

**BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN 2015
CỦA HĐQT CÔNG TY CP ĐẦU TƯ BĐS VIỆT NAM****Kính thưa Quý cổ đông Công ty CP Đầu Tư Bất Động Sản Việt Nam!**

Năm 2015 đã qua tiếp tục là một năm khó khăn và nhiều thách thức với Công ty CPĐT BĐS Việt Nam mặc dù thị trường BĐS đã khởi sắc, hồi phục khá tốt so với năm 2014. HĐQT đánh giá hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty năm 2015 có những kết quả và đặc điểm như sau:

Về môi trường kinh doanh: Trong năm qua lạm phát tiếp tục được kiềm chế. Những nguy cơ đổ vỡ, mất ổn định của hệ thống ngân hàng, tài chính được giảm thiểu thông qua các giải pháp hành chính và tiền tệ để ổn định hệ thống ngân hàng, ổn định lãi suất. Tuy nhiên nợ xấu vẫn ở mức cao và chưa được cải thiện, sự ổn định chưa thực sự bền vững.

Việc tiếp cận vốn ngân hàng vẫn gặp nhiều khó khăn. Nền kinh tế vẫn tiềm ẩn nhiều nguy cơ bất ổn, chưa tạo được lòng tin cho cộng đồng doanh nghiệp.

Đánh giá môi trường kinh doanh trong năm 2015 đối với ngành kinh doanh bất động sản, HĐQT công ty cho rằng sự ổn định lạm phát và lãi suất sẽ tiếp tục được duy trì giúp cho thị trường hồi phục sức mua, nhất là ở những phân khúc nhà ở diện tích nhỏ phù hợp với khả năng chi trả của đa số người dân. Tuy nhiên việc bán hàng vẫn sẽ không dễ dàng đối với các doanh nghiệp vừa và nhỏ do những khó khăn về nguồn vốn và sự tin tưởng của khách hàng vào khả năng thực hiện dự án của doanh nghiệp. Bên cạnh đó việc áp dụng hàng loạt các bộ luật và quy định mới liên quan đến kinh doanh BĐS như Luật nhà ở, Luật đầu tư, Luật kinh doanh BĐS, Luật doanh nghiệp... vừa có hiệu lực đã mang đến nhiều cơ hội và thách thức mới.

Báo cáo về tình hình triển khai các dự án của Công ty:

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.

Tuy nhiên, năm 2015 Công ty không thể để hoàn thành những thủ tục pháp lý (xin Giấy phép xây dựng...) và thực hiện các nghĩa vụ tài chính với Nhà nước (đóng tiền sử dụng đất, thuế trước bạ...) do không tìm được nguồn tài chính để tiếp tục thực hiện Dự án.



Để tháo gỡ khó khăn này, Công ty đã tìm kiếm các đối tác phù hợp để cùng hợp tác đầu tư phát triển Dự án. Theo dự kiến, Dự án sẽ được khởi công vào tháng 10/2016.

- Về dự án Chợ 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.

Việc chuyển đổi đã giúp công ty có được nguồn tài chính ổn định để hoạt động, đồng thời mở ra một hướng đi mới đầy tiềm năng phát triển, kinh doanh bất động sản bán lẻ và kinh doanh hàng hóa bán lẻ.

Song song với việc khai thác chợ tạm tạo nguồn thu ổn định Công ty đang tiến hành các thủ tục đầu tư xây dựng để khi điều kiện cho phép sẽ thực hiện xây dựng mới Chợ chính thức với diện tích kinh doanh khai thác và hiệu quả cho thuê tăng gấp nhiều lần hiện nay. Mặc dù Chợ tạm Phước Long mới chỉ đưa vào sử dụng được 4 năm nhưng hiện nay Chợ đã trở thành trung tâm mua sắm giá rẻ có quy mô lớn tại khu vực Nam Sài Gòn tạo được sự thu hút rất lớn đối với người dân trong khu vực. Hiện nay 100% số sạp Chợ Phước Long đã cho thuê và bán theo hình thức góp vốn nhận sạp.

Sự thành công của Chợ Phước Long cũng giúp gia tăng đáng kể giá trị và khả năng tiêu thụ sản phẩm cho dự án Vinaland Tower xây dựng bên cạnh Chợ Phước Long mà công ty đang chuẩn bị khởi công. Mục tiêu lâu dài của công ty là phát triển dự án Vinaland Tower và Chợ Phước Long thành cụm dân cư thương mại dịch vụ giá rẻ sầm uất và đậm nét văn hóa truyền thống thu hút khách hàng của khu vực Nam Sài Gòn nói riêng và của cả TP HCM nói chung. Định hướng này đang có một khởi đầu thuận lợi là sự thành công bước đầu của Chợ Phước Long.

Báo cáo về hoạt động kinh doanh 2015:

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.

Tình hình thực hiện so với kế hoạch: 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 6,27 tỷ đồng, trong khi đó năm 2014 công ty lỗ 11,47 tỷ đồng.

Tính cả năm 2015, doanh thu thuần đạt 6,09 tỷ đồng, giảm gần 31.4% so với năm 2014. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh là 4,6 tỷ.

Giá vốn hàng bán là 1,49 tỷ, 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.

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, sự thiếu kinh nghiệm trong việc triển khai thực hiện của Ban lãnh đạo Công ty làm thời gian đầu tư dự án tăng đáng kể.
- Dự án bị đình trệ do chưa tìm được nguồn tài chính để tiếp tục thực hiện Dự án (chi trả tiền sử dụng đất, chi phí giải chấp quyền sử dụng đất của dự án...). 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.

Phương hướng giải quyết:

- Tìm kiếm đối tác thích hợp có tiềm năng về tài chính, có kinh nghiệm trong việc đầu tư – xây dựng các tổ hợp cao ốc Thương mại – Chung cư để cùng phát triển dự án.
- Giảm tối đa chi phí quản lý, chi phí hành chính: Giám biên chế, giảm chi phí không thực sự cần thiết cho hoạt động của Công ty trong giai đoạn này.

Báo cáo về hoạt động của HĐQT

Hoạt động của HĐQT Công ty trong năm 2015 là tích cực nhằm cố gắng tìm ra các giải pháp để Công ty vượt qua khó khăn, các thành viên HĐQT đều đã nỗ lực hết sức để trong điều kiện của mình đóng góp ý tưởng cho định hướng và hoạt động của Công ty.

Hầu hết các thành viên của HĐQT đều đồng ý với phương án tìm kiếm đối tác thích hợp cùng phát triển dự án.

Một khó khăn khác trong hoạt động của HĐQT năm 2014 là có 2/5 thành viên thường xuyên ở nước ngoài do đó HĐQT bị hạn chế trong tổ chức họp, phần nào làm giảm hiệu quả hoạt động của HĐQT. HĐQT đã đưa ra giải pháp họp “Online” để khắc phục nhược điểm này.

Định hướng phát triển Công ty giai đoạn 2016-2019.

Hiện nay Công ty đang nỗ lực trong việc tìm kiếm nguồn tài chính và hoàn thành các thủ tục pháp lý để triển khai dự án. Công ty cũng đã hoàn tất các công tác chuẩn bị về kế hoạch bán hàng.

Kế hoạch cụ thể:

Năm 2016-2018 xây dựng và bán thành công sản phẩm của Vinaland Tower, trong đó:

Năm 2016: Toàn bộ diện tích tầng trệt của trung tâm thương mại sẽ được bán để trả nợ những khoản nợ lớn: trả hết nợ cho Ngân hàng VIB, trả nợ cho khách hàng chứng chỉ...

Kế hoạch bán tầng trệt của trung tâm thương mại như sau:

- Tầng trệt được phân làm 114 lô và kios, diện tích bán là 944 m² theo thiết kế, giá bán theo bảng giá đã được Hội đồng quản trị phê duyệt, doanh thu ước tính là: 75.000.000.000 đồng (bảy mươi lăm tỷ đồng).
- Việc thu tiền được tiến hành theo tiến độ xây dựng như sau:

Tháng 11/2016	Tháng 11/2016	Tháng 12/2016
Hoàn thành	Thu 30%	Thu 10%
xây dựng	22,5 tỷ	7,5 tỷ
phần móng	Tổng doanh thu: 30 tỷ	

Năm 2016-2018: Tái cơ cấu tất cả các khoản nợ và có lợi nhuận

Năm 2019: Tăng vốn và niêm yết trở lại trên sàn chứng khoán TP HCM với một vị thế mới và giá trị mới.




Kính thưa Quý Cổ Đông!

Năm 2016 vẫn sẽ còn là một năm hết sức khó khăn cho Công ty chúng ta. Tuy nhiên những khó khăn đang dần được tháo gỡ và HĐQT Công ty đã và đang nỗ lực hết mình tìm kiếm giải pháp để đưa Vinaland vượt qua khủng hoảng, tận dụng cơ hội phục hồi của thị trường Bất động sản để thực hiện thành công dự án Vinaland Tower, giải quyết được các khoản nợ và đưa Công ty vượt qua khó khăn sang một giai đoạn phát triển mới

Kính chúc Quý Cổ Đông sức khỏe, hạnh phúc và thành công!

Trân trọng cảm ơn Quý Cổ Đông!

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Chủ tịch HĐQT



Trần Bình Long