

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ
BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM**
Số: 05/2025/CBTT-VNI

(V/v: Công bố báo cáo thường niên
năm 2024 của Công ty CP Đầu tư BĐS
Việt Nam - VNI)

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc
TP. HCM, ngày 17 tháng 04 năm 2025

CÔNG BỐ THÔNG TIN

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

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

Trụ sở chính: 205/51-53-55 Phạm Hữu Lầu, Khu phố 2, Phường Phú Mỹ, Quận 7,
Thành phố Hồ Chí Minh.

Mã số thuế: 0304867926

Mã Chứng khoán: VNI

Điện thoại: 028.6270.6889

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

NỘI DUNG CÔNG BỐ THÔNG TIN

Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Việt Nam công bố báo cáo thường niên năm
2024 (đính kèm báo cáo).

Báo cáo thường niên năm 2024 được Công ty đăng tải trên website:
www.vinalandinvest.com.vn vào ngày 17/04/2025.

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

Trân trọng!

Nơi nhận:

- Như kính gửi;
- Lưu Công ty.

NGƯỜI THỰC HIỆN CÔNG BỐ THÔNG TIN

CHỦ TỊCH HĐQT



TRẦN MINH HOÀNG

Phụ lục IV
BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN
(Ban hành kèm theo Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16 tháng 11 năm 2020 của Bộ trưởng Bộ Tài chính)

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ
BDS VIỆT NAM
Số: 01/2025/BCTN-VNI

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc
TP. HCM, ngày 17 tháng 04 năm 2025

BÁO CÁO
Thường niên năm 2024

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

I. THÔNG TIN CHUNG

1. Thông tin khái quát

- Tên giao dịch: Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Việt Nam
- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số: 0304867926
- Vốn điều lệ: 105.599.960.000 đồng (Bằng chữ: Một trăm lẻ năm tỷ, năm trăm chín mươi chín triệu, chín trăm sáu mươi ngàn đồng)
- Vốn đầu tư của chủ sở hữu: 105.599.960.000 đồng (Bằng chữ: Một trăm lẻ năm tỷ, năm trăm chín mươi chín triệu, chín trăm sáu mươi ngàn đồng)
- Địa chỉ: 205/51-53-55 Phạm Hữu Lầu, Khu phố 2, Phường Phú Mỹ, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
- Số điện thoại: 028.6270.6889
- Số fax:
- Website: www.vinalandinvest.com.vn
- Mã cổ phiếu (nếu có): VNI
- Quá trình hình thành và phát triển:

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

Tên ban đầu của Công ty khi thành lập: Công ty Cổ phần Quỹ địa ốc Viên Nam
Sau đó có những thay đổi sau:

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

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

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

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

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

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

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

- Lần 8: Ngày 17/05/2012, chuyển trụ sở Công ty về địa chỉ B-17 Khu TĐC Phú Mỹ, Phường Phú Mỹ, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

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

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

- Lần 12: Ngày 27/12/2017, thay đổi địa chỉ Công ty về B17 Đường D4, khu TĐC Phú Mỹ, Phường Phú Mỹ, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

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

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

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

- Các sự kiện khác:

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

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

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

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

* Ngày 23/04/2017, cổ phiếu của Công ty đã bị hủy niêm yết trên Sàn Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh (HOSE).

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

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

2. Ngành nghề và địa bàn kinh doanh

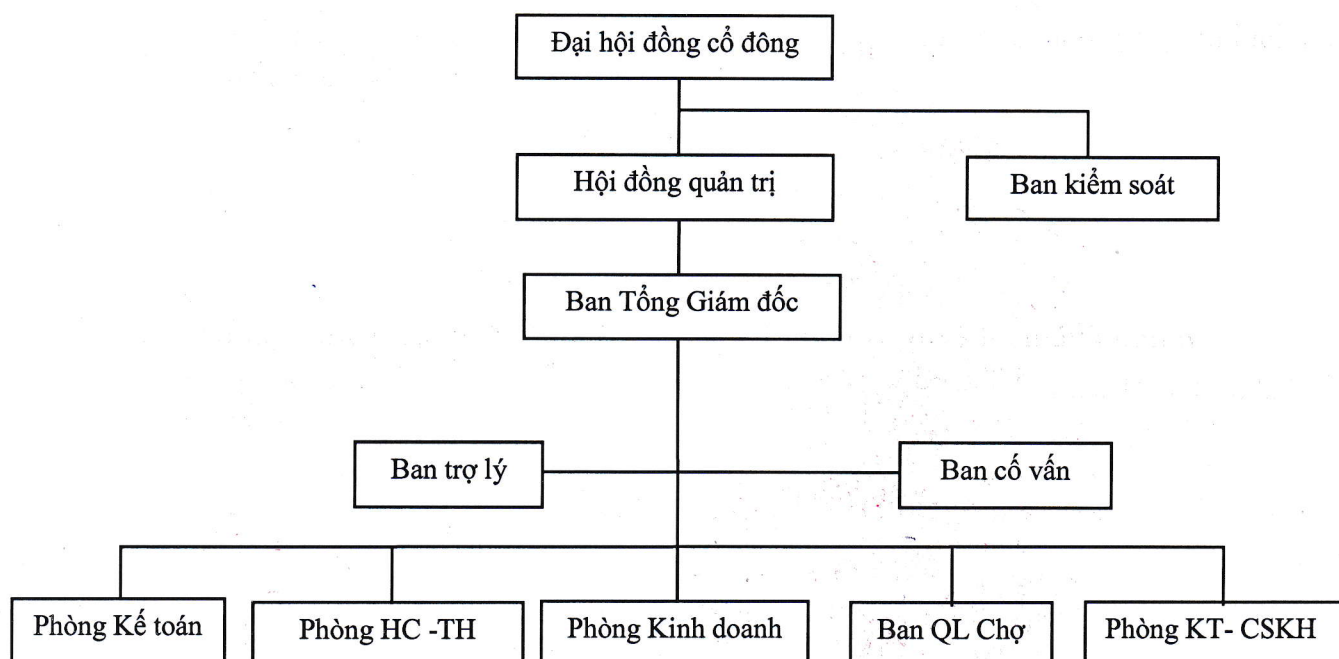
- Ngành nghề kinh doanh: Kinh doanh bất động sản, kinh doanh, khai thác và quản lý chợ,....

- Địa bàn kinh doanh: Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

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

- Cơ cấu bộ máy quản lý:



4. Định hướng phát triển

- Hoàn tất bán hàng và bàn giao các căn hộ Viva Plaza cho khách hàng.
- Cho thuê mặt bằng bán lẻ tại khối đế khu trung tâm thương mại của Viva Plaza.
- Hoàn tất thiết kế Concept dự án Viva Center và đàm phán thành công với tiểu thương làm cơ sở thông qua dự án với địa phương.
- Triển khai kinh doanh dịch vụ bất động sản, môi giới mua bán, cho thuê bất động sản, khai thác bất động sản du lịch, nghỉ dưỡng, kinh doanh nông sản, vật liệu xây dựng, thí điểm kinh doanh dịch vụ đào tạo nguồn nhân lực ngành bất động sản.
- Chuẩn bị hồ sơ niêm yết cổ phiếu VNI trở lại trên HOSE trong năm 2026.
- Xử lý thỏa đáng quyền lợi với các bên liên quan giai đoạn 2015 - 2019.
- Xây dựng trụ sở, văn phòng công ty ổn định, lâu dài.
- Tái cấu trúc tài chính, giảm thiểu chi phí lãi vay trong hoạt động kinh doanh của Công ty.
- Đào tạo, thúc đẩy ứng dụng công nghệ AI trong quản lý hoạt động kinh doanh của Công ty và quản lý doanh nghiệp, tái cấu trúc nguồn lực, năng lực quản lý để tối ưu hiệu quả và chi phí quản lý doanh nghiệp.

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

Năm 2024, cũng được ghi nhận là năm thay đổi cơ bản trong môi trường kinh doanh bất động sản khi hàng loạt các luật mới có liên quan như Luật Kinh doanh bất động sản, Luật Nhà ở và Luật Đất đai mới có hiệu lực từ ngày 01 tháng 08 năm 2024.

Mặc dù các số liệu đối với thị trường bất động sản trong năm 2024 là khả quan nhưng thực tế đối với rất nhiều doanh nghiệp bất động sản (đa số) vẫn còn rất nhiều khó khăn, hệ lụy từ giai đoạn khủng hoảng thị trường từ đại dịch Covid-19 cho đến nay. Môi trường kinh doanh mới mang đến tiềm năng trong tương lai nhưng trong thực tế việc triển khai các hướng dẫn, quy định vẫn còn rất chậm, môi trường kinh doanh vẫn chưa có nhiều chuyển biến tích cực cho doanh nghiệp. Lòng tin của người mua nhà đối với đa số doanh nghiệp phát triển bất động sản, sản phẩm nhà ở hình thành trong tương lai vẫn chưa thể phục hồi.

II. TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM

1. Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh

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

Hoạt động kinh doanh, đầu tư dự án Viva Plaza: Năm 2024 việc kinh doanh tại dự án Viva Plaza tiếp tục gặp nhiều khó khăn, trong đó khó khăn về nguồn vốn hoàn thiện hạ tầng. Việc bán hàng của dự án không đạt kỳ vọng trong điều kiện có sự phá hoại quyết liệt, có chủ ý của một số cá nhân ký hợp đồng mua sản phẩm của Công ty thông qua môi giới của

Công ty Cổ phần CTK Land từ năm 2016 - 2019 và đã bị Công ty này lừa đảo dẫn đến thiệt hại liên đới đến dự án của Vinaland.

Việc bán hàng và cơ cấu nợ bằng sản phẩm trong năm 2024 đạt 43 căn hộ, lũy kế đến cuối 2024 là 229 căn, tổng giá trị các Hợp đồng là 645 tỷ đồng, trong đó đã thu tiền là 543 tỷ đồng, cơ cấu nợ vay là 173,4 tỷ đồng. Việc bán hàng và thu tiền theo tiến độ không đạt như kỳ vọng do sự mất niềm tin của khách hàng đối với những dự án bán nhà hình thành trong tương lai, sự thận trọng của ngân hàng trong xét duyệt cho vay mua nhà dự án và những khó khăn do sự cản trở, truyền thông xuyên tạc, phá hoại của nhóm người xấu được nêu ở trên là những khó khăn nổi bật đối với kinh doanh bán hàng tại dự án Viva Plaza.

Đứng trước khó khăn đó HĐQT Công ty đã nỗ lực hết sức mình để tìm nguồn vốn thay thế, bằng mọi khả năng, biện pháp có thể để hoàn thành dự án. Đến nay, dự án đã được Sở Xây dựng nghiệm thu, Công ty đã bàn giao cho khách hàng các căn hộ đã ký Hợp đồng mua bán.

Hoạt động kinh doanh chợ: Về hoạt động quản lý chợ đạt doanh thu thấp hơn kế hoạch đề ra, nguyên nhân do sức mua giảm sút, chợ tạm bùng phát khiến nhiều tiểu thương bỏ sạp. Công ty cũng phải giảm giá thuê để hỗ trợ các tiểu thương còn lại duy trì việc kinh doanh, buôn bán. Kết quả kinh doanh hoạt động chợ những năm sau dịch Covid-19 cho thấy kinh doanh chợ đã không còn có lãi do ảnh hưởng từ sự phát triển các kênh phân phối hàng hoá mới hiện đại như trung tâm thương mại, siêu thị và mua bán qua mạng, online,...

Hoạt động phát triển dự án mới:

Công ty đã triển khai ký Hợp đồng tư vấn với đơn vị có năng lực để triển khai thiết kế ý tưởng, tư vấn lập dự án đầu tư xây dựng dự án **“Trung tâm Dịch vụ, Thương mại – Văn phòng và Căn hộ Viva Center”** trên khu đất Chợ tạm Phước Long. Tuy nhiên, việc triển khai dự án còn cần phải chờ việc điều chỉnh quy hoạch chung của Thành phố Hồ Chí Minh mới có thể thực hiện.

Từ năm 2022, Công ty cũng đã góp vốn mua đất và đầu tư công trình thí điểm phát triển bất động sản du lịch trên khu đất khoảng 10.000 m² tại Thành phố Bảo Lộc với số vốn nhỏ khoảng 15 tỷ đồng nhằm thăm dò thị trường tại khu vực giàu tiềm năng này khi cao tốc Dầu Giây - Liên Khương dự kiến đi vào hoạt động trong năm 2026. Việc đầu tư thí điểm cũng mở ra cơ hội đánh giá, rút kinh nghiệm thực tế cho phân khúc mới là dự án bất động sản du lịch nghỉ dưỡng rất giàu tiềm năng tại Bảo lộc, Lâm đồng.

Kết quả hoạt động của Công ty từ ngày 01/01/2024 - 31/12/2024

ĐVT: Đồng

Doanh thu nhận trước từ dự án Viva Plaza	
Doanh thu:	450.503.885.263
- Doanh thu bán hàng	450.039.084.877
- Thu nhập từ hoạt động tài chính	23.328.586

- Thu nhập khác	441.472.100
Chi phí:	349.285.837.373
- Giá vốn hàng bán	284.218.484.954
- Chi phí bán hàng	60.751.680.164
- Chi phí quản lý doanh nghiệp	2.596.870.922
- Chi phí lãi vay	91.479.452
- Chi phí khác	1.627.321.881
Lợi nhuận:	101.218.047.890

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

Lợi nhuận sau thuế năm 2024 tăng so với năm 2023 là 442 lần, do các nguyên nhân sau:

- Doanh thu tăng 151 lần: do các năm trước công trình đang thi công, khoản thu tiền bán căn hộ cho khách hàng theo tiến độ xây dựng công trình. Theo quy định, khoản thu này được hạch toán “doanh thu chưa thực hiện”, năm nay công trình được nghiệm thu và quyết toán tạm thời giá trị xây dựng của dự án, nên đã kết chuyển toàn bộ giá trị sang doanh thu thực hiện trong năm 2024.

- Doanh thu hoạt động tài chính giảm 87,7% do nguồn tiền gửi tiết kiệm giảm.

- Doanh thu khác tăng 45,3% chủ yếu là tiền hoa hồng cho thuê căn hộ, cho thuê bãi đỗ xe khách vắng lại.

- Chi phí bán hàng tăng 65 lần, do tạm thời quyết toán giá trị xây dựng, xác định được giá vốn căn hộ, nên kết chuyển chi phí môi giới bán hàng, chi phí quảng cáo của dự án đã phát sinh trong các năm qua.

- Chi phí quản lý doanh nghiệp tăng 66,5%, do phát sinh chi phí quản lý chung cư.

- Chi phí khác tăng do phát sinh chi phí môi giới cho thuê căn hộ.

- Giá vốn hàng bán tăng 37 lần: do năm nay tạm thời quyết toán giá trị xây dựng dự án, xác định doanh thu kinh doanh các căn hộ từ dự án hoàn thành, nên tạm xác định giá vốn căn hộ.

2. Tổ chức và nhân sự

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

a. Tóm tắt lý lịch Tổng Giám đốc:

Họ và tên: **HỒ ĐẮC HƯNG**

Quốc tịch: Việt Nam

Ngày, tháng, năm sinh: 10/05/1971

Nơi sinh: Hà Nội

Số CCCD số: 001071014207 Ngày cấp: 03/09/2024 Nơi cấp: Bộ Công an
 Nơi đăng ký hộ khẩu thường trú: 457/69 Đường Cách Mạng Tháng 8, Phường 13, Quận 10, TP. Hồ Chí Minh.

Trình độ chuyên môn: Kỹ sư

Quá trình làm việc:

Thời gian	Nơi làm việc	Vị trí công việc
1995-1999	Tổng Công ty hàng không Việt Nam – Xí nghiệp bảo dưỡng máy bay A75	Kỹ sư điện tử
1999-2001	Schmidt Vietnam Co.ltd	Kỹ sư kinh doanh
2001-2003	Công ty Cổ phần Công Nghệ Tiên Phong	Kỹ sư kinh doanh
2003-2004	Công ty TNHH Nam Thái Hòa	Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc
2007- 25/02/2013	Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Việt Nam	Tổng Giám đốc
2007-19/01/2019	Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Việt Nam	Phó Chủ tịch HĐQT
17/07/2019-Nay	Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Việt Nam	Tổng Giám đốc

Số lượng, tỷ lệ cổ phần nắm giữ tại Công ty: 1.758.935 cổ phần.

b. Tóm tắt lý lịch Phó Tổng Giám đốc

i) Họ và tên: **NGUYỄN VĂN HÙNG** Quốc tịch: Việt Nam
 Ngày, tháng, năm sinh: 27/12/1977 Nơi sinh: Đà Lạt - Lâm Đồng
 Số CCCD: 068077003384 Ngày cấp: 28/06/2021 Nơi cấp: Cục CS QLHC về TTXH
 Nơi đăng ký hộ khẩu thường trú: 44 Trần Khánh Dư, Phường 08, TP. Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng

Chỗ ở hiện tại: D25-08-07, CC Belleza, phường Phú Mỹ, Quận 7, TP. Hồ Chí Minh.

Trình độ chuyên môn: Đại học chuyên ngành Quản trị Kinh doanh

Quá trình làm việc:

Thời gian	Nơi làm việc	Vị trí công việc
2007 - 2016	Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Việt Nam	Trưởng phòng Kinh doanh
2019 - Nay	Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Việt Nam	Phó Tổng Giám đốc

Số lượng, tỷ lệ cổ phần nắm giữ tại Công ty: 5.900 cổ phần.

ii) Họ và tên: **LÊ THỊ BÍCH HƯỜNG** Quốc tịch: Việt Nam
 Ngày, tháng, năm sinh: 08/03/1977 Quê quán: Ninh Bình

Số CCCD: 037177002497 Cấp ngày: 10/01/2019 Nơi cấp: Cục CS QLHC về TTXH
Địa chỉ thường trú: C4 Tầng 7 CC Ngọc Lan, phường Phú Thuận, Quận 7, TP. Hồ Chí Minh.

Trình độ chuyên môn: Cử nhân sư phạm

Quá trình làm việc:

Thời gian	Nơi làm việc	Vị trí công việc
2019 - Nay	Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Việt Nam	Phó Tổng Giám đốc

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

c. Tóm tắt lý lịch Kế toán trưởng

Họ và tên: **LÊ THỊ HIỀN**

Quốc tịch: Việt Nam

Ngày, tháng, năm sinh: 16/6/1976

Quê quán: Quảng Bình

Số CCCD: 044176000113 Cấp ngày: 27/02/2022 Nơi cấp: Cục CS QLHC về TTXH

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

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

Quá trình làm việc:

Thời gian	Nơi làm việc	Vị trí công việc
Tháng 03/2003 - 05/2005	Công ty TNHH Nông Lâm Ngư cơ Trung Sơn, Đông Hà, Quảng Trị	Kế toán trưởng
Tháng 08/2005 - 12/2010	Công ty TNHH Thanh Trường Đông Hà, Quảng Trị	Kế toán trưởng
Tháng 12/2010 – 4/2011	Công ty CP Thương mại Việt Hồng Chinh tại Quảng Bình	Chi nhánh trưởng
Tháng 04/2011 – 04/2012	Công ty TNHH Thanh Trường Đông Hà, Quảng Trị	Kế toán trưởng
Tháng 04/2012 – 04/2015	Công ty CP TM và Du lịch Vĩnh Hà (BAONINH BEACHRESORT)	Kế toán trưởng
Tháng 04/2015 – 01/2022	Công ty TNHH Tân Bình, Quảng Bình	Kế toán trưởng
Tháng 3/2022 - nay	Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Việt Nam	Kế toán trưởng

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

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

Tại thời điểm 31/12/2024, tổng số nhân sự làm việc tại Công ty là: 52 người theo hợp đồng lao động.

- Chính sách đối với người lao động:

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

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

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

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

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

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

Đến nay dự án Viva Plaza đã được xây dựng hoàn thành, Công ty đã bàn giao cho khách hàng đối với các căn hộ đã ký Hợp đồng mua bán.

Ký Hợp đồng tư vấn với đơn vị có năng lực để triển khai thiết kế ý tưởng, tư vấn lập dự án đầu tư xây dựng dự án “**Trung tâm Dịch vụ, Thương mại – Văn phòng và Căn hộ Viva Center**” trên khu đất Chợ tạm Phước Long. Tuy nhiên, việc triển khai dự án còn cần phải chờ việc điều chỉnh quy hoạch chung của Thành phố Hồ Chí Minh mới có thể thực hiện.

b) Các công ty con, công ty liên kết: *(Tóm tắt về hoạt động và tình hình tài chính của các công ty con, công ty liên kết)*

4. Tình hình tài chính

a) Tình hình tài chính

Chỉ tiêu	Năm 2023	Năm 2024	% tăng(+)/ giảm(-)
<i>* Đối với tổ chức không phải là tổ chức tín dụng và tổ chức tài chính phi ngân hàng:</i>			
Tổng giá trị tài sản	842.906.026.687	690.171.176.391	-18,1%
Doanh thu thuần	2.982.035.809	450.039.084.577	14.992%
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	(74.864.303)	102.403.897.671	1.369 lần
Lợi nhuận khác	303.762.202	(1.185.849.781)	-5 lần

Lợi nhuận trước thuế	228.897.899	101.218.047.890	442 lần
Lợi nhuận sau thuế	228.897.899	74.535.188.598	326 lần
Tỷ lệ lợi nhuận trả cổ tức	22	7.196	327 lần

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

b) Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu:

Chỉ tiêu	Năm 2023	Năm 2024	Ghi chú
1. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán + Hệ số thanh toán ngắn hạn:	29%	81%	
Tài sản ngắn hạn/Nợ ngắn hạn			
+ Hệ số thanh toán nhanh:			
Tài sản ngắn hạn - Hàng tồn kho	29%	16%	
Nợ ngắn hạn			
2. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn			
+ Hệ số Nợ/Tổng tài sản	94%	82%	
+ Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu	16,6 lần	4,63 lần	
3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động			
+ Vòng quay hàng tồn kho:	0	2,6 vòng	
Giá vốn hàng bán/Hàng tồn kho bình quân			
+ Vòng quay tổng tài Sản:			
Doanh thu thuần/Tổng tài sản bình quân	0,0039 vòng	4,1 vòng	
4. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời			
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	7,68%	17%	
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/vốn chủ sở hữu	0,48%	61%	
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản	0,03%	11%	
+ Hệ số Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/Doanh thu thuần	7,7%	23%	

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

a) Cổ phần: 10.559.996 cổ phần.

b) Cơ cấu cổ đông: Số liệu dựa vào danh sách cổ đông chốt ngày 25/03/2025.

STT	Đối tượng	Số lượng cổ đông	Số lượng CP nắm giữ	Tỷ lệ nắm giữ (%)
1	Cổ đông trong nước	490	10.352.543	98,04%
	Tổ chức	4	6.928	0,07%
	Cá nhân	486	10.345.615	97,97%
2	Cổ đông nước ngoài	10	4.733	0,04%

	Tổ chức	2	1.100	0,01%
	Cá nhân	8	3.633	0,03%
3	Cổ phiếu quỹ		202.720	1,92%
	Tổng cộng	501	10.559.996	100%

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

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

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

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

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

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

6.1. Tác động lên môi trường:

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

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

6.2. Quản lý nguồn nguyên vật liệu:

a) Tổng lượng nguyên vật liệu được sử dụng để sản xuất và đóng gói các sản phẩm và dịch vụ chính của tổ chức trong năm: Sử dụng các nguyên vật liệu thân thiện với môi trường.

b) Báo cáo tỉ lệ phần trăm nguyên vật liệu được tái chế được sử dụng để sản xuất sản phẩm và dịch vụ chính của tổ chức: Không có.

6.3. Tiêu thụ năng lượng:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6.6. Chính sách liên quan đến người lao động

a) Số lượng lao động, mức lương trung bình đối với người lao động: số lượng lao động là 52 người, mức lương trung bình đối với người lao động: 12.500.000 VNĐ/tháng.

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

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

c) Hoạt động đào tạo người lao động

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

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

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

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

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

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

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

Năm 2024 vẫn là năm vô cùng khó khăn đối với các doanh nghiệp nói chung và với Công ty Vinaland nói riêng. Việc kinh doanh tại dự án Viva Plaza tiếp tục gặp nhiều khó khăn, trong đó khó khăn về nguồn vốn hoàn thiện hạ tầng. Việc bán hàng của dự án không đạt kỳ vọng trong điều kiện có sự phá hoại quyết liệt, có chủ ý của một số cá nhân ký hợp đồng mua

sản phẩm của Công ty thông qua môi giới của Công ty Cổ phần CTK Land từ năm 2016 - 2019 và đã bị Công ty này lừa đảo dẫn đến thiệt hại liên đới đến dự án của Vinaland.

Việc bán hàng và thu tiền theo tiến độ không đạt như kỳ vọng do sự mất niềm tin của khách hàng đối với những dự án bán nhà hình thành trong tương lai, sự thận trọng của ngân hàng trong xét duyệt cho vay mua nhà dự án và những khó khăn do sự cản trở, truyền thông xuyên tạc, phá hoại của nhóm người xấu được nêu ở trên là những khó khăn nổi bật đối với kinh doanh bán hàng tại dự án Viva Plaza.

Hoạt động kinh doanh chợ không đạt hiệu quả, nguyên nhân do sức mua giảm sút, chợ tạm bùng phát khiến nhiều tiểu thương bỏ sạp. Công ty cũng phải giảm giá thuê để hỗ trợ các tiểu thương còn lại duy trì việc kinh doanh, buôn bán. Kết quả kinh doanh hoạt động chợ những năm sau dịch Covid-19 cho thấy kinh doanh chợ đã không còn có lãi do ảnh hưởng từ sự phát triển các kênh phân phối hàng hoá mới hiện đại như trung tâm thương mại, siêu thị và mua bán qua mạng, online,...

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

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

Những tiến bộ Công ty đã đạt được: Trong năm 2024, Công ty tiếp tục xử lý các vấn đề tồn tại về quản trị doanh nghiệp, hệ quả từ việc cấp giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi người đại diện pháp luật trái quy định của Sở Kế hoạch & Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh từ năm 2015-2019, dẫn đến thay đổi người đại diện hợp pháp của Công ty trong điều hành doanh nghiệp.

Năm 2024, sau những nỗ lực liên tục để khôi phục dữ liệu, tư vấn các đơn vị kiểm toán, kế toán độc lập và làm việc với Cơ quan chức năng, vận động sự hợp tác của các cá nhân có liên quan, Công ty đã hoàn thành việc kiểm toán báo cáo tài chính các năm từ 2019 đến nay giúp cho Cổ phiếu của Công ty đã được khôi phục giao dịch bình thường trên sàn giao dịch chứng khoán Upcom. Đồng thời, giúp chấm dứt một thời kỳ mâu thuẫn nội bộ cổ đông kéo dài 10 năm qua tạo tiền đề để cổ phiếu Công ty có đủ điều kiện niêm yết trở lại trên sàn chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh trong thời gian tới đây bảo đảm đầy đủ quyền lợi của cổ đông sở hữu Cổ phiếu VNI.

2. Tình hình tài chính

a) Tình hình tài sản

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

Tổng tài sản của Công ty theo báo cáo tài chính đến ngày 31/12/2024 là: 690,17 tỷ đồng, giảm so với 2023: 152,73 tỷ đồng.

Tài sản dở dang dài hạn trong năm 2024 giảm: 594,99 tỷ đồng so với năm 2023, do kết chuyển chi phí sản xuất (xây dựng) dở dang của công trình sang giá vốn của dự án. Tài

sản dở dang dài hạn tính đến ngày 31/12/2024 là: 110,37 tỷ đồng, đây là chi phí dự án Bảo Lộc và chi phí chợ tạm Phước Long.

b) Tình hình nợ phải trả

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

+ Nợ ngắn hạn trong năm 2024 tăng 111,83 tỷ đồng so với năm 2023. Số dư nợ ngắn hạn tăng do Công ty thực hiện việc huy động vốn để hoàn thiện dự án, trong khi chưa thu được tiền từ khách hàng về việc bán căn hộ.

+ Nợ dài hạn đến ngày 31/12/2024 là: 229,26 tỷ đồng giảm 339,09 tỷ đồng so với năm 2023. Nợ dài hạn giảm do doanh thu chưa thực hiện đã được kết chuyển sang doanh thu thực hiện của dự án Viva Plaza.

- Phân tích nợ phải trả quá hạn, ảnh hưởng chênh lệch của tỉ giá hối đoái đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty, ảnh hưởng chênh lệch lãi vay: Công ty không có nợ phải trả quá hạn, không có giao dịch ngoại tệ nên không bị ảnh hưởng chênh lệch của tỉ giá hối đoái đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty, không ảnh hưởng chênh lệch lãi vay.

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

Năm 2024, Công ty tiến hành sắp xếp, cải tiến về cơ cấu tổ chức nhân sự của các phòng ban nhằm nâng cao năng lực quản lý, chuyên nghiệp hóa các hoạt động quản trị. Xây dựng đội ngũ nhân viên quản lý và chăm sóc khách hàng riêng biệt.

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

4. Kế hoạch phát triển trong tương lai

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

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

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

- Triển khai kinh doanh dịch vụ bất động sản, môi giới mua bán, cho thuê bất động sản, khai thác bất động sản du lịch, nghỉ dưỡng, kinh doanh nông sản, vật liệu xây dựng, thí điểm kinh doanh dịch vụ đào tạo nguồn nhân lực ngành bất động sản.

- Chuẩn bị hồ sơ niêm yết cổ phiếu VNI trở lại trên HOSE trong năm 2026.

- Xử lý thỏa đáng quyền lợi với các bên liên quan giai đoạn 2015 - 2019.

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

- Tái cấu trúc tài chính, giảm thiểu chi phí lãi vay trong hoạt động kinh doanh của Công ty.

- Đào tạo, thúc đẩy ứng dụng công nghệ AI trong quản lý hoạt động kinh doanh của

Công ty và quản lý doanh nghiệp, tái cấu trúc nguồn lực, năng lực quản lý để tối ưu hiệu quả và chi phí quản lý doanh nghiệp.

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

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

Năm 2024 vẫn là năm rất nhiều khó khăn cho thị trường bất động sản, đặc biệt về nguồn vốn và thị trường. Ban giám đốc Công ty đã chứng minh được năng lực điều hành, năng lực quản lý và đã thực hiện những giải pháp hữu hiệu giúp Công ty khỏi tình trạng phá sản, tạo được đà phát triển bền vững.

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

Đứng trước khó khăn đó, Hội đồng quản trị Công ty đã nỗ lực hết sức mình để tìm nguồn vốn thay thế, bằng mọi khả năng, biện pháp để hoàn thành dự án đủ điều kiện bàn giao cho khách hàng, đưa dự án vào khai thác sử dụng, thoát khỏi nguy cơ đóng băng dự án mà rất nhiều chủ đầu tư dự án bất động sản lớn nhỏ đã gặp phải trong năm 2024. Đến nay, dự án đã được Sở Xây dựng nghiệm thu, Công ty đã bàn giao cho khách hàng các căn hộ đã ký Hợp đồng mua bán.

Sau hàng chục năm thua lỗ, năm 2024 Công ty đã khắc phục hoàn toàn khoản lỗ lũy kế gần 56 tỷ đồng thời có lãi thêm hơn 18 tỷ đồng tạo động lực và niềm tin cho giai đoạn phát triển tiếp theo đầy hứa hẹn của Vinaland.

Việc hoàn tất báo cáo tài chính kiểm toán của các năm từ năm 2019 đến nay, đưa Cổ phiếu của Công ty khôi phục giao dịch bình thường trên sàn giao dịch chứng khoán Upcom và xử lý thành công các vấn đề nội bộ tồn tại trong những năm qua cũng sẽ góp phần ổn định hoạt động kinh doanh của Công ty, giúp phát triển mạnh mẽ lâu dài trong những năm tiếp theo, tạo tiền đề để cổ phiếu Công ty niêm yết trở lại trên sàn giao dịch chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh.

V. QUẢN TRỊ CÔNG TY

1. Hội đồng quản trị

a) Thành viên và cơ cấu của Hội đồng quản trị:

S T T	Họ tên	Chức vụ	Số cổ phần sở hữu	Tỷ lệ sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết	Số lượng chức danh tại Công ty khác
1	Trần Minh Hoàng	Chủ tịch HĐQT	1.885.865	18,21%	Thành viên góp vốn tại Công ty TNHH Bất động sản Viên Nam

					Cổ đông sáng lập tại Công ty CP ĐT DV BĐS NewLand
2	Hồ Đắc Hưng	TV. HĐQT	1.758.935	16,98%	Thành viên góp vốn tại Công ty TNHH Bất động sản Viên Nam
3	Nguyễn Văn Hùng	TV. HĐQT	5.900	0,06%	Thành viên góp vốn tại Công ty CP Hội môi giới BĐS TP. HCM Người đại diện theo pháp luật tại Công ty CP BĐS Mangoland
4	Nguyễn Hồ Phương	TV. HĐQT	441	0,0043%	
5	Vũ Ngọc Tuấn	TV. HĐQT	149.000	1,44%	Thành viên HĐQT tại Công ty CP giải pháp du học SCVN
6	Nguyễn Văn Quý	TV. HĐQT	1.330	0,013%	
7	Nguyễn Duy Dương	TV. HĐQT	500	0,005%	Thành viên HĐQT tại Công ty CP Thực phẩm sạch Nam Tiến

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

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

Stt	Số Nghị quyết/Quyết định	Ngày	Nội dung	Tỷ lệ thông qua
01	01/2024/NQ-HĐQT-VNI	08/01/2024	Thông qua Tờ trình số: 01/2024/TTr-TGD-VNI ngày 02/01/2024 của TGD về việc “Bãi nhiệm và Bỏ nhiệm chức danh Trưởng Ban quản lý chợ Phước Long từ tháng 01/2024”.	100%
02	02/2024/NQ-HĐQT-VNI	12/01/2024	Thông qua các vấn đề liên quan đến việc Công ty vay vốn tại Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam.	100%
03	03/2024/NQ-HĐQT-VNI	20/02/2024	Thông qua việc tổ chức cuộc họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024 của CTCP Đầu tư BĐS Việt Nam.	100%

04	04/2024/NQ-HĐQT-VNI	23/02/2024	Thông qua Tờ trình số: 02/2024/TTr-TGD-VNI ngày 06/02/2024 của TGD về việc “Điều chỉnh lương nhân sự quản lý Công ty từ ngày 01/01/2024”.	100%
05	05/2024/NQ-HĐQT-VNI	12/03/2024	Thông qua việc Bãi nhiệm chức danh Thư ký Công ty của CTCP Đầu tư BĐS Việt Nam kể từ ngày 14/03/2024.	100%
06	06/2024/NQ-HĐQT-VNI	26/03/2024	Thông qua bộ tài liệu báo cáo Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024.	100%
07	07/2024/NQ-HĐQT-VNI	28/03/2024	Thông qua việc Công ty góp vốn thành lập công ty con.	100%
08	08/2024/NQ-HĐQT-VNI	02/04/2024	Thông qua việc cử người đại diện theo ủy quyền thực hiện quyền của cổ đông tại Công ty Cổ phần Học viện Chiến lược Bất động sản Toàn Cầu.	100%
09	09/2024/NQ-HĐQT-VNI	08/04/2024	Thông qua việc bổ nhiệm Thư ký Công ty của CTCP Đầu tư BĐS Việt Nam kể từ ngày 08/4/2024.	100%
10	10/2024/NQ-HĐQT-VNI	05/06/2024	Thông qua việc Công ty vay tiền của cá nhân và thông qua dự thảo Hợp đồng cho vay tiền.	100%
11	11/2024/NQ-HĐQT-VNI	24/06/2024	1. Thông qua chính sách hoàn trả tiền đối với cá nhân đã ký kết hợp đồng mua bán CH/LTM với ông Trần Bình Long. 2. Thông qua chính sách giải quyết công nợ của Công ty đối với một số cá nhân, tổ chức. 3. Thông qua việc ký kết các hợp đồng giữa Công ty với Công ty Dịch vụ Kế toán và Công ty Dịch vụ Kiểm toán. 4. Thông qua việc Công ty sẽ đàm phán với Công ty thiết kế xây dựng có chức năng chuyên môn để triển khai thiết kế dự án. 5. Thông qua việc Công ty ưu tiên thực hiện phương án cho thuê khu vực tầng thương mại thuộc Dự án Trung tâm Thương mại – Dịch vụ và Chung cư Vinaland Tower. 6. Thông qua việc Công ty sử dụng dịch vụ vệ sinh tòa nhà chung cư từ công ty dịch vụ vệ sinh (hoặc bên thứ ba).	100%

12	12/2024/NQ-HĐQT-VNI	25/06/2024	Thông qua việc Công ty vay tiền để tất toán khoản vay tại Ngân hàng TMCP Quốc tế VN.	100%
13	13/2024/NQ-HĐQT-VNI	05/07/2024	Thông qua bảng giá bán căn hộ từ tháng 07/2024.	100%
14	14/2024/NQ-HĐQT-VNI	18/07/2024	Thông qua việc chấp thuận ký kết các hợp đồng liên quan đến thi công xây dựng dự án Viva Plaza.	100%
15	15/2024/NQ-HĐQT-VNI	15/08/2024	1. Thông qua việc thành lập Phòng Kỹ thuật – CSKH của CTCP Đầu tư BĐS Việt Nam. 2. Thông qua việc thành lập Phòng Tài chính Kinh doanh của CTCP Đầu tư BĐS Việt Nam. 3. Thông qua việc bổ nhiệm Trưởng Phòng KT– CSKH, Trưởng Phòng TCKD và Phó Trưởng Phòng KT – CSKH.	100%
16	16/2024/NQ-HĐQT-VNI	30/08/2024	1. Thông qua các HĐ vay tiền của Công ty. 2. Thông qua việc ký kết các hợp đồng liên quan đến thi công xây dựng dự án Viva Plaza.	100%
17	17/2024/NQ-HĐQT-VNI	22/10/2024	Thông qua việc bổ nhiệm Người phụ trách quản trị Công ty.	100%
18	18/2024/NQ-HĐQT-VNI	11/11/2024	Thông qua phương án chuyển nhượng cổ phần thuộc sở hữu của Công ty tại CTCP Đầu tư Thương mại Dịch vụ Phước Long	100%
19	19/2024/NQ-HĐQT-VNI	13/11/2024	1. Thông qua việc chấp thuận các hợp đồng cho thuê văn phòng. 2. Thông qua việc chấp thuận hợp đồng cung cấp dịch vụ đào tạo kiến thức về lĩnh vực bất động sản. 3. Thông qua việc chấp thuận ký kết Hợp đồng mua bán căn hộ tại dự án Viva Plaza.	100%
20	20/2024/NQ-HĐQT-VNI	28/11/2024	Thông qua giá chuyển nhượng cổ phần thuộc sở hữu của Công ty tại CTCP Đầu tư Thương mại Dịch vụ Phước Long.	100%
21	21/2024/NQ-HĐQT-VNI	13/12/2024	Thông qua chủ trương thực hiện chuyển nhượng cổ phần thuộc sở hữu của Công ty tại CTCP Học viện Chiến lược BĐS Toàn Cầu.	100%
22	22/2024/NQ-HĐQT-VNI	20/12/2024	Chấp thuận hợp đồng chuyển nhượng cổ phần thuộc sở hữu của Công ty tại CTCP Học viện Chiến lược BĐS Toàn Cầu.	100%

23	23/2024/NQ-HĐQT-VNI	26/12/2024	Thông qua chủ trương kinh doanh đối với phần diện tích khu TTTM DV thuộc Dự án Trung tâm TMDV và Chung cư Vinaland Tower.	100%
----	---------------------	------------	---	------

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

2. Ban Kiểm soát

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

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

b) Hoạt động của Ban kiểm soát: 02 cuộc họp.

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

a) Lương, thưởng, thù lao, các khoản lợi ích

STT	Họ và tên	Tiền lương, thưởng và thù lao năm 2024 (VNĐ)
I. Hội đồng quản trị		
1	Ông Trần Minh Hoàng	473.000.000
2	Ông Hồ Đắc Hưng	482.000.000
3	Ông Nguyễn Văn Hùng	409.999.750
4	Bà Lê Thị Bích Hường	393.416.500
5	Ông Nguyễn Hồ Phương	214.000.000
6	Ông Nguyễn Duy Dương	18.000.000
7	Ông Vũ Ngọc Tuấn	18.000.000
8	Ông Nguyễn Văn Quý	18.000.000
II. Ban kiểm soát		
1	Bà Nguyễn Thị Hằng Nga	14.400.000
2	Bà Nguyễn Thị Thanh Tuyền	10.800.000

3	Bà Mai Thị Hồng Tuyết	10.800.000
---	-----------------------	------------

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

c) Hợp đồng hoặc giao dịch với người nội bộ:

STT	Nội dung	Giao dịch
1	Công ty Cổ phần Dịch vụ BĐS Newland	Ký hợp đồng mua bán hàng hóa, giá trị: 3.702.442.436 đồng (Đã bao gồm VAT).
2	Công ty Cổ phần Dịch vụ BĐS Newland	Ký hợp đồng mua bán hàng hóa, giá trị: 6.699.836.194 đồng (Đã bao gồm VAT)
3	Công ty Cổ phần Dịch vụ BĐS Newland	Ký hợp đồng thi công, giá trị: 524.799.000 đồng (Đã bao gồm VAT)
4	Công ty Cổ phần Dịch vụ BĐS Newland	Ký hợp đồng thuê văn phòng, giá trị: 10.000.000 đồng/tháng (Chưa bao gồm VAT)
5	Công ty Cổ phần Dịch vụ BĐS Newland	Ký hợp đồng mua bán hàng hóa, giá trị: 6.689.466.388 đồng (Đã bao gồm VAT)
6	Công ty Cổ phần Dịch vụ BĐS Newland	Ký hợp đồng kinh tế (V/v Cung cấp vật tư), giá trị: 4.095.339.535 đồng (Đã bao gồm VAT)
7	Công ty Cổ phần Dịch vụ BĐS Newland	Ký hợp đồng chuyển nhượng cổ phần thuộc sở hữu của Công ty tại Công ty khác, giá trị: 1.500.000.000 đồng
8	Ông Trần Minh Hoàng	Ký hợp đồng cho vay, số tiền: 450.000.000 đồng
9	Bà Lê Thị Hoa	Ký hợp đồng cho vay, số tiền: 1.000.000.000 đồng

VI. BÁO CÁO TÀI CHÍNH

1. Ý kiến kiểm toán

Trích báo cáo kiểm toán số 429/BCKT/TC/2025/AASCS ngày 29 tháng 03 năm 2025 của Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn Tài chính Kế toán và Kiểm toán Phía Nam (AASCS).

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính của Công ty theo chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp

Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ

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

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

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

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

Ba tài khoản trên chiếm tỷ lệ 46,08% trên tổng số dư tiền gửi ngân hàng được trình bày trên báo cáo tài chính.

- Công ty không thể làm thủ tục xác nhận số dư khoản vay ngắn hạn, dài hạn và lãi vay được trình bày trên báo cáo tài chính với số liệu lần lượt là: 54.965.739.396 đồng, 87.317.997.259 đồng và 32.358.968.523 đồng.

Ý kiến kiểm toán ngoại trừ

Theo ý kiến của chúng tôi, ngoại trừ ảnh hưởng của vấn đề nêu tại đoạn "Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ", báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Việt Nam tại

ngày 31/12/2024, cũng như kết quả kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

Vấn đề khác

Tại Báo cáo kiểm toán về Báo cáo tài chính của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023 kiểm toán viên còn có ý kiến kiểm toán ngoại trừ ảnh hưởng của vấn đề sau:

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

Để xử lý vấn đề trên, trong năm 2024 Công ty đã hoàn tất thủ tục chuyển nhượng khoản đầu tư vào công ty con.

Vấn đề cần nhấn mạnh

Chúng tôi muốn lưu ý người đọc đến Thuyết minh VIII.4 trong báo cáo tài chính về khoản nợ ngắn hạn của Công ty vượt quá tài sản ngắn hạn của Công ty là 64.217.456.385 VND. Điều kiện này cùng những vấn đề khác được nêu trong Thuyết minh VIII.4 cho thấy sự tồn tại của yếu tố không chắc chắn trọng yếu có thể dẫn đến nghi ngờ đáng kể về khả năng hoạt động liên tục của Công ty.

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

2. Báo cáo tài chính được kiểm toán

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

Nơi nhận:

- Kinh gửi;
- Lưu: HC-TH.

**XÁC NHẬN CỦA ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT
CỦA CÔNG TY**



Trần Minh Hoàng