năm 2015:

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. Thủ tục pháp lý chưa hoàn thành, Dự án chưa triển khai được trong khi vẫn phải chi trả chi phí quản lý Công ty, chi phí tài chính với lãi suất cáo dẫn tới kết quả kinh doanh lỗ.

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

- Danh sách Ban điều hành:

a. Tóm tắt lý lịch của Tổng giám đốc:

Họ và tên: **Trần Bình Long**

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

b. Tóm tắt lý lịch của Kế toán trưởng:

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

3048
CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TP

- 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	Nguyễn Thị Thanh Tuyền	Kế toán trưởng	01/10/2012	25/11/2015	Miễn nhiệm
2	Đinh Thị Ngọc Trâm	Kế toán trưởng	25/11/2015		Bổ nhiệm

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

Tại thời điểm 30/03/2016, tổng số nhân sự làm việc tại Công ty (mẹ + con) là 20 (hai mươi) người theo hợp đồng lao động. Ngoài ra còn số lao động theo thời vụ được tuyển dụng theo nhu cầu của Công ty trong từng giai đoạn.

Chính sách đối với người lao động:

- Chế độ làm việc: Công ty đảm bảo tuân thủ các chế độ đối với người lao động theo đúng quy định của pháp luật về lao động và Hợp đồng lao động đã ký kết.
- Chính sách đào tạo: Công ty luôn coi trọng công tác đào tạo, bồi dưỡng và phát triển nguồn nhân lực, giúp người lao động thường xuyên cập nhật, nâng cao kiến thức, hiểu rõ về nghề nghiệp của mình, thực hiện chức năng, nhiệm vụ của mình một cách tự giác. Kết hợp thực hiện chính sách đào tạo của Công ty với việc khuyến khích người lao động không ngừng tự học tập nâng cao trình độ để đáp ứng yêu cầu công việc đòi hỏi ngày càng cao.
- Chính sách tuyển dụng: Tuyển dụng những người có bằng tốt nghiệp Đại học, Cao đẳng, Trung cấp nghề và lao động khác phù hợp với ngành nghề kinh doanh của Công ty.
- Chính sách lương, thưởng và phúc lợi: Công ty có chính sách lương, thưởng và phúc lợi đảm bảo người lao động ổn định cuộc sống của mình và khuyến khích người lao động làm việc đạt năng suất, hiệu quả cao, thể hiện sự sáng tạo và khả năng vượt trội của bản thân.

3. Tình hình đầu tư, tình hình thực hiện các dự án/Investment activities, project implementation

a) Các khoản đầu tư lớn:

Trong năm 2015 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.
- Tháng 7/2014, UBND quận 7 đã có quyết định chấp thuận đầu tư Dự án Vinaland Tower
- Tháng 9/2014, UBND TP. HCM có quyết định giao đất cho Công ty để thực hiện Dự án
- Tháng 11/2015, Cục thuế TP. HCM đã có thông báo về việc nộp tiền sử dụng đất và thuế trước bạ của Dự án.

Công ty cũng đang gấp rút hoàn thiện hồ sơ pháp lý còn lại để khởi công vào năm 2016.

- 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 Cổ Phần Đầu tư Thương mại Dịch vụ Phước Long

- Giấy ĐKKD số: 0311393378 Cấp ngày 05/12/2011 Nơi cấp: TP.HCM
- Trụ sở: 189/5 Phạm Hữu Lầu, Khu phố 2, Phường Phú Mỹ, Quận 7, TP.HCM.
- Ngành nghề kinh doanh chính: kinh doanh khai thác và quản lý chợ.
- Vốn điều lệ: 8.000.000 đ (tám tỷ đồng).
- Tỷ lệ sở hữu vốn của công ty tại công ty con là: 98%

Doanh thu của Công ty Cổ Phần 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 Công ty Phước Long năm 2015 đạt 5.84 tỷ đồng, giảm nhẹ so với năm 2014 (doanh thu năm 2014: 6,41 tỷ đồng). Lỗ từ hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2015 là 1.14 tỷ đồng.

4. Tình hình tài chính/ Financial situation

a) Tình hình tài chính/ Financial situation

Chỉ tiêu/ <i>Financial Figure</i>	Năm 2014	Năm 2015	% tăng giảm/ % change
* Đối với tổ chức không phải là tổ chức tín dụng và tổ chức tài chính phi ngân hàng/ <i>Applicable for organization other than credit institutions and non-bank financial institutions:</i>			
Tổng giá trị tài sản/ <i>Total asset</i>	240.546.024.424	278.538.757.977	15,79%
Doanh thu thuần/ <i>Net revenue</i>	8.873.717.105	6.086.692.829	-31,4%
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/ <i>Profit from operating activities</i>	(4.219.499.504)	(4.750.573.664)	-12,59%
Lợi nhuận khác/ <i>Other profits</i>	(8.418.132.508)	(1.515.659.070)	81,99%

Lợi nhuận trước thuế/ <i>Profit before tax</i>	(12.637.632.012)	(6.266.232.734)	50,4%
Lợi nhuận sau thuế/ <i>Profit after tax</i>	(11.474.791.320)	(6.266.232.734)	45,5%
Tỷ lệ lợi nhuận trả cổ tức/ <i>Payout ratio</i>	(1.108)	(604)	83,44%

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

Chỉ tiêu/ <i>Benchmarks</i>	Năm 2014	Năm 2015	Ghi chú/Note
1. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán/ <i>Solvency ratio</i> + Hệ số thanh toán ngắn hạn/ <i>Current ratio</i> : Tài sản ngắn hạn/Nợ ngắn hạn (<i>Short term Asset/Short term debt</i>) + Hệ số thanh toán nhanh/ <i>Quick ratio</i> : <u>Tài sản ngắn hạn - Hàng tồn kho</u> Nợ ngắn hạn <u>Short term Asset - Inventories</u> <u>Short term Debt</u>	0,38 0,15	0,25 0,11	
2. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn/ <i>capital structure Ratio</i> + Hệ số Nợ/Tổng tài sản (<i>Debt/Total assets ratio</i>) + Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu (<i>Debt/Owners' Equity ratio</i>)	0,65 1,82	0,72 2,52	
3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động/ <i>Operation capability Ratio</i> + Vòng quay hàng tồn kho/ <i>Inventory turnover</i> : Giá vốn hàng bán/Hàng tồn kho bình quân (<i>Cost of goods sold/Average inventory</i>) + Doanh thu thuần/Tổng tài sản (<i>Net revenue/ Total Assets</i>)	0,27 0,04	0,11 0,02	
4. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời/ <i>Target on Profitability</i> + Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần (<i>profit after tax/ Net revenue Ratio</i>) + Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu (<i>profit after tax/ total capital Ratio</i>) + Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản (<i>profit after tax/ Total assets Ratio</i>) + Hệ số Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/Doanh thu thuần (<i>Operating profit/ Net revenue Ratio</i>)	-1,29 -0,13 -0,048 -0,48	-1,03 -0,08 -0,022 -0,78	

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

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

b) Cơ cấu cổ đông: số liệu dựa theo danh sách cổ đông chốt ngày 24/02/2016

Cơ cấu sở hữu vốn:

Danh mục	Cổ đông trong nước		Cổ đông nước ngoài		Tổng	
	Giá trị	Tỷ lệ (%)	Giá trị	Tỷ lệ (%)	Giá trị	Tỷ lệ (%)
Tổng vốn đầu tư CSH	105,551,800,000	99.95	48,160,000	0.05	105,599,960,000	100
Cổ đông lớn sở hữu từ 5% trở lên	64,238,450,000	60.83	-	-	64,238,450,000	60,83
Cổ đông sở hữu từ 1 đến dưới 5%	22,159,200,000	20.98	-	-	22,159,200,000	20.98
Cổ đông sở hữu dưới 1 %	16,926,950,000	16.03	48,160,000	0.04	16,975,110,000	16.07
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
	Tổng số lượng cổ phiếu	10,559,996	100	600
1	Cổ đông Nhà nước	0	0	0
2	Cổ đông khác:			
2.1	Cổ đông tổ chức	69,984	0.66	7
2.2	Cổ phiếu quỹ	222,720	2.11	1
2.3	Cổ đông cá nhân:	10,267,292	97,23	592
	Cổ đông lớn (sở hữu từ 5% cp trở lên)	6,423,845	60.83	6
	- Cổ đông trong nước	6,423,845	60.83	6
	- Cổ đông Nước ngoài	0	0	0
	Cổ đông sở hữu từ 1 đến dưới 5%	2,215,920	20.98	10
	- Cổ đông trong nước	2,215,920	20.98	10
	- Cổ đông Nước ngoài	0	0	0
	Cổ đông sở hữu dưới 1%	1,627,527	15.41	576
	- Cổ đông trong nước	1,622,711	15.37	567
	- Cổ đông Nước ngoài	4,816	0.04	9

c) Tình hình thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu/ *Change in the owner's equity*: Không

d) Giao dịch cổ phiếu quỹ/ *Transaction of treasury stocks*:

- Số lượng cổ phiếu quỹ hiện tại: **222,720 CP**

- Giao dịch cổ phiếu quỹ trong năm: **Không**

e) Các chứng khoán khác/ *Other securities*: Không

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

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

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

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

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

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

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

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

Số lượng lao động: 20 người mức lương trung bình đối với người lao động: 9.300.000 VND/ tháng.

6.4. *Báo cáo liên quan đến trách nhiệm đối với cộng đồng địa phương/ Report on responsibility for local community.*

Trong năm 2015 Công ty đã hỗ trợ cho các quỹ Cựu chiến binh, Quỹ ủng hộ người nghèo, tài trợ cho các chương trình truyền truyền về an toàn giao thông của phường Phú Mỹ và quận 7.

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

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

- Xác định năm 2015 là một năm hết sức khó khăn và nhiều thử thách với Công ty do chưa triển khai được Dự Án Vinaland Tower, không có doanh thu trong khi vẫn phải chi trả chi phí quản lý và chi phí tài chính, Ban Giám đốc Công ty đã đưa ra dự báo về lỗ năm 2015 sẽ là khoảng 6 tỷ đồng. Ngoài những nguyên nhân khách quan có tác động rất lớn tới kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty như đã nêu ở trên, Ban Giám Đốc cũng thẳng thắn thừa nhận trách nhiệm của mình, cụ thể: chưa quản lý hết những rủi ro trong hoạt động đầu tư, chưa quản lý tốt chi phí trong hoạt động sản xuất kinh doanh dẫn tới thất thoát, lãng phí...

Những tiến bộ công ty đã đạt được:

- Về cơ bản năm 2015 là một năm nhiều chuyển biến tích cực với Công ty. Năng lực quản lý được nâng cao, nhiều chuyển biến rõ rệt trong cải cách, cơ cấu bộ máy quản lý hành chính.

- Phát triển Chợ Phước Long thành trung tâm mua sắm giá rẻ với quy mô lớn nhất tại khu vực Nam Sài Gòn,

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

2. *Tình hình tài chính/ Financial Situation*

a) *Tình hình tài sản/ Assets*

- Tổng tài sản của Công ty theo báo cáo tài chính tới 31/12/2015 là 278,5 tỷ đồng, tăng khoảng 38 tỷ đồng so với cùng kỳ năm trước.

- Tài sản dở dang dài hạn trong năm tăng 38,1 tỷ đồng, tài sản dở dang dài hạn đến 31/12/2015 là 251 tỷ đồng, chủ yếu là chi phí sản xuất kinh doanh dở dang của 2 dự án Vinaland Tower và Saigon South Center.

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

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

b) Tình hình nợ phải trả

- Nợ ngắn hạn: trong năm tăng 36,97 tỷ so với năm 2014. Số dư nợ ngắn hạn gia tăng chủ yếu do tăng khoản người mua hàng của Công ty trả tiền trước, tăng khoản thuế và các khoản phải nộp Nhà nước và tăng các khoản phải trả khác.
- Nợ dài hạn: cho tới 31/12/2015 là 102,12 tỷ, tăng gần 7,3 tỷ đồng so với cùng kỳ này năm trước (đến 31/12/2014 là 94,84 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 31/12/2015 là 23,85 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.
- Quản lý rủi ro về tỷ giá hối đoái: Hoạt động mua bán, các khoản vay của Công ty đều được ký kết bằng VNĐ nên sự biến động của tỷ giá hối đoái không ảnh hưởng trực tiếp tới hoạt động của Công ty.
- Quản lý rủi ro lãi suất: Công ty chịu rủi ro trọng yếu về lãi suất phát sinh từ các khoản vay đã được ký kết với lãi suất thả nổi. Rủi ro này được Công ty quản lý bằng cách duy trì một tỷ lệ hợp lý giữa các khoản vay với lãi suất cố định và các khoản vay với lãi suất thả nổi.

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

3. Những cải tiến về cơ cấu tổ chức, chính sách, quản lý/ *Improvements in organizational structure, policies, management.*

Năm 2015, 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/ *Development plans in the future*

Về hoạt động sản xuất kinh doanh:

- 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 2016) 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).
- Phần đầu doanh thu năm 2016 là 50 tỷ đồng với lợi nhuận đạt 5% doanh thu.

5. Giải trình của Ban Giám đốc đối với ý kiến kiểm toán (nếu có) - (Trường hợp ý kiến kiểm toán không phải là ý kiến chấp thuận toàn phần)/ *Explanation of the Board of Directors for auditor's opinions (if any) - (In case the auditor's opinions are not absolutely approved):*

Giải trình của Ban Giám đốc Công ty về các ý kiến kiểm toán ngoại trừ và nhấn mạnh trong Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2015 số 16.152HN/BCKT-DTL ngày 18/03/2016 của Công ty TNHH kiểm toán DTL:

Giải trình ý kiến kiểm toán ngoại trừ về “Chi phí lãi vay vốn hóa”

Dự án Vinaland Tower tại địa chỉ đường 15B (Nguyễn Lương Bằng), P. Phú Mỹ, Q. 7, TP. HCM đang trong quá trình hoàn tất các thủ tục cuối cùng để được cấp Giấy phép xây dựng. Trong năm Dự án này vẫn phát sinh một số khoản thanh toán theo tiến độ các hợp đồng về tư vấn xây dựng và thiết kế quảng cáo. Theo quan điểm của Công ty thì Dự án Vinaland Tower vẫn đang triển khai tuy có chậm so với tiến độ dự tính. Ngoài ra năm 2016 Công ty dự kiến sẽ tìm được nhà đầu tư hợp tác đầu tư và tiến hành xây dựng dự án. Do đó, Công ty vẫn tiếp tục vốn hóa chi phí lãi vay và chi phí lương nhân viên phát sinh năm 2015 vào giá trị dự án Vinaland Tower.

Giải trình ý kiến kiểm toán về “vấn đề cần nhấn mạnh”

Theo số liệu báo cáo tài chính riêng và hợp nhất đã được kiểm toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2015, hệ số khả năng thanh toán hiện hành của Công ty lần lượt là 0,25 lần và 0,24 lần. Theo ý kiến của Công ty kiểm toán DTL thì hệ số khả năng thanh toán hiện hành của Công ty và Tập đoàn như trên là khá thấp, ảnh hưởng chủ yếu là do Công ty cũng như Tập đoàn đang có các khoản nợ đến hạn thanh toán.

Công ty chúng tôi xin giải trình như sau:

Đối với các khoản nợ đến hạn thanh toán, trong đó chủ yếu là khoản nợ vay ngắn hạn Ngân hàng VIB, Công ty đã nhận được cam kết của ngân hàng sẽ ưu tiên cho thu vào nợ gốc khi Công ty bán một phần tài sản thế chấp là hai lô đất nền khu quy hoạch dân cư ADC và không bị tính lãi đối với khoản nợ lãi trong hạn.

Đối với số tiền sử dụng đất phải nộp 24 tỷ trong năm 2016 liên quan đến Dự án Vinaland Tower, Công ty dự kiến sẽ tìm được nhà đầu tư hợp tác đầu tư để cùng thanh toán khoản tiền sử dụng đất này.

Do đó, tuy khả năng thanh toán hiện hành là khá thấp nhưng không vì thế mà Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Việt Nam mất khả năng thanh toán, Công ty luôn có đủ nguồn tiền để đáp ứng các khoản nợ phải trả trong năm 2016 và Công ty cam đoan đang hoạt động ổn định và sẽ hoạt động liên tục.

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

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

- Về hoạt động sản xuất kinh doanh:

Trong năm 2015 Công ty lỗ 6,2 tỷ, không chênh lệch với kế hoạch trình tại Đại hội cổ đông 2015. Lý do: chưa có doanh thu từ việc khai thác 2 dự án chính của Công ty: Vinaland Tower và Chợ Phước Long. Việc tồn đọng vốn đầu tư vào 2 dự án khiến Công ty không có nguồn tài chính để tái đầu tư vào hoạt động kinh doanh có tính thanh khoản cao.

- Về trách nhiệm với môi trường và xã hội:

Công ty đã kiên định theo đuổi mục tiêu đặt lợi ích của mình và việc phát triển gắn liền với lợi ích của cộng đồng xã hội, bảo vệ môi trường.

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

Năm 2015 là năm khó khăn nhất trong quá trình hoạt động của Công ty. Mặc dù vậy, Ban Giám đốc đã có những nỗ lực đáng ghi nhận để giúp Công ty đứng vững và phát triển, cụ thể:

- Tích cực tìm kiếm các đối tác, các nguồn tài chính để phát triển Dự án Vinaland Tower
- Tích cực hoàn thiện các thủ tục pháp lý để triển khai Dự án
- Tái cơ cấu, giảm được chi phí về nhân sự và chi phí quản lý đáng kể
- Tăng được doanh thu từ việc khai thác, quản lý Chợ tạm Phước Long

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

- Chiến lược phát triển trung và dài hạn: Tập trung phát triển Dự án Trung tâm thương mại – Dịch vụ và Chung cư tại phường Phú Mỹ Quận 7, TP. Hồ Chí Minh; Dự án đầu tư Chợ Phước Long cùng trên địa bàn. Thông qua việc đầu tư thành công 2 dự án này để xây dựng thương hiệu phát triển tiếp tục các dự án bất động sản nhà ở và bất động sản thương mại.
- Các mục tiêu đối với môi trường, xã hội và cộng đồng của Công ty: 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, 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 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.

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

Hội đồng quản trị/ *Board of Directors*

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 Bình Long	Chủ tịch	Tổng giám đốc	9,51
2	Hồ Đắc Hưng	Phó chủ tịch	Không	16,99
3	Trần Minh Hoàng	Thành viên	Không	17,86
4	Phạm Kim Long	Thành viên	Không	6,06
5	Nguyễn Minh Thái	Thành viên	Không	2,34

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

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

STT	Số hiệu văn bản	Nội dung chính
1	15/01/BB-QT-VNI	Quy chế hoạt động của HĐQT và thay đổi sơ đồ tổ chức Công ty
2	15/02/BB-QT-VNI	Báo cáo kết quả kinh doanh năm 2014 và kế hoạch kinh doanh 2015
3	15/03/BB-QT-VNI	Kế hoạch kinh doanh và kế hoạch tài chính năm 2015
4	15/04/BB-QT-VNI	Điều chỉnh sơ đồ tổ chức, bổ nhiệm Phó TGĐ và bán sản căn hộ
5	15/05/BB-QT-VNI	CP bị hủy niêm yết tại HOSE, chuyển về niêm yết tại sàn Upcom
6	15/06/BB-QT-VNI	Điều chỉnh, bổ sung nhân sự vào BQLDA, nhân sự chuyên trách cho HĐQT
7	15/07/BB-QT-VNI	Giải quyết tình hình tài chính ngắn hạn cho Công ty và báo cáo kết quả kinh doanh

8	15/08/BB-QT-VNI	giải quyết vấn đề tài chính ngắn hạn, cơ chế giám sát của HĐQT, hoạt động của Ban quản lý dự án
9	15/09/BB-QT-VNI	giải pháp bán sập tháo gỡ khó khăn tài chính ngắn hạn, kết quả kinh doanh 6 tháng đầu năm, kế hoạch HĐCĐ 2015, xem xét đơn từ chức của Trưởng BQLDA
10	15/02/NQ-QT-VNI	Cơ chế giám sát của HĐQT, chức năng nhiệm vụ của Ban quản lý dự án, nguyên tắc điều hành công ty
11	15/10/BB-QT-VNI	Chấn chỉnh và ổn định hoạt động điều hành của Công ty
12	15/11/BB-QT-VNI	Giải quyết các khoản nợ thế chấp, nợ bảo lãnh, phương án trả nợ Ngân hàng, việc quản lý điều hành của Tổng giám đốc
13	15/12/BB-QT-VNI	Theo thông báo triệu tập họp HĐQT của chủ tịch HĐQT ngày 13/07/2015
14	15/13/BB-QT-VNI	Điều chỉnh Điều lệ Công ty, bổ sung các nội dung hợp ĐHCĐ, Báo cáo thường niên của HĐQT, chủ trương đổi nền đất với công ty ADC, thông qua HĐVT với ông Quý, xem xét đề xuất về bảng giá sập
15	15/14/BB-QT-VNI	Thông qua các nội dung trình ĐHCĐ 2015, thay đổi thư ký Công ty, xem xét giải thể BQLDA và các vấn đề khác
16	15/03/NQ-QT-VNI	Thông qua các nội dung trình và công tác tổ chức ĐHCĐ 2015, giải thể BQLDA
17	15/05/NQ-QT-VNI	Bổ nhiệm Thư ký Công ty kiêm nhiệm TP. HC-TH
18	15/17/BB-QT-VNI	Thay đổi chủ tịch HĐQT Công ty
19	15/18/BB-QT-VNI	Thay đổi chủ tịch HĐQT Công ty
20	15/04/NQ-QT-VNI	Thay đổi chủ tịch HĐQT Công ty (từ ông Trần Minh Hoàng sang ông Trần Bình Long)
21	15/20 /BB-QT-VNI	Quy chế họp HĐQT và biểu quyết thông qua thư điện tử (Email)
22	15/06/NQ-QT-VNI	Ban hành Quy chế họp HĐQT và biểu quyết thông qua thư điện tử (Email)
23	15/22/BB-QT-VNI	Thay đổi Kế Toán trưởng Công ty
24	15/07/NQ-QT-VNI	Thay đổi Kế Toán trưởng Công ty (từ Nguyễn Thị Thanh Tuyền sang Đinh Thị Ngọc Trâm)
25	15/23/BB-QT-VNI	Thống nhất thời gian tổ chức ĐHCĐ 2015 lần 2, Phương án xử lý nợ, lựa chọn giải pháp tài chính để đóng tiền sử dụng đất

d) Hoạt động của thành viên Hội đồng quản trị độc lập: tham gia các cuộc họp của Hội đồng quản trị.

2. Ban Kiểm soát/ Board of Supervisors

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

Stt	Họ và tên	Chức vụ	Tỷ lệ sở hữu cổ phần %
1	Nguyễn Thị Nhâm	Trưởng Ban kiểm soát	0

2	Mai Thị Hồng Tuyết	Thành viên BKS	0
3	Nguyễn Văn Quý	Thành viên BKS	2,07

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

Stt	Số Nghị quyết/ Quyết định	Ngày	Nội dung
01	Số: 15/BC-KS-VNI	26/03/2015	Báo cáo tình hình hoạt động của Ban và báo cáo, đánh giá việc thực hiện kế hoạch của Công ty, hoạt động của HĐQT, TGD trong năm 2014.

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

a) Thù lao và các khoản lợi ích:

Stt	Họ và tên	Chức vụ	Thù lao/tháng
I. Hội đồng quản trị:			
1	Trần Bình Long	Chủ tịch HĐQT	6.000.000đ
2	Hồ Đặc Hưng	Phó chủ tịch HĐQT	5.000.000đ
3	Trần Minh Hoàng	Thành viên HĐQT	5.000.000đ
4	Phạm Kim Long	Thành viên HĐQT	5.000.000đ
5	Nguyễn Minh Thái	Thành viên HĐQT	5.000.000đ
II. Ban kiểm soát:			
1	Nguyễn Thị Nhân	Thành viên BKS	3.000.000đ
2	Mai Thị Hồng Tuyết	Thành viên BKS	3.000.000đ
3	Nguyễn Văn Quý	Thành viên BKS	3.000.000đ

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: không

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 31/12/2015 (VND)
1	Các khoản vay dài hạn bằng tiền mặt	Thành viên HĐQT và Ban GD	17.690.400.000
2	Vay dạng chứng chỉ mua nhà	Thành viên HĐQT và Ban GD	612.484.000
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	148.877.000

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

d) Việc thực hiện các quy định về quản trị công ty/ *Implementation of regulations on corporate governance:*

Năm 2015 Công ty đã sửa đổi một số quy định tại Điều lệ của công ty cho phù hợp với Luật Doanh nghiệp số 68/2014/QH13 và được Đại hội cổ đông 2015 thông qua.

VI. Báo cáo tài chính/ Financial statements

1. Ý kiến kiểm toán/Auditor's opinions

(Trích Báo cáo kiểm toán số 16.152HN/BCKT-DTL ngày 18 tháng 03 năm 2016 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 Cổ phần Đầu tư Bất động sản Việt Nam (dưới đây gọi tắt là "Công ty") và các công ty con (cùng với Công ty dưới đây gọi chung là "Tập đoàn"), được lập ngày 18 tháng 03 năm 2016 từ trang 05 đến trang 35, bao gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2015, Báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về báo cáo tài chính hợp nhất dựa trên kết quả cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi phải tuân thủ 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 Tập đoàn 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 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 Tập đoàn 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 của Tập đoàn. 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 hợp nhất.

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

Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ

Chi phí lãi vay được vốn hóa:

Dự án Vinaland Tower tại địa chỉ đường 15B (Nguyễn Lương Bằng), P. Phú Mỹ, Q. 7, TP. HCM đã ngừng triển khai và đến nay vẫn đang trong quá trình hoàn tất các thủ tục cuối cùng để được cấp Giấy phép xây dựng. Tuy nhiên, Công ty đã vốn hóa chi phí lãi vay và lương nhân viên vào giá trị dự án Vinaland Tower trong năm 2015 với số tiền lần lượt là 11,2 tỷ đồng và 1,7 tỷ đồng thay vì ghi nhận vào chi phí trong kỳ theo quy định tại chuẩn mực kế toán Việt Nam số 16 "Chi phí đi vay". Nếu Công ty ghi nhận khoản chi phí lãi vay và lương nhân viên dự án nêu trên vào kết quả kinh doanh trong kỳ thì lợi nhuận kế toán trước thuế sẽ giảm đi một khoản tương ứng.

Ý kiến kiểm toán ngoại trừ

Theo ý kiến 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 hợp nhất đính kèm đã phản ánh trung thực và hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính hợp nhất của Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Việt Nam và công ty con vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 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.

2. Báo cáo tài chính được kiểm toán/Audited financial statements



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 31 tháng 03 năm 2016

ĐẠI DIỆN CÔNG TY

Nơi nhận:

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

