

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM

Số: 05/2024/CBTT-VNI

(V/v: Công bố báo cáo thường niên năm 2023 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 04 tháng 04 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, Q. 7, Tp.HCM.

Địa chỉ liên hệ: C50 Đường D1, Khu TĐC Phú Mỹ, P. Phú Mỹ, Q. 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 2023 (gửi kèm báo cáo).

Báo cáo thường niên năm 2023 được Công ty đăng tải trên website: www.vinalandinvest.com.vn vào ngày 04/04/2024.

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



CHỦ TỊCH HĐQT

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: 91/2024/BCTN-VNI

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc
Tp. HCM, ngày 04 tháng 04 năm 2024

BÁO CÁO

Thường niên năm 2023

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: 205/51-53-55 Phạm Hữu Lầu, Khu phố 2, Phường Phú Mỹ, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
- Số điện thoại: 028.6270.6889
- Số fax:
- 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.

- 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 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 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).

- Lần 15: Ngày 10/05/2023, thay đổi địa chỉ trụ sở chính về số 205/51-53-55 Phạm Hữu Lầu, Khu phố 2, Phường Phú Mỹ, Quận 7, TP. HCM

- 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 giao dịch chứng khoán Hà Nội

2. Ngành nghề và địa bàn kinh doanh

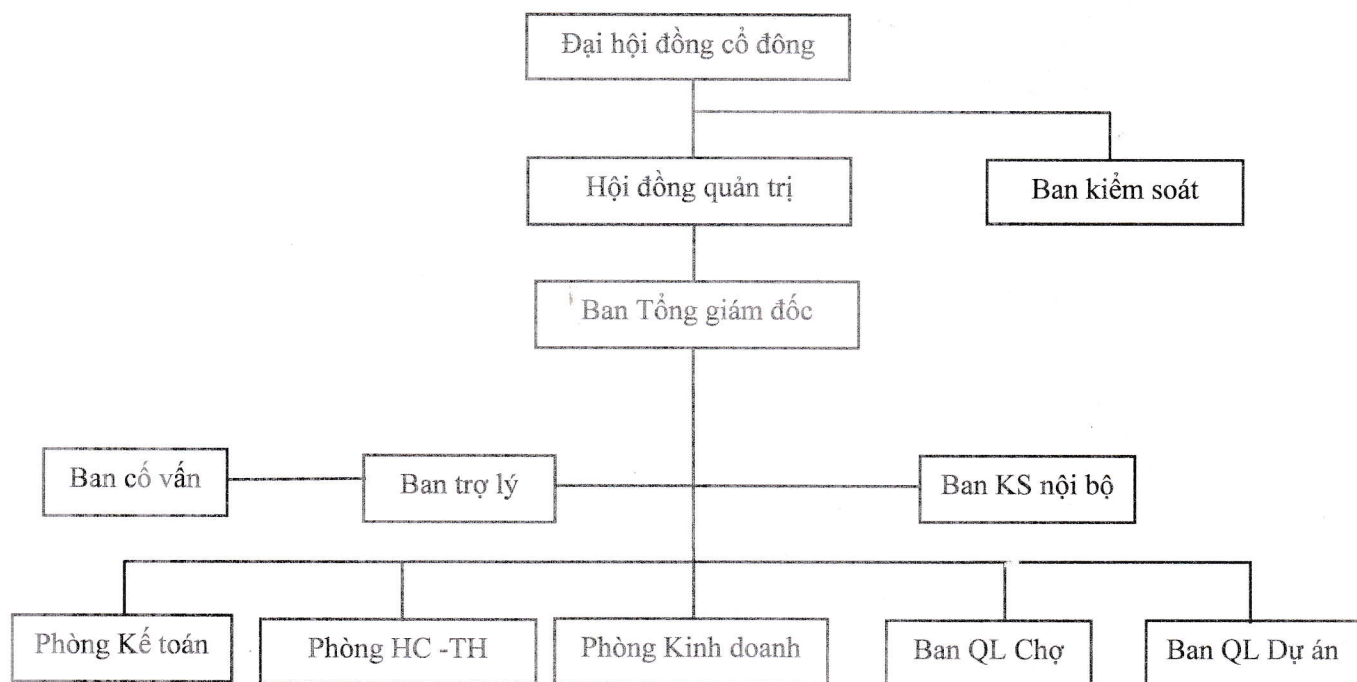
- Ngành nghề kinh doanh: Kinh doanh bất động sản, kinh doanh, khai thác và quản lý chợ...

- 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

- Hoàn tất xây dựng, bàn giao dự án Viva Plaza cho khách hàng.
- Chuyển hướng kinh doanh mặt bằng khối đế của dự án Viva Plaza từ định hướng cho thuê mặt bằng bán lẻ sang đầu tư dự án trung tâm hội nghị tiệc cưới và giải trí, nhà hàng cao cấp, phần đầu có doanh thu khai thác thương mại từ cuối năm 2024.
- Hoàn tất thiết kế Concept dự án Viva Center và đàm phán thành công việc tái bố trí mặt bằng với tiêu thương làm cơ sở thông qua dự án với địa phương.
- Triển khai kinh doanh dịch vụ bất động sản, môi giới mua bán, cho thuê bất động sản, khai thác bất động sản du lịch, nghỉ dưỡng, kinh doanh nông sản, vật liệu xây dựng, thí điểm kinh doanh dịch vụ đào tạo nguồn nhân lực ngành bất động sản.
- Chuẩn bị hồ sơ niêm yết cổ phiếu VNI trở lại trên HOSE trong năm 2025.
- 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 quản lý doanh nghiệp và họp Online, ứng dụng công nghệ mới trong quản lý văn phòng, kinh doanh và hoạt động tiếp thị, bán hàng, hậu mãi...

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 2023 mặc dù kinh tế có sự hồi phục nhẹ, tuy nhiên đối với thị trường bất động sản Việt Nam lại là một năm khó khăn chưa từng có về nguồn vốn và sức mua trên thị trường. Với đặc thù doanh nghiệp và nhà đầu tư sử dụng tỷ trọng vốn vay cao trong nhiều năm để phát triển và đầu tư vào những dự án quy mô lớn, cao cấp phục vụ nhu cầu nghỉ dưỡng du lịch không quá cấp thiết và bị tàn phá nặng nề sau đại dịch Covid 19. Rất nhiều các doanh nghiệp và nhà đầu tư bất động sản hiện vẫn chìm trong khó khăn, vay nợ chồng chất. Nợ xấu bất động sản đang tăng mạnh trong hệ thống ngân hàng và rất nhiều các doanh nghiệp bất động sản mất khả năng thanh toán nợ trái phiếu đến hạn đã tạo nên bức tranh rất xấu trên thị trường bất động sản, làm suy giảm lòng tin của khách hàng với các chủ đầu tư, trì hoãn quyết định mua nhà đất tại các dự án còn dang dở tạo nên vòng xoáy khó khăn kếp cho các doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực bất động sản cho dù nền kinh tế đã có sự phục hồi và lãi vay mua nhà đang ở mức thấp.

Theo dữ liệu của Hội môi giới bất động sản Việt Nam (VARIS), thanh khoản bất động sản nửa đầu năm duy trì ở mức thấp, tuy nhiên càng về cuối năm tình hình càng được cải thiện. Cụ thể, quý I có 2.700 giao dịch thành công, quý II ở mức 3.700 giao dịch. Mặc dù bước sang quý III và IV, thanh khoản đã có sự cải thiện đáng kể, tâm lý e dè của người mua được phần nào gỡ bỏ. Nhưng, thị trường bất động sản được đánh giá vẫn trong trạng thái ảm đạm. Chỉ trong một năm, thị trường bất động sản đã chứng kiến sự ra đi của nhiều doanh nghiệp bất động sản. Thậm chí có doanh nghiệp phải tạm đóng cửa vì thiếu nguồn tiền hoạt động.

Bước sang năm 2023, liên tiếp các đại gia bất động sản ngã ngựa. Những vụ án lớn được phanh phui đã phần nào tác động tới tâm lý, gây hoang mang cho nhà đầu tư.

Trong bối cảnh môi trường kinh doanh toàn cầu nhiều biến động ảnh hưởng đến phát triển kinh tế trong nước, Công ty chủ trương phát triển thận trọng, tăng tỷ trọng vốn tự có, hạn chế vốn vay, tinh gọn bộ máy, ứng dụng công nghệ để tiết giảm chi phí quản lý, phù hợp với nguồn nội lực của doanh nghiệp.

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,...

Hoạt động kinh doanh, đầu tư dự án Viva Plaza: Năm 2023 việc kinh doanh tại dự án Viva Plaza gặp rất nhiều khó khăn trong việc bán hàng, tiêu thụ sản phẩm. Do những khó khăn đặc biệt về nguồn vốn dành cho thị trường bất động sản sức mua thị trường đột ngột suy giảm khiến cho việc bán hàng và thu tiền tại dự án gặp rất nhiều khó khăn, trở ngại. Việc bán hàng và cơ cấu nợ bằng sản phẩm đạt 187/295 căn hộ, giá trị các Hợp đồng đạt 554 tỷ đồng trong đó đã thu tiền mặt là 421,7 tỷ, cơ cấu nợ vay là 56 tỷ. Việc bán hàng và thu tiền theo tiến độ không đạt như kỳ vọng do sự mất niềm tin của khách hàng đối với những dự án đang xây dựng dang dở, sự thận trọng của ngân hàng trong xét duyệt cho vay mua nhà dự án và những khó

khẩn đặc biệt đối với nhóm khách hàng đến từ Trung Quốc là những khó khăn ngoài dự kiến khiến cho dòng tiền phát triển dự án bị thiếu hụt trầm trọng, dự án chậm tiến độ bàn giao. Bên cạnh khó khăn về nguồn vốn, khó khăn của các nhà thầu dự án cũng là một vấn đề lớn đối với việc phát triển dự án trong năm 2023. Hàng trăm nhà thầu xây dựng phá sản trên thị trường là bức tranh chung của ngành xây dựng Việt Nam trong năm 2023 và các nhà thầu xây dựng tại dự án Viva Plaza cũng gặp phải những khó khăn tương tự. Có những thời điểm nhà thầu gần như mất năng lực triển khai khiến cho tiến độ xây dựng bị đình trệ và Công ty phải tìm kiếm các giải pháp hỗ trợ hoặc xử lý và thay thế.

Hoạt động kinh doanh chợ: Về hoạt động quản lý chợ đạt doanh thu 2,98 tỷ đồng thấp hơn kế hoạch đề ra 3,32 tỷ, nguyên nhân do 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 Thành phố Hồ Chí Minh 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 m² tại Thành phố Bảo Lộc với số vốn nhỏ khoảng 15 tỷ đồng 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.

Kết quả hoạt động của công ty từ 01/01/2023-31/12/2023

	ĐVT: Đồng
<u>Thu nhập:</u>	386.849.518.852
- Doanh thu nhận trước từ dự án Viva Plaza (sẽ ghi nhận khi bàn giao căn hộ)	383.374.098.576
<u>- Doanh thu bán hàng</u>	2.982.035.809
- Thu nhập từ hoạt động tài chính	189.622.265
- Thu nhập khác	303.762.202
<u>Chi phí:</u>	3.246.522.377
- Giá vốn hàng bán	768.343.518
- Chi phí tài chính	0
- Chi phí bán hàng	918.131.459
- Chi phí quản lý doanh nghiệp	1.560.047.400
- Chi phí khác	0
- Lợi nhuận	228.897.899

- 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 2023 giảm so với năm 2022 là 68%, do các nguyên nhân sau:

- Doanh thu giảm 8%: Do tình hình thực tế hiện nay, người tiêu dùng đa số tiêu dùng online, tiêu thương ngừng kinh doanh, không tiếp tục thuê sạp vì lượng người mua giảm sút, bán hàng ế ẩm....

- Doanh thu hoạt động tài chính giảm 68% do nguồn tiền gửi tiết kiệm giảm.

- Doanh thu khác giảm 50%.

- Chi phí bán hàng tăng: 112% do tăng cường quảng bá thị trường, marketing sản phẩm.

- Chi phí quản lý doanh nghiệp giảm 32%: Do tình hình khó khăn, Công ty thực hiện tiết kiệm chi phí.

- Chi phí khác giảm 100%.

- Giá vốn hàng bán giảm: 18%,

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** Giới tính: Nam 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

Quá trình làm việc:

Thời gian	Nơi làm việc	Vị trí công việc
1995-1999	Tổng Công ty hàng không Việt Nam – Xí nghiệp bảo dưỡng máy bay A75	Kỹ sư điện tử
1999-2001	Schmidt Vietnam Co.ltd	Kỹ sư kinh doanh
2001-2003	Công ty Cổ phần Công Nghệ Tiên Phong	Kỹ sư kinh doanh
2003-2004	Công Ty TNHH Nam Thái Hòa	Chủ tịch HĐQT TV kiêm Tổng Giám đốc
2007-25/02/2013	Công ty Cổ Phần Đầu Tư Bất động Sản Việt Nam	Tổng Giám đốc
2007-19/01/2019	Công ty Cổ Phần Đầu Tư Bất động Sản Việt Nam	Phó chủ tịch HĐQT

17/07/2019-Nay	Công ty Cổ phần Đầu Tư Bất Động Sản Việt Nam	Tổng Giám đốc
----------------	--	---------------

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

Họ và tên: **NGUYỄN VĂN HÙNG** Giới tính: Nam

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

Quá trình làm việc:

Thời gian	Nơi làm việc	Vị trí công việc
Từ 2007-2016	Công ty Cổ phần Đầu Tư BĐS Việt Nam	Trưởng phòng Kinh doanh
Từ 2019- Nay	Công ty Cổ Phần Đầu Tư BĐS Việt Nam	Phó Tổng Giám đốc

Số lượng, tỷ lệ cổ phần nắm giữ tại Công ty: 1.700 cổ phiếu, chiếm 0,01%

+ Tóm tắt lý lịch Phó Tổng giám đốc

Họ và tên: **LÊ THỊ BÍCH HUƠNG (Bổ nhiệm 17/07/2019)**

Giới tính: Nữ

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

Quá trình công tác (tóm tắt chức vụ, nghề nghiệp và nơi công tác): làm việc tại Công ty Cổ Phần Đầu Tư BĐS Việt Nam –Chức vụ Phó Tổng giám đốc.

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

+ Tóm tắt lý lịch Kế toán trưởng

Họ và tên: **LÊ THỊ HIỀN (Bổ nhiệm ngày 01/03/2022)**

Giới tính: Nữ

Ngày sinh: 16 tháng 06 năm 1976.

Quốc tịch: Việt Nam

Dân tộc: Kinh

Số CCCD: 044176000113

Cấp ngày: 03/06/2016

Nơi cấp: Cục trưởng cục

Cảnh Sát ĐKQL cư trú và QLQG về dân cư.

Quê quán: Văn Hóa – Tuyên Hóa - Quảng Bình

Địa chỉ thường trú: Tổ dân phố 10, Phường Nam Lý - Thành phố Đồng Hới - Tỉnh Quảng Bình.

Trình độ chuyên môn: Cử nhân Kinh tế - Chuyên ngành Tài chính Kế toán

Quá trình công tác (tóm tắt chức vụ, nghề nghiệp và nơi công tác):

Thời gian	Nơi làm việc	Vị trí công việc
Từ tháng 03/2003 - 05/2005	Công ty TNHH Nông Lâm Ngư cơ Trung Sơn, Đông Hà, Quảng Trị	Kế toán trưởng
Từ tháng 08/2005 - 12/2010	Công ty TNHH Thanh Trường Đông Hà, Quảng Trị	Kế toán trưởng
Từ tháng 12/2010 - 4/2011	Công ty CP Thương mại Việt Hồng Chinh tại Quảng Bình	Chi nhánh trưởng
Từ tháng 04/2011 - 04/2012	Công ty TNHH Thanh Trường Đông Hà, Quảng Trị	Kế toán trưởng
Từ tháng 04/2012 - 04/2015	Công ty CPTM và du lịch Vĩnh Hà (BAONINH BEACHRESORT)	Kế toán trưởng
Từ tháng 04/2015 - 01/2022	Công ty TNHH Tân Bình, Quảng Bình	Kế toán trưởng

Tỷ lệ sở hữu cổ phần VNI: Không

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

Tại thời điểm 31/12/2023, tổng số nhân sự làm việc tại Công ty là 47 (Bốn mươi bảy) người theo hợp đồng lao động. Ngoài ra còn số lao động theo thời vụ được tuyển theo đúng 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

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).

- Đến nay việc xây dựng đã gần như hoàn chỉnh, một số khách hàng đã nhận nhà đưa vào sử dụng.

- 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 Thành phố Hồ Chí Minh mới có thể thực hiện.

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 2022	Năm 2023	% tăng(+)/ giảm(-)
<i>* Đối với tổ chức không phải là tổ chức tín dụng và tổ chức tài chính phi ngân hàng:</i>			
Tổng giá trị tài sản	691.369.187.945	842.906.026.687	+21,92%
Doanh thu thuần	3.247.227.700	2.982.035.809	-8,2%
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	204.164.104	(74.864.303)	-136,7%
Lợi nhuận khác	513.784.690	303.762.202	-40,88%
Lợi nhuận trước thuế	717.948.794	228.897.899	-68,12%
Lợi nhuận sau thuế	717.948.794	228.897.899	-68,12%
Tỷ lệ lợi nhuận trả cổ tức	68	22	-67,65%

- Các chỉ tiêu khác: (tùy theo đặc điểm riêng của ngành, của công ty để làm rõ kết quả hoạt động kinh doanh trong hai năm gần nhất)

b) Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu:

Chỉ tiêu	Năm 2022	Năm 2023	Ghi chú
<i>1. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán</i>			
+ Hệ số thanh toán ngắn hạn: Tài sản ngắn hạn/Nợ ngắn hạn	42%	29%	
+ Hệ số thanh toán nhanh: Tài sản ngắn hạn - Hàng tồn kho Nợ ngắn hạn	-	29%	
<i>2. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn</i>			
+ Hệ số Nợ/Tổng tài sản	93%	94%	
+ Hệ số Nợ/vốn chủ sở hữu	13,5 lần	16,6 lần	
<i>3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động</i>			
+ 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	0,0035 vòng	0,0039 vòng	
4. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời			
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	22,1%	7,68%	
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/vốn chủ sở hữu	1,5%	0,48%	
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản	0,10%	0,03%	
+ Hệ số Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/Doanh thu thuần	6,28%	7,7%	

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 19/03/2024.

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	10.555.363	99,96%	4.633	0,04%	10.559.996	100%
Cổ đông lớn sở hữu từ 5% trở lên	7.246.036	68,62%	-	0,00%	7.246.036	68,62%
Cổ đông sở hữu từ 1% đến dưới 5%	2.495.631	23,63%	-	0,00%	2.495.631	23,63%
Cổ đông sở hữu dưới 1%	610.976	5,79%	4.633	0,04%	615.609	5,83%
Cổ phiếu quỹ	202.720	1,92%	-	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%	477
1	Cổ đông nhà nước	-	0,00%	0
2	Cổ đông khác			
2.1	Cổ đông tổ chức	210.649	2%	6
a	Tổ chức trong nước	209.648	1,99%	5
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	10.146.627	96,08%	470
a	Cổ đông lớn sở hữu từ 5% trở lên	7.246.036	68,62%	7
a.1	Cổ đông trong nước	7.246.036	68,62%	7
a.2	Cổ đông nước ngoài	-	0,00%	
b	Cổ đông sở hữu từ 1% đến dưới 5%	2.292.911	21,71%	11

b.1	Cổ đông trong nước	2.292.911	21,71%	11
b.2	Cổ đông nước ngoài	-	0,00%	
c	Cổ đông sở hữu dưới 1%	607.680	5,75%	452
c.1	Cổ đông trong nước	604.047	5,72%	444
c.2	Cổ đông nước ngoài	3.633	0,03%	8

c) Tình hình thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu: Nêu các đợt tăng vốn cổ phần kể từ khi thành lập bao gồm các đợt chào bán ra công chúng, chào bán riêng lẻ, chuyển đổi trái phiếu, chuyển đổi chứng quyền, phát hành cổ phiếu thường, trả cổ tức bằng cổ phiếu v.v (thời điểm, giá trị, đối tượng chào bán, đơn vị cấp): Không có

d) 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

e) 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: sử dụng các nguyên vật liệu thân thiện với môi trường

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 lao động, mức lương trung bình đối với người lao động: Số lượng lao động: 47 người, mức lương trung bình đối với người lao động: 13.200.000 VNĐ/tháng.

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

Báo cáo và đánh giá của Ban Giám đốc tối thiểu phải bao gồm các nội dung- Phân tích tổng quan về hoạt động của công ty so với kế hoạch/dự tính và các kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh trước đây. Trường hợp kết quả sản xuất kinh doanh không đạt kế hoạch thì nêu rõ nguyên nhân và trách nhiệm của Ban Giám đốc đối với việc không hoàn thành kế hoạch sản xuất kinh doanh (nếu có).

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

Năm 2023 vẫn là năm vô cùng khó khăn đối với các doanh nghiệp nói chung và với công ty Vinaland nói riêng. Hoạt động kinh doanh chợ Phước Long không đạt được như kỳ vọng do ảnh hưởng rất nhiều từ các yếu tố khách quan chung của nền kinh tế. Với dự án Viva Plaza Công ty gặp rất nhiều khó khăn trong việc bán hàng, tiêu thụ sản phẩm do lạm phát, sức mua bất động sản sụt giảm nghiêm trọng. Việc bán hàng và thu tiền theo tiến độ không đạt như kỳ vọng do sự mất niềm tin của khách hàng đối với những dự án đang xây dựng dang dở khiến cho dòng tiền phát triển dự án bị thiếu hụt trầm trọng, dự án chậm tiến độ bàn giao.

Đối với các dự án khác: Đang tiếp tục triển khai, tuy nhiên do mới chỉ là bước đầu nên chưa thể đánh giá tổng quan cũng như so sánh với năm trước.

Ngoài những nguyên nhân khách quan do suy thoái kinh tế, Ban giám đốc cũng nhìn nhận nhiều yếu tố chủ quan khi chưa thể quản lý tổng thể rủi ro bên ngoài tác động trực tiếp vào Công ty, quản lý các chi phí trong hoạt động kinh doanh chưa thực sự tốt.

Những tiến bộ công ty đã đạt được: Trong năm 2023 Công ty tiếp tục xử lý các vấn đề tồn tại về quản trị doanh nghiệp, đặc biệt là xử lý vấn đề về cấp giấy đăng ký doanh nghiệp do sở Kế hoạch & đầu tư cấp trái quy định giai đoạn 2015-2019. Công ty đã tiến hành các biện pháp pháp lý để bảo đảm các quyền hợp pháp của Cổ đông trong việc quyết định người đại diện hợp pháp của doanh nghiệp trên giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp, qua đó xác định trách nhiệm hợp lý, hợp pháp của doanh nghiệp trong các giao dịch kinh doanh phát sinh trong giai đoạn 2015-2019.

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 31/12/2023 là: 842,9 tỷ đồng, tăng so với 2022: 151,5 tỷ đồng.

Tài sản dở dang dài hạn trong năm 2023 tăng: 151,3 tỷ đồng so với 2022. Tài sản dở dang dài hạn tính đến 31/12/2023 là: 705,4 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 2023 tăng 54 tỷ đồng so với 2022. Số dư nợ ngắn hạn tăng do Công ty thực hiện việc huy động vốn để hoàn thiện dự án, trong khi chưa thu được tiền từ khách hàng về việc bán căn hộ.

- Nợ dài hạn: tới 31/12/2023 là: 568,4 tỷ đồng tăng 97,3 tỷ đồng so với 2022). Nợ dài hạn tăng chủ yếu đến từ nguồn Doanh thu chưa 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 2023 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. Xây dựng đội ngũ nhân viên quản lý và chăm sóc khách hàng riêng biệt.

Thí điểm ứng dụng công nghệ thông tin trong quản lý hoạt động của Công ty, triển khai các ứng dụng họp online, AI trong quản lý dữ liệu văn phòng và hoạt động tiếp thị bán hàng, hậu mãi.

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.

Tập trung quản lý, khai thác dự án Viva Plaza sau khi bàn giao cho khách hàng. Triển khai các thủ tục pháp lý cho dự án Viva Center.

Nỗ lực bán hoặc cho thuê hết số lượng căn hộ còn lại.

Triển khai thực hiện việc hoàn tất các hồ sơ liên quan đến kiểm toán và hoàn thành kiểm toán hợp nhất trong năm nay. Mục tiêu đến năm sau sẽ đưa cổ phiếu Công ty trở lại giao dịch bình thường trên sàn giao dịch chứng khoán.

Xây dựng trụ sở, văn phòng công ty ổn định, lâu dài.

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

Năm 2023 vẫn là năm rất nhiều khó khăn cho thị trường bất động sản, đặc biệt về nguồn vốn và thị trường. Ban giám đốc Công ty đã chứng minh được năng lực điều hành, năng lực quản lý và đã thực hiện những giải pháp hữu hiệu giúp Công ty khởi tình trạng phá sản, tạo được đà phát triển bền vững.

Hội đồng quản trị, Ban giám đốc đã cố gắng đưa công ty vượt qua khó khăn, triển khai tốt việc đầu tư và kinh doanh dự án đầu tiên của Công ty, tạo nguồn lực, cơ sở vật chất để Công ty phát triển bền vững lâu dài trong tương lai.

Đứng trước khó khăn đó Hội đồng quản trị Công ty đã nỗ lực hết sức mình để tìm nguồn vốn thay thế, bằng mọi khả năng, biện pháp có thể để hoàn thành dự án đủ điều kiện bàn giao cho khách hàng, đưa dự án vào khai thác sử dụng, thoát khỏi nguy cơ đóng băng dự án mà rất nhiều chủ đầu tư dự án bất động sản lớn nhỏ đã gặp phải trong năm 2023. Đến nay việc xây dựng đã gần như hoàn chỉnh, một số khách hàng đã nhận nhà đưa vào sử dụng.

* Các kế hoạch, định hướng của Hội đồng quản trị:

- Trong năm 2024 sẽ triển khai nhiều lĩnh vực kinh doanh mới.
- Công ty sẽ thành lập một số công ty con hoạt động kinh doanh ở nhiều ngành nghề lĩnh vực khác nhau.

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 (góp 50%) tại Công ty TNHH Bất động sản Viên Nam
2	Hồ Đắc Hưng	TGD	1.758.935	16,98%	Thành viên góp vốn (góp 50%) tại Công ty TNHH Bất động sản Viên Nam,
3	Nguyễn Văn Hùng	P. TGD	1.700	0,01%	Thành viên góp vốn (góp 30%) 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	0,0004%	

5	Vũ Ngọc Tuấn		126.700	1,22%	Thành viên HĐQT, thành viên góp vốn (góp 18%), tại Công ty cổ phần giải pháp du học SCVN
6	Nguyễn Văn Quý		1.330	0,001%	
7	Nguyễn Duy Dương		500	0,0005%	Thành viên HĐQT thành viên góp vốn (góp 35%) tại Công ty Cổ phần Thực phẩm sạch Nam Tiến

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	01/2023/NQ-HĐQT-VNI	10/01/2023	Thông qua triển khai kế hoạch Marketing cho dự án.	100%
02	02/2023/NQ-HĐQT-VNI	20/02/2023	Thông qua việc điều chỉnh lương của nhân sự quản lý Công ty kể từ ngày 01/02/2023.	100%
03	03/2023/NQ-HĐQT-VNI	02/03/2023	Thông qua việc tổ chức ĐHCĐ Thường niên năm 2023	100%
04	04/2023/NQ-HĐQT-VNI	09/03/2023	Thông qua việc Công ty Vinaland giải quyết các vấn đề liên quan đến công tác Tài chính – Kế toán và kiểm toán BCTC từ năm 2019 – 2022.	100%
05	05/2023/NQ-HĐQT-VNI	19/05/2023	Thông qua kế hoạch giải quyết đối với khách hàng đã ký kết hợp đồng mua bán căn hộ và lô thương mại dự án Vinaland Tower (SaiGon South Plaza) do	100%

			Ông Trần Bình Long nhân danh Công ty ký.	
06	06/2023/NQ-HĐQT-VNI	23/06/2023	Thông qua việc tổ chức lấy ý kiến ĐHĐCĐ bằng văn bản	100%
07	07/2023/NQ-HĐQT-VNI	01/07/2023	Thông qua nội dung cam kết của Công ty Cổ phần Đầu Tư BĐS Việt Nam về việc bảo đảm tài sản của Ông Nguyễn Văn Quý – TVHĐQT, sử dụng cho mục đích bảo lãnh hạn mức vay của Công ty Cổ phần Dịch Vụ BĐS NewLand tại Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam.	100%
08	08/2023/NQ-HĐQT-VNI	05/07/2023	Thông qua các Hợp đồng giữa Công ty Cổ phần Đầu tư BĐS Việt và Công ty Cổ phần Dịch vụ BĐS NewLand.	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: Không 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 2023 (VNĐ)
-----	-----------	--

I. Hội đồng quản trị		
1	Ông Trần Minh Hoàng	679.000.000
2	Ông Hồ Đắc Hưng	671.000.000
3	Ông Nguyễn Văn Hùng	515.000.000
4	Bà Lê Thị Bích Hương	398.000.000
5	Ông Nguyễn Hồ Phương	334.650.000
6	Ông Nguyễn Duy Dương	54.000.000
7	Ông Vũ Ngọc Tuấn	54.000.000
8	Ông Nguyễn Văn Quý	55.500.000
II. Ban kiểm soát		
1	Bà Nguyễn Thị Hằng Nga	44.800.000
2	Bà Nguyễn Thị Thanh Tuyên	33.300.000
3	Bà Mai Thị Hồng Tuyết	33.000.000

b) Giao dịch cổ phiếu của người nội bộ: (Thông tin về các giao dịch cổ phiếu của các thành viên Hội đồng quản trị, thành viên Ban kiểm soát, Tổng Giám đốc, Kế toán trưởng, các cán bộ quản lý, Thư ký công ty, cổ đông lớn và những người liên quan tới các đối tượng nói trên): Không có

c) 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	Cung cấp và lắp đặt hạng mục tủ bếp và lavabo của 295 căn hộ dự án Viva Plaza, trị giá hợp đồng 11.983.879.905 đồng (Đã bao gồm VAT)
2		Thi công cửa thép chống cháy, với giá trị hợp đồng là 12.820.000.000 đồng (Đã bao gồm VAT)
3		Hợp đồng mua bán Thiết bị vệ sinh cao cấp INNOCI, với giá trị hợp đồng là 10.878.494.000 đồng.
4		Cung cấp, lắp đặt vách và cửa kính, với giá trị hợp đồng 18.320.288.821 đồng (Đã bao gồm VAT).
5		Mua bán các sản phẩm gạch ốp lát của nhà máy VTHM, với giá trị hợp đồng là 758.898.906 đồng (Đã bao gồm VAT).
6		Cung cấp và lắp đặt Sàn Laminate (Pergo) cho căn hộ, với giá trị hợp đồng 7.114.235.760 đồng

VI. BÁO CÁO TÀI CHÍNH

1. Ý kiến kiểm toán

Trích báo cáo kiểm toán số 180/BCKT/TC/2024/AASCS ngày 18 tháng 03 năm 2024 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 90,65% 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 và lãi vay được trình bày trên báo cáo tài chính với số liệu lần lượt là: 34.384.373.084 đồng, 92.970.225.259 đồng và 62.602.898.297 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 31/12/2023, cũng như kết quả kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ cho năm 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.4 trong báo cáo tài chính về khoản nợ ngắn hạn của Công ty vượt quá tài sản ngắn hạn của Công ty là 160.053.584.067 VND. Điều kiện này cùng những vấn đề khác được nêu trong Thuyết minh VIII.4 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 năm đã được kiểm toán bao gồm: Bảng cân đối kế toán; Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh; Báo cáo lưu chuyển tiền tệ; Bản thuyết minh Báo cáo tài chính theo quy định pháp luật về kế toán và kiểm toán. Trường hợp theo quy định pháp luật về kế toán và kiểm toán, công ty phải lập Báo cáo tài chính hợp nhất hoặc Báo cáo tài chính tổng hợp thì Báo cáo tài chính trình bày trong Báo cáo thường niên là Báo cáo tài chính hợp nhất hoặc Báo cáo tài chính tổng hợp đồng thời nêu địa chỉ công bố, cung cấp báo cáo tài chính của công ty mẹ.

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

(Ký, ghi rõ họ tên, đóng dấu)



Trần Minh Hoàng