



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

**Địa chỉ trụ sở:** A12 Đường D4, Khu TĐC Phạm Hữu Lầu, P. Phú Mỹ, Q. 7, TP.HCM.

**Địa chỉ liên hệ:** C50 Đường D1, KTD Phú Mỹ, P. Phú Mỹ, Quận 7, TP. Hồ Chí Minh

**Số điện thoại:** 028.6270.6889      **Email:** info@vinalandinvest.com.vn

**Web site:** www.vinalandinvest.com.vn

## **BÁO CÁO HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ TẠI ĐHĐCĐ THƯỜNG NIÊN NĂM 2023**

*Thành phố Hồ Chí Minh ngày      tháng 04 năm 2023*



# BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ TẠI ĐẠI HỘI CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2023

## **Kính thưa: ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG CÔNG TY CP ĐT BĐS VIỆT NAM**

Thay mặt Hội đồng Quản trị (HĐQT) Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Việt Nam (Vinaland), Tôi xin gửi đến tất cả Quý vị cổ đông lời chào trân trọng, lời chúc sức khỏe, hạnh phúc và thành công. Sau đây tôi xin báo cáo với Đại hội về kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty Cổ phần đầu tư Bất động sản Việt Nam trong năm 2022 và những định hướng chính cho năm 2023, như sau:

### **I. CÁC CUỘC HỌP CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ (HĐQT) CÔNG TY NĂM 2022**

Năm 2022 HĐQT đã tổ chức 10 phiên họp thông qua các vấn đề quan trọng như sau:

Stt	Số Nghị quyết/Quyết định	Ngày	Nội dung
01	01/2022/NQ- HĐQT-VNI	06/01/2022	Thông qua việc tổ chức ĐHĐCĐ thường niên năm 2022
02	01A/2022/NQ- HĐQT-VNI	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 BĐS Việt Nam.
03	02A/2022/NQ- HĐQT-VNI	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...).
04	02/2022/NQ- HĐQT-VNI	28/02/2022	Thông qua việc bãi nhiệm và bổ nhiệm chức danh kế toán trưởng Công ty.
05	03/2022/NQ- HĐQT-VNI	07/04/2022	Thông qua việc vay vốn tại ngân hàng BIDV.
06	04/2022/NQ- HĐQT-VNI	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.
07	05/2022/NQ- HĐQT-VNI	24/05/2022	Thông qua việc góp vốn đầu tư mua đất tại tỉnh Lâm Đồng.



08	06/2022/NQ- HĐQT-VNI	08/08/2022	Thông qua việc triển khai các thủ tục pháp lý để xin giấy phép xây dựng dự án “Trung Tâm Dịch Vụ, Thương Mại – Văn Phòng và Căn Hộ Viva Center” tại phường Phú Mỹ, Quận 7
09	07/2022/NQ- HĐQT-VNI	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
10	08/2022/NQ- HĐQT-VNI	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.

## II. CÔNG TÁC QUẢN LÝ VÀ HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH CỦA CÔNG TY NĂM 2022

Năm 2022 tiếp tục là một năm khó khăn cho nền kinh tế Việt Nam nói chung và ngành bất động sản nói riêng, nối tiếp chuỗi khó khăn kéo dài do dịch bệnh kể từ năm 2020.

Mặc dù theo số liệu thống kê Kinh tế Việt Nam 2022 đã tăng trưởng tới 8,02% tuy nhiên diễn biến thực tế là đáng quan ngại khi tăng trưởng chủ yếu tập trung trong quý 4/2021, quý 1, 2, 3/2022 có nguyên nhân chính từ việc dỡ bỏ giãn cách xã hội do dịch bệnh Covid 19 và nguồn tiền lớn từ chính sách trợ cấp trong dịch bệnh trên quy mô toàn cầu và trong nước đã kích thích chi tiêu sau khi dịch bệnh kết thúc.

Tuy nhiên, việc bơm tiền trợ cấp trong khi sản xuất đình trệ do giãn cách kết hợp với chiến tranh Nga-Ukraine đã thổi bùng lạm phát chưa từng có trên khắp thế giới đã khơi mào cho chính sách tiền tệ đảo chiều của các ngân hàng trung ương để đối phó lạm phát. Khắp nơi các chính phủ gia tăng lãi suất thu hồi dòng tiền đẩy doanh nghiệp và nhà đầu tư vào các khó khăn, chưa từng có kéo dài trong nhiều năm vượt quá sức chịu đựng của nhiều doanh nghiệp.

**Hoạt động kinh doanh, đầu tư dự án Viva plaza:** Năm 2022 HĐQT và BGD Công ty đã luôn sát sao, linh hoạt trong quản trị điều hành, dự báo đúng diễn biến kinh tế, thị trường, tận dụng triệt để khoảng thời gian hồi phục ngắn ngủi cuối năm 2021 đến giữa năm 2022 của thị trường để bán hàng và triển khai nhanh việc đầu tư xây dựng dự án Viva Plaza, quyết tâm hoàn thành dự án trong năm 2023 theo đúng nghị quyết đại hội đồng cổ đông 2021 đã đề ra. Cụ thể, đến nay việc xây dựng đã đạt khoảng 80% khối lượng và dự kiến sẽ hoàn thành bàn giao sản phẩm cho khách hàng trong quý 3/2023 theo đúng hợp đồng đã ký kết. 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 trong đó bán thu tiền mặt là: 272,4 tỷ và cơ cấu nợ vay là: 47,76 tỷ. Doanh thu bằng tiền là đảm bảo cho nguồn vốn đầu tư xây dựng đưa dự án về đích, bàn giao trong năm 2023.

**Hoạt động kinh doanh chợ:** Về hoạt động quản lý chợ đạt doanh thu: 3,247 tỷ, thấp hơn kế hoạch đề ra là: 6,118 tỷ, nguyên nhân do lạm phát tăng quá cao, sức mua giảm sút, chợ tạm bùng phát khiến nhiều tiểu thương bỏ sạp. Công ty cũng phải giảm giá thuê để hỗ trợ các tiểu thương còn lại duy trì việc kinh doanh, buôn bán.

**Hoạt động phát triển dự án mới:** Công ty đã triển khai ký Hợp đồng tư vấn với đơn vị có năng lực để triển khai thiết kế ý tưởng, tư vấn lập dự án đầu tư xây dựng dự án "*Trung Tâm Dịch Vụ, Thương Mại – Văn Phòng và Căn Hộ Viva Center*" trên khu đất Chợ tạm Phước Long. Tuy nhiên việc triển khai dự án còn cần phải chờ việc điều chỉnh quy hoạch chung của Tp.HCM mới có thể thực hiện. Năm 2022, Công ty cũng đã góp vốn mua đất và đầu tư công trình thí điểm phát triển bất động sản du lịch trên khu đất khoảng 10.000 m<sup>2</sup> tại Tp Bảo Lộc với số vốn nhỏ khoảng 15 tỷ nhằm thăm dò thị trường tại khu vực giàu tiềm năng này khi cao tốc Dầu Giây liên khương dự kiến đi vào hoạt động trong năm 2026. Việc đầu tư thí điểm cũng mở ra cơ hội đánh giá, rút kinh nghiệm thực tế cho phân khúc mới là dự án bất động sản du lịch nghỉ dưỡng rất giàu tiềm năng tại Bảo lộc, Lâm đồng.

**Hoạt động quản lý doanh nghiệp:** Trong năm 2022, Công ty tiếp tục xử lý các vấn đề tồn tại về quản trị doanh nghiệp, hệ quả từ việc cấp giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi người đại diện pháp luật trái quy định của Sở KH&ĐT Thành phố HCM từ năm 2015-2019, dẫn đến thay đổi người đại diện hợp pháp của Công ty trong điều hành doanh nghiệp. Công ty đã tiến hành giải thích, đàm phán, tranh kiện pháp lý với một số cá nhân bị ảnh hưởng trong giai đoạn này từ việc mua bán căn hộ thông qua các Công ty môi giới trá hình, sai quy định dẫn đến thiệt hại tại dự án Saigon South Plaza. Qua thông tin nhận được từ các cá nhân này đã không cung cấp được những chứng từ hợp pháp, hợp lệ thể hiện việc chuyển tiền thanh toán việc mua bán sản phẩm vào tài khoản của Công ty (thời kỳ 2015-2019) mà chủ yếu chuyển tiền vào các Công ty Môi giới bất động sản không còn hoạt động. Công ty cũng đã làm việc với các cơ quan chức năng về những vấn đề liên quan này. Hiện tại qua việc khôi phục dữ liệu và kiểm toán báo cáo tài chính các năm chỉ xác định được số tiền khoảng 50 tỷ đồng do một số cá nhân có chuyển khoản vào một số tài khoản sở hữu chung giữa Công ty và Công ty Xây dựng Nam Thành, Công ty CTK Land. Tuy nhiên Công ty cũng không thể thực hiện sao kê chi tiết tài khoản chung này do Công ty Nam Thành và CTK Land có văn bản ngăn chặn việc sao kê. Chủ trương của ban lãnh đạo công ty là sẽ có trách nhiệm xử lý thoả đáng số tiền này với các cá nhân có liên quan sau khi xác định được bên thụ hưởng thực sự từ số tiền mà họ đã chuyển vào các tài khoản chung của Công ty với các bên có liên quan.

**Việc kiểm toán báo cáo tài chính:** Kể từ năm 2019, Công ty đã không thể thực hiện kiểm toán báo cáo tài chính hàng năm do không được bàn giao giấy tờ sổ sách từ các cán bộ quản lý trước đây. Việc này gây ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền lợi của khách hàng, các đối tác và cổ đông của Công ty. Bên cạnh việc khởi kiện buộc thực hiện bàn giao Công ty cũng đã sắp xếp cán bộ nỗ lực rà soát khôi phục các số liệu tài chính, tài khoản ngân hàng, dữ liệu lưu trữ trên mạng đối chiếu với các đối tác, khách hàng, chủ nợ, ngân hàng... đến nay việc khôi



phục số liệu đã cơ bản hoàn thành và Công ty đã được đơn vị kiểm toán đồng ý ký hợp đồng thực hiện 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 lần này. Đây là bước ngoặt hết sức quan trọng giúp khôi phục giao dịch bình thường cổ phiếu mã VNI của Công ty trên sàn Upcom và từng bước niêm yết trở lại trên sàn Tp Hồ Chí Minh, bảo đảm quyền lợi thanh khoản cao nhất cho các nhà đầu tư vào Cổ phiếu của Vinaland.

### Kết quả hoạt động kinh doanh năm 2022

ĐVT: VNĐ

<b>Doanh thu nhận trước từ dự án Viva Plaza (sẽ ghi nhận khi bàn giao căn hộ)</b>	<b>307.193.388.124</b>
<b>Doanh thu:</b>	<b>4.447.116.210</b>
- Doanh thu bán hàng	3.247.227.700
- Thu nhập từ 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 hàng bán	932.716.548
- Chi phí bán hàng	432.501.236
- Chi phí quản lý doanh nghiệp	2.277.364.729
- Chi phí khác	86.584.903
<b>Lợi nhuận:</b>	<b>717.948.794</b>

### III. KẾ HOẠCH KINH DOANH CHO NĂM 2023

#### 1. Các chỉ tiêu doanh thu, lợi nhuận dự kiến

ĐVT: VNĐ

<b>NỘI DUNG</b>	<b>GIÁ TRỊ</b>
<b>1. THU NHẬP DỰ ÁN VIVA PLAZA</b>	
<b>Doanh thu từ dự án Viva Plaza</b>	<b>491.466.000.000</b>
<b>Chi phí dự án:</b>	<b>375.152.000.000</b>
- Chi phí xây dựng	304.822.000.000
- Chi phí bán hàng	70.330.000.000
<b>Lợi nhuận từ dự án</b>	<b>116.314.000.000</b>
<b>2. THU NHẬP CHỢ PHƯỚC LONG</b>	
<b>Doanh thu cho thuê sạp tại Chợ tạm Phước Long</b>	<b>6.300.000.000</b>
<b>Chi phí:</b>	<b>4.700.000.000</b>
- Giá vốn hàng bán	1.175.000.000
- Chi phí quản lý doanh nghiệp	2.115.000.000
- Chi phí khác	1.410.000.000
<b>Lợi nhuận cho thuê</b>	<b>1.600.000.000</b>
<b>TỔNG THU NHẬP (1+2)</b>	<b>117.914.000.000</b>

## 2. Các mục tiêu về quản lý điều hành, mở rộng kinh doanh giai đoạn 2023-2024

- Hoàn tất xây dựng, bàn giao dự án Viva Plaza cho khách hàng.
- Xây dựng đội ngũ nhân viên quản lý chăm sóc khách hàng, chủ căn hộ, khách thuê mặt bằng tại Viva Plaza.
- Triển khai cho thuê mặt bằng khối đế thương mại, phần đầu có doanh thu từ cho thuê trung tâm thương mại từ năm 2024.
- Hoàn tất thiết kế Concept dự án Viva Center và đàm phán thành công việc tái bố trí mặt bằng với tiểu thương làm cơ sở thông qua dự án với địa phương.
- Triển khai thí điểm kinh doanh dịch vụ bất động sản, trang trí nội thất, môi giới mua bán, cho thuê bất động sản, khai thác bất động sản du lịch, nghỉ dưỡng, kinh doanh nông sản.
- Chuẩn bị hồ sơ niêm yết cổ phiếu VNI trở lại trên HOSE trong năm 2024.
- Xử lý thoả đáng quyền lợi với các bên liên quan giai đoạn 2015 -2019.
- Xây dựng trụ sở, văn phòng Công ty ổn định, lâu dài .
- Thí điểm Ứng dụng công nghệ thông tin trong quản lý hoạt động của công ty, triển khai các ứng dụng hợp Online, ứng dụng công nghệ Blockchain, AI trong quản lý dữ liệu văn phòng và hoạt động tiếp thị, bán hàng, hậu mãi...

## IV. KẾT LUẬN

Năm 2022, là một năm đặc biệt khó khăn đối với ngành bất động sản và dự báo sẽ còn kéo dài đến năm 2023, làn sóng vỡ nợ, sáp nhập trong những năm tiếp theo sẽ diễn ra phổ biến. Việc tái cấu trúc ngành sẽ diễn ra mạnh mẽ, có thể nhiều công ty tên tuổi sẽ thoái lui hoặc đổi chủ sở hữu, tạo điều kiện cho nhiều doanh nghiệp nhỏ hơn có cơ hội phát triển. Khủng hoảng ngành là bài học chứng minh trên thực tế việc phát triển quy mô doanh nghiệp quá nhanh mà không có sự cân đối về cấu trúc tài chính, cân đối giữa vốn chủ sở hữu và nợ vay có thể dẫn đến sụp đổ doanh nghiệp một cách nhanh chóng khi môi trường kinh doanh thay đổi, thị trường có biến động mạnh. Năm 2023 và 2024 cũng sẽ có sự thay đổi lớn về môi trường kinh doanh bất động sản theo định hướng thị trường hơn khi dự kiến Quốc hội, sẽ ban hành mới khung pháp luật liên quan như Luật đất đai, luật kinh doanh bất động sản sửa đổi.

Đối với Công ty năm 2022 và 2023 sẽ là năm bản lề cho sự thay đổi sang một giai đoạn phát triển mới đầy tiềm năng. Sau khi triển khai thành công dự án Viva Plaza, quy mô tài sản Công ty sẽ tăng đáng kể đồng thời gia tăng tỷ trọng vốn chủ sở hữu và giảm nợ vay. Việc đưa vào khai thác trung tâm thương mại cũng sẽ tạo nguồn thu mới và dòng tiền ổn định cho hoạt động công ty và cổ tức cho cổ đông.

Việc hoàn tất báo cáo kiểm toán và xử lý thành công các vấn đề nội bộ tồn tại trong những năm qua cũng sẽ góp phần ổn định hoạt động kinh doanh của Công ty , giúp phát triển mạnh mẽ lâu dài trong những năm tiếp theo, đưa cổ phiếu Công ty niêm yết trở lại trên sàn giao dịch chứng khoán Tp HCM.

Trong bối cảnh thị trường bất động sản hết sức khó khăn hiện nay, tuy nhiên năm 2022 đã là một năm phát triển đột phá về đầu tư, xây dựng dự án đầu tiên của Công ty, Năm 2023 sẽ là năm đột phá về quy mô phát triển Công ty đồng thời đột phá về cổ tức và lợi nhuận chia



cho cổ đông. HĐQT rất mong nhận được sự ủng hộ toàn diện và vững chắc của ĐHĐCĐ đối với định hướng hoạt động đã đặt ra, giúp HĐQT hoàn thành nhiệm vụ mà Đại hội đồng cổ đông đã giao phó.

*Trân trọng và cảm ơn!*

**Nơi nhận:**

- Đại hội đồng cổ đông;
- Ban TGD, Ban KS;
- Website Công ty;
- Lưu: Cty.

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ  
CHỦ TỊCH**



**TRẦN MINH HOÀNG**

