

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ
BDS VIỆT NAM**

Số: 326/2024/GTr-VNI

(V/v: Giải trình KQKD tại BCTC HN năm
2022 đã được kiểm toán của Công ty Vinaland
– mã CK: VNI)

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Tp.HCM, ngày 20 tháng 11 năm 2024

VĂN BẢN GIẢI TRÌNH

Kính gửi: Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội

Tên đơn vị: Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Việt Nam (Vinaland)

Địa chỉ: 205/51-53-55 Phạm Hữu Lầu, Khu Phố 2, Phường Phú Mỹ, Quận 7, Tp.HCM

Mã số thuế: 0304867926

Mã chứng khoán: VNI

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trần Minh Hoàng **Chức vụ:** Chủ tịch HĐQT

NỘI DUNG GIẢI TRÌNH

Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp tại báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh của kỳ báo cáo thay đổi 10% trở lên so với báo cáo cùng kỳ năm trước.

Lợi nhuận sau thuế năm 2022 giảm 32% so với năm 2021, do các nguyên nhân sau:

Do ảnh hưởng sau dịch Covid-19, tình hình kinh doanh của các doanh nghiệp nói chung và Công ty nói riêng gặp rất nhiều khó khăn, doanh thu giảm và chi phí đầu vào tăng cao.

Với những nỗ lực của Ban điều hành Công ty trong công tác sản xuất kinh doanh, sử dụng đòn bẩy tài chính, quản lý dòng tiền và thực hiện các biện pháp tiết giảm chi phí,... nên doanh thu tài chính và thu nhập khác tăng, tuy nhiên tổng lợi nhuận kế toán sau thuế năm 2022 vẫn tiếp tục giảm 32% so với năm 2021.

a. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ đạt 5,36 tỷ đồng, giảm 18% so với năm trước: do dịch Covid-19 bùng phát mạnh tại Việt Nam năm 2021, sau đó năm 2022 tình hình kinh tế gặp nhiều khó khăn, tỷ lệ các công ty phá sản tăng, người lao động mất việc, thất nghiệp... dẫn đến sức mua của người dân giảm nghiêm trọng, tiêu thương tại Chợ tạm Phước Long gặp khó khăn trong kinh doanh nên đã tiếp tục ngừng thuê sạp, trả sạp thuê tại Chợ làm cho doanh thu từ hoạt động kinh doanh cho thuê sạp Chợ giảm.

b. Giá vốn hàng bán giảm 48%

c. Chi phí hoạt động kinh doanh và quản lý

- Chi phí bán hàng tăng 27%;

- Chi phí quản lý doanh nghiệp tăng 35%: chủ yếu tăng chi phí nhân công 28% so với năm 2021. Do sau dịch Covid-19, Công ty bắt đầu tuyển thêm nhân sự để bổ sung số lượng nhân viên đã nghỉ việc trong và sau dịch Covid-19 và bổ sung các vị trí quản lý theo cơ cấu tổ chức mới để triển khai kế hoạch hoạt động kinh doanh bất động sản. Đồng thời, tác động của chiến sự Nga- Ukraina bắt đầu từ tháng 2/2022 đến tình hình kinh tế- chính trị của thế giới và trong nước làm cho giá cả nhiên liệu, điện nước,... đều tăng, dẫn đến chi phí mua ngoài và chi phí khác bằng tiền tăng 68% so với năm 2021.

d. Doanh thu hoạt động tài chính trong năm 2022 tăng 1.466% so với năm 2021: do Công ty bắt đầu nhận tiền của đặt cọc mua căn hộ của dự án Viva Plaza nên Công ty đã cân đối dòng tiền để gửi tiết kiệm ngắn hạn và thu lãi tiền gửi.

Trong khi đó, chi phí tài chính giảm 100%, do trong năm Công ty không có khoản vay nào bổ sung vốn lưu động, không phát sinh chi phí tài chính, riêng đối với các khoản lãi tiền vay vốn phục vụ dự án xây dựng đã được vốn hóa.

e. Các khoản thu nhập khác tăng 1.316% so với năm 2021.

f. Chi phí khác tăng 33%

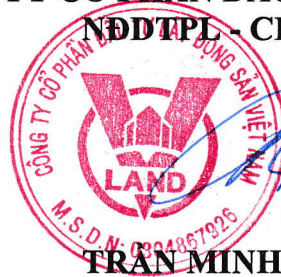
Trên đây là toàn bộ nội dung giải trình của Công ty chúng tôi về vấn đề lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp tại báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh của kỳ báo cáo thay đổi 10% trở lên so với báo cáo cùng kỳ năm trước.

Trân trọng!

Nơi nhận:

- Như kính gửi;
- Lưu Công ty.

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BĐS VIỆT NAM
NDDTPL - CHỦ TỊCH HĐQT**



TRẦN MINH HOÀNG