

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT
ĐỘNG SẢN VIỆT NAM
Số: 10/2024/CBTT-VNI

(V/v: Công bố báo cáo thường niên năm
2020 của Công ty CP Đầu tư BĐS Việt Nam
- VNI)

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Tp.HCM, ngày 01 tháng 11 năm 2024

CÔNG BỐ THÔNG TIN

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

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

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

Mã số thuế: 0304867926

Mã Chứng khoán: VNI

Điện thoại: 028.6270.6889

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

NỘI DUNG CÔNG BỐ THÔNG TIN

Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Việt Nam công bố báo cáo thường niên năm 2020 (Đính kèm Báo cáo).

Báo cáo thường niên năm 2020 được Công ty đăng tải trên website: www.vinalandinvest.com.vn vào ngày 01/11/2024.

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

Trân trọng!

Nơi nhận:

- Như kính gửi;
- Lưu Công ty.

NGƯỜI THỰC HIỆN CÔNG BỐ THÔNG TIN



TRẦN MINH HOÀNG

Phụ lục IV
BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN

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

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ
BDS VIỆT NAM
Số: 299/2024/BCTN-VNI

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc
Tp. HCM, ngày 01 tháng 11 năm 2024

BÁO CÁO
Thường niên năm 2020

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

I. THÔNG TIN CHUNG

1. Thông tin khái quát

- Tên giao dịch: Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Việt Nam
- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số: 0304867926
- Vốn điều lệ: 105.599.960.000 đồng (Bằng chữ: Một trăm lẻ năm tỷ, năm trăm chín mươi chín triệu, chín trăm sáu mươi ngàn đồng)
- Vốn đầu tư của chủ sở hữu: 105.599.960.000 đồng (Bằng chữ: Một trăm lẻ năm tỷ, năm trăm chín mươi chín triệu, chín trăm sáu mươi ngàn đồng)

- Địa chỉ: A12 Đường D4, Khu TĐC Phạm Hữu Lầu, P. Phú Mỹ, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

- Số điện thoại: 028.6270.6889
- Website: www.vinalandinvest.com.vn
- Mã cổ phiếu (nếu có): VNI

- Quá trình hình thành và phát triển:

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

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

Sau đó có những thay đổi sau:

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

- Lần 2: Ngày 20/7/2007, tăng tỷ lệ góp vốn của cổ đông sáng lập.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Các sự kiện khác:

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

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

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

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

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

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

* Kể từ ngày 04/06/2017, Cổ phiếu của Công ty đã chính thức niêm yết giao dịch tại sàn UPCOM trên Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội.

2. Ngành nghề và địa bàn kinh doanh

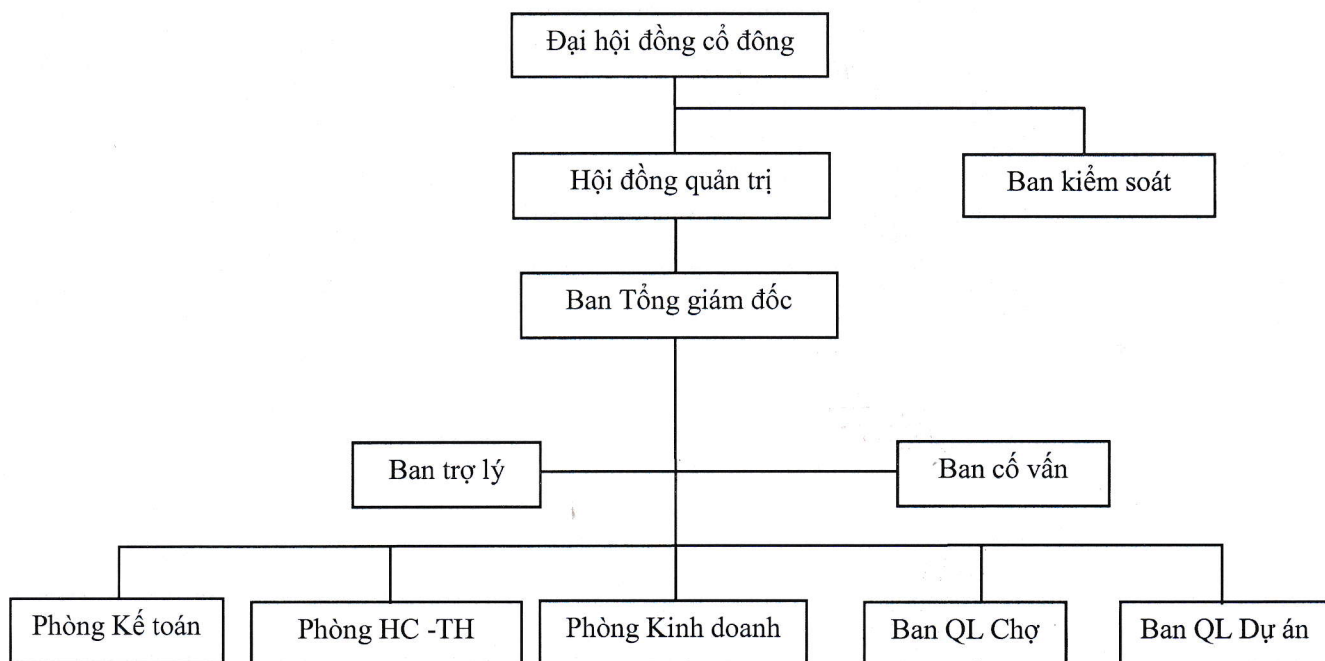
- Ngành nghề kinh doanh: Kinh doanh bất động sản, kinh doanh, khai thác và quản lý chợ,...

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

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

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

- Cơ cấu bộ máy quản lý:



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

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

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

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

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

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

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

4. Định hướng phát triển

Các mục tiêu chủ yếu của Công ty:

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

- Tiếp tục tìm kiếm các giải pháp vận động song song với biện pháp pháp lý yêu cầu bàn giao hồ sơ giấy tờ liên quan đến dự án “Trung Tâm Dịch Vụ, Thương Mại – Văn Phòng và Căn Hộ Viva Center” để thực hiện thủ tục đầu tư dự án sớm nhất có thể.

- Việc triển khai bán căn hộ tại dự án Viva Plaza sẽ được thực hiện tiếp tục từ quý 2 năm 2021. Việc triển khai xây dựng sẽ thực hiện song song với việc bán hàng để bảo đảm tính hiệu quả và giảm thiểu rủi ro đầu tư kinh doanh.

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

Năm 2020, là một năm có rất nhiều khó khăn khách quan và chủ quan đối với Công ty, dịch bệnh hoành hành, sức mua và sự quan tâm của khách hàng suy yếu cùng với việc gây khó khăn cản trở rất lớn từ nhóm cổ đông lợi ích của Ông Trần Bình Long, bất chấp pháp luật, quyền và lợi ích hợp pháp của đại đa số cổ đông khác.

II. TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM

1. Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh

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

+ Công tác xây dựng dự án: Trong năm 2020 Công ty đã ký kết Hợp đồng thi công (số 05/2020/HĐTC-TV), Hợp đồng tư vấn giám sát (số 03/2020/TVGS/VNI-DELTA), Hợp đồng tư vấn đấu thầu, triển khai xây dựng nhà mẫu, các công tác, hạng mục chuẩn bị đầu tư xây dựng đã hoàn thành 100%.

+ Công tác kinh doanh, bán hàng: Về việc triển khai hoạt động kinh doanh, bán hàng tại dự án Viva Plaza theo kế hoạch kinh doanh do ĐHĐCĐ thường niên 2020 đã thông qua Công ty đã tiến hành xây dựng hoàn thành nhà mẫu, cảnh quan, thiết lập bộ nhận diện thương hiệu, các clip quảng cáo, bán hàng, tuyển dụng nhân sự và ký Hợp đồng phân phối với một số Công ty Môi giới Bất động sản để chào bán, phân phối sản phẩm theo đúng các chủ trương đã được các ĐHĐCĐ gần đây thông qua. Tuy nhiên, trong quá trình triển khai bán hàng cụ thể Công ty đã gặp một số trở ngại khá lớn từ việc cản trở của nguyên TGD Công ty là Ông Trần Bình Long và một số cá nhân nhận là người mua căn hộ của Công ty gây ra. Để bảo đảm việc kinh doanh được tổ chức tốt và ngăn ngừa các rủi ro về truyền thông, HĐQT đã chủ trương tạm dừng việc bán hàng sang năm 2021 để có thêm thời gian đối thoại, giải thích với các cá nhân và tổ chức bị ảnh hưởng từ việc tự ý bán căn hộ của cá nhân Ông Trần Bình Long và một số Công ty Môi giới bất động sản do Ông này liên kết để lừa dối, lừa đảo người mua nhà. Ngoài ra nhằm mục đích bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp một cách tốt nhất cho Công ty và Cổ đông Công ty HĐQT đã chỉ đạo, chuẩn bị các cơ sở pháp lý, thuê tư vấn, luật sư để giải quyết các khiếu kiện phát sinh từ phía những người bị Ông Long lừa dối bán căn hộ trong trường hợp không thể đối thoại và thương lượng với những cá nhân này. HĐQT cũng đã tiến hành khởi kiện buộc ông Trần Bình Long và các cá nhân liên quan phải bàn giao hồ sơ sổ sách cho Công ty.

+ Hoạt động chợ Phước Long và triển khai dự án “Trung Tâm Dịch Vụ, Thương Mại – Văn Phòng và Căn Hộ Viva Center”: Doanh thu hoạt động từ chợ Phước Long đạt chỉ tiêu kế hoạch kinh doanh đã được ĐHĐCĐ thông qua cho năm 2020. Về việc lập dự án “Trung Tâm Dịch Vụ, Thương Mại – Văn Phòng và Căn Hộ Viva Center” Công ty đã thuê thiết kế triển khai hoàn tất ý tưởng thiết kế cho dự án, tuy nhiên về công tác hồ sơ, thủ tục chấp thuận đầu tư từ cơ quan chức năng đã bị trì trệ do việc quản lý hồ sơ dự án bị Ông Trần Bình Long chiếm giữ chưa thực hiện bàn giao cho Công ty. Công ty đã thực hiện các biện pháp pháp lý buộc các cá nhân có liên quan phải thực hiện bàn giao và hiện vụ việc đang trong quá trình thụ lý giải quyết.

+ Tình hình hoạt động của công ty từ 01/01/2020-31/12/2020

ĐVT: Đồng	
Thu nhập	12.330.206.657
- Doanh thu từ bán hàng và cung cấp dịch vụ	6.400.344.932
- Doanh thu hoạt động tài chính	14.225.364
- Thu nhập khác	5.915.636.361
Chi phí	6.432.137.871
- Giá vốn bán hàng	2.366.819.237
- Chi phí tài chính	164.689.400
- Chi phí bán hàng	83.244.056
- Chi phí quản lý doanh nghiệp	3.510.546.269
- Chi phí khác	306.838.909
Lợi nhuận trước thuế	5.898.068.786

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

Lợi nhuận sau thuế năm 2020 tăng so với năm 2019 là 272%, do các nguyên nhân sau:

+ Doanh thu cung cấp dịch vụ giảm 7%: Do sau dịch bệnh Covid – 19, tình hình kinh tế chưa khôi phục, tiêu thương ngừng kinh doanh, không tiếp tục thuê sạp vì lượng người mua giảm sút, bán hàng ế ẩm....

+ Doanh thu khác tăng 2.169 lần do thanh lý một số công cụ dụng cụ và được bồi hoàn đoạn đường dự phóng theo quy hoạch.

+ Giá vốn hàng bán tăng do tăng các chi phí liên quan đến sát trùng, sát khuẩn, lương trực tiếp cho đội ngũ phục vụ vệ sinh, bảo vệ....

2. Tổ chức và nhân sự

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

+ Tóm tắt lý lịch Tổng giám đốc:

Họ và tên: **HỒ ĐẮC HÙNG**

Ngày, tháng, năm sinh: 10/05/1971 Nơi sinh: Hà Nội Quốc tịch: Việt Nam

Số CCCD số: 001071014207 Ngày cấp: 26/06/2019 Nơi cấp: Cục trưởng Cục cảnh sát

Quản lý Hành chính về Trật tự Xã hội.

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

Trình độ chuyên môn: Kỹ sư

Quá trình đào tạo chuyên môn: Kỹ sư điện

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

+ Tóm tắt lý lịch Phó Tổng giám đốc

a) Họ và tên: **NGUYỄN VĂN HÙNG**

Ngày, tháng, năm sinh: 27/12/1977

Nơi sinh: Đà Lạt - Lâm Đồng Quốc tịch: Việt Nam

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

QLHC về TTXH

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

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

Trình độ chuyên môn: Đại học

Nghề nghiệp: Quản lý

Quá trình đào tạo chuyên môn: Quản trị Kinh doanh

Số lượng, tỷ lệ cổ phần nắm giữ tại Công ty: 1.000 cổ phiếu, chiếm 0,01%

b) Họ và tên: **LÊ THỊ BÍCH HƯƠNG**

Ngày sinh: 08 tháng 03 năm 1977

Quốc tịch: Việt Nam Dân tộc: Kinh

Số CCCD: 037177002497 Cấp ngày: 10/01/2019 Nơi cấp: Cục trưởng Cục cảnh

sát QLHC về TTXH.

- Quê quán: Ninh Bình

- Địa chỉ thường trú: C4 Tầng 7 CC Ngọc Lan, P. Phú Thuận, Quận 7, TP. HCM.

Trình độ chuyên môn: Cử nhân Sư Phạm

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

+ Tóm tắt lý lịch Kế toán trưởng

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

Ngày sinh: 01 tháng 01 năm 1985

Quốc tịch: Việt Nam Dân tộc: Kinh

Số CMND: 026102084

Cấp ngày: 18/09/2015

Nơi cấp: CA TP.HCM

Quê quán: Gia Lai

Địa chỉ thường trú: 342/37/3, Khu phố - 6, Thị Trấn Nhà Bè, Huyện Nhà Bè, TP.HCM.

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

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

- Số lượng cán bộ, nhân viên. Tóm tắt chính sách và thay đổi trong chính sách đối với người lao động.

Số lượng cán bộ, nhân viên: 27 người.

Chính sách đối với người lao động:

+ Chế độ làm việc: Công ty đảm bảo tuân thủ các chế độ đối với người lao động theo đúng quy định của pháp luật về lao động và Hợp đồng lao động đã ký kết.

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

+ Chính sách tuyển dụng: Tuyển dụng những người có bằng tốt nghiệp Đại học, Cao đẳng, Trung cấp nghề và lao động khác phù hợp với ngành nghề kinh doanh của Công ty.

+ Chính sách lương, thưởng và phúc lợi: Công ty có chính sách lương, thưởng và phúc lợi đảm bảo người lao động ổn định cuộc sống của mình và khuyến khích người lao động làm việc đạt năng suất, hiệu quả cao, thể hiện sự sáng tạo và khả năng vượt trội của bản thân.

3. Tình hình đầu tư, tình hình thực hiện các dự án

a) Các khoản đầu tư lớn: Nêu các khoản đầu tư lớn được thực hiện trong năm (bao gồm các khoản đầu tư tài chính và các khoản đầu tư dự án), tình hình thực hiện các dự án lớn. Đối với trường hợp công ty đã chào bán chứng khoán để thực hiện các dự án, cần nêu rõ tiến độ thực hiện các dự án này và phân tích nguyên nhân dẫn đến việc đạt/không đạt tiến độ đã công bố và cam kết).

Trong năm 2020 Công ty đã ký kết Hợp đồng thi công số 05/2020/HĐTC-TV ngày 10/10/2020 với Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Xây Dựng Thanh Vinh, Hợp đồng tư vấn giám sát số 03/2020/TVGS/VNI-DELTA ngày 10/10/2020 với Công ty TNHH tư vấn Quản lý Xây dựng Delta, Hợp đồng tư vấn đấu thầu, triển khai xây dựng nhà mẫu, các công tác, hạng mục chuẩn bị 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): Đang tạm dừng hoạt động.

4. Tình hình tài chính

a) Tình hình tài chính

Chỉ tiêu	Năm 2019	Năm 2020	% tăng(+)/ giảm(-)
Tổng giá trị tài sản	388.213.001.302	404.375.887.754	+4%
Doanh thu thuần	6.857.566.619	6.400.344.932	-7%
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	-2.143.371.049	289.271.334	+112%

Lợi nhuận khác	-6.105.597.383	5.608.797.452	+192%
Lợi nhuận trước thuế	-8.248.968.432	5.898.068.786	+172%
Lợi nhuận sau thuế	-8.248.968.432	5.898.068.786	+172%
Tỷ lệ lợi nhuận trả cổ tức	-781	559	+172%

b) Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu:

Chỉ tiêu	Năm 2019	Năm 2020	Ghi chú
1. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán + Hệ số thanh toán ngắn hạn:			
Tài sản ngắn hạn/Nợ ngắn hạn	6%	7%	
+ Hệ số thanh toán nhanh:			
Tài sản ngắn hạn - Hàng tồn kho	6%	7%	Không có HTK
Nợ ngắn hạn			
2. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn			
+ Hệ số Nợ/Tổng tài sản	89,7%	88,6%	
+ Hệ số Nợ/vốn chủ sở hữu	8,7 lần	7,8 lần	
3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động			
+ Vòng quay hàng tồn kho:			
Giá vốn hàng bán/Hàng tồn kho bình quân	0	0	
+ Vòng quay tổng tài Sản:			
Doanh thu thuần/Tổng tài sản bình quân	0.018 vòng	0,016 vòng	
4. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời			
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	-120,3%	92,15%	
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/vốn chủ sở hữu	-20,6%	12,8%	
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản	-2,1%	1,46%	
+ Hệ số Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/Doanh thu thuần	-31,26%	4,52%	

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

a) Cổ phần: 10.559.996 cổ phần.

b) Cơ cấu cổ đông: Số liệu dựa vào danh sách cổ đông chốt ngày 01/02/2021.

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	10.555.380	99,95%	4.616	0,04%	10.559.996	100%
Cổ đông lớn sở hữu từ 5% trở lên	6.417.566	60,77%	0	0,00%	6.417.566	60,77%

Cổ đông sở hữu từ 1% đến dưới 5%	2.727.751	25,83%	0	0,00%	2.727.751	25,83%
Cổ đông sở hữu dưới 1%	1.207.343	11,43%	4.616	0,04%	1.211.959	11,47
Cổ phiếu quỹ	202.720	1,92%	0	0,00%	202.720	1,92%

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%	485
1	Cổ đông nhà nước	0	0,00%	0
2	Cổ đông khác	0	0,00%	0
2.1	Cổ đông tổ chức	77.841	0,74%	8
a	Tổ chức trong nước	76.841	0,73%	7
b	Tổ chức nước ngoài	1.000	0,01%	1
2.2	Cổ phiếu quỹ	202.720	1,92%	1
2.3	Cổ đông cá nhân	10.279.435	97,34%	476
a	Cổ đông lớn sở hữu từ 5% trở lên	6.417.566	60,77%	6
a.1	Cổ đông trong nước	6.417.566	60,77%	6
a.2	Cổ đông nước ngoài	0	0,00%	0
b	Cổ đông sở hữu từ 1% đến dưới 5%	2.727.751	25,83%	10
b.1	Cổ đông trong nước	2.727.751	25,83%	10
b.2	Cổ đông nước ngoài	0	0,00%	0
c	Cổ đông sở hữu dưới 1%	1.134.118	10,74%	460
c.1	Cổ đông trong nước	1.130.502	10,71%	453
c.2	Cổ đông nước ngoài	3.616	0,03%	7

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

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

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

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

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

6.1. Tác động lên môi trường:

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

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

6.2. Quản lý nguồn nguyên vật liệu:

a) Tổng lượng nguyên vật liệu được sử dụng để sản xuất và đóng gói các sản phẩm và dịch vụ chính của tổ chức trong năm: 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: Không có

6.3. Tiêu thụ năng lượng:

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

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

c) Các báo cáo sáng kiến tiết kiệm năng lượng (cung cấp các sản phẩm và dịch vụ tiết kiệm năng lượng hoặc sử dụng năng lượng tái tạo); báo cáo kết quả của các sáng kiến này: Không

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

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

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

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

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

b) Tổng số tiền do bị xử phạt vi phạm do không tuân thủ luật pháp và các quy định về môi trường: Không có

6.6. Chính sách liên quan đến người lao động

a) Số lượng người lao động: 27 người.

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

Công ty đảm bảo tuân thủ các chế độ đối với người lao động theo đúng quy định của pháp luật về lao động và Hợp đồng lao động đã ký kết. Công ty có chính sách lương, thưởng và phúc lợi đảm bảo người lao động ổn định cuộc sống của mình và khuyến khích người lao động làm việc đạt năng suất, hiệu quả cao, thể hiện sự sáng tạo và khả năng vượt trội của bản thân.

c) Hoạt động đào tạo người lao động

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

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

6.7. Báo cáo liên quan đến trách nhiệm đối với cộng đồng địa phương: Không có

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

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

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

Năm 2020, là một năm có rất nhiều khó khăn khách quan và chủ quan đối với Công ty, dịch bệnh hoành hành, sức mua và sự quan tâm của khách hàng suy yếu cùng với việc gây khó khăn cản trở rất lớn từ nhóm cổ đông lợi ích của Ông Trần Bình Long, bất chấp pháp luật, quyền và lợi ích hợp pháp của đại đa số cổ đông khác.

2. Tình hình tài chính

a) Tình hình tài sản

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

Tổng tài sản của Công ty theo báo cáo tài chính tới ngày 31/12/2020 là: 404,4 tỷ đồng, tăng so với 2019: 16,2 tỷ đồng.

Tài sản dở dang dài hạn trong năm tăng: 13,98 tỷ đồng so với 2019. Tài sản dở dang dài hạn tính đến 31/12/2020 là: 390,1 tỷ đồng, đây là chi phí lũy kế cho dự án Viva Plaza.

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

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

b) Tình hình nợ phải trả

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

- Nợ ngắn hạn trong năm 2020 tăng 3,6 tỷ đồng so với 2019. Số dư nợ ngắn hạn tăng do Công ty huy động vốn để đầu tư xây dựng.

- Nợ dài hạn: tới 31/12/2020 là 157,5 tỷ đồng tăng 6,7 tỷ đồng so với 2019. Nợ dài hạn tăng chủ yếu cũng huy động để thực hiện của dự án Viva Plaza.

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

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

Năm 2020 công ty tiến hành sắp xếp, cải tiến về cơ cấu tổ chức nhân sự của các phòng ban nhằm nâng cao năng lực quản lý, chuyên nghiệp hóa các hoạt động quản trị.

Áp dụng công nghệ tiên tiến trong hoạt động kinh doanh của Công ty.

4. Kế hoạch phát triển trong tương lai

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

Công ty tiếp tục tìm kiếm các giải pháp vận động song song với biện pháp pháp lý yêu cầu bàn giao hồ sơ giấy tờ liên quan đến dự án “Trung Tâm Dịch Vụ, Thương Mại – Văn Phòng và Căn Hộ Viva Center” để thực hiện thủ tục đầu tư dự án sớm nhất có thể.

Dự kiến việc triển khai bán căn hộ tại dự án Viva Plaza sẽ được thực hiện tiếp tục từ quý 2 năm 2021. Việc triển khai xây dựng sẽ thực hiện song song với việc bán hàng để bảo đảm tính hiệu quả và giảm thiểu rủi ro đầu tư kinh doanh

Từ thực tế triển khai các hoạt động đầu tư xây dựng và kinh doanh tại dự án Viva Plaza với những khó khăn phát sinh từ việc cản trở bất chấp luật pháp của nhóm lợi ích của Ông Trần Bình Long, bên cạnh các biện pháp, công cụ pháp lý để xử lý các vi phạm của nhóm này, Hội đồng quản trị đề xuất thêm các giải pháp để huy động đa dạng các nguồn vốn, hợp tác kinh doanh, liên doanh, liên kết với các đối tác chiến lược hoặc các đối tác nội bộ là bên liên quan của Công ty, những cá nhân, tổ chức hiểu sâu sắc, tin tưởng và có quyền lợi gắn bó mật thiết với quyền lợi của Công ty, sẵn sàng chấp nhận các rủi ro từ tranh chấp vẫn sẵn sàng huy động các nguồn lực để cùng với Công ty triển khai thành công dự án Viva Plaza trong năm 2021-2023.

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

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

Sau hơn một năm quyền được trao lại cho ĐHQĐ hoạt động của Công ty đang ngày càng đi vào ổn định. HĐQT Công ty cho rằng với sự uyển chuyển, linh động, chủ động đối thoại và thu xếp lợi ích với khách hàng, vận động kết nối các nhóm cổ đông cùng hướng về mục tiêu chung là khôi phục sự minh bạch, tuân thủ luật pháp và đặt lợi ích hợp pháp của Công

ty và cổ đông lên trên hết, năm 2021 sẽ là năm bản lề vượt qua những bế tắc, mâu thuẫn nội tại để thay đổi hoàn toàn quỹ đạo tăng trưởng và lợi nhuận của Công ty trong năm 2021 và những năm tiếp theo.

V. QUẢN TRỊ CÔNG TY

1. Hội đồng quản trị

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

ST T	Họ tên	Chức vụ tại công ty	Số cổ phiếu sở hữu	Tỷ lệ sở hữu cổ phiếu	Số lượng chức danh tại Công ty khác
1	Trần Minh Hoàng	Chủ tịch HĐQT	1.885.865	18,21%	Thành viên góp vốn tại Công ty TNHH Bất động sản Viên Nam
2	Hồ Đắc Hưng	TGD	1.758.935	16,98%	Thành viên góp vốn tại Công ty TNHH Bất động sản Viên Nam
3	Nguyễn Văn Hùng	P. TGD	1.700	0,01	Thành viên góp vốn tại Công ty CP Hội môi giới bất động sản TP. HCM Người đại diện theo pháp luật tại Công ty CP Bất động sản Mangoland
4	Nguyễn Hồ Phương	Thủ quỹ	441	0,004	
5	Vũ Ngọc Tuấn		33.600	0,32%	Thành viên HĐQT, thành viên góp vốn, tại Công ty cổ phần giải pháp du học SCVN
6	Nguyễn Thị Ánh Loan		0	0%	
7	Nguyễn Duy Dương		500	0,005	Thành viên HĐQT thành viên góp vốn tại Công ty Cổ

					phần Thực phẩm sạch Nam Tiến
8	Vũ Ngọc Đâu		0	0%	

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

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

Stt	Số Nghị quyết/Quyết định	Ngày	Nội dung	Tỷ lệ thông qua
01	01/2020/NQ- HĐQT-VNI	06/01/2020	Bầu chủ tịch Hội đồng quản trị nhiệm kỳ 2018-2023 đối với ông Trần Minh Hoàng.	100%
02	02/2020/NQ- HĐQT-VNI	07/01/2020	Thông qua tờ trình số 01/2020/TTr-TGD-VNI, ngày 02/01/2020 về việc “Thỏa thuận kết nối giao thông theo Quy hoạch 1/2000 từ khu đất thực hiện dự án Viva Plaza”	100%
03	02-B/2020/NQ- HĐQT-VNI	14/01/2020	<ul style="list-style-type: none"> - Thông qua việc Tổng giám đốc Công ty được quyền ký kết các hợp đồng như: Tư vấn phát triển thương hiệu, mô hình kinh doanh, tư vấn quản lý dự án, quản lý dự án, tư vấn giám sát...liên quan đến việc triển khai dự án “Trung tâm thương mại – Dịch vụ và chung cư tại Phường Phú Mỹ, Quận 7, Tp.HCM”. - Thông qua việc ký kết Hợp đồng ủy quyền phân phối độc quyền dự án “Trung tâm thương mại – Dịch vụ và chung cư tại Phường Phú Mỹ, Quận 7, Tp.HCM” - Thông qua việc đổi tên thương mại của dự án Trung tâm thương mại – Dịch vụ và chung cư tại Phường Phú Mỹ, Quận 7, Tp.HCM, từ tên “Vinaland Tower” thành tên “Viva Plaza”. - Thông qua việc giao Chủ tịch HĐQT và Tổng giám đốc tìm kiếm nguồn và ký kết hợp đồng huy động vốn thực hiện dự án 	100%
04	03/2020/NQ- HĐQT-VNI	18/01/2020	Thông qua đề xuất của Tổng giám đốc về việc Điều chỉnh thỏa thuận kết nối giao thông theo Quy hoạch 1/2000 từ khu đất thực hiện dự án	100%
05	04/2020/NQ- HĐQT-VNI	17/02/2020	Quyết định thông qua việc thay đổi mẫu dấu Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Việt Nam.	100%
06	05/2020/NQ- HĐQT-VNI	12/03/2020	Thông qua việc tổ chức Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2020 của Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Việt Nam.	100%
07	06/2020/NQ- HĐQT-VNI	16/03/2020	Thông qua Tờ trình số: 02/2020/TTr-TGD-VNI, ngày 11/03/2020 “Về việc di dời phế liệu, cầu tháp để giải phóng mặt bằng tại công trường dự án “Trung tâm thương mại – Dịch vụ và	100%

			chung cư tại Phường Phú Mỹ, Quận 7, Tp.HCM”.	
08	07/2020/NQ- HĐQT-VNI	16/04/2020	Thông qua danh sách cổ đông số: 04.2020/DSCĐ-VNI có quyền tham dự cuộc họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2020 của Công ty Cổ phần Đầu tư BĐS Việt Nam.	100%
09	08/2020/NQ- HĐQT-VNI	08/05/2020	Thông qua việc dời thời gian tổ chức Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2020 của Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Việt Nam.	100%
	08-1/2020/NQ- HĐQT-VNI	08/05/2020	Thông qua ngày đăng ký cuối cùng để chốt danh sách thực hiện quyền tham dự ĐHĐCĐ thường niên năm 2020 ngày 30/05/2020.	100%
10	09/2020/NQ- HĐQT-VNI	18/05/2020	Thông qua việc thay đổi thời gian tổ chức cuộc họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2020 của Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Việt Nam.	100%
	09-1/2020/NQ- HĐQT-VNI	18/05/2020	Thông qua việc xin gia hạn tổ chức Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2020 của Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Việt Nam.	100%
11	10/2020/NQ- HĐQT-VNI	03/07/2020	Thông qua các Tờ trình của Hội đồng quản trị tại cuộc họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2020.	
12	11/2020/NQ- HĐQT-VNI	08/10/2020	Thông qua hợp đồng góp vốn nhận quyền sở hữu sạp tại chợ Phước Long.	100%
13	12/2020/NQ- HĐQT-VNI	09/10/2020	<ul style="list-style-type: none"> - Thông qua dự thảo hợp đồng cung cấp thiết bị và thi công dự án Viva Plaza. - Thông qua dự thảo hợp đồng giám sát thi công công trình Viva Plaza. - Thông qua việc thành lập Ban quản lý dự án Trung tâm thương mại – Dịch vụ và chung cư tại Phường Phú Mỹ, Quận 7, Tp.HCM (Viva Plaza) trực thuộc Công ty Cổ phần Đầu tư BĐS Việt Nam. 	100%
14	13-01/2020/NQ- HĐQT-VNI	01/12/2020	Thông qua chính sách đối với các giao dịch của ông Trần Bình Long nguyên TGD Công ty và một số cá nhân có liên quan đã cung cấp thông tin (chưa chính thức) cho Công ty về các giao dịch này.	100%
	13-02/2020/NQ- HĐQT-VNI	01/12/2020	Thông qua chính sách thực hiện hợp đồng vay tiền (cấp chứng chỉ quyền mua nhà) với khách hàng.	100%
	13-03/2020/NQ- HĐQT-VNI	01/12/2020	<ul style="list-style-type: none"> - Thông qua chính sách hoán đổi nợ vay lấy sản phẩm là căn hộ dự án Viva Plaza - Thông qua mẫu hợp đồng mua bán căn hộ chung cư Viva Plaza và giao thẩm quyền cho 	100%

		<p>Tổng giám đốc ký kết HĐ mua bán căn hộ với khách hàng.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Thông qua chính sách khuyến mãi, ưu đãi cho khách hàng, đối tác chiến lược mua căn hộ chung cư Viva Plaza. - Thông qua bảng giá bán căn hộ chung cư Viva Plaza. - Thông qua việc ký kết hợp đồng với đơn vị môi giới phân phối sản phẩm căn hộ Viva Plaza 	
15	14/2020/NQ- HĐQT-VNI	Thông qua việc chuyển nhượng sạp chợ tại chợ Phước Long.	100%

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

2. Ban Kiểm soát

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

STT	Họ tên	Số cổ phiếu sở hữu	Tỷ lệ
1	Bà Nguyễn Thị Hằng Nga	108.254	1,05%
2	Bà Nguyễn Thị Thanh Tuyền	0	0%
3	Bà Mai Thị Hồng Tuyết	0	0%

b) Hoạt động của Ban kiểm soát: (đánh giá hoạt động của Ban kiểm soát, nêu cụ thể số lượng các cuộc họp của Ban kiểm soát, nội dung và kết quả của các cuộc họp: 01 cuộc họp.

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

a) Lương, thưởng, thù lao, các khoản lợi ích; Lương, thưởng, thù lao, các khoản lợi ích khác và chi phí cho từng thành viên Hội đồng quản trị, thành viên Ban kiểm soát, Giám đốc hoặc Tổng Giám đốc và các cán bộ quản lý. Giá trị các khoản thù lao, lợi ích và chi phí này phải được công bố chi tiết cho từng người, ghi rõ số tiền cụ thể. Các khoản lợi ích phi vật chất hoặc các khoản lợi ích chưa thể/không thể lượng hoá bằng tiền cần được liệt kê và giải trình đầy đủ.

STT	Họ và tên	Tiền lương, thưởng và thù lao năm 2020 (VNĐ)
I. Hội đồng quản trị		
1	Ông Trần Minh Hoàng	278.854.507
2	Ông Hồ Đắc Hưng	298.851.804
3	Ông Nguyễn Văn Hùng	254.357.115
4	Ông Nguyễn Hồ Phương	179.358.333
5	Ông Nguyễn Duy Dương	52.500.000
6	Ông Vũ Ngọc Tuấn	64.500.000
7	Bà Nguyễn Thị Ánh Loan	46.500.000
8	Ông Vũ Ngọc Đầu	40.000.000

II. Ban kiểm soát		
1	Bà Nguyễn Thị Hằng Nga	39.600.000
2	Bà Nguyễn Thị Thanh Tuyền	33.000.000
3	Bà Mai Thị Hồng Tuyết	29.700.000

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

STT	Nội Dung	Giao dịch
1	Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Newland	Ký hợp đồng cung cấp dịch (vụ đo đạc), số lượng 1 giao dịch, giá trị: 21.600.000 đồng (chưa VAT) vào tháng 04/2020

VI. BÁO CÁO TÀI CHÍNH

1. Ý kiến kiểm toán

Trích báo cáo kiểm toán số 405/BCKT/TC/2023/AASCS ngày 10 tháng 04 năm 2023 của Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn tài chính Kiểm toán và Kiểm Toán Phía Nam (AASCS).

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ

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

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

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

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

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

Ba tài khoản trên chiếm tỷ lệ 78,04%% trên tổng số dư tiền gửi ngân hàng được trình bày trên báo cáo tài chính.

- Công ty không thể làm thủ tục xác nhận số dư khoản vay ngắn hạn, dài hạn được trình bày trên báo cáo tài chính với số liệu lần lượt là: 62.919.771.960 đồng và 102.996.146.402 đồng.

Ý kiến kiểm toán ngoại trừ

Theo ý kiến của chúng tôi, ngoại trừ ảnh hưởng của vấn đề nêu tại đoạn "Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ", báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Việt Nam tại ngày 31/12/2020, cũng như kết quả kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

Vấn đề cần nhấn mạnh

Chúng tôi muốn lưu ý người đọc đến Thuyết minh VIII.3 trong báo cáo tài chính về khoản nợ ngắn hạn của Công ty vượt quá tài sản ngắn hạn của Công ty là 186.957.711.415 VND. Điều kiện này cùng những vấn đề khác được nêu trong Thuyết minh VIII.3 cho thấy sự tồn tại của yếu tố không chắc chắn trọng yếu có thể dẫn đến nghi ngờ đáng kể về khả năng hoạt động liên tục của Công ty.

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

2. Báo cáo tài chính được kiểm toán

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

Nơi nhận:

- Kinh gửi;
- Lưu: HC-TH.

XÁC NHẬN CỦA ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT CỦA CÔNG TY



Trần Minh Hoàng