

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM

Địa chỉ: A12 Đường D4 Khu Tái định cư Phú Mỹ, phường Phú Mỹ, quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh



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: *Tầng G Block A5-01.02 Khu Era Town, Nguyễn Lương Bằng (15B), Phường Phú Mỹ, Quận 7, Thành phố. Hồ Chí Minh*

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

Web site: www.vinalandinvest.com.vn

**Báo cáo của TGD về các hoạt động trọng yếu
và tình hình tài chính năm kết thúc ngày
31/12/2021**

Thành phố Hồ Chí Minh ngày 23 tháng 02 năm 2022

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM

Địa chỉ: A12 Đường D4 Khu Tái định cư Phú Mỹ, phường Phú Mỹ, quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh

MỤC LỤC

NỘI DUNG	TRANG
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	1-2
- Bảng cân đối kế toán	3-4
- Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	5
- Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	6
- Thuyết minh báo cáo tài chính	7-30

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM

Địa chỉ: A12 Đường D4 Khu Tái định cư Phú Mỹ, phường Phú Mỹ, quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Công ty Cổ phần Đầu tư Bất Động Sản Việt Nam được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0304867926, đăng ký lần đầu ngày 13 tháng 3 năm 2007 thay đổi lần thứ 14 ngày 17 tháng 07 năm 2019 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp.

Lĩnh vực kinh doanh và ngành nghề của Công ty:

- Kinh doanh khai thác và quản lý chợ;
- Hoạt động dịch vụ hỗ trợ trực tiếp cho vận tải đường thủy;
- Dịch vụ tư vấn bất động sản, dịch vụ sàn giao dịch bất động sản (trừ đấu giá bất động sản), môi giới bất động sản, dịch vụ quản lý bất động sản, dịch vụ quảng cáo bất động sản;
- Kinh doanh bất động sản;
- Tư vấn đấu thầu, lập dự án đầu tư, thẩm tra thiết kế, dự toán và tổng dự toán công trình xây dựng, kiểm định chất lượng công trình xây dựng; đánh giá sự cố và lập chương trình xử lý;
- Xây dựng nhà các loại;
- Xây dựng giao thông (cầu, đường);
- San lấp mặt bằng;
- Trang trí nội ngoại thất, sản xuất vật tư, thiết bị, vật liệu xây dựng, cấu kiện bê tông đúc sẵn, đóng và ép cọc (không hoạt động tại trụ sở);
- Sản xuất các cấu kiện kim loại (không hoạt động tại trụ sở);
- Khai thác đá, cát;
- Xây dựng công trình dân dụng, công nghiệp, thủy lợi, bến cảng, sân bay, đường dây tải điện, trạm biến áp đến 220KV.

Hình thức sở hữu vốn

Vốn điều lệ theo giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh là: 105.599.960.000 VNĐ

Vốn góp của các cổ đông đến ngày 31/12/2021: 105.599.960.000 VNĐ

Hội đồng quản trị và ban tổng giám đốc

Hội đồng quản trị

*** Đến ngày 31 tháng 12 năm 2021**

Họ và tên

Ông Trần Minh Hoàng

Ông Hồ Đắc Hưng

Ông Nguyễn Duy Dương

Ông Vũ Ngọc Tuấn

Ông Nguyễn Văn Hùng

Ông Nguyễn Hồ Phương

Ông Nguyễn Văn Quý

Chức vụ

Chủ tịch HĐQT (Tái bổ nhiệm)

Thành viên

Thành viên

Thành viên

Thành viên

Thành viên (được bầu ngày 30/12/2019)

Thành viên (được bầu ngày 27/03/2021)

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM

Địa chỉ: A12 Đường D4 Khu Tái định cư Phú Mỹ, phường Phú Mỹ, quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ban kiểm soát

Họ và tên

Bà Nguyễn Thị Hằng Nga
Bà Mai Thị Hồng Tuyết
Bà Nguyễn Thị Thanh Tuyền

Chức vụ

Trưởng ban
Thành viên
Thành viên

Ban tổng giám đốc

Họ và tên

Ông Hồ Đắc Hưng
Ông Nguyễn Văn Hùng
Bà Lê Thị Bích Hường

Chức vụ

Tổng giám đốc (Bổ nhiệm ngày 17/07/2019)
Phó tổng giám đốc (Bổ nhiệm ngày 17/7/2019)
Phó tổng giám đốc (Bổ nhiệm ngày 17/7/2019)

Kế toán trưởng:

Bà Trần Thị Chung
Bà Trần Thị Kim Duyên

Bổ nhiệm ngày 01/12/2019

Miễn nhiệm ngày 17/7/2019

Công bố trách nhiệm của Ban Tổng giám đốc trong việc lập Báo cáo cổ đông tình hình tài chính.

Do ban tổng giám đốc (BTGD) cũ và kế toán trưởng cũ không bàn giao hồ sơ sổ sách kế toán nên BTGD hiện tại, không thể lập được báo cáo tài chính 2019 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. Mặc dù vậy, BTGD vẫn nỗ lực thực hiện báo cáo cổ đông về tình hình tài chính của công ty tại ngày 31/12/2021, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày.

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Việc lập các báo cáo này dựa trên cơ sở các thông tin được thu thập từ các nguồn khác nhau với độ chính xác cao nhất có thể.

Ban Tổng Giám đốc Công ty đảm bảo rằng, các sổ kế toán được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính của Công ty, với mức độ tương đối chính xác, hợp lý. BTGD có trách nhiệm trong việc bảo đảm an toàn tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn, phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc Công ty cho rằng Báo cáo này đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2021 trong khả năng, báo cáo này có thể được thay đổi sau khi ban TGD cũ bàn giao hồ sơ sổ sách kế toán.

Trân trọng báo cáo!

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 23 tháng 02 năm 2022



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM

Địa chỉ: A12 Đường D4, Khu Tái Định Cư Phạm Hữu Lầu, Phường Phú Mỹ, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Ngày 31 tháng 12 năm 2021

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN		Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
A	TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		46.103.022.629	33.859.093.020
I.	Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.01	2.500.472.886	2.222.587.074
1	Tiền	111		2.500.472.886	2.222.587.074
2	Các khoản tương đương tiền	112		-	-
II.	Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120		5.000.000.000	-
3	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		5.000.000.000	-
III.	Các khoản phải thu ngắn hạn	130		35.490.555.347	26.626.786.530
1	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131		941.112.757	562.139.956
2	Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.02	30.766.239.376	25.250.910.209
5	Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	V.03	2.880.000.000	2.880.000.000
6	Phải thu ngắn hạn khác	136	V.04a	8.953.928.021	5.984.461.172
7	Dự phòng các khoản phải thu khó đòi (*)	137	V.05	(8.050.724.807)	(8.050.724.807)
8	Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
IV.	Hàng tồn kho	140		-	-
V.	Tài sản ngắn hạn khác	150		3.111.994.396	5.009.719.416
1	Chi phí trả trước ngắn hạn	151		111.655.320	365.351.021
2	Thuế GTGT được khấu trừ	152	V.11	2.917.138.673	4.561.167.992
3	Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.11	83.200.403	83.200.403
B.	TÀI SẢN DÀI HẠN	200		351.543.760.054	337.399.075.247
I.	Các khoản phải thu dài hạn	210		24.000.000	24.000.000
6	Phải thu dài hạn khác	216	V.04b	24.000.000	24.000.000
7	Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*)	219		-	-
II.	Tài sản cố định	220		60.692.648	38.547.639
1	Tài sản cố định hữu hình	221	V.06	60.692.648	38.547.639
-	- Nguyên giá	222		280.983.073	215.078.073
-	- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(220.290.425)	(176.530.434)
III.	Bất động sản đầu tư	230		-	-
IV.	Tài sản dở dang dài hạn	240	V.07	347.364.821.089	333.329.325.813
1	Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		255.489.984.422	241.664.489.146
2	Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		91.874.836.667	91.664.836.667
IV.	Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250	V.08	3.983.439.861	3.983.439.861
1	Đầu tư vào công ty con	251		7.840.000.000	7.840.000.000
2	Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		-	-
3	Đầu tư góp vốn vào công ty khác	253		50.000.000	50.000.000
4	Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn (*)	254		(3.906.560.139)	(3.906.560.139)
5	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	-
V.	Tài sản dài hạn khác	260		110.806.456	23.761.934
1	Chi phí trả trước dài hạn	261		110.806.456	23.761.934
2	Tài sản thuế thụ nhập hoãn lại	262		-	-
3	Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		-	-
4	Tài sản dài hạn khác	268		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN		270		397.646.782.683	371.258.168.267

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM

Địa chỉ: A12 Đường D4, Khu Tái Định Cư Phạm Hữu Lầu, Phường Phú Mỹ, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh

NGUỒN VỐN		Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
A	NỢ PHẢI TRẢ	300		345.921.280.475	320.167.198.402
I.	Nợ ngắn hạn	310		222.681.109.783	220.247.723.764
1	Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.09	449.674.489	556.031.576
2	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.10	3.423.288.731	3.298.263.773
3	Thuế và các khoản phải nộp cho nhà nước	313	V.11	6.407.695.845	6.501.472.029
4	Phải trả người lao động	314		242.951.691	616.514.995
5	Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.12	36.083.597.192	35.957.097.192
6	Phải trả nội bộ ngắn hạn	316		-	-
7	Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	317		-	-
8	Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	V.13a	3.133.512.880	4.183.019.677
9	Các khoản phải trả ngắn hạn khác	319	V.14a	93.414.713.568	91.109.649.135
10	Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.15a	79.509.046.100	78.009.046.100
11	Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
12	Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		16.629.287	16.629.287
13	Quỹ bình ổn giá	323		-	-
14	Giao dịch mua bán lại trái phiếu chính phủ	324		-	-
II.	Nợ dài hạn	330		123.240.170.692	99.919.474.638
6	Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	V.13b	20.479.923.327	82.727.273
7	Phải trả dài hạn khác	337	V.14b	6.484.000.000	4.450.500.000
8	Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.15b	96.276.247.365	95.386.247.365
B	VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		51.725.503.208	51.090.968.492
I.	Vốn chủ sở hữu	410	V.16	51.725.503.208	51.090.968.492
1	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411		105.599.960.000	105.599.960.000
-	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		105.599.960.000	105.599.960.000
-	- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2	Thặng dư vốn cổ phần	412		3.090.700.368	3.090.700.368
3	Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		-	-
4	Vốn khác của chủ sở hữu	414		-	-
5	Cổ phiếu quỹ (*)	415		(4.578.119.463)	(4.578.119.463)
11	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		(52.387.037.697)	(53.021.572.413)
-	- LNST CPP lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		(52.999.848.913)	(55.384.641.896)
-	- LNST CPP kỳ này	421b		612.811.216	2.363.069.483
12	Nguồn vốn đầu từ XDCB	422		-	-
II.	Nguồn kinh phí và quỹ khác	430			
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		440		397.646.783.683	371.258.166.894

Kế toán trưởng

Trần Thị Chung

Lập tại Tp. Hồ Chí Minh, ngày 24 tháng 03 năm 2021



Tổng giám đốc

Hồ Đắc Hưng

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM

Địa chỉ: A12 Đường D4, Khu Tái Định Cư Phạm Hữu Lầu, Phường Phú Mỹ, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG**Năm 2021**

Đơn vị tính: VND

TT	Chi tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm 2021	Năm 2020
1	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01		3.977.755.570	5.776.573.718
2	Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3	Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	VI.01	3.977.755.570	5.776.573.718
4	Giá vốn hàng bán	11	VI.02	2.028.648.668	2.366.819.237
5	Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		1.949.106.902	3.409.754.481
6	Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.03	35.237.520	13.956.755
7	Chi phí tài chính	22	VI.04	7.765.000	3.164.689.400
	<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	23			3.000.000.000
8	Chi phí bán hàng	25	VI.05		83.244.056
9	Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.06	1.360.820.047	3.399.782.249
10	Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		615.759.375	(3.224.004.469)
11	Thu nhập khác	31		24.282.726	5.915.636.361
12	Chi phí khác	32	VI.07	5.507.384	306.838.909
13	Lợi nhuận khác	40		18.775.342	5.608.797.452
14	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		634.534.717	2.384.792.983
15	Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.08	-	-
16	Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52			
17	Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		634.534.717	2.384.792.983

Lập tại Tp. Hồ Chí Minh, ngày 23 tháng 02 năm 2022

Kế toán trưởng



Trần Thị Chung

Tổng giám đốc



 Hồ Đắc Hưng

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM

Địa chỉ: A12 Đường D4, Khu Tái Định Cư Phạm Hữu Lầu, Phường Phú Mỹ, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG

(Theo phương pháp trực tiếp)

Năm 2021

Đơn vị tính: VND

STT	Chi tiêu	Mã số	Năm 2021	Năm 2020
I	Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh			
1	Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	01	2.001.295.267,00	9.754.500.096,00
2	Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ	02	(14.787.231.542,00)	(12.829.870.854,00)
3	Tiền chi trả cho người lao động	03	(3.989.117.756,00)	(3.236.768.712,00)
4	Tiền lãi vay đã trả	04	(2.133.000.000,00)	(432.699.999,00)
5	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	05		
6	Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06	28.001.407.642,00	3.784.586.272,00
7	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	07	(6.294.249.618,00)	(3.416.960.620,00)
	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	2.809.103.992,00	(6.377.213.817,00)
II	Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư			
1	1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		
2	2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22	78.781.819,00	504.350.151,00
3	3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	(8.000.000.000,00)	
4	4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	3.000.000.000,00	
5	5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		
6	6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		
7	7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		12.550.303,00
	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	(4.921.218.181,00)	516.900.454,00
III	Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính			
1	1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		
2	2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp	32		
3	3. Tiền thu từ đi vay	33	3.290.000.000,00	6.640.000.000,00
4	4. Tiền trả nợ gốc vay	34	(900.000.000,00)	
5	5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35		
6	6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		
	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	2.390.000.000,00	6.640.000.000,00
	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20 + 30 + 40)	50	277.885.811,00	779.686.636,00
	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	2.222.587.074,00	1.442.900.437,00
	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		
	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50 + 60 + 61)	70	2.500.472.885,00	2.222.587.073,00

Lập tại Tp. Hồ Chí Minh ngày 23 tháng 02 năm 2022

Kế toán trưởng


Trần Thị Chung



Tổng Giám đốc


Hồ Đắc Hưng

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM

Địa chỉ: A12 Đường D4 Khu Tái định cư Phú Mỹ, phường Phú Mỹ, quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Năm 2021

I. Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp

1- Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Đầu tư Bất Động Sản Việt Nam (gọi tắt là “Công ty”) được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0304867926, đăng ký lần đầu ngày 13 tháng 3 năm 2007 thay đổi lần thứ 14 ngày 17 tháng 07 năm 2019 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp.

Hình thức sở hữu vốn: Vốn cổ phần.

Vốn điều lệ theo giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh là: 105.599.960.000 đồng.

Công ty có tên giao dịch quốc tế là: Vinaland Invest Corp. Tên viết tắt: VNI.

Trụ sở chính đặt tại: A12 Đường D4, Khu Tái Định Cư Phạm Hữu Lầu, Phường Phú Mỹ, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh.

2- Lĩnh vực kinh doanh của Công ty: Xây dựng và Kinh doanh Bất động sản - Dịch vụ.

3- Ngành nghề kinh doanh:

- Kinh doanh khai thác và quản lý chợ;
- Hoạt động dịch vụ hỗ trợ trực tiếp cho vận tải đường thủy;
- Dịch vụ tư vấn bất động sản, dịch vụ sàn giao dịch bất động sản (trừ đấu giá bất động sản), môi giới bất động sản, dịch vụ quản lý bất động sản, dịch vụ quảng cáo bất động sản;
- Kinh doanh bất động sản;
- Tư vấn đấu thầu, lập dự án đầu tư, thẩm tra thiết kế, dự toán và tổng dự toán công trình xây dựng, kiểm định chất lượng công trình xây dựng; đánh giá sự cố và lập chương trình xử lý;
- Xây dựng nhà các loại;
- Xây dựng giao thông (cầu, đường);
- San lấp mặt bằng;
- Trang trí nội ngoại thất, sản xuất vật tư, thiết bị, vật liệu xây dựng, cấu kiện bê tông đúc sẵn, đóng và ép cọc (không hoạt động tại trụ sở);
- Sản xuất các cấu kiện kim loại (không hoạt động tại trụ sở);
- Khai thác đá, cát;
- Xây dựng công trình dân dụng, công nghiệp, thủy lợi, bến cảng, sân bay, đường dây tải điện, trạm biến áp đến 220KV.

4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường: 12 tháng

- Đối với hoạt động kinh doanh dự án: chu kỳ sản xuất kinh doanh trên 12 tháng.
- Đối với hoạt động sản xuất kinh doanh còn lại: chu kỳ sản xuất kinh doanh trong vòng 12 tháng.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM

Địa chỉ: A12 Đường D4 Khu Tái định cư Phú Mỹ, phường Phú Mỹ, quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh

5. Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp trong năm tài chính có ảnh hưởng đến báo cáo tài chính.

- Ngày 17/07/2019 Sở kế hoạch và đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh đã thực hiện cấp giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần thứ 14 trên cơ sở khôi phục toàn bộ nội dung Đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần thứ 10, ngày 29 tháng 05 năm 2013, theo đó xác định Ông Trần Minh Hoàng là người đại diện pháp luật hợp pháp của Công ty-Chức danh Chủ tịch Hội đồng quản trị
- Hội đồng quản trị cũng đã bầu ban Tổng giám đốc mới gồm : Ông Hồ Đắc Hưng làm Tổng giám đốc Công ty, Các Ông Nguyễn Văn Hùng và Bà Lê Thị Bích Hương làm Phó Tổng giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Việt Nam
- Toàn bộ sổ sách kế toán của công ty không được kế toán trưởng cũ bàn giao, do đó báo cáo tài chính thiếu đi những thông tin có tính trọng yếu làm sai lệch đáng kể đến báo cáo tài chính năm 2021.

6. Cấu trúc doanh nghiệp

Công ty có một văn phòng tại A12 Đường D4 Khu Tái định cư Phạm Hữu Lầu, phường Phú Mỹ, quận 7, Tp. HCM và 01 công ty con là Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Dịch vụ Phước Long.

7. Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên báo cáo tài chính

Các thông tin so sánh đã được kiểm tra, phân loại phù hợp với số liệu cuối kỳ.

II. Kỳ kế toán, đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán:

1. Kỳ kế toán của Công ty bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 31/12 hàng năm.
2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán là đồng Việt Nam (VND).

III. Chuẩn mực và chế độ kế toán áp dụng:

1. Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng chế độ kế toán Việt Nam được quy định tại thông tư số 200/2014/TT/BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài Chính, các chuẩn mực kế toán do Bộ Tài Chính ban hành và các văn bản sửa đổi, bổ sung, hướng dẫn thực hiện kèm theo.

Cơ sở của kế toán và nghĩa vụ thuế, thực hiện theo phạm vi điều chỉnh tại điều 2 thông tư số 200/2014/TT/BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài Chính về hướng dẫn việc ghi sổ kế toán, lập và trình bày Báo cáo tài chính, không áp dụng cho việc xác định nghĩa vụ thuế của doanh nghiệp đối với ngân sách Nhà nước.

2- Tuyên bố việc tuân thủ chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán

Công ty áp dụng các chuẩn mực kế toán Việt Nam và các văn bản hướng dẫn chuẩn mực do Nhà nước đã ban hành. Báo cáo tài chính được lập và trình bày theo đúng mọi quy định của từng chuẩn mực, thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực và chế độ kế toán hiện hành đang áp dụng.

IV. Các chính sách, nguyên tắc kế toán áp dụng

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM

Địa chỉ: A12 Đường D4 Khu Tái định cư Phú Mỹ, phường Phú Mỹ, quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh

1- Nguyên tắc ghi nhận các khoản tiền và các khoản tương đương tiền

- Nguyên tắc xác định các khoản tiền mặt, tiền gửi ngân hàng

Là chỉ tiền phản ánh toàn bộ số tiền hiện có của Doanh nghiệp tại thời điểm báo cáo, gồm: Tiền mặt tại quỹ của Doanh nghiệp, tiền gửi Ngân hàng không kỳ hạn và tiền đang chuyển.

- Nguyên tắc xác định các khoản tương đương tiền

Là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi không quá 3 tháng kể từ ngày đầu tư có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành một lượng tiền xác định và không có rủi ro trong việc chuyển đổi thành tiền tại thời điểm báo cáo.

- Nguyên tắc, phương pháp chuyển đổi các đồng tiền khác

Đối với tiền mặt tại thời điểm lập báo cáo, doanh nghiệp đánh giá lại số dư ngoại tệ theo nguyên tắc: Tỷ giá giao dịch thực tế áp dụng khi đánh giá lại số dư tiền mặt bằng ngoại tệ là tỷ giá mua ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi doanh nghiệp thường xuyên có giao dịch (do doanh nghiệp tự lựa chọn) tại thời điểm lập báo cáo tài chính.

Đối với tiền gửi ngân hàng tại thời điểm lập báo cáo tài chính, doanh nghiệp đánh giá lại số dư ngoại tệ theo nguyên tắc: Tỷ giá giao dịch thực tế áp dụng khi đánh giá lại số dư tiền gửi ngân hàng bằng ngoại tệ là tỷ giá mua ngoại tệ của chính ngân hàng thương mại nơi doanh nghiệp mở tài khoản ngoại tệ tại thời điểm lập báo cáo tài chính. Trường hợp doanh nghiệp có nhiều tài khoản ngoại tệ ở nhiều ngân hàng khác nhau và tỷ giá mua của các ngân hàng không có sự chênh lệch đáng kể thì có thể lựa chọn tỷ giá mua của một trong các ngân hàng nơi doanh nghiệp mở tài khoản ngoại tệ làm căn cứ đánh giá lại.

2- Nguyên tắc ghi nhận các khoản đầu tư

Các khoản đầu tư vào đơn vị khác gồm các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên doanh, công ty liên kết và các khoản đầu tư góp vốn khác với mục đích nắm giữ lâu dài.

Dự phòng tổn thất các khoản đầu tư tài chính

Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh: Là dự phòng phần giá trị bị tổn thất có thể xảy ra do giảm giá các loại chứng khoán doanh nghiệp đang nắm giữ vì mục đích kinh doanh;

Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác: Là khoản dự phòng tổn thất do doanh nghiệp nhận vốn góp đầu tư (công ty con, liên doanh, liên kết) bị lỗ dẫn đến nhà đầu tư có khả năng mất vốn hoặc khoản dự phòng do suy giảm giá trị các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên doanh, liên kết.

+ Đối với khoản đầu tư vào cổ phiếu niêm yết hoặc giá trị hợp lý khoản đầu tư được xác định tin cậy, việc lập dự phòng dựa trên giá trị thị trường của cổ phiếu.

+ Đối với khoản đầu tư không xác định được giá trị hợp lý tại thời điểm báo cáo, việc lập dự phòng được thực hiện căn cứ vào khoản lỗ của bên được đầu tư.

3- Nguyên tắc ghi nhận Các khoản phải thu

Nguyên tắc ghi nhận: Bao gồm các khoản phải thu khách hàng, khoản trả trước cho người bán, phải thu nội bộ và các khoản thu khác tại thời điểm báo cáo.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM

Địa chỉ: A12 Đường D4 Khu Tái định cư Phú Mỹ, phường Phú Mỹ, quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh

Việc phân loại các khoản phải thu được thực hiện theo nguyên tắc:

- Phải thu khách hàng: các khoản phải thu mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua – bán giữa Công ty và người mua như bán hàng, cung cấp dịch vụ, thanh lý/nhượng bán tài sản, tiền bán hàng xuất khẩu của bên giao ủy thác thông qua bên nhận ủy thác;
- Phải thu nội bộ: các khoản phải thu giữa đơn vị cấp trên và đơn vị cấp dưới trực thuộc không có tư cách pháp nhân hạch toán phụ thuộc;
- Phải thu khác: các khoản phải thu không có tính chất thương mại, không liên quan đến giao dịch mua – bán.

Phân loại các khoản phải thu khi lập báo cáo tài chính theo nguyên tắc như sau:

- Có thời hạn thu hồi hoặc thanh toán dưới 1 năm được phân loại là ngắn hạn;
- Có thời hạn thu hồi hoặc thanh toán trên 1 năm được phân loại là dài hạn.

Tại thời điểm lập báo cáo tài chính theo quy định của pháp luật, Công ty đánh giá lại số dư của các khoản nợ phải thu có gốc ngoại tệ. Tỷ giá giao dịch khi đánh giá lại khoản phải thu của khách hàng là tỷ giá mua ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi doanh nghiệp chỉ định khách hàng thanh toán tại thời điểm lập báo cáo tài chính. Trường hợp doanh nghiệp có nhiều các khoản phải thu và giao dịch tại nhiều ngân hàng thì được chủ động lựa chọn tỷ giá mua của một trong những ngân hàng thương mại nơi doanh nghiệp thường xuyên có giao dịch.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi: các khoản nợ phải thu khó đòi được trích lập dự phòng phải thu khó đòi khi lập báo cáo tài chính. Việc trích lập hoặc hoàn nhập khoản dự phòng này được thực hiện ở thời điểm lập báo cáo tài chính và được ghi nhận vào chi phí quản lý doanh nghiệp trong kỳ.

4- Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho

- Nguyên tắc đánh giá hàng tồn kho

Hàng tồn kho được tính theo giá gốc. Trường hợp giá trị thuần có thể thực hiện được thấp hơn giá gốc thì phải tính theo giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí mua, chi phí chế biến và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.

- Phương pháp xác định giá trị hàng tồn kho cuối kỳ

Công ty tính giá trị hàng tồn kho theo phương pháp: bình quân gia quyền.

- Phương pháp hạch toán hàng tồn kho

Công ty áp dụng phương pháp kiểm kê định kỳ để hạch toán hàng tồn kho.

- Lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho

(đơn vị không phát sinh dự phòng giảm giá hàng tồn kho)

5- Nguyên tắc ghi nhận chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dài hạn

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM

Địa chỉ: A12 Đường D4 Khu Tái định cư Phú Mỹ, phường Phú Mỹ, quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh

Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn phản ánh giá trị thuần có thể thực hiện được (là giá gốc trừ đi số dự phòng giảm giá đã trích lập riêng cho khoản này) của chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang vượt quá một chu kỳ kinh doanh, không thỏa mãn định nghĩa về hàng tồn kho theo Chuẩn mực kế toán.

6- Ghi nhận và khấu hao tài sản cố định

- Nguyên tắc ghi nhận TSCĐ hữu hình, vô hình

Tài sản cố định hữu hình được thể hiện theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại của tài sản cố định. Nguyên giá tài sản cố định bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào điều kiện hoạt động như dự định. Những chi phí mua sắm, cải tiến và tân trang được chuyển hoá thành tài sản cố định, còn những chi phí bảo trì sửa chữa được tính vào kết quả hoạt động kinh doanh. Khi tài sản được bán hay thanh lý, nguyên giá và hao mòn lũy kế được khoá sổ và bất kỳ các khoản lãi lỗ nào phát sinh do việc thanh lý đều được tính vào kết quả hoạt động kinh doanh tuân thủ theo qui định tại Thông tư 45/2013/TT -BTC của Bộ Tài Chính.

- Phương pháp khấu hao TSCĐ hữu hình, vô hình

Khấu hao được tính theo phương pháp đường thẳng để trừ dần nguyên giá tài sản cố định cho thời gian hữu dụng ước tính. Tỷ lệ khấu hao được áp dụng để trừ dần nguyên giá tài sản cố định cho thời gian ước tính như sau:

Loại tài sản

- Máy móc, thiết bị

Thời gian khấu hao

03-10 năm

7- Nguyên tắc kế toán chi phí trả trước

Các loại chi phí trả trước nếu chỉ liên quan đến năm tài chính hiện tại thì được ghi nhận vào chi phí sản xuất kinh doanh trong năm tài chính.

Các chi phí sau đây đã phát sinh trong năm tài chính nhưng được hạch toán vào chi phí trả trước dài hạn để phân bổ dần vào kết quả hoạt động kinh doanh nhiều năm.

- Chi phí thành lập
- Chi phí trước hoạt động, chi phí chuẩn bị sản xuất;
- Chi phí chuyển địa điểm, chi phí tổ chức lại doanh nghiệp;
- Chi phí chạy thử có tải, sản xuất thử phát sinh lớn;
- Công cụ, dụng cụ xuất dùng có giá trị lớn;
- Chi phí sửa chữa lớn phát sinh một lần quá lớn.

Việc tính và phân bổ chi phí trả trước dài hạn vào chi phí sản xuất kinh doanh từng kỳ hạch toán được căn cứ vào tính chất, mức độ từng loại chi phí để chọn phương pháp và tiêu thức phân bổ hợp lý.

Phân loại:

- *Chi phí trả trước ngắn hạn:* Là số tiền Công ty đã trả trước để được cung cấp hàng hóa, dịch vụ trong khoản thời gian không quá 12 tháng hoặc 1 chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường kể từ thời điểm trả trước.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM

Địa chỉ: A12 Đường D4 Khu Tái định cư Phú Mỹ, phường Phú Mỹ, quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh

- *Chi phí trả trước dài hạn*: Là số tiền Công ty đã trả trước để được cung cấp hàng hóa, dịch vụ có thời hạn trên 12 tháng hoặc hơn 1 chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường kể từ thời điểm trả trước; lợi thế thương mại và lợi thế kinh doanh còn chưa phân bổ vào chi phí tại thời điểm báo cáo.

8- Nguyên tắc kế toán nợ phải trả

Nguyên tắc ghi nhận: Bao gồm các khoản phải trả người bán, người mua trả tiền trước, phải trả nội bộ, phải trả khác và các khoản vay tại thời điểm lập báo cáo.

Việc phân loại các khoản phải trả được thực hiện theo nguyên tắc:

- Phải trả người bán: là các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản và khoản phải trả khi nhập khẩu thông qua người nhận ủy thác;
- Phải trả nội bộ: các khoản phải trả giữa đơn vị cấp trên và đơn vị cấp dưới trực thuộc không có tư cách pháp nhân hạch toán phụ thuộc;
- Phải trả khác: các khoản phải trả không có tính chất thương mại, không liên quan đến giao dịch mua bán, cung cấp hàng hóa, dịch vụ.

Phân loại các khoản phải trả khi lập báo cáo tài chính theo nguyên tắc như sau:

- Có thời hạn thanh toán dưới 1 năm được phân loại là nợ ngắn hạn;
- Có thời hạn thanh toán trên 1 năm được phân loại là nợ dài hạn.

Tại thời điểm lập báo cáo tài chính theo quy định của pháp luật, Công ty đánh giá lại số dư của các khoản nợ phải trả có gốc ngoại tệ. Tỷ giá giao dịch thực tế khi đánh giá lại các khoản phải trả là tỷ giá bán ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi doanh nghiệp thường xuyên có giao dịch tại thời điểm lập báo cáo tài chính.

9- Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả

Những khoản chi phí thực tế chưa phát sinh nhưng được tính trước vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ để đảm bảo chi phí phát sinh thực tế không gây đột biến cho chi phí sản xuất kinh doanh trên cơ sở đảm bảo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí. Khi các chi đó phát sinh, nếu có chênh lệch giữa số đã trích, kế toán tiến hành ghi bổ sung hoặc ghi giảm chi phí tương ứng với phần chênh lệch.

10- Nguyên tắc ghi nhận doanh thu chưa thực hiện

Nguyên tắc ghi nhận doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn

Ghi nhận và phản ánh các khoản doanh thu chưa thực hiện tương ứng với phần nghĩa vụ mà doanh nghiệp sẽ phải thực hiện trong vòng 12 tháng tiếp theo hoặc trong một chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường tại thời điểm báo cáo

Nguyên tắc ghi nhận doanh thu chưa thực hiện dài hạn

Ghi nhận và phản ánh các khoản doanh thu chưa thực hiện tương ứng với phần nghĩa vụ mà doanh nghiệp sẽ phải thực hiện trong sau 12 tháng hoặc sau một chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường tiếp theo tại thời điểm báo cáo

11- Nguyên tắc ghi nhận vay và nợ phải trả thuê tài chính

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM

Địa chỉ: A12 Đường D4 Khu Tái định cư Phú Mỹ, phường Phú Mỹ, quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh

Công ty hạch toán chi tiết và theo dõi từng đối tượng cho vay, cho nợ, từng khế ước vay nợ và từng loại tài sản vay nợ. Trường hợp vay, nợ bằng ngoại tệ, kế toán phải theo dõi chi tiết nguyên tệ.

Phân loại các khoản vay và nợ phải trả thuê tài chính:

- Các khoản có thời gian trả nợ hơn 12 tháng kể từ thời điểm lập Báo cáo tài chính, kế toán trình bày là vay và nợ thuê tài chính dài hạn.
- Các khoản đến hạn trả trong vòng 12 tháng tiếp theo kể từ thời điểm lập Báo cáo tài chính, kế toán trình bày là vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn.

Tại thời điểm lập báo cáo theo quy định của pháp luật, Công ty đánh giá lại số dư của các khoản vay, nợ thuê tài chính có gốc ngoại tệ theo tỷ giá bán ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch tại thời điểm lập báo cáo tài chính.

12- Nguyên tắc ghi nhận chi phí đi vay

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến các khoản vay được ghi nhận vào chi phí tài chính trong kỳ, trừ trường hợp chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang được tính vào giá trị tài đó (được vốn hóa) khi có đủ các điều kiện quy định trong chuẩn mực kế toán “Chi phí đi vay”.

13- Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

Vốn đầu tư của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực góp của chủ sở hữu. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý và phân phối theo quy định tại điều lệ Công ty.

Nguyên tắc ghi nhận lợi nhuận chưa phân phối

- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối là số lợi nhuận từ các hoạt động của công ty sau khi cộng (+) hoặc trừ (-) các khoản điều chỉnh do áp dụng hồi tố thay đổi chính sách kế toán và điều chỉnh hồi tố sai sót trọng yếu của các năm trước.
- Việc phân chia lợi nhuận hoạt động kinh doanh của công ty phải đảm bảo theo đúng chính sách tài chính hiện hành.

14- Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu

Doanh thu bán hàng

Doanh thu bán hàng được ghi nhận đồng thời thoả mãn các điều kiện sau:

- Phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu hàng hoá đã chuyển giao cho người mua.
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hoá như người sở hữu hàng hoá hoặc quyền kiểm soát hàng hoá.
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.
- Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng.
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp việc cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM

Địa chỉ: A12 Đường D4 Khu Tái định cư Phú Mỹ, phường Phú Mỹ, quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh

được ghi nhận trong kỳ theo kết quả phân công việc đã hoàn thành vào ngày lập bảng cân đối kế toán của kỳ đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thoả mãn các điều kiện sau:

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- Xác định được phân công việc đã hoàn thành vào ngày lập bảng cân đối kế toán;
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Doanh thu hoạt động tài chính

Doanh thu phát sinh từ tiền lãi, tiền bản quyền, cổ tức, lợi nhuận được chia và các khoản doanh thu hoạt động tài chính khác được ghi nhận khi đồng thời thoả mãn 2 điều kiện:

- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch đó;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.

Thu nhập khác

Các khoản thu nhập khác ngoài hoạt động sản xuất, kinh doanh của công ty: nhượng bán, thanh lý TSCĐ, tiền phạt do khách hàng vi phạm hợp đồng, tiền bồi thường của bên thứ ba để bù đắp cho tài sản tổn thất, khoản thu từ nợ khó đòi đã xử lý xóa sổ; nợ phải trả không xác định được chủ, thu nhập từ quà, biếu, tặng bằng tiền, hiện vật...

15- Nguyên tắc ghi nhận giá vốn hàng bán

- Trị giá vốn của sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ đã bán trong kỳ.
- Số trích lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho (chênh lệch giữa số dự phòng giảm giá hàng tồn kho phải lập năm nay lớn hơn số dự phòng đã lập năm trước chưa sử dụng hết).

16- Nguyên tắc ghi nhận chi phí tài chính

Các khoản chi phí được ghi nhận vào chi phí tài chính gồm:

- Chi phí hoặc các khoản lỗ liên quan đến các hoạt động đầu tư tài chính;
- Chi phí cho vay và đi vay vốn;
- Các khoản lỗ do thay đổi tỷ giá hối đoái của các nghiệp vụ phát sinh liên quan đến ngoại tệ;

Các khoản trên được ghi nhận theo tổng số phát sinh trong kỳ, không bù trừ với doanh thu hoạt động tài chính.

17- Nguyên tắc ghi nhận chi phí bán hàng

Các chi phí thực tế phát sinh trong quá trình bán sản phẩm, hàng hoá, cung cấp dịch vụ, bao gồm các chi phí chào hàng, giới thiệu sản phẩm, quảng cáo sản phẩm, hoa hồng bán hàng, chi phí bảo hành sản phẩm, hàng hoá (trừ hoạt động xây lắp), chi phí bảo quản, đóng gói, vận chuyển,...

Các khoản chi phí bán hàng không được coi là chi phí tính thuế TNDN theo quy định của Luật thuế nhưng có đầy đủ hóa đơn chứng từ và đã hạch toán đúng theo Chế độ kế toán thì không được ghi giảm chi phí kế toán mà chỉ điều chỉnh trong quyết toán thuế TNDN để làm tăng số thuế TNDN phải nộp.

18- Nguyên tắc ghi nhận chi phí quản lý

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM

Địa chỉ: A12 Đường D4 Khu Tái định cư Phú Mỹ, phường Phú Mỹ, quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh

Các chi phí quản lý chung chỉ được ghi nhận vào chi phí quản lý doanh nghiệp gồm các chi phí về lương nhân viên bộ phận quản lý doanh nghiệp (tiền lương, tiền công, các khoản phụ cấp...); bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, kinh phí công đoàn, bảo hiểm thất nghiệp của nhân viên quản lý doanh nghiệp; chi phí vật liệu văn phòng, công cụ lao động, khấu hao TSCĐ dùng cho quản lý doanh nghiệp; tiền thuê đất, thuế môn bài; khoản lập dự phòng phải thu khó đòi; dịch vụ mua ngoài (điện, nước, điện thoại, fax, bảo hiểm tài sản, cháy nổ...); chi phí bằng tiền khác (tiếp khách, hội nghị khách hàng...).

Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp không được coi là chi phí tính thuế TNDN theo quy định của Luật thuế nhưng có đầy đủ hóa đơn chứng từ và đã hạch toán đúng theo Chế độ kế toán thì không được ghi giảm chi phí kế toán mà chỉ điều chỉnh trong quyết toán thuế TNDN để làm tăng số thuế TNDN phải nộp.

19- Chi phí khác

Phản ánh những khoản chi phí phát sinh do các sự kiện hay các nghiệp vụ riêng biệt với hoạt động thông thường của các doanh nghiệp.

Các khoản chi phí không được coi là chi phí tính thuế TNDN theo quy định của Luật thuế nhưng có đầy đủ hóa đơn chứng từ và đã hạch toán đúng theo Chế độ kế toán thì không được ghi giảm chi phí kế toán mà chỉ điều chỉnh trong quyết toán thuế TNDN để làm tăng số thuế TNDN phải nộp.

20- Bên liên quan

Các bên được coi là liên quan nếu một bên có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định các chính sách tài chính và hoạt động. Các bên cũng được xem là bên liên quan nếu cùng chịu sự kiểm soát chung hay chịu ảnh hưởng đáng kể chung.

Việc áp dụng được thực hiện theo chuẩn mực kế toán số 26 và thông tư số 161/2007/TT-BTC ngày 31/12/2007 của Bộ Tài Chính.

21- Báo cáo bộ phận

Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh là một phần có thể xác định riêng biệt tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ và có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh khác.

Bộ phận theo khu vực địa lý là một phần có thể xác định riêng biệt tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ trong phạm vi một môi trường kinh tế cụ thể và có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh trong các môi trường kinh tế khác.

Việc áp dụng được thực hiện theo chuẩn mực kế toán số 28 và thông tư số 20/2006/TT-BTC ngày 20/03/2006 của Bộ Tài Chính

22- Công cụ tài chính

Căn cứ thông tư số 75/2015/TT-BTC ngày 18/05/2015 của Bộ Tài chính, trước khi chuẩn mực kế toán về công cụ tài chính và các văn bản hướng dẫn được ban hành, Ban Tổng giám đốc Công ty quyết định không trình bày và thuyết minh về công cụ tài chính theo thông tư số

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM

Địa chỉ: A12 Đường D4 Khu Tái định cư Phú Mỹ, phường Phú Mỹ, quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh

210/2009/TT-BTC trong báo cáo của Công ty.

23- Nguyên tắc ghi nhận chi phí thuế TNDN hiện hành, CP thuế TNDN hoãn lại

Chi phí thuế TNDN hiện hành là số thuế TNDN phải nộp được xác định trên cơ sở thu nhập chịu thuế và thuế suất thuế TNDN hiện hành

Chi phí thuế TNDN hoãn lại là số thuế TNDN sẽ phải nộp trong tương lai phát sinh trong tương lai từ việc:

- Ghi nhận thuế thu nhập hoãn lại phải trả trong năm;
- Hoàn nhập tài sản thuế thu nhập hoãn lại đã được ghi nhận từ các năm trước

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM

Địa chỉ: A12 Đường D4, Khu Tái Định Cư Phạm Hữu Lầu, Phường Phú Mỹ, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh

V. Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong bảng cân đối kế toán**01- TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN**

	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	709.221.776	969.530.076
Tiền gửi ngân hàng bằng VND	1.791.251.110	1.251.234.981
Cộng	2.500.472.886	2.220.765.057

02- TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN**a) Ngắn hạn**

	Số cuối năm	Số đầu năm
- Công ty CP KT và XD KM	2.314.200.000	2.314.200.000
- Công ty CP XD Hạ tầng Nam Thành	16.256.427.095	16.256.427.095
- Công ty TNHH XD & KD Nhà Tân Thành Lập	2.550.824.700	2.550.824.700
- Công ty CP XD FBV	5.104.275.056	
- Các nhà cung cấp khác	4.540.512.525	4.033.458.414
Cộng	30.766.239.376	25.154.910.209

03- PHẢI THU VỀ CHO VAY

	Số cuối năm	Số đầu năm
- Bà Lê Ngọc Diệp	2.630.000.000	2.630.000.000
- Ông Nguyễn Hồ Phương	250.000.000	250.000.000
Cộng	2.880.000.000	2.880.000.000

04- PHẢI THU KHÁC

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a) Ngắn hạn				
- Tạm ứng nhân viên	4.091.477.639		1.286.292.203	-
- Các khoản đặt cọc, ký quỹ ngắn hạn	82.750.000		106.305.000	-
- Công ty CP Đầu tư TMDV Phước Long (trả hộ tiền đặt cọc thuê sạp chợ)	34.000.000		90.000.000	-
- Các khoản phải thu khác	4.687.818.969		4.597.818.969	(3.304.649.969)
Cộng	8.953.928.021	-	5.611.782.737	(3.304.649.969)
	4.721.818.969	4.687.818.969		
	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
b) Dài hạn				
- Các khoản đặt cọc, ký quỹ dài hạn	24.000.000	-	24.000.000	-
Cộng	24.000.000	-	24.000.000	-

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM

Địa chỉ: A12 Đường D4, Khu Tái Định Cư Phạm Hữu Lầu, Phường Phú Mỹ, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh

05- DỰ PHÒNG PHẢI THU KHÓ ĐÒI

Đối tượng	Cuối năm		Đầu năm	
	Giá trị	Số dự phòng đã trích lập	Giá trị	Số dự phòng đã trích lập
- Phải thu cho vay	2.880.000.000	(2.880.000.000)	2.880.000.000	(2.880.000.000)
- Phải thu trả trước người bán	2.103.693.410	(1.866.074.838)	2.103.693.410	(1.866.074.838)
- Phải thu khác	3.304.649.969	(3.304.649.969)	3.304.649.969	(3.304.649.969)
Cộng	8.288.343.379	(8.050.724.807)	8.288.343.379	(8.050.724.807)

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM

Địa chỉ: A12 Đường D4, Khu Tái Định Cư Phạm Hữu Lầu, Phường Phú Mỹ, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh

06- TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

Chỉ tiêu		Máy móc thiết bị	Thiết bị dụng cụ quản lý	Tài sản có định khác	Tổng cộng
I.	Nguyên giá				
1.	Số dư đầu năm	125.548.073		89.530.000	215.078.073
2.	Số tăng trong năm	65.905.000	-		65.905.000
	- Tăng do mua mới	65.905.000	-		65.905.000
3.	Số giảm trong năm	-	-	-	-
	- Giảm do trình bày lại	-	-	-	-
4.	Số dư cuối năm	191.453.073	-	89.530.000	280.983.073
II.	Giá trị hao mòn lũy kế				
1.	Số dư đầu năm	125.548.073	-	50.982.361	176.530.434
2.	Số tăng trong năm	5.212.352	-	38.547.639	43.759.991
	- Tăng do khấu hao	5.212.352	-	38.547.639	43.759.991
3.	Số giảm trong năm	-	-	-	-
	- Giảm do trình bày lại	-	-	-	-
4.	Số dư cuối năm	130.760.425	-	89.530.000	220.290.425
III.	Giá trị còn lại của TSCĐ HH				
1.	Tại ngày đầu năm	-	-	38.547.639	38.547.639
2.	Tại ngày cuối năm	60.692.648	-	-	60.692.648

Nguyên giá tài sản đã khấu hao hết, đang còn sử dụng: 215.078.073 đồng
 Nguyên giá tài sản đang còn khấu hao: 65.905.000 đồng.

215.078.073

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM

Địa chỉ: A12 Đường D4, Khu Tái Định Cư Phạm Hữu Lầu, Phường Phú Mỹ, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh

07- CHI PHÍ SẢN XUẤT, KINH DOANH DỜ DANG DÀI HẠN

		Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	(*)	255.489.984.422	241.664.489.146
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	(**)	91.874.836.667	91.664.836.667
Cộng		347.364.821.089	333.329.325.813

	Đầu năm	Tăng	Giảm	Cuối năm
(*) Bao gồm:				
- Dự án Vinaland Tower	241.664.489.146	16.310.693.328	-	257.975.182.474
+ Tiền đất	66.982.265.492	-	-	66.982.265.492
+ Tiền thuê sử dụng đất	14.960.279.160	-	-	14.960.279.160
+ Chi phí xây dựng	38.906.694.886	3.430.929.903	-	42.337.624.789
+ Chi phí lãi vay vốn hóa	64.813.435.556	2.370.022.000	-	67.183.457.556
+ Các khoản chi phí khác (chi phí thiết kế dự án, lương ban quản lý dự án...)	56.001.814.052	10.509.741.425	-	66.511.555.477
- Dự án khác	-	-	-	-
Cộng	241.664.489.146	16.310.693.328	-	257.975.182.474

Giá trị tài sản dở dang dài hạn được dùng thế chấp, cầm cố, đảm bảo cho các khoản nợ vay là quyền sử dụng đất một phần của Dự án Vinaland Tower, Thành phố Hồ Chí Minh với tổng giá trị định giá là 127.931.348.711 đồng. (Xem thêm Thuyết minh V.15).

	Đầu năm	Tăng	Giảm	Cuối năm
(**) Bao gồm:				
- Dự án Chợ Phước Long	91.664.836.667	210.000.000	-	91.874.836.667
+ Tiền đất	63.688.826.674	-	-	63.688.826.674
+ Các khoản chi phí khác	27.976.009.993	210.000.000	-	28.186.009.993
Cộng	91.664.836.667	210.000.000	-	91.874.836.667

08- CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TC

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
- Đầu tư vào công ty con	7.840.000.000	(3.856.560.139)	7.840.000.000	(3.856.560.139)
- Đầu tư vào đơn vị khác	50.000.000	(50.000.000)	50.000.000	(50.000.000)
Cộng	7.890.000.000	(3.906.560.139)	7.890.000.000	(3.906.560.139)

Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0311393378 ngày 01 tháng 8 năm 2014 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp, Công ty đăng ký đầu tư vào Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Dịch vụ Phước Long số tiền là 7.840.000.000 đồng, tương đương 98% vốn điều lệ. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, Công ty đã đầu tư đủ theo giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp. Hiện công ty con đang tạm ngưng kinh doanh.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM

Địa chỉ: A12 Đường D4, Khu Tái Định Cư Phạm Hữu Lầu, Phường Phú Mỹ, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh

09- PHẢI TRẢ CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
- Công ty TNHH MTV XD & ĐT Thành Phát	213.215.635	213.215.635	213.215.635	213.215.635
- Phải trả cho các đối tượng khác	236.458.854	236.458.854	342.815.941	342.815.941
Cộng	449.674.489	449.674.489	556.031.576	556.031.576

10- NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	Số cuối năm	Số đầu năm
- Công ty CP Đầu tư TM DV Phước Long	437.000.000	437.000.000
- Ông Đào Văn Vũ	134.958.700	134.958.700
- Ông Trần Văn Hải	2.542.447.000	2.542.447.000
- Người mua khác	308.883.031	180.000.000
Cộng	3.423.288.731	3.294.405.700

11- THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỢ CHO NN

	Số đầu năm	Số phải nộp trong năm	Số đã nộp, đã khấu trừ trong năm	Số cuối năm
PHẢI NỘP				
- Thuế giá trị gia tăng	1.603.577.548	2.530.240.719,00	2.337.393.577,00	1.796.424.690
- Thuế thu nhập cá nhân	449.370.362	231.557.780	134.819.446	546.108.696
- Thuế nhà đất	-	-	-	-
- Các loại thuế khác	4.448.524.208	6.605.655	6.605.655	4.065.162.459
Cộng	6.501.472.118	2.768.404.154	2.478.818.678	6.407.695.845
PHẢI THU				
- Thuế giá trị gia tăng từ hđsxkd	-	810.892.591	810.892.591	-
- Thuế giá trị gia tăng DA	4.561.167.992	73.339.808	1.717.368.127	2.917.139.673
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	83.200.403	-	-	83.200.403
Cộng	4.644.368.395	884.232.399	2.528.260.718	3.000.340.076

12- CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	Số cuối năm	Số đầu năm
- Chi phí lãi vay phải trả	(*) 35.330.883.281	34.973.423.049
- Chi phí tư vấn, thiết kế	304.550.000	304.550.000
- Chi phí phải trả khác	448.163.911	679.124.143
Cộng	36.083.597.192	35.957.097.192

(*) Bao gồm:

- Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam	27.648.638.305	27.648.638.305
- Bà Lê Ngọc Diệp	3.206.373.786	3.206.373.786
- Ông Nguyễn Minh Thái	671.688.000	671.688.000
- Bà Lê Thị Hoa	311.128.800	311.128.800
- Và các cá nhân khác	135.594.158	135.594.158
- Lãi vay ước tính năm 2019 & 2020	-	-
Cộng	31.973.423.049	31.973.423.049

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM

Địa chỉ: A12 Đường D4, Khu Tái Định Cư Phạm Hữu Lầu, Phường Phú Mỹ, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh

13- DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN**a) Ngắn hạn**

- Doanh thu chưa thực hiện về cho thuê mặt bằng

Cộng**Số cuối năm****Số đầu năm**

3.133.512.880

4.183.019.677

3.133.512.880**4.183.019.677****b) Dài hạn**

- Doanh thu chưa thực hiện về cho thuê mặt bằng và căn hộ DA Viava

Cộng

20.479.923.327

82.727.273

20.479.923.327**82.727.273****14- CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ KHÁC****a) Ngắn hạn**

- Bảo hiểm bắt buộc

- Thủ lao HĐQT và ban kiểm soát còn phải trả

- Phải trả khác

Cộng**Số cuối năm****Số đầu năm**

112.141.832

53.230.319

1.367.509.000

1.365.109.000

91.935.062.736

89.691.309.816

93.414.713.568**91.097.718.816****b) Dài hạn**

- Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn

Cộng

6.484.000.000

4.450.500.000

6.484.000.000**4.450.500.000**

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM

Địa chỉ: A12 Đường D4, Khu Tái Định Cư Phạm Hữu Lầu, Phường Phú Mỹ, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh

15- VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH

a/ Vay ngắn hạn

Đối tượng vay	Đầu năm		Trong năm		Cuối năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
- Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam (15.1)	23.459.301.504	23.459.301.504	-	900.000.000	22.559.301.504	22.559.301.504
- Các cá nhân khác (15.2)	54.549.744.596	54.549.744.596	2.400.000.000		56.949.744.596	56.949.744.596
Cộng	78.009.046.100	78.009.046.100	2.400.000.000	900.000.000	79.509.046.100	79.509.046.100

b/ Vay dài hạn

Đối tượng vay	Đầu năm		Trong năm		Cuối năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
- Vay từ cá nhân theo HĐ vay (15.3)	13.974.711.000	13.974.711.000	-		13.974.711.000	13.974.711.000
- Vay cá nhân dạng góp vốn nhận Quyền sở hữu sạp (15.4)	59.190.484.465	59.190.484.465	890.000.000		60.080.484.465	60.080.484.465
- Vay cá nhân dạng cấp chứng chỉ mua nhà (15.5)	19.326.270.900	19.326.270.900			19.326.270.900	19.326.270.900
- Vay dài hạn khác	2.894.781.000	2.894.781.000	-	-	2.894.781.000	2.894.781.000
Cộng	95.386.247.365	95.386.247.365	890.000.000	-	96.276.247.365	96.276.247.365

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM

Địa chỉ: A12 Đường D4, Khu Tái Định Cư Phạm Hữu Lầu, Phường Phú Mỹ, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh

15. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH

(a) Ngân hàng:

(15.1): Vay từ Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam là khoản vay theo hợp đồng vay số 249/HĐTD2-VNB601/11 ngày 15/08/2011, hạn mức tín dụng là 35.000.000.000 đồng. Mục đích vay để bổ sung vốn lưu động kinh doanh bất động sản. Lãi suất thả nổi và áp dụng tại từng thời điểm giải ngân, thời hạn vay 12 tháng. Do không được bàn giao sổ sách K1 nên số dư nợ vay đến ngày 31/12/2020 tạm thời chưa chốt được con số chính xác. Tài sản thế chấp khoản vay là quyền sử dụng đất một phần của Dự án Vinaland Tower, Thành phố Hồ Chí Minh. Khoản vay này đã quá hạn thanh toán.

(15.2): Vay ngắn hạn cá nhân là các khoản vay theo các hợp đồng vay tín chấp, lãi suất 1%-2%/tháng, thời gian từ 02-12 tháng, mục đích vay là phục vụ cho dự án Vinaland Tower và bổ sung vốn lưu động.

(b) Dài hạn:

(15.3): Vay dài hạn cá nhân là khoản vay theo các hợp đồng vay tín chấp, thời gian từ 84 – 120 tháng. Mục đích vay là phục vụ cho dự án Vinaland Tower và bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh.

(15.4): Đối với các hợp đồng vay dạng góp vốn nhận quyền sở hữu sập, người cho vay sẽ được quyền mua sập với đơn giá xây dựng giá gốc.

(15.5): Đối với các hợp đồng vay dạng cấp chứng chỉ mua nhà, người cho vay sẽ được cấp "chứng chỉ quyền mua nhà" với quyền chuyển đổi nợ thành quyền mua nhà với đơn giá xây dựng giá gốc. **Xem thêm tại mục I trang 37 - Các cam kết khác.**

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM

Địa chỉ: A12 Đường D4, Khu Tái Định Cư Phạm Hữu Lầu, Phường Phú Mỹ, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh

16- VỐN CHỦ SỞ HỮU**a. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu**

	Vốn góp	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
A	1	2	3	4	5
Số dư đầu năm trước (01/01/2020)	105.599.960.000	3.090.700.368	(4.578.119.463)	(55.780.885.652)	48.331.655.253
Lãi trong năm trước				396.243.755	396.243.755
Số dư đầu năm nay (01/01/2021)	105.599.960.000	3.090.700.368	(4.578.119.463)	(55.384.641.897)	48.727.899.008
Lãi trong năm nay	-	-	-	2.384.792.983	2.384.792.983
Tăng khác	-	-	-	-	-
Giảm khác	-	-	-	-	-
Số dư cuối năm nay (31/12/2021)	105.599.960.000	3.090.700.368	(4.578.119.463)	(52.999.848.914)	51.112.691.991

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM

Địa chỉ: A12 Đường D4, Khu Tái Định Cư Phạm Hữu Lầu, Phường Phú Mỹ, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh

b. Chi tiết vốn đầu tư chủ sở hữu	Năm 2021	Năm 2020
- Ông Trần Minh Hoàng	18.858.650.000	18.858.650.000
- Ông Hồ Đắc Hưng	17.936.350.000	17.936.350.000
- Các cổ đông khác	68.804.960.000	68.804.960.000
Cộng vốn đầu tư của chủ sở hữu	105.599.960.000	105.599.960.000
c. Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối lợi nhuận, chia cổ tức	Năm 2021	Năm 2020
- Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
+ Vốn góp đầu năm	105.599.960.000	105.599.960.000
+ Vốn góp tăng trong năm	-	-
+ Vốn góp giảm trong năm	-	-
+ Vốn góp cuối năm	105.599.960.000	105.599.960.000
- Cổ tức đã được phê duyệt để chi trả	-	-
d. Cổ phiếu	Năm 2021	Năm 2020
- Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	10.559.996	10.559.996
- Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	10.559.996	10.559.996
+ Cổ phiếu phổ thông	10.559.996	10.559.996
+ Cổ phiếu ưu đãi	-	-
- Số lượng cổ phiếu mua lại	202.720	202.720
+ Cổ phiếu phổ thông	202.720	202.720
+ Cổ phiếu ưu đãi	-	-
- Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	10.357.276	10.357.276
+ Cổ phiếu phổ thông	10.357.276	10.357.276
+ Cổ phiếu ưu đãi	-	-

* Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 đ/cp (Mười ngàn đồng / cổ phiếu).

d. Cổ tức	Năm nay	Năm trước
- Cổ tức đã công bố sau ngày kết thúc kỳ kế toán năm		
+ Cổ tức đã công bố trên cổ phiếu phổ thông		
+ Cổ tức đã công bố trên cổ phiếu ưu đãi		
- Cổ tức của cổ phiếu ưu đãi lũy kế chưa được ghi nhận		

Ghi chú: Lợi nhuận kinh doanh của Công ty đang lỗ.**17- CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

Ghi chú: Công ty không có tài sản ngoài bảng

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM

Địa chỉ: A12 Đường D4, Khu Tái Định Cư Phạm Hữu Lầu, Phường Phú Mỹ, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh

VI- Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh

01- DOANH THU THUẦN VỀ BÁN HÀNG VÀ CCDV	Năm 2021	Năm 2020
- Doanh thu thuần về cung cấp dịch vụ	3.977.755.570	5.776.573.718
Cộng	3.977.755.570	5.776.573.718
02- GIÁ VỐN HÀNG BÁN	Năm 2021	Năm 2020
- Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	2.028.648.668	2.366.819.237
Cộng	2.028.648.668	2.366.819.237
03- DOANH THU TÀI CHÍNH	Năm 2021	Năm 2020
- Lãi tiền gửi ngân hàng và lãi trả chậm cho thuê sạp	35.237.520	13.956.755
Cộng	35.237.520	13.956.755
04- CHI PHÍ TÀI CHÍNH	Năm 2021	Năm 2020
- Chi phí chiết khấu thanh toán tiền cho thuê sạp	7.765.000	164.689.400
- Chi phí lãi vay *		3.000.000.000
Cộng	7.765.000	3.164.689.400
05- CHI PHÍ BÁN HÀNG	Năm 2021	Năm 2020
- Chi phí dụng cụ, đồ dùng		5.266.140
- Chi phí dịch vụ mua ngoài		6.705.916
- Chi phí khác bằng tiền		71.272.000
Cộng	-	83.244.056
06- CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP	Năm 2021	Năm 2020
- Chi phí nhân viên quản lý	415.189.075	1.876.860.792
- Chi phí vật liệu quản lý, dụng cụ văn phòng	116.271.138	106.521.414
- Thuế, phí và lệ phí	3.000.000	12.674.068
- Dự phòng phải thu khó đòi		
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	495.815.215	646.356.157

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM

Địa chỉ: A12 Đường D4, Khu Tái Định Cư Phạm Hữu Lầu, Phường Phú Mỹ, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh

+ Chi phí tiền điện		
+ Chi phí thuê nhà		
+ Chi phí dịch vụ mua ngoài khác		
- Chi phí khác bằng tiền	315.036.061	757.369.818
+ Chi phí tiếp khách, hội nghị	84.893.381	128.178.678
+ Thù lao TVHĐQT& TVBKS	128.000.000	592.000.000
+ Chi phí bằng tiền khác	37.191.140	37.191.140
Cộng	1.280.359.949	3.399.782.249

07- CHI PHÍ KHÁC

	Năm 2021	Năm 2020
- Các khoản nộp phạt vi phạm hành chính	1.000.000	1.000.000
- Chi phí khác	5.507.384	305.838.909
Cộng	6.507.384	306.838.909

08- CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

	Năm 2021	Năm 2020
1. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	634.534.717	2.384.792.983
2. Các khoản điều chỉnh tăng giảm lợi nhuận kế toán để xác định thu nhập chịu thuế thu nhập doanh nghiệp:	-	-
Các khoản điều chỉnh tăng	-	-
+ Chi phí không hợp lệ	-	-
Các khoản điều chỉnh giảm	-	-
3. Thu nhập tính thuế năm hiện hành (1+2)	634.534.717	2.384.792.983
4. Chuyển lỗ và bù trừ lỗ		(575.593.313)
5. Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành phải nộp	-	-
5.1. Các khoản điều chỉnh chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp của các năm trước vào chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp năm nay	-	-
7. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp năm hiện hành	-	-

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM

Địa chỉ: A12 Đường D4, Khu Tái Định Cư Phạm Hữu Lầu, Phường Phú Mỹ, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh

VII- NHỮNG THÔNG TIN KHÁC**01- Các cam kết**

Đối với các khoản vay cá nhân dưới dạng cấp chứng chỉ mua nhà và theo quy chế Quỹ tiết kiệm nhà ở số 09/002/QĐ-TG-VNI ngày 19/12/2009, công ty có thể phải trả khoản lãi vay với lãi suất bằng 200% lãi suất cơ bản của Ngân hàng Nhà nước tại thời điểm thanh toán gốc và lãi cho số tiền vay nếu đến thời điểm 09/01/2014 công ty chưa xây dựng xong và bàn giao nhà.

Theo thông báo số 15/10/TB-TGD-NVI ngày 22/12/2015, công ty đã có phương án giải quyết nợ cho khách hàng sở hữu chứng chỉ mua nhà như sau: Nhà đầu tư có thể tiếp tục nắm giữ chứng chỉ chờ để đổi căn hộ của Dự án Vinaland Tower; Nhà đầu tư có thể chờ nhận tiền mặt cả gốc và lãi; Nhà đầu tư có thể cản trừ nợ chứng chỉ sang góp vốn nhận sạp Chợ Phước Long theo bảng giá hiện hành của công ty.

02- Thông tin về các bên liên quan**a/ Các bên liên quan**

Bên liên quan	Mối quan hệ
Công ty CP Đầu tư Thương mại Dịch vụ Phước Long	Công ty con
Công ty TNHH XD TM DV Hiệp Nguyên	Bên liên quan
Ông Trần minh Hoàng	Chủ tịch HĐQT
Bà Lê Thị Hoa	Mẹ của Chủ tịch HĐQT
Ông Trần Bình Long	Anh trai của Chủ tịch HĐQT

b/ Các giao dịch trọng yếu với các bên có liên quan

Trong quá trình hoạt động kinh doanh, Công ty phát sinh các nghiệp vụ với các bên liên quan chủ yếu gồm:

Các bên liên quan	Nội dung	Số đầu năm	Số cuối năm
Công ty CP Đầu tư Thương mại Dịch vụ Phước Long	Cung cấp dịch vụ		
	Phải thu khác	1.293.169.000	
	Người mua trả trước	(437.000.000)	
	Doanh thu chưa thực	(2.535.669.279)	
	Nhận ký quỹ dài hạn	(4.332.500.000)	
Công ty TNHH XD TM DV Hiệp Nguyên	Phải trả khác	(34.038.000)	
	Trả trước cho người bán	186.000.000	
Ông Trần Bình Long	Chi phí lãi vay		
	Phải trả khác	(253.310.109)	
	Chi phí phải trả	(76.695.174)	
	Vay ngắn hạn	(1.497.980.901)	
	Vay dài hạn	(13.969.943.000)	
Bà Lê Thị Hoa	Chi phí lãi vay		
	Phải trả khác	(2.400.000)	
	Chi phí phải trả	(311.128.800)	
	Vay ngắn hạn	(36.044.600.000)	
	Vay dài hạn	(4.768.823.328)	
Ông Trần Minh Hoàng	Chi phí phải trả	(3.309.033)	
	Vay dài hạn	(1.774.000.000)	

03- Thông tin về Báo cáo bộ phận

Công ty không lập báo cáo bộ phận vì không thỏa mãn một trong các điều kiện theo lĩnh vực kinh doanh hay theo vị trí địa lý theo quy định tại Thông tư 20/2006/TT-BTC ngày 20/03/2006 của Bộ Tài chính V/v hướng dẫn thực hiện 06 chuẩn mực kế toán ban hành theo Quyết định số 12/2005/QĐ-BTC ngày 15/02/2005 của Bộ Tài chính.

04- Thông tin về hoạt động liên tục

Báo cáo tài chính được lập trên cơ sở doanh nghiệp đang hoạt động liên tục và sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh bình thường trong tương lai, doanh nghiệp không có ý định cũng như không buộc phải ngừng hoạt động hoặc phải thu hẹp đáng kể quy mô hoạt động của mình

05- Thông tin so sánh

Số liệu so sánh là số liệu của Báo cáo tài chính năm 2018 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH dịch vụ tư vấn tài chính kế toán & kiểm toán phía nam AASCS.

Kế toán trưởng



Trần Thị Chung

Lập tại Tp. Hồ Chí Minh, ngày 22 tháng 02 năm 2022



Tổng giám đốc

Hồ Đắc Hưng

QUY CHẾ BẦU CỬ THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ THEO PHƯƠNG THỨC BẦU DÒN PHIẾU ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN 2022

- Căn cứ Luật doanh nghiệp năm 2020;
- Căn cứ Điều lệ Công ty Cổ phần Đầu tư BĐS Việt Nam.

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

Quy chế quy định về việc bầu cử thành viên Hội đồng quản trị (HĐQT) của Công ty CP Đầu tư BĐS Việt Nam.

Điều 2. Đối tượng thực hiện bầu cử

1. Cổ đông sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết và đại diện theo ủy quyền của cổ đông sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết.

2. Danh sách cổ đông sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết được xác định tại thời điểm chốt danh sách để thực hiện họp Đại hội đồng cổ đông theo quy định của Điều lệ và pháp luật.

Điều 3. Tiêu chuẩn người được ứng cử, đề cử thành viên HĐQT, BKS

Người được ứng cử, đề cử thành viên HĐQT phải đáp ứng các tiêu chuẩn được quy định tại Điều lệ Công ty và Điều 155 Luật Doanh nghiệp, các văn bản hướng dẫn thi hành.

Điều 4. Điều kiện đề cử, ứng cử thành viên HĐQT

1. Đề cử vào Hội đồng Quản trị thực hiện theo quy định tại Điều 24 Điều lệ Công ty:

a. Các cổ đông nắm giữ cổ phần phổ thông có quyền biểu quyết trong thời hạn liên tục ít nhất sáu (6) tháng liên tiếp trở lên có quyền gộp số quyền biểu quyết của từng người lại với nhau thành nhóm cổ đông để đề cử ứng viên bầu vào Hội đồng Quản trị.

b. Nếu cổ đông, nhóm cổ đông sở hữu số cổ phần có quyền biểu quyết:

- Từ 05% đến dưới 10% thì được đề cử tối đa 01 ứng cử viên.
- Từ 10% đến dưới 30% thì được đề cử tối đa 02 ứng cử viên.
- Từ 30% đến dưới 40% thì được đề cử tối đa 03 ứng cử viên.
- Từ 40% đến dưới 50% thì được đề cử tối đa 04 ứng cử viên.
- Từ 50% đến dưới 60% thì được đề cử tối đa 05 ứng cử viên.
- Từ 60% đến dưới 70% thì được đề cử tối đa 06 ứng cử viên.
- Từ 70% đến dưới 80% thì được đề cử tối đa 07 ứng cử viên.
- Từ 80% đến dưới 90% thì được đề cử tối đa 08 ứng cử viên.

2. Trường hợp số lượng các ứng viên HĐQT thông qua đề cử và ứng cử vẫn không đủ số lượng cần thiết, Hội đồng Quản trị đương nhiệm có thể đề cử thêm ứng cử viên hoặc tổ chức đề cử theo cơ chế do Công ty quy định tại Quy chế nội bộ về quản trị công ty. Cơ chế đề cử hay cách thức Hội đồng Quản trị đương nhiệm đề cử ứng viên Hội đồng quản trị được công bố rõ ràng và được Đại hội đồng cổ đông thông qua trước khi tiến hành đề cử.

3. Danh sách, lý lịch và các thông tin có liên quan của các ứng viên được đề cử hoặc ứng cử để bầu vào Hội đồng Quản trị phải được gửi về cho Hội đồng Quản trị đương nhiệm chậm nhất ba (3) ngày trước khi Đại hội đồng cổ đông được tổ chức.

Điều 5. Số lượng thành viên HĐQT

Số lượng bầu thành viên HĐQT: 01 người

Điều 6. Phương thức bầu cử

Việc biểu quyết bầu thành viên HĐQT thực hiện theo phương thức bầu dồn phiếu, theo đó mỗi cổ đông có tổng số phiếu biểu quyết tương ứng với tổng số cổ phần sở hữu nhân với số thành viên được bầu của HĐQT và cổ đông có quyền dồn hết hoặc một phần tổng số phiếu bầu của mình cho một hoặc một số ứng cử viên.

Điều 7. Nguyên tắc bầu dồn phiếu

Mỗi cổ đông có tổng số phiếu bầu tương ứng với tổng số cổ phần có quyền biểu quyết (bao gồm cổ phần do chính mình sở hữu và cổ phần được ủy quyền sở hữu) nhân (x) với tổng số thành viên HĐQT cần bầu. Cổ đông có quyền dồn hết hoặc một phần tổng số phiếu bầu của mình cho một hoặc một số ứng cử viên.

Ví dụ: Số thành viên HĐQT của Công ty cần bầu là 01 người, số ứng cử viên thành viên HĐQT là 1 người. Cổ đông A nắm giữ (bao gồm sở hữu và/hoặc được ủy quyền) 1.000.000 cổ phần có quyền biểu quyết thì tổng số phiếu bầu của Cổ đông A và cách bầu như sau:

1. Tổng số phiếu bầu của Cổ đông A là: $1.000.000 \times 1 = 1.000.000$ phiếu bầu
2. Cổ đông A có thể tiến hành bầu dồn phiếu theo các cách thức sau:
 - a. Dùng 1.000.000 phiếu bầu để bầu cho 01 ứng viên thành viên HĐQT:

STT	Họ và tên ứng cử viên	Số phiếu được bầu
1	Trần Thị B	1.000.000
Tổng cộng		1.000.000

- b. Dùng 1 phần của 1.000.000 phiếu bầu cho 01 ứng viên thành viên HĐQT:

STT	Họ và tên ứng cử viên	Số phiếu được bầu
1	Trần Thị B	600.000
Tổng cộng		600.000

- c. Không bầu cho bất kỳ ứng viên thành viên HĐQT nào.

STT	Họ và tên ứng cử viên	Số phiếu được bầu
1	Trần Thị B	0
Tổng cộng		0

Điều 8. Phiếu bầu cử và ghi Phiếu bầu cử

1. Hình thức Phiếu bầu cử:
 - a. Phiếu bầu cử được in thống nhất;
 - b. Trên mỗi phiếu bầu cử có đóng dấu treo của Công ty;
 - c. Có chữ ký của cổ đông.
2. Nội dung phiếu bầu cử: Trên mỗi phiếu bầu cử thể hiện nội dung sau:
 - a. Mã số cổ đông;
 - b. Tổng số cổ phần có quyền biểu quyết.
 - c. Danh sách ứng cử viên thành viên HĐQT: Được sắp xếp theo tên, ghi đầy đủ họ và tên trên mỗi phiếu bầu cử.
3. Nhận phiếu bầu cử và cách ghi phiếu bầu cử:
 - a. Nhận phiếu bầu cử: Khi đến làm thủ tục đăng ký với Ban tổ chức để tham dự cuộc họp ĐHĐCĐ, cổ đông nhận phiếu bầu cử ngay tại bàn đăng ký.
 - b. Cổ đông phải tự mình thực hiện các bước sau đây: (i) Xác định Tổng số phiếu bầu của mình đối với thành viên HĐQT; (ii) Điền số phiếu bầu mà mình quyết định bầu cho từng ứng cử viên đó trên phiếu bầu.

- c. Trường hợp ghi sai, cổ đông đề nghị Ban tổ chức đổi phiếu bầu cử khác.
4. Các trường hợp phiếu bầu cử không hợp lệ:
- a. Không phải là phiếu bầu cử theo mẫu do Ban tổ chức phát ra, không có đóng dấu treo của Công ty.
- b. Phiếu bầu cử không được cổ đông hoặc người đại diện theo ủy quyền tự ký và điền tên theo quy định ở trên.
- c. Phiếu bầu cử không còn nguyên vẹn, bị tẩy xóa, cạo sửa, viết thêm nội dung khác ngoài quy định.
- d. Phiếu bầu cử mà trong đó khi cộng lại, số quyền biểu quyết do cổ đông tự điền vào có tổng số lớn hơn số quyền biểu quyết mà cổ đông đó có.
- e. Phiếu bầu cử có số lượng ứng cử viên được tín nhiệm lớn hơn số lượng cần bầu.
- f. Phiếu bầu cử được chuyển đến ban kiểm phiếu sau khi việc bỏ phiếu kết thúc.

Điều 9. Nguyên tắc trúng cử thành viên HĐQT

Người trúng cử thành viên HĐQT được xác định theo số phiếu bầu tính từ cao xuống thấp, bắt đầu từ ứng cử viên có số phiếu bầu cao nhất cho đến khi đủ số thành viên và phải đạt tỷ lệ tối thiểu $\geq 50\%$ tổng số phiếu biểu quyết trên tổng số cổ phần của tất cả các cổ đông và đại diện ủy quyền của cổ đông dự họp (Tỷ lệ $\geq 50\%$ được quy định tại khoản 1c điều 20 Điều lệ Công ty). Trường hợp có từ 02 ứng cử viên trở lên đạt cùng số phiếu bầu như nhau cho thành viên cuối cùng của HĐQT thì sẽ tiến hành bầu lại trong số các ứng cử viên có số phiếu bầu ngang nhau.

Điều 10. Thông báo kiểm phiếu

Sau khi tiến hành kiểm phiếu, Ban kiểm phiếu sẽ thông báo kết quả kiểm phiếu trực tiếp tại cuộc họp ĐHĐCĐ. Thông báo kết quả kiểm phiếu phải nêu cụ thể số phiếu bầu của từng ứng viên.

Thẻ lệ bầu cử này có hiệu lực thực hiện ngay khi Đại hội cổ đông của Công ty Cổ phần đầu tư BĐS Việt Nam tổ chức ngày 26/02/2022 thông qua.

**TM. BAN TỔ CHỨC
CHỦ TỌA**
TRẦN MINH HOÀNG

QUY CHẾ
ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2022
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BĐS VIỆT NAM

- Căn cứ Luật doanh nghiệp năm 2020;
- Căn cứ Điều lệ Công ty Cổ phần Đầu tư BĐS Việt Nam.

Chương I

QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi và đối tượng áp dụng

1. Quy chế này áp dụng cho việc tổ chức Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2022 (sau đây gọi là “**Đại hội**”) của Công ty Cổ phần Đầu tư BĐS Việt Nam.

2. Quy chế này quy định cụ thể quyền và nghĩa vụ của cổ đông, người tham dự họp Đại hội, điều kiện và thủ tục tiến hành Đại hội.

3. Cổ đông và các bên tham gia có trách nhiệm thực hiện theo các quy định tại Quy chế này.

Điều 2. Điều kiện tham dự Đại hội

Các cổ đông có tên trong danh sách cổ đông tại ngày chốt quyền tham dự Đại hội có quyền trực tiếp tham dự họp Đại hội hoặc ủy quyền cho người khác tham dự Đại hội.

Chương II

QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA CÁC BÊN THAM DỰ ĐẠI HỘI

Điều 3. Quyền của Cổ đông khi tham dự Đại hội

1. Được biểu quyết tất cả các vấn đề thuộc thẩm quyền của Đại hội theo quy định của Luật Doanh nghiệp năm 2020, các văn bản quy phạm pháp luật có liên quan và Điều lệ Công ty Cổ phần Đầu tư BĐS Việt Nam (Điều lệ).

2. Được Ban Tổ chức Đại hội thông báo công khai nội dung chương trình Đại hội.

3. Cổ đông, người đại diện theo ủy quyền khi tham dự Đại hội được thảo luận và tiến hành biểu quyết thông qua các nội dung được nêu tại khoản 2 Điều này.

4. Tại Đại hội, mỗi cổ đông hoặc người đại diện theo ủy quyền khi tới tham dự họp Đại hội được nhận Phiếu biểu quyết trong đó có ghi mã số đại biểu tham dự, số cổ phần có quyền biểu quyết (cổ đông tự ghi) sau khi đăng ký tham dự họp Đại hội với Ban kiểm tra tư cách cổ đông.

5. Mỗi cổ phần của cổ đông phổ thông tương ứng với một phiếu biểu quyết. Giá trị biểu quyết của Phiếu biểu quyết tương ứng với tỷ lệ số cổ phần có quyền biểu quyết mà người đó sở hữu hoặc đại diện trên tổng số cổ phần có quyền biểu quyết của các đại biểu có mặt tại Đại hội.

6. Cổ đông, người đại diện theo ủy quyền đến dự họp Đại hội muộn có quyền đăng ký ngay, sau đó có quyền tham gia và biểu quyết ngay tại Đại hội nhưng Chủ tọa không có trách nhiệm dừng cuộc họp và hiệu lực của các đợt biểu quyết đã tiến hành trước đó sẽ không bị ảnh hưởng.

Điều 4. Nghĩa vụ của Cổ đông khi tham dự họp Đại hội

1. Cổ đông hoặc người đại diện theo ủy quyền của cổ đông khi tham dự họp Đại hội phải mang theo Chứng minh nhân dân/Căn cước công dân hoặc Hộ chiếu, Giấy mời, Giấy ủy quyền theo mẫu của Công ty và đăng ký tham dự Đại hội với Ban Kiểm tra tư cách cổ đông.

2. Tuân thủ các quy định tại Quy chế này, sự điều khiển của Chủ tọa và tôn trọng kết quả làm việc tại Đại hội.

Điều 5. Quyền và nghĩa vụ của Ban kiểm tra tư cách Cổ đông

Ban kiểm tra tư cách Cổ đông do Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Đầu tư và BĐS Việt Nam chỉ định, có các nghĩa vụ sau:

1. Kiểm tra tư cách Cổ đông hoặc người đại diện theo ủy quyền đến dự họp: Kiểm tra Chứng minh nhân dân/Căn cước công dân hoặc Hộ chiếu, Giấy mời họp, Giấy ủy quyền theo mẫu Công ty;

2. Phát Phiếu biểu quyết và tài liệu cho các Cổ đông hoặc người đại diện theo ủy quyền của các Cổ đông tham dự họp Đại hội;

3. Báo cáo trước Đại hội về kết quả kiểm tra tư cách Cổ đông dự họp Đại hội.

Ban Kiểm tra tư cách Cổ đông có quyền thành lập bộ phận giúp việc để hoàn thành nhiệm vụ của Ban.

Điều 6. Quyền và nghĩa vụ của Ban Kiểm phiếu

1. Ban Kiểm phiếu gồm một Trưởng Ban và một số ủy viên do Chủ tọa Đại hội đề cử và được Đại hội biểu quyết thông qua trước Đại hội.

2. Ban Kiểm phiếu có quyền thành lập một bộ phận giúp việc để hoàn thành nhiệm vụ của Ban.

3. Ban Kiểm phiếu có nhiệm vụ:

Đối với việc biểu quyết các nội dung tại Đại hội:

- Hướng dẫn Cổ đông/người đại diện theo ủy quyền của Cổ đông cách sử dụng Phiếu biểu quyết;

- Thu lại Phiếu biểu quyết sau khi kết thúc biểu quyết của từng nội dung;

- Báo cáo kết quả biểu quyết trước Đại hội sau khi kiểm phiếu.

Điều 7. Quyền và nghĩa vụ của Chủ tọa đoàn và Chủ tọa Đại hội

1. Chủ tọa đoàn gồm một Chủ tọa là Chủ tịch Hội đồng quản trị và một thành viên là Tổng Giám đốc công ty, có chức năng điều khiển Đại hội.

2. Quyết định của Chủ tọa về trình tự, thủ tục hoặc các sự kiện phát sinh ngoài chương trình của Đại hội sẽ mang tính phán quyết cao nhất.

3. Chủ tọa đoàn tiến hành các công việc được cho là cần thiết để điều khiển Đại hội một cách hợp lệ và có trật tự; hoặc để Đại hội phản ánh được mong muốn của đa số các cổ đông tham dự họp Đại hội.

4. Chủ tọa có thể trì hoãn họp Đại hội đến một thời điểm khác nhưng phải bảo đảm tuân thủ quy định của Luật Doanh nghiệp năm 2020 và Điều lệ Công ty Cổ phần Đầu tư BĐS Việt Nam. Chủ tọa có quyền mời cổ đông hoặc người đại diện theo ủy quyền đến dự họp ra khỏi phòng họp mà không cần lấy ý kiến của Đại hội nếu nhận thấy rằng:

a/ Hành vi của những người có mặt cản trở hoặc có khả năng cản trở diễn biến có trật tự của cuộc họp; hoặc

b/ Sự trì hoãn là cần thiết để các công việc của Đại hội được tiến hành một cách hợp lệ.

Điều 8. Quyền và nghĩa vụ của Ban Thư ký

Ban Thư ký gồm 01 Trưởng Ban và một ủy viên do Chủ tọa đề cử. Ban Thư ký thực hiện các công việc trợ giúp theo phân công của Ban Chủ tọa bao gồm: ghi chép Biên bản họp Đại hội, dự thảo Nghị quyết Đại hội, và thực hiện các công việc trợ giúp khác theo phân công của Ban Chủ tọa.

Chương III

TRÌNH TỰ TIẾN HÀNH ĐẠI HỘI

Điều 9. Điều kiện tiến hành Đại hội

Đại hội tổ chức lần thứ nhất được tiến hành khi có số cổ đông tham dự đại diện cho ít nhất 50% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết, theo danh sách cổ đông được lập tại thời điểm chốt danh sách cổ đông để triệu tập họp Đại hội.

Điều 10. Trật tự của Đại Hội

1. Cổ đông đến dự Đại hội phải giữ gìn trật tự, nói chuyện và ứng xử có văn hóa, khi vào phòng họp tham dự Đại hội phải ngồi đúng vị trí hoặc khu vực mà Ban tổ chức Đại hội quy định.
2. Cổ đông có trách nhiệm tham dự họp Đại hội từ khi bắt đầu Đại hội cho đến khi kết thúc Đại hội. Trường hợp cổ đông rời cuộc họp trước khi kết thúc Đại hội mà không thông báo với Ban tổ chức, không để lại phiếu biểu quyết có chữ ký hợp lệ thì cổ đông đó coi như không có ý kiến với tất cả những vấn đề sẽ được biểu quyết tại Đại hội.

Điều 11. Cách thức biểu quyết thông qua các vấn đề tại Đại hội

1. Đại hội dự kiến diễn ra trong ½ ngày.

2. Nguyên tắc

Tất cả các nội dung trong chương trình Đại hội đều phải được thông qua bằng cách lấy ý kiến biểu quyết công khai của tất cả cổ đông dự Đại hội. Mỗi cổ đông được cấp phiếu biểu quyết, trong đó ghi rõ họ tên cổ đông, mã số cổ đông, số cổ phần được quyền biểu quyết (cổ đông tự ghi) của cổ đông và có đóng dấu treo của công ty.

3. Trình tự thông qua từng vấn đề tại Đại hội như sau:

a/ Ban chủ tọa trình bày nội dung vấn đề cần được thông qua trước Đại hội và thời gian dự kiến hoàn tất thảo luận và biểu quyết.

b/ Các cổ đông dự họp thảo luận và trình bày ý kiến.

c/ Biểu quyết thông qua.

Cách biểu quyết: Cổ đông biểu quyết (tán thành, không tán thành, không có ý kiến) một vấn đề bằng cách đưa cao phiếu biểu quyết trực tiếp tại Đại hội.

Khi biểu quyết một vấn đề được đưa ra, các cổ đông sẽ đưa cao Phiếu biểu quyết. Thành viên Ban kiểm Phiếu sẽ tiến hành thu Phiếu theo nguyên tắc thu Phiếu tán thành trước, sau đó thu Phiếu không tán thành, cuối cùng thu phiếu không có ý kiến. Sau khi thu hết Phiếu biểu quyết Ban kiểm phiếu tiến hành kiểm Phiếu và báo cáo kết quả kiểm Phiếu trực tiếp tại Đại hội.

Thời gian trình bày, thảo luận và biểu quyết thông qua từng vấn đề sẽ được diễn ra trong khoảng thời gian từ 10 -15 phút.

Điều 12. Thông qua Quyết định của Đại hội

Các vấn đề được thông qua tại Đại hội khi đạt đủ tỷ lệ phiếu biểu quyết tán thành theo quy định tại Luật doanh nghiệp và Điều lệ Công ty.

Chương IV

KẾT THÚC ĐẠI HỘI

Điều 13. Biên bản và Nghị quyết cuộc họp Đại hội đồng cổ đông

1. Biên bản và Nghị quyết họp ĐHĐCĐ phải lập xong trước khi bế mạc cuộc họp.
2. Tất cả các nội dung chính tại cuộc họp phải được Ban Thư ký ghi vào Biên bản. Biên bản cuộc họp và Nghị quyết được đọc và thông qua trước Đại hội.
3. Biên bản và Nghị quyết họp ĐHĐCĐ được công bố thông tin theo quy định của công ty đại chúng và trên website Công ty trong thời hạn 24 giờ kể từ ngày kết thúc Đại hội, được lưu trữ theo quy định.

Chương V

HIỆU LỰC THI HÀNH

Điều 14. Hiệu lực thi hành

Quy chế này gồm 5 Chương, 14 Điều có hiệu lực đối với việc tiến hành Đại hội đồng cổ đông thường niên Công ty Cổ phần đầu tư Bất động sản Việt Nam tổ chức ngay sau khi được Đại hội cổ đông biểu quyết thông qua. Cổ đông và những người tham dự họp Đại hội có trách nhiệm thực hiện các quy định tại Quy chế này khi dự họp.

**TM. BAN TỔ CHỨC ĐẠI HỘI
CHỦ TỌA**



TRẦN MINH HOÀNG

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT
ĐỘNG SẢN VIỆT NAM
Số: 01/2022/TTr-HĐQT-VNI

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc
Tp. Hồ Chí Minh, ngày tháng 02 năm 2022

TỜ TRÌNH

(V/v: Thông qua Hợp đồng thi công xây dựng dự án Chung cư Viva Plaza số:
18/2021/HĐTC/VINALAND-FBV)

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2022
Công ty Cổ phần Đầu tư BĐS Việt Nam

- Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14, ngày 17 tháng 06 năm 2020;
- Căn cứ Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty Cổ phần Đầu tư BĐS Việt Nam;

Để triển khai việc kinh doanh bán hàng theo kế hoạch đã được thông qua tại Nghị quyết số: 01/2021/NQ-CD ngày 27/03/2021 của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2021. Hội đồng quản trị đã tìm kiếm đối tác phù hợp để thực hiện xây dựng dự án Viva Plaza. Qua quá trình làm việc Công ty đã tìm được đơn vị hợp tác phù hợp là Công ty Cổ phần Xây dựng FBV. Hai bên đã tiến hành thương thảo hợp đồng gói thầu xây dựng dự án Viva Plaza với tổng giá trị hợp đồng dự kiến là 285.667.820.918 đồng.

Theo thẩm quyền quy định tại Điều lệ, Hội đồng quản trị trình Đại hội đồng cổ đông thông qua Hợp đồng *thi công xây dựng dự án Căn hộ chung cư Viva Plaza số: 18/2021/HĐTC/VINALAND-FBV* với đối tác là Công ty Cổ phần Xây dựng FBV, tổng giá trị Hợp đồng ký kết dự kiến là 285.667.820.918 đồng.

Hội đồng quản trị kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét, biểu quyết thông qua.
Xin trân trọng cảm ơn./.

Nơi nhận:

- Như kính gửi;
- Lưu Công ty.

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH



TRẦN MINH HOÀNG

TỜ TRÌNH

(V/v: Kế hoạch kinh doanh năm 2022 của Công ty Vinaland)

**Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2022
Công ty Cổ phần Đầu tư BĐS Việt Nam**

- Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14, ngày 17 tháng 06 năm 2020;
- Căn cứ Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty Cổ phần Đầu tư BĐS Việt Nam;

Từ tình hình hoạt động thực tế của Công ty Cổ phần Đầu tư BĐS Việt Nam và dự báo thị trường bất động sản trong năm 2022, Hội đồng quản trị (HĐQT) Công ty kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét, thông qua kế hoạch kinh doanh năm 2022 với các chỉ tiêu chủ yếu như sau:

1. Kế hoạch doanh thu – lợi nhuận năm 2022 với chỉ tiêu là:

	DVT: đồng
Doanh thu	9.364.933.467
Chi phí	7.491.946.774
Lợi nhuận sau thuế	1.498.389.355

2. Kế hoạch triển khai và kinh doanh dự án Viva Plaza năm 2022

Để bảo đảm việc triển khai dự án, HĐQT cho rằng cần huy động nguồn vốn đa dạng từ vay, phát hành trái phiếu và nguồn thu từ việc bán căn hộ hoặc chuyển nhượng một phần diện tích của trung tâm thương mại Viva Plaza. HĐQT đề nghị ĐHCĐ chấp thuận cho phép thực hiện tất cả các giải pháp trên để huy động vốn triển khai thành công dự án.

Dự kiến việc cân đối tài chính triển khai dự án như sau:

	DVT: đồng
Thu theo tiến độ từ bán sản phẩm tại dự án Viva Plaza	300.000.000.000
Chi phí xây dựng	200.000.000.000

Hội đồng quản trị kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét, biểu quyết thông qua.

Xin trân trọng cảm ơn./.

Nơi nhận:

- Như kính gửi;
- Lưu HĐQT, VT.

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH

TRẦN MINH HOÀNG

TỜ TRÌNH


(V/v: Lựa chọn đơn vị kiểm toán báo cáo tài chính năm 2022)

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2022
Công ty Cổ phần Đầu tư BĐS Việt Nam

- Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14, ngày 17 tháng 06 năm 2020;
- Căn cứ Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty Cổ phần Đầu tư BĐS Việt Nam;

Hội đồng quản trị Công ty kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét, thông qua việc lựa chọn đơn vị kiểm toán cho báo cáo tài chính năm 2022 của Công ty Cổ phần Đầu tư BĐS Việt Nam như sau:

Ủy quyền đề Hội đồng quản trị Công ty lựa chọn đơn vị kiểm toán độc lập đáp ứng tiêu chí: Phải là đơn vị hoạt động hợp pháp tại Việt Nam và được Ủy ban Chứng khoán Nhà nước chấp thuận kiểm toán cho tổ chức phát hành, tổ chức niêm yết và tổ chức kinh doanh chứng khoán năm 2022.

Hội đồng quản trị kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét, biểu quyết thông qua. 

Xin trân trọng cảm ơn./.

Nơi nhận:

- Như kính gửi;
- Lưu Công ty.

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

CHỦ TỊCH



TRẦN MINH HOÀNG

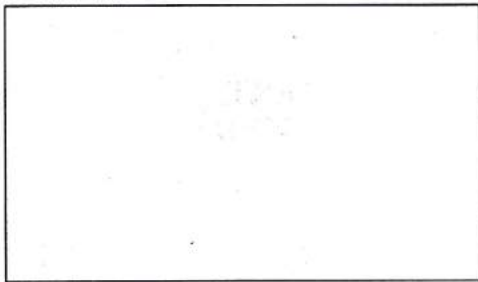
TỜ TRÌNH

(V/v: Sửa đổi Điều lệ Công ty Cổ phần Đầu tư BĐS Việt Nam)


Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2022
Công ty Cổ phần Đầu tư BĐS Việt Nam

- Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14, ngày 17 tháng 06 năm 2020;
- Căn cứ Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty Cổ phần Đầu tư BĐS Việt Nam.

Rút kinh nghiệm từ thực tế hoạt động của Công ty đã có những cá nhân lợi dụng sự thông thoáng của luật doanh nghiệp về quản lý con dấu để làm dấu giả gây thiệt hại nghiêm trọng cho Cổ đông và hoạt động ổn định của Công ty trong những năm qua, HĐQT đề xuất trình ĐHĐCĐ thông qua việc sửa đổi Điều lệ Công ty theo đó quy định rõ thẩm quyền quyết định mẫu dấu và số lượng con dấu sẽ do ĐHĐCĐ quyết định thông qua theo đề xuất của HĐQT cụ thể như sau:

Khoản, Điều, Nội dung Quy chế nội bộ về quản trị hiện tại	Khoản, Điều, Nội dung sau khi sửa đổi/bổ sung	Lý do/tham chiếu
Điều 14: Quyền và nhiệm vụ của cổ đông	Điều 14: Quyền và nhiệm vụ của cổ đông Bổ sung điểm r, khoản 2 của Điều 14 như sau: “r. Quyết định thay đổi mẫu dấu và số lượng con dấu của Công ty”.	Thay đổi phù hợp với tình hình quản trị Công ty
Điều 46: 1. Hội đồng quản trị sẽ quyết định thông qua con dấu chính thức của Công ty và con dấu được khắc theo quy định của luật pháp. 2. Hội đồng quản trị, Giám đốc (Tổng giám đốc) điều hành sử dụng và quản lý con dấu theo quy định của pháp luật hiện hành.	Điều 46: 1. Mẫu dấu và số lượng con dấu a/ Mẫu dấu  b/ Số lượng con dấu: 01 (một) con	

	<p>2. Hình thức mẫu dấu, số lượng con dấu được thể hiện rõ trong Điều lệ Công ty.</p> <p>3. Đại hội đồng cổ đông quyết định mẫu dấu và số lượng con dấu theo đề xuất của Hội đồng quản trị.</p> <p>4. Hội đồng quản trị, Giám đốc (Tổng giám đốc) điều hành sử dụng và quản lý con dấu theo quy định của pháp luật hiện hành.</p>	
--	---	--

Hội đồng quản trị kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét, biểu quyết thông qua. 

Xin trân trọng cảm ơn./.

Nơi nhận:

- Như kính gửi;
- Lưu HĐQT, VT.

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

CHỦ TỊCH



TRẦN MINH HOÀNG

TỜ TRÌNH

(V/v: Sửa đổi Quy chế quản trị nội bộ Công ty)

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2022
Công ty Cổ phần Đầu tư BĐS Việt Nam

- Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14, ngày 17 tháng 06 năm 2020;
- Căn cứ Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty Cổ phần Đầu tư BĐS Việt Nam.

Để phù hợp với Điều lệ Công ty năm 2021, Hội đồng quản trị Công ty kính đề nghị sửa đổi một số điều trong Quy chế nội bộ về quản trị công ty cụ thể như sau:

Khoản, Điều, Nội dung Quy chế nội bộ về quản trị hiện tại	Khoản, Điều, Nội dung sau khi sửa đổi/bổ sung	Lý do/tham chiếu
Điều 21. Cách thức bầu thành viên HĐQT Việc biểu quyết bầu thành viên HĐQT phải thực hiện theo phương thức bầu dồn phiếu, theo đó mỗi cổ đông có tổng số phiếu biểu quyết tương ứng với tổng số cổ phần sở hữu nhân với số thành viên được bầu của HĐQT và cổ đông có quyền dồn hết hoặc một phần tổng số phiếu bầu của mình cho một hoặc một số ứng cử viên. Người trúng cử thành viên HĐQT được xác định theo số phiếu bầu tính từ cao xuống thấp, bắt đầu từ ứng cử viên có số phiếu bầu cao nhất cho đến khi đủ số thành viên và phải đạt tỷ lệ tối thiểu $\geq 65\%$ tổng số phiếu biểu quyết trên tổng số cổ phần của tất cả các cổ đông và đại diện ủy quyền của cổ đông dự họp (Tỷ lệ $\geq 65\%$ được quy định tại Điểm c Khoản 1 Điều 20 Điều lệ Công ty). Trường hợp có từ 02 ứng cử viên trở lên đạt cùng số phiếu bầu như nhau cho thành viên cuối cùng của HĐQT thì sẽ tiến hành bầu lại trong số các ứng cử viên có số phiếu bầu ngang nhau.	Điều 21. Cách thức bầu thành viên HĐQT Việc biểu quyết bầu thành viên HĐQT phải thực hiện theo phương thức bầu dồn phiếu, theo đó mỗi cổ đông có tổng số phiếu biểu quyết tương ứng với tổng số cổ phần sở hữu nhân với số thành viên được bầu của HĐQT và cổ đông có quyền dồn hết hoặc một phần tổng số phiếu bầu của mình cho một hoặc một số ứng cử viên. Người trúng cử thành viên HĐQT được xác định theo số phiếu bầu tính từ cao xuống thấp, bắt đầu từ ứng cử viên có số phiếu bầu cao nhất cho đến khi đủ số thành viên và phải đạt tỷ lệ tối thiểu $\geq 50\%$ tổng số phiếu biểu quyết trên tổng số cổ phần của tất cả các cổ đông và đại diện ủy quyền của cổ đông dự họp (Tỷ lệ $\geq 50\%$ được quy định tại Điểm c Khoản 1 Điều 20 Điều lệ Công ty). Trường hợp có từ 02 ứng cử viên trở lên đạt cùng số phiếu bầu như nhau cho thành viên cuối cùng của HĐQT thì sẽ tiến hành bầu lại trong số các ứng cử viên có số phiếu bầu ngang nhau.	Sửa theo quy định tại Khoản 1, Điều 20 Điều lệ Công ty năm 2021

<p>Điều 57:</p> <ol style="list-style-type: none"> Hội đồng quản trị Công ty quyết định về mẫu con dấu và số lượng con dấu của Công ty. Khi có nhu cầu, yêu cầu thay đổi mẫu dấu hoặc số lượng con dấu Hội đồng quản trị phải tổ chức họp HĐQT đúng quy định pháp luật và điều lệ Công ty, phải nêu rõ lý do thay đổi mẫu dấu hoặc số lượng con dấu và thực hiện biểu quyết, quyết định. Người đại diện pháp luật của Công ty thực hiện việc công bố việc thay đổi mẫu dấu hoặc số lượng con dấu lên trang web doanh nghiệp, Thông báo việc thay đổi đến Sở kế hoạch đầu tư để thực hiện thông báo thay đổi trên Cổng thông tin quốc gia về đăng ký doanh nghiệp. Hội đồng quản trị Công ty phải giải trình lý do quyết định thay đổi mẫu dấu, số lượng con dấu tại Đại hội đồng cổ đông gần nhất. 	<p>Điều 57:</p> <ol style="list-style-type: none"> Đại hội đồng cổ đông Công ty quyết định về mẫu con dấu và số lượng con dấu của Công ty. Khi có nhu cầu thay đổi mẫu dấu hoặc số lượng con dấu Hội đồng quản trị trình Đại hội đồng cổ đông trong phiên họp Đại hội đồng cổ đông gần nhất để biểu quyết thông qua. Chủ tịch Hội đồng quản trị của Công ty thực hiện việc công bố việc thay đổi mẫu dấu hoặc số lượng con dấu lên trang web doanh nghiệp. 	<p>Phù hợp với tình hình quản trị Công ty</p>
---	--	---

Hội đồng quản trị kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét, biểu quyết thông qua *the*

Xin trân trọng cảm ơn./.

Nơi nhận:

- Như kính gửi;
- Lưu HĐQT, VT.



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT
ĐỘNG SẢN VIỆT NAM
Số: 06/2022/TTr-HĐQT-VNI

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc
Tp. Hồ Chí Minh, ngày tháng 02 năm 2022

TỜ TRÌNH


(V/v: Thù lao của Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát Công ty năm 2022)

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2022
Công ty Cổ phần Đầu tư BĐS Việt Nam

- Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14, ngày 17 tháng 06 năm 2020;
- Căn cứ Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty Cổ phần Đầu tư BĐS Việt Nam.

Hội đồng quản trị Công ty kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét, thông qua thù lao của Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát Công ty năm 2021, cụ thể như sau:

Chức danh	Số người	Mức thù lao
Chủ tịch HĐQT	01	6.000.000 đ/tháng
Thành viên HĐQT	06	5.000.000 đ/tháng
Trưởng Ban kiểm soát	01	4.000.000 đ/tháng
Thành viên Ban kiểm soát	02	3.000.000 đ/tháng

Hội đồng quản trị kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét, biểu quyết thông qua. 

Xin trân trọng cảm ơn./.

Nơi nhận:

- Như kính gửi;
- Lưu HĐQT, VT.

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH

TRẦN MINH HOÀNG

BÁO CÁO CỦA BAN KIỂM SOÁT

Căn cứ:

- Chức năng nhiệm vụ và quyền hạn của Ban kiểm soát công ty theo quy định pháp luật hiện hành và theo Điều lệ của công ty.
- Báo cáo năm 2021 của công ty.

Thực hiện nhiệm vụ thay mặt Cổ đông kiểm soát các hoạt động kinh doanh, quản trị và điều hành của công ty từ ngày 01 tháng 01 năm 2021 đến hết 31/12/2021, Ban kiểm soát (BKS) xin được báo cáo tình hình hoạt động của Ban và báo cáo, đánh giá việc các công việc thực hiện của công ty, hoạt động của Hội đồng Quản trị (HDQT), Ban Tổng Giám đốc (TGD) trong năm 2021 như sau:

I. TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG CỦA BAN KIỂM SOÁT NĂM 2021.

Để thực hiện chức năng, nhiệm vụ và quyền hạn của mình, hàng quý BKS đã tổ chức họp nhằm tiến hành kiểm tra, đánh giá các hoạt động của công ty cũng như của HDQT và Ban TGD. Đồng thời cũng xem xét đánh giá những công việc mà BKS đã thực hiện và lập kế hoạch công tác cho trong năm.

Cùng với việc kiểm tra, giám sát các hoạt động của công ty, BKS đều tiến hành phân tích, đánh giá tình hình tài chính của công ty thông qua việc phân tích các Báo cáo tổng hợp số liệu kế toán từ ngày 01/01/2021 đến 31/12/2021.

II. ĐÁNH GIÁ TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY NĂM 2021.

Do dịch bệnh Covid 19 bùng phát mạnh trong năm 2021 nên đã ảnh hưởng không nhỏ tới tình hình kinh tế, xã hội; vì vậy hoạt động của Công ty cũng bị tác động mạnh; Trong suốt quý 2 và 3 năm 2021, dịch bệnh bùng phát mạnh tại Tp.HCM, Công ty thực hiện tốt các biện pháp phòng chống lây lan dịch bệnh tại nơi làm việc cũng như tại chợ Phước Long. Công ty đã ngừng hoạt động trong thời gian dài theo chủ trương của nhà nước, nhưng với sự chuẩn bị kỹ lưỡng và có kế hoạch hoạt động trong năm 2021 rõ ràng nên HDQT và BGD Công ty đã có phương hướng và quyết định đúng đắn để khôi phục hoạt động xây dựng dự án Viva Plaza cũng như kế hoạch chào bán căn hộ ngay khi nền kinh tế được khởi động lại. Đây là thành công lớn do có chủ trương đúng đắn, sáng suốt và đoàn kết của HDQT và BGD. Đến nay dự án Viva Plaza đã xây thô được 10/23 tầng.

Tại thời điểm nay Công ty cũng chưa thể lập BCTC đúng theo quy định hiện hành, Công ty đang tìm cách tháo gỡ khó khăn do không được bàn giao hồ sơ kế toán cũ.

Số liệu trên báo cáo của BKS với quý cổ đông năm 2022 chỉ là số phát sinh được tổng hợp từ ngày 01/01/2021 đến ngày 31/12/2021.

1. Tình hình thực hiện các dự án:

a. Dự án Vinaland Tower:

Công ty đang triển khai gói Hợp đồng thi công xây phần thô dựng dự án Căn hộ chung cư Viva Plaza với đối tác là Công ty Cổ phần Xây dựng FBV với tổng giá trị Hợp đồng ký kết là 66 tỷ đồng. Việc triển khai xây dựng được thực hiện tốt, đúng tiến độ thi công trong giai đoạn 2022-2023.

Công ty cũng đã triển khai tốt hoạt động kinh doanh, bán hàng tại dự án Viva Plaza mặc dù gặp không ít khó khăn từ nguyên TGD. Sản phẩm đã nhận được nhiều phản hồi tốt từ khách hàng, chúng tôi hy vọng trong năm nay toàn bộ căn hộ Viva Plaza được bán hết.

Hiện giá bán căn hộ Viva Plaza đã được chào bán cao hơn so với giá được trình tại ĐHĐCĐ năm 2021, chúng tôi rất tin tưởng vào khả năng kinh doanh cũng như điều hành của HĐQT và hoạt động của BGD hiện thời. BKS hy vọng trong năm tới cổ đông sẽ nhận được cổ tức, đây là mong muốn của tất cả cổ đông của công ty.

Năm 2022, HĐQT nên đưa ra phương án giải quyết triệt để vấn đề liên quan đến pháp lý với BQL cũ để Công ty phát triển ổn định cũng như tình hình kinh doanh, tài chính.

b. Dự án chợ truyền thống:

HĐQT đang thực hiện chuyển đổi công năng chợ truyền thống sang “Trung Tâm Dịch Vụ, Thương Mại – Văn Phòng và Căn Hộ Viva Center”. Việc thiết kế cho dự án đang được thực hiện, tuy nhiên việc xin cấp hồ sơ, thủ tục chấp thuận đầu tư từ cơ quan chức năng đã bị đình trệ. Công ty đang thực hiện các biện pháp pháp lý để việc xin cấp phép chuyển đổi sớm được thực hiện.

2. Hoạt động kinh doanh:

Trong năm 2021, doanh thu hoạt động cho thuê chợ Phước Long: **3.977.755.570**, hiện căn hộ chung cư đã có doanh thu, tổng giá trị hợp đồng 67 tỷ, hy vọng năm 2022 Công ty sẽ cán mốc doanh thu mới.

Hoạt động đầu tư:

Việc đầu tư vào Công ty con Phước Long không hiệu quả, Công ty Phước Long hoạt động không tuân thủ kế hoạch, nghị quyết của Công ty Mẹ đưa ra. Vì vậy, BKS đề nghị HĐQT thực hiện việc giải thể Công ty con Phước Long, thu hồi vốn đầu tư, giảm thiểu chi phí không cần thiết.

3. Hoạt động quản lý điều hành:

Ban điều hành của Công ty hoạt động rất tích cực, dịch bệnh Covid 19 bùng phát mạnh, nguy hiểm đến tính mạng con người, nhưng HĐQT cũng như BGD vẫn hoạt động điều hành. HĐQT đã họp 13 lần và cùng BGD giải quyết kịp thời các phát sinh để việc kinh doanh được thông suốt, chợ hoạt động ổn định cũng như đưa ra các quyết sách phù hợp nhằm hạn chế dịch bệnh lây lan. BKS đánh giá cao hoạt động của ban điều hành trong năm qua, ban điều hành đang nỗ lực để BCTC của Công ty được kiểm toán, cũng như kế hoạch niêm yết công ty tại sở giao dịch chứng khoán Tp.HCM trong thời gian tới.

III . ĐÁNH GIÁ TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG CỦA HĐQT, BAN TGD VÀ SỰ PHỐI HỢP HOẠT ĐỘNG VỚI BKS NĂM 2021.

1. Hoạt động của HĐQT:

Trong năm 2021, HĐQT đã có sự nhất trí cao trong các vấn đề mang tính chủ trương, chính sách của công ty. HĐQT đã họp 13 lần để đưa ra các biện pháp nhằm giải quyết các việc liên quan đến hoạt động kinh doanh của Công ty. Các quyết định của HĐQT ban hành phù hợp với các quy định của Nhà nước đối với công ty cổ phần đã niêm yết. HĐQT hoạt động đạt hiệu quả, thực hiện được chức năng nhiệm vụ theo luật và điều lệ Công ty. BKS tin tưởng vào năng lực và đạo đức của HĐQT hiện thời.

HĐQT sớm đưa nhưng ý kiến cần thiết thay đổi nội dung điều lệ công ty, để Công ty hoạt động chặt chẽ, phù hợp với pháp luật, tránh bị kẻ xấu lợi dụng.

2. Hoạt động của Ban TGD:

Hàng tuần, Ban TGD và các cán bộ quản lý đều họp giao ban báo cáo các công việc thực hiện, phân công nhiệm vụ và tổ chức phối hợp thực hiện công tác quản lý một cách hiệu quả. TGD cần xây dựng quy chế, quy trình, quy định hoạt động của Công ty và kiến nghị HĐQT cần thông qua sớm để hoạt động Công ty ổn định và phát triển.

3. Sự phối hợp hoạt động với BKS:

Các phòng ban đã tạo điều kiện thuận lợi cho BKS thực hiện công tác kiểm tra giám sát của mình như đã cung cấp các tài liệu, văn bản cho BKS, đồng thời tiếp thu các ý kiến của BKS, từng bước cải tiến hoàn thiện công tác quản lý điều hành.

IV . ĐÁNH GIÁ TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH CỦA CÔNG TY NĂM 2021.

Trong năm 2021, hoạt động kinh doanh của công ty gặp nhiều khó khăn, dịch bệnh Covid 19 kéo dài, chợ ngưng hoạt động 4 tháng, doanh thu cho thuê sạp giảm sâu, việc bán căn hộ bị một số kẻ xấu quấy phá, ảnh hưởng tiêu cực. Tuy nhiên với cố gắng nỗ lực chào bán căn hộ bằng nhiều phương thức, công ty đã thu được kết quả nhất định.

Hiện Công ty đã đang hoàn thành thủ tục cuối cùng để có thể tiến hành kiểm toán BCTC theo đúng quy định. Đây là bước khởi đầu cho kế hoạch đưa Công ty trở lại niêm yết trên sàn giao dịch chứng khoán TP.HCM trong thời gian tới, cũng như ổn định hoạt động của Công ty.

Hiện báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Bảng cân đối kế toán, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ chưa thực hiện được do liên quan số liệu nhưng năm trước.

Hiện công ty không gửi các Báo cáo tài chính cho Ủy ban Chứng khoán Nhà nước và Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh theo đúng quy định đối với công ty niêm yết, do vấn đề nội bộ tồn tại từ trước 17/7/2019.

Tình hình hoạt động công ty từ ngày 01/01/2021 đến 31/12/2021 như sau:

DVT: đồng

Thu nhập:	4.037.275.816
- Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	3.977.755.570
- Doanh thu hoạt động tài chính	35.237.520
- Thu nhập khác	24.282.726
Chi phí:	3.402.741.099
- Giá vốn hàng bán	2.028.648.668
- Chi phí tài chính	7.765.000
- Chi phí quản lý doanh nghiệp	1.360.820.047
- Chi phí khác	5.507.384

V. KẾT LUẬN CHUNG, KIẾN NGHỊ

Công ty cần xây dựng quy chế, quy trình hoạt động minh bạch và thực hiện nghiêm túc.

HĐQT xác định rõ chức năng nhiệm vụ của mình để thực hiện đúng xức mệnh mà cổ đông đã giao.

Các thành viên HĐQT đưa ra tiêu chí hoạt động với một mục đích duy nhất xây dựng Vinaland vững mạnh, phát triển vượt qua khó khăn hiện tại. Xây dựng thành công dự án Viva Plaza theo đúng kế hoạch và sắp tới lập dự án Trung Tâm Dịch Vụ, Thương Mại – Văn Phòng và Căn Hộ Viva Center.

Thường xuyên theo dõi và lập kế hoạch bán hàng, luôn theo sát thị trường và cung cấp sản phẩm người tiêu dùng mong muốn, xây dựng phương thức bán hàng hiệu quả nhất để tiếp cận nhà đầu tư cũng như khách hàng có nhu cầu mua căn hộ.

Xây dựng chợ phát triển ổn định có trật tự, văn minh, sớm chuyển đổi công năng chợ tạm thành dự án ổn định, đạt hiệu quả kinh tế cao.

Xây dựng đội ngũ nhân viên giỏi chuyên môn, nghiệp vụ, gắn kết xây dựng công ty ngày càng vững mạnh.

VI. KẾ HOẠCH CÔNG TÁC CỦA BKS NĂM 2022

BKS công ty tiếp tục thực hiện nhiệm vụ thay mặt Cổ đông thường xuyên kiểm soát mọi hoạt động kinh doanh, quản trị và điều hành của công ty. BKS sẽ tiến hành kiểm tra, phân tích, đánh giá các hoạt động của công ty thông qua các Báo cáo tài chính. Đồng thời, kiểm tra đánh giá các hoạt động của HĐQT và Ban TGD. Thời gian và nội dung cụ thể sẽ được thông báo trước ít nhất một tuần tới HĐQT, TGD và các phòng ban chức năng để chuẩn bị hồ sơ, tài liệu. Kết thúc năm tài chính, BKS sẽ báo cáo quá trình hoạt động kiểm soát theo Điều lệ Tổ chức và hoạt động của công ty trước Đại hội Cổ đông thường niên năm 2022. Trên đây là báo cáo quá trình thực hiện nhiệm vụ của Ban kiểm soát trình trước Đại hội đồng Cổ đông thường niên năm 2021.

Kính trình!

Nơi nhận:

- Cổ đông
- HĐQT Công ty
- Lưu BKS

**T/M. BAN KIỂM SOÁT
TRƯỞNG BAN**

NGUYỄN THỊ HẰNG NGÀ





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, KĐT 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 2022

Thành phố Hồ Chí Minh ngày tháng 02 năm 2022

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ TẠI ĐẠI HỘI CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2022

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 nhất cùng 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 2021 và những định hướng chính cho năm 2022 như sau:

I. CÁC CUỘC HỌP CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ (HĐQT) CÔNG TY NĂM 2021

Năm 2021 HĐQT đã tổ chức 13 phiên họp thông qua các vấn đề quan trọng như sau:

Stt	Số Nghị quyết/Quyết định	Ngày	Nội dung
01	01-A/2021/NQ-HĐQT-VNI	02/01/2021	Thông qua việc ký kết hợp đồng thuê cầu thép giữa Công Vinaland và Công ty Cổ phần DV BĐS Newland.
02	01/2021/NQ- HĐQT-VNI	04/01/2021	Thông qua việc tổ chức ĐHĐCĐ thường niên năm 2021.
03	02/2021/NQ- HĐQT-VNI	22/01/2021	Thay đổi mẫu dấu và số lượng con dấu Công ty Vinaland. Con dấu có hiệu lực kể từ ngày 03/02/2021
04	03/2021/NQ- HĐQT-VNI	10/02/2021	Thông qua bảng giá cho thuê và giá chuyển nhượng (giá góp vốn) sạp Chợ Phước Long năm 2021
05	04/2021/NQ- HĐQT-VNI	06/03/2021	Quyết định thông qua bộ tài liệu báo cáo tại ĐHĐCĐ (BC HĐQT, BC ban KS, BC Tổng giám đốc, các tờ trình....)
06	05/2021/NQ- HĐQT-VNI	01/04/2021	Thông qua việc điều chỉnh tăng lương và phụ cấp của Trưởng phòng HC-TH Công ty Vinaland.
07	06/2021/NQ- HĐQT-VNI	18/05/2021	Thông qua việc ký kết HĐ dịch vụ pháp lý với Công ty luật TNHH RISK FREE trong vụ kiện yêu cầu hủy Nghị quyết số 19/01/NQ-CĐ-VNI ký ngày 19/01/2019 của ĐHĐCĐ.



08	07/2021/NQ- HĐQT-VNI	27/05/2021	Thông qua Hợp đồng dịch vụ môi giới bất động sản căn hộ tại dự án Viva Plaza giữa Công ty Vinaland và Công ty Cổ phần BĐS REDVN (số 01/2021HĐMG-VNI-REDVN)
09	08/2021/NQ- HĐQT-VNI	07/06/2021	Thông qua việc ký hợp đồng dịch vụ tư vấn pháp lý thường xuyên hỗ trợ hoạt động kinh doanh và phát triển dự án giữa Công ty Vinaland và Công ty luật TNHH Infinity Việt Nam
10	09/2021/NQ- HĐQT-VNI	12/06/2021	Thông qua việc TV HĐQT giao cho TGD thực hiện việc trả nợ cho Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam theo HĐ vay số: 0224/HDDTD1-VIB601/11 ký ngày 26/07/2021.
11	10/2021/NQ- HĐQT-VNI	29/06/2021	Thông qua việc TV HĐQT giao cho Chủ tịch HĐQT cử người đại diện Công ty Vinaland tham gia vụ kiện yêu cầu hủy Nghị quyết số 19/01/NQ-CD-VNI ký ngày 19/01/2019 của ĐHĐCĐ.
12	11/2021/NQ- HĐQT-VNI	15/07/2021	Thông qua dự thảo Hợp đồng thi công phần thô dự án Viva Plaza giữa Công ty Vinaland và Công ty Cổ phần Xây dựng FBV.
13	12/2021/NQ- HĐQT-VNI	07/12/2021	Thông qua việc điều chỉnh lương của nhân sự quản lý Công ty kể từ ngày 01/01/2022.

II. CÔNG TÁC QUẢN LÝ VÀ HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH CỦA CÔNG TY NĂM 2021

Năm 2021, là một năm đặc biệt khó khăn đối với kinh tế, xã hội của Việt Nam nói chung và Thành phố HCM nói riêng. Sau tết âm lịch 2021 dịch bệnh Covid 19 đã sớm bùng phát giữ dội từ quý 2/2021 và kéo dài suốt năm đã gây tổn thất chưa từng có cho nền kinh tế và cộng đồng doanh nghiệp. Kinh tế Việt Nam chỉ tăng trưởng 2,58%, thấp nhất trong hàng chục năm. Tại Tp HCM nơi dịch bệnh diễn biến nghiêm trọng, gây tổn thất nhân mạng lớn đã khiến cho chính quyền Thành phố phải ban hành các biện pháp kiểm soát, chống dịch chưa từng có theo chỉ thị 15,16 của Chính phủ, các hoạt động xây dựng công trình, mua bán bất động sản gần như đóng băng hoàn toàn. Việc khôi phục từng bước hoạt động sản xuất kinh doanh chỉ bắt đầu từ giữa quý 4/2021.

Đứng trước khó khăn vô cùng lớn HĐQT và BGĐ Công ty đã có những chỉ đạo, điều hành sát sao, linh hoạt, sáng tạo để duy trì hoạt động, ổn định bộ máy, hỗ trợ cán bộ, nhân viên, người lao động cùng vượt qua nghịch cảnh, hỗ trợ người dân, tiểu thương, cộng đồng xã

hội cùng nhau vượt qua dịch bệnh chết người. Trong hoàn cảnh khó khăn, Công ty cố gắng không sa thải nhân viên, đồng thời miễn giảm toàn bộ tiền thuê sạp, phí quản lý cho tiểu thương buôn bán tại chợ và đóng góp tích cực vào công tác phòng chống dịch bệnh của địa phương.

Song song với hoạt động phòng chống dịch bệnh, Công ty vẫn nỗ lực duy trì việc tiếp thị căn hộ, bán hàng online, chuẩn bị kỹ lưỡng cho kế hoạch xây dựng dự án, do đó ngay sau khi các biện pháp giãn cách xã hội, kiểm soát dịch bệnh của chính quyền được nới lỏng, Công ty đã ngay lập tức tái triển khai xây dựng dự án từ giữa tháng 10/2021 và đến nay đã hoàn thành xây thô đến tầng 10/23 tầng của dự án Viva Plaza. Trong tất cả các hoạt động Công ty luôn ý thức thực hiện song song với công tác phòng ngừa dịch bệnh theo hướng dẫn của Cơ quan nhà nước không để bùng dịch, lây lan trong Công ty, Hoạt động chợ và trên Công trường xây dựng. Nhờ những giải pháp linh hoạt, kịp thời, hoạt động của Công ty trong năm 2021 vẫn thu được những kết quả đáng khích lệ như sau:

Báo cáo cụ thể các mảng hoạt động kinh doanh của Công ty trong năm 2021 như sau:

1. Công tác xây dựng dự án Viva Plaza

Ngay từ đầu năm 2021 Công ty đã tập trung rà soát, khẩn trương triển khai các công tác chuẩn bị, hoàn thiện hồ sơ pháp lý xây dựng dự án, chọn nhà thầu xây dựng. Ngay trong thời gian thực hiện giãn cách do dịch bệnh, Hội đồng quản trị đã chủ động thông qua quyết định cho phép TGD ký Hợp đồng xây thô dự án Viva Plaza với giá trị Hợp đồng khoảng 66 tỷ đồng và thông qua dự thảo Hợp đồng nguyên tắc tổng gói thầu xây dựng dự án với Công ty Cổ phần Xây dựng FPV, tổng giá trị Hợp đồng dự kiến là 285.667.820.918 đồng để trình ĐHĐCĐ thông qua tại kỳ họp thường niên 2022 trước khi thực hiện. Nhờ quyết tâm triển khai xây dựng dự án theo nghị quyết ĐHĐCĐ 2021 được chuẩn bị chu đáo nên ngay sau khi các biện pháp nới lỏng giãn cách của Tp HCM được thực hiện, Công ty đã tái khởi động xây dựng dự án từ giữa tháng 10/2021 và đến nay dự án đã được xây dựng lên đến tầng 10/23 tầng, bảo đảm tiến độ và kế hoạch phát triển thành công dự án Viva Plaza trong giai đoạn 2022-2023.

2. Công tác kinh doanh, bán căn hộ tại dự án Viva Plaza

Việc kinh doanh bán căn hộ tại dự án của Công ty năm 2021 gặp nhiều khó khăn do dịch bệnh và sự cản trở của một số đối tượng xấu có lợi ích bất chính liên quan đến dự án Viva Plaza. Những người này đã thuê mướn, tổ chức làm truyền thông giả, lợi dụng mạng xã hội và câu kết với một số nhà báo suy thoái, biến chất về đạo đức đã dàn dựng, xuyên tạc, bịa đặt các thông tin sai lệch về hoạt động của Công ty, vu khống, bôi xấu lãnh đạo công ty nhằm cố tình cản trở hoạt động kinh doanh hợp pháp của Công ty. Để giải quyết các hoạt động phá hoại này, Công ty đã thuê các công ty luật có Uy tín giúp tư vấn, thu thập chứng cứ gửi văn bản, đơn thư đến các cơ quan chức năng để tố cáo, khởi kiện các đối tượng liên quan với mục đích bảo vệ các quyền lợi hợp pháp của cổ đông và khách hàng của Công ty. Những biện pháp được thực hiện bước đầu đã thu được các kết quả khả quan, một số cá nhân vi phạm đã phải công khai xin lỗi, thừa nhận các thông tin được lan truyền sai trái, sai sự thật về Công ty. Các tờ báo đăng tin giả đã chấm dứt việc đăng tin sai sự thật và xử lý các cán bộ vi phạm. Nhờ các biện pháp trên, lòng tin của khách hàng đã được củng cố và Công ty đang từng bước ổn định việc kinh doanh bán hàng đã có dấu hiệu khởi sắc ban đầu. Trong thời gian ngắn, Công ty đã ký các Hợp

đồng mua bán căn hộ với tổng giá trị các Hợp đồng đã ký kết là 67 tỷ đồng, giá bán thương mại căn hộ trung bình khoảng 45-50 triệu đồng/m², cao hơn mức giá tối thiểu đã được ĐHĐCĐ phê duyệt năm 2019 là 40 triệu/m².

3. Báo cáo hoạt động Chợ Phước Long và triển khai dự án “Trung Tâm Dịch Vụ, Thương Mại – Văn Phòng và Căn Hộ Viva Center”.

Trong năm 2021 do dịch bệnh, doanh thu hoạt động từ Chợ Phước Long đạt **3.977.755.570 VNĐ**, chỉ tiêu này không đạt kế hoạch kinh doanh đã được ĐHĐCĐ thông qua cho năm 2021.

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. Công ty đang thực hiện các thủ tục pháp lý để phê duyệt dự án theo quy định của pháp luật.

4. Kết quả hoạt động kinh doanh năm 2021

ĐVT: VNĐ

<u>Thu nhập:</u>	4.037.275.816
- Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	3.977.755.570
- Doanh thu hoạt động tài chính	35.237.520
- Thu nhập khác	24.282.726
<u>Chi phí:</u>	3.402.741.099
- Giá vốn hàng bán	2.028.648.668
- Chi phí tài chính	7.765.000
- Chi phí quản lý doanh nghiệp	1.360.820.047
- Chi phí khác	5.507.384
- Lợi nhuận	634.534.716

5. Về hoạt động quản trị, điều hành

Năm 2021, Công ty hoạt động quản trị điều hành được giữ ổn định dưới sự chỉ đạo sâu sát của HĐQT trong hoàn cảnh đại dịch Covid – 19 bùng phát trên thế giới nói chung và Việt Nam nói riêng. HĐQT đã chủ động các biện pháp ứng phó và phối hợp với chính quyền địa phương thường xuyên tuyên truyền nhắc nhở tiểu thương và khách hàng đi chợ tuân thủ các quy định của chính quyền về phòng chống dịch bệnh, tăng cường công tác vệ sinh môi trường, khử khuẩn hạn chế thấp nhất nguy cơ lây lan dịch bệnh.

Năm 2021, HĐQT đã thực hiện 13 cuộc họp để kịp thời giải quyết nhanh nhất các vấn đề phát sinh từ hoạt động sản xuất kinh doanh và quản lý doanh nghiệp, những vấn đề thuộc thẩm quyền giải quyết của HĐQT Công ty.

Bên cạnh việc đôn đốc, giám sát hoạt động kinh doanh, xây dựng dự án, HĐQT Công ty cũng tiếp tục chỉ đạo Tổng giám đốc thuê mướn các Công ty Luật có danh tiếng thực hiện hàng loạt các biện pháp pháp lý cần thiết tại Tòa án, Công an và các cơ quan chức năng để

khắc phục những hậu quả do một số cán bộ quản lý Công ty gây ra cho Công ty thời gian trước đây, để khắc phục hậu quả việc huỷ hoại, thất lạc, không bàn giao hồ sơ của các cán bộ quản lý thời kỳ trước đây, Công ty đang phối hợp với các đối tác, khách hàng thực hiện việc thu thập, khôi phục hồ sơ bị huỷ hoại, để tiến hành kiểm toán doanh nghiệp, nỗ lực đưa công ty trở lại niêm yết trên sàn giao dịch chứng khoán Thành phố HCM dự kiến trong năm 2023 hoặc 2024.

III. Kế hoạch hoạt động sản xuất kinh doanh cho năm 2022

1. Đối với Chợ Phước Long

Kế hoạch doanh thu từ hoạt động chợ tạm Phước Long cho năm 2022 dự kiến đạt 4.200.000.000 VNĐ, Công ty tiếp tục triển khai thủ tục hồ sơ pháp lý cấp phép dự án “Trung Tâm Dịch Vụ, Thương Mại – Văn Phòng và Căn Hộ Viva Center” trong thời gian sớm nhất có thể.

2. Đối với dự án Viva Plaza

Theo thẩm quyền quy định tại điều lệ, Hội đồng quản trị trình Đại hội đồng cổ đông thông qua Hợp đồng thi công xây dựng dự án Căn hộ chung cư Viva Plaza số: 18/2021/HĐTC/VINALAND-FBV với đối tác là Công ty Cổ phần Xây dựng FBV. Tổng giá trị Hợp đồng ký kết dự kiến là 285.667.820.918 đồng.

Dự kiến việc triển khai bán căn hộ tại dự án Viva Plaza sẽ được đẩy mạnh trong năm 2022. Việc triển khai xây dựng sẽ thực hiện song song với việc đẩy mạnh hoạt động bán hàng để bảo đảm tính hiệu quả và giảm thiểu rủi ro đầu tư dự án .

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 một số cá nhân có lợi ích bất chính tại dự án thời gian trước đây, bên cạnh các biện pháp, công cụ pháp lý để xử lý các vi phạm của nhóm này, Hội đồng quản trị tiếp tục triển khai các giải pháp đã được ĐHĐCĐ cho phép 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. Quyết tâm cùng với Công ty triển khai thành công dự án Viva Plaza trong năm 2022-2023.

3. Về Công tác quản lý điều hành Công ty

3.1 Bầu Thành viên Hội đồng quản trị

HĐQT trình ĐHĐCĐ thông qua việc bầu 01 Thành viên HĐQT thay cho Ông Vũ Ngọc Tuấn đã hết nhiệm kỳ 2017-2022. Bên cạnh các đề cử khác của các nhóm cổ đông theo quy định của pháp luật và điều lệ, Ông Vũ Ngọc Tuấn tiếp tục được nhóm cổ đông lớn giới thiệu tái ứng cử Thành viên HĐQT Công ty nhiệm kỳ 2022-2027.

3.2 Sửa đổi điều lệ và Quy chế Công ty quy định về Con dấu

Rút kinh nghiệm từ thực tế hoạt động của Công ty đã có những cá nhân lợi dụng sự thông thoáng của luật doanh nghiệp về quản lý con dấu để làm dấu giả gây thiệt hại nghiêm trọng cho Cổ đông và hoạt động ổn định của Công ty trong những năm qua, tại ĐHĐCĐ lần này

HĐQT đề xuất trình ĐHĐCĐ thông qua việc sửa đổi Điều lệ và Quy chế nội bộ về quản trị Công ty theo đó quy định rõ thẩm quyền quyết định mẫu dấu và số lượng con dấu sẽ do ĐHĐCĐ quyết định thông qua theo đề xuất của HĐQT. Nếu được ĐHĐCĐ thông qua sửa đổi này sẽ chấm dứt việc tùy tiện coi thường pháp luật trong việc làm giả con dấu của một số cá nhân như đã xảy ra trong những năm qua.

IV. KẾT LUẬN

Năm 2021, là một năm có rất nhiều khó khăn 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 thiểu số, bất chấp pháp luật, quyền và lợi ích hợp pháp của đại đa số cổ đông khác. Tuy nhiên 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 2022 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 2022 và những năm tiếp theo. HĐQT 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 Cổ đông 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



BÁO CÁO CỦA BAN KIỂM SOÁT

Căn cứ:

- Chức năng nhiệm vụ và quyền hạn của Ban kiểm soát công ty theo quy định pháp luật hiện hành và theo Điều lệ của công ty.
- Báo cáo năm 2021 của công ty.

Thực hiện nhiệm vụ thay mặt Cổ đông kiểm soát các hoạt động kinh doanh, quản trị và điều hành của công ty từ ngày 01 tháng 01 năm 2021 đến hết 31/12/2021, Ban kiểm soát (BKS) xin được báo cáo tình hình hoạt động của Ban và báo cáo, đánh giá việc các công việc thực hiện của công ty, hoạt động của Hội đồng Quản trị (HDQT), Ban Tổng Giám đốc (TGD) trong năm 2021 như sau:

I. TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG CỦA BAN KIỂM SOÁT NĂM 2021.

Để thực hiện chức năng, nhiệm vụ và quyền hạn của mình, hàng quý BKS đã tổ chức họp nhằm tiến hành kiểm tra, đánh giá các hoạt động của công ty cũng như của HDQT và Ban TGD. Đồng thời cũng xem xét đánh giá những công việc mà BKS đã thực hiện và lập kế hoạch công tác cho trong năm.

Cùng với việc kiểm tra, giám sát các hoạt động của công ty, BKS đều tiến hành phân tích, đánh giá tình hình tài chính của công ty thông qua việc phân tích các Báo cáo tổng hợp số liệu kế toán từ ngày 01/01/2021 đến 31/12/2021.

II. ĐÁNH GIÁ TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY NĂM 2021.

Do dịch bệnh Covid 19 bùng phát mạnh trong năm 2021 nên đã ảnh hưởng không nhỏ tới tình hình kinh tế, xã hội; vì vậy hoạt động của Công ty cũng bị tác động mạnh; Trong suốt quý 2 và 3 năm 2021, dịch bệnh bùng phát mạnh tại Tp.HCM, Công ty thực hiện tốt các biện pháp phòng chống lây lan dịch bệnh tại nơi làm việc cũng như tại chợ Phước Long. Công ty đã ngừng hoạt động trong thời gian dài theo chủ trương của nhà nước, nhưng với sự chuẩn bị kỹ lưỡng và có kế hoạch hoạt động trong năm 2021 rõ ràng nên HDQT và BGD Công ty đã có phương hướng và quyết định đúng đắn để khôi phục hoạt động xây dựng dự án Viva Plaza cũng như kế hoạch chào bán căn hộ ngay khi nền kinh tế được khởi động lại. Đây là thành công lớn do có chủ trương đúng đắn, sáng suốt và đoàn kết của HDQT và BGD. Đến nay dự án Viva Plaza đã xây thô được 10/23 tầng.

Tại thời điểm nay Công ty cũng chưa thể lập BCTC đúng theo quy định hiện hành, Công ty đang tìm cách tháo gỡ khó khăn do không được bàn giao hồ sơ kế toán cũ.

Số liệu trên báo cáo của BKS với quý cổ đông năm 2022 chỉ là số phát sinh được tổng hợp từ ngày 01/01/2021 đến ngày 31/12/2021.

1. Tình hình thực hiện các dự án:

a. Dự án Vinaland Tower:

Công ty đang triển khai gói Hợp đồng thi công xây phần thô dựng dự án Căn hộ chung cư Viva Plaza với đối tác là Công ty Cổ phần Xây dựng FBV với tổng giá trị Hợp đồng ký kết là 66 tỷ đồng. Việc triển khai xây dựng được thực hiện tốt, đúng tiến độ thi công trong giai đoạn 2022-2023.

Công ty cũng đã triển khai tốt hoạt động kinh doanh, bán hàng tại dự án Viva Plaza mặc dù gặp không ít khó khăn từ nguyên TGD. Sản phẩm đã nhận được nhiều phản hồi tốt từ khách hàng, chúng tôi hy vọng trong năm nay toàn bộ căn hộ Viva Plaza được bán hết.

Hiện giá bán căn hộ Viva Plaza đã được chào bán cao hơn so với giá được trình tại ĐHĐCĐ năm 2021, chúng tôi rất tin tưởng vào khả năng kinh doanh cũng như điều hành của HĐQT và hoạt động của BGD hiện thời. BKS hy vọng trong năm tới cổ đông sẽ nhận được cổ tức, đây là mong muốn của tất cả cổ đông của công ty.

Năm 2022, HĐQT nên đưa ra phương án giải quyết triệt để vấn đề liên quan đến pháp lý với BQL cũ để Công ty phát triển ổn định cũng như tình hình kinh doanh, tài chính.

b. Dự án chợ truyền thống:

HĐQT đang thực hiện chuyển đổi công năng chợ truyền thống sang “Trung Tâm Dịch Vụ, Thương Mại – Văn Phòng và Căn Hộ Viva Center”. Việc thiết kế cho dự án đang được thực hiện, tuy nhiên việc xin cấp hồ sơ, thủ tục chấp thuận đầu tư từ cơ quan chức năng đã bị đình trệ. Công ty đang thực hiện các biện pháp pháp lý để việc xin cấp phép chuyển đổi sớm được thực hiện.

2. Hoạt động kinh doanh:

Trong năm 2021, doanh thu hoạt động cho thuê chợ Phước Long: **3.977.755.570**, hiện căn hộ chung cư đã có doanh thu, tổng giá trị hợp đồng 67 tỷ, hy vọng năm 2022 Công ty sẽ cán mốc doanh thu mới.

Hoạt động đầu tư:

Việc đầu tư vào Công ty con Phước Long không hiệu quả, Công ty Phước Long hoạt động không tuân thủ kế hoạch, nghị quyết của Công ty Mẹ đưa ra. Vì vậy, BKS đề nghị HĐQT thực hiện việc giải thể Công ty con Phước Long, thu hồi vốn đầu tư, giảm thiểu chi phí không cần thiết.

3. Hoạt động quản lý điều hành:

Ban điều hành của Công ty hoạt động rất tích cực, dịch bệnh Covid 19 bùng phát mạnh, nguy hiểm đến tính mạng con người, nhưng HĐQT cũng như BGD vẫn hoạt động điều hành. HĐQT đã họp 13 lần và cùng BGD giải quyết kịp thời các phát sinh để việc kinh doanh được thông suốt, chợ hoạt động ổn định cũng như đưa ra các quyết sách phù hợp nhằm hạn chế dịch bệnh lây lan. BKS đánh giá cao hoạt động của ban điều hành trong năm qua, ban điều hành đang nỗ lực để BCTC của Công ty được kiểm toán, cũng như kế hoạch niêm yết công ty tại sở giao dịch chứng khoán Tp.HCM trong thời gian tới.

III . ĐÁNH GIÁ TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG CỦA HĐQT, BAN TGD VÀ SỰ PHỐI HỢP HOẠT ĐỘNG VỚI BKS NĂM 2021.

1. Hoạt động của HĐQT:

Trong năm 2021, HĐQT đã có sự nhất trí cao trong các vấn đề mang tính chủ trương, chính sách của công ty. HĐQT đã họp 13 lần để đưa ra các biện pháp nhằm giải quyết các việc liên quan đến hoạt động kinh doanh của Công ty. Các quyết định của HĐQT ban hành phù hợp với các quy định của Nhà nước đối với công ty cổ phần đã niêm yết. HĐQT hoạt động đạt hiệu quả, thực hiện được chức năng nhiệm vụ theo luật và điều lệ Công ty. BKS tin tưởng vào năng lực và đạo đức của HĐQT hiện thời.

HQĐT sớm đưa nhưng ý kiến cần thiết thay đổi nội dung điều lệ công ty, để Công ty hoạt động chặt chẽ, phù hợp với pháp luật, tránh bị kẻ xấu lợi dụng.

2. Hoạt động của Ban TGD:

Hàng tuần, Ban TGD và các cán bộ quản lý đều họp giao ban báo cáo các công việc thực hiện, phân công nhiệm vụ và tổ chức phối hợp thực hiện công tác quản lý một cách hiệu quả. TGD cần xây dựng quy chế, quy trình, quy định hoạt động của Công ty và kiến nghị HĐQT cần thông qua sớm để hoạt động Công ty ổn định và phát triển.

3. Sự phối hợp hoạt động với BKS:

Các phòng ban đã tạo điều kiện thuận lợi cho BKS thực hiện công tác kiểm tra giám sát của mình như đã cung cấp các tài liệu, văn bản cho BKS, đồng thời tiếp thu các ý kiến của BKS, từng bước cải tiến hoàn thiện công tác quản lý điều hành.

IV . ĐÁNH GIÁ TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH CỦA CÔNG TY NĂM 2021.

Trong năm 2021, hoạt động kinh doanh của công ty gặp nhiều khó khăn, dịch bệnh Covid 19 kéo dài, chợ ngưng hoạt động 4 tháng, doanh thu cho thuê sạp giảm sâu, việc bán căn hộ bị một số kẻ xấu quấy phá, ảnh hưởng tiêu cực. Tuy nhiên với cố gắng nỗ lực chào bán căn hộ bằng nhiều phương thức, công ty đã thu được kết quả nhất định.

Hiện Công ty đã đang hoàn thành thủ tục cuối cùng để có thể tiến hành kiểm toán BCTC theo đúng quy định. Đây là bước khởi đầu cho kế hoạch đưa Công ty trở lại niêm yết trên sàn giao dịch chứng khoán TP.HCM trong thời gian tới, cũng như ổn định hoạt động của Công ty.

Hiện báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Bảng cân đối kế toán, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ chưa thực hiện được do liên quan số liệu nhưng năm trước.

Hiện công ty không gửi các Báo cáo tài chính cho Ủy ban Chứng khoán Nhà nước và Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh theo đúng quy định đối với công ty niêm yết, do vấn đề nội bộ tồn tại từ trước 17/7/2019.

Tình hình hoạt động công ty từ ngày 01/01/2021 đến 31/12/2021 như sau:

DVT: đồng

Thu nhập:	4.037.275.816
- Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	3.977.755.570
- Doanh thu hoạt động tài chính	35.237.520
- Thu nhập khác	24.282.726
Chi phí:	3.402.741.099
- Giá vốn hàng bán	2.028.648.668
- Chi phí tài chính	7.765.000
- Chi phí quản lý doanh nghiệp	1.360.820.047
- Chi phí khác	5.507.384

V. KẾT LUẬN CHUNG, KIẾN NGHỊ

Công ty cần xây dựng quy chế, quy trình hoạt động minh bạch và thực hiện nghiêm túc.

HĐQT xác định rõ chức năng nhiệm vụ của mình để thực hiện đúng xức mệnh mà cổ đông đã giao.

Các thành viên HĐQT đưa ra tiêu chí hoạt động với một mục đích duy nhất xây dựng Vinaland vững mạnh, phát triển vượt qua khó khăn hiện tại. Xây dựng thành công dự án Viva Plaza theo đúng kế hoạch và sắp tới lập dự án Trung Tâm Dịch Vụ, Thương Mại – Văn Phòng và Căn Hộ Viva Center.

Thường xuyên theo dõi và lập kế hoạch bán hàng, luôn theo sát thị trường và cung cấp sản phẩm người tiêu dùng mong muốn, xây dựng phương thức bán hàng hiệu quả nhất để tiếp cận nhà đầu tư cũng như khách hàng có nhu cầu mua căn hộ.

Xây dựng chợ phát triển ổn định có trật tự, văn minh, sớm chuyển đổi công năng chợ tạm thành dự án ổn định, đạt hiệu quả kinh tế cao.

Xây dựng đội ngũ nhân viên giỏi chuyên môn, nghiệp vụ, gắn kết xây dựng công ty ngày càng vững mạnh.

VI. KẾ HOẠCH CÔNG TÁC CỦA BKS NĂM 2022

BKS công ty tiếp tục thực hiện nhiệm vụ thay mặt Cổ đông thường xuyên kiểm soát mọi hoạt động kinh doanh, quản trị và điều hành của công ty. BKS sẽ tiến hành kiểm tra, phân tích, đánh giá các hoạt động của công ty thông qua các Báo cáo tài chính. Đồng thời, kiểm tra đánh giá các hoạt động của HĐQT và Ban TGD. Thời gian và nội dung cụ thể sẽ được thông báo trước ít nhất một tuần tới HĐQT, TGD và các phòng ban chức năng để chuẩn bị hồ sơ, tài liệu. Kết thúc năm tài chính, BKS sẽ báo cáo quá trình hoạt động kiểm soát theo Điều lệ Tổ chức và hoạt động của công ty trước Đại hội Cổ đông thường niên năm 2022. Trên đây là báo cáo quá trình thực hiện nhiệm vụ của Ban kiểm soát trình trước Đại hội đồng Cổ đông thường niên năm 2021.

Kính trình!

Nơi nhận:

- Cổ đông
- HĐQT Công ty
- Lưu BKS

**T/M. BAN KIỂM SOÁT
TRƯỞNG BAN**

NGUYỄN THỊ HẰNG NGÀ

