



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, KTĐ 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 BAN KIỂM SOÁT TẠI ĐHĐCĐ THƯỜNG NIÊN NĂM 2023

Thành phố Hồ Chí Minh ngày tháng 04 năm 2023



BÁO CÁO CỦA BAN KIỂM SOÁT CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM TRÌNH ĐẠI HỘI CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN 2023

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 2022 của Công ty.

Ban kiểm soát (BKS) Công ty cổ phần đầu tư Bất động sản Việt Nam 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 01/01/2022 đến hết 31/12/2022. Ban kiểm soát (BKS) trân trọng báo cáo Đại hội đồng cổ đông (ĐHĐCĐ) về kết quả giám sát hoạt động kinh doanh và tình hình tài chính của Công ty, kết quả hoạt động của Hội đồng quản trị (HDQT), ban Tổng giám đốc (TGD) năm 2022 như sau:

I. TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG CỦA BAN KIỂM SOÁT NĂM 2022

Thực hiện chức năng, nhiệm vụ theo quy định tại Quy chế tổ chức và hoạt động của BKS, Điều lệ Công ty đã được ĐHĐCĐ thông qua. Năm bắt kịp thời các thông tin hoạt động nhằm mục đích đảm bảo các hoạt động của Công ty là phù hợp và đáp ứng quyền lợi của cổ đông.

Tiến hành tổ chức họp định kỳ hoặc họp online khi có công việc đột xuất để triển khai công việc theo chức năng, nhiệm vụ, luôn bám sát Nghị quyết Đại hội cổ đông. 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.

Thực hiện công tác giám sát hoạt động của HDQT và ban Tổng Giám đốc Công ty, tham dự và bám sát các nội dung của các phiên họp HDQT, TGD.

Kiểm tra tính hợp lý, hợp pháp, trung thực trong quản lý điều hành hoạt động kinh doanh, trong tổ chức công tác kế toán, thống kê, lập báo cáo tài chính (BCTC) của Công ty.

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 01/01/2022 đến 31/12/2022.

II. ĐÁNH GIÁ TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY NĂM 2022

Năm 2022 mặc dù đại dịch Covid-19 đã có phần giảm đi rất nhiều, mọi hoạt động sản xuất kinh doanh trên cả nước đã được khôi phục. Tuy nhiên, hậu quả để lại của đại dịch là vô cùng to lớn, gây khó khăn cho toàn bộ các hoạt động sản xuất, kinh doanh trên cả nước. Các công ty, xí nghiệp...không thể khôi phục lại hiệu quả hoạt động như trước đại dịch, thị trường bất động sản diễn biến theo chiều hướng xấu. Tình hình thế giới bất ổn, ảnh hưởng đến tỷ giá ngoại tệ, vật giá leo thang...khiến các doanh nghiệp và người dân rơi vào khủng hoảng tài chính, các công ty bất động sản ngày càng gặp nhiều khó khăn hơn.

Trước tình hình khó khăn chung, bằng nhiều nỗ lực và cố gắng, HDQT và ban Tổng giám đốc Công ty đã điều hành và có nhiều biện pháp để khắc phục khó khăn, đưa Công ty

hoạt động trở lại bình thường. Đến cuối năm 2022 dự án Viva Plaza đã cất nóc và hoàn thiện toàn bộ phần thô. Tính đến thời điểm Đại hội đồng cổ đông tháng 4/2023 dự án đang hoàn thiện nội thất căn hộ, dự kiến quý 3/2023 bàn giao nhà cho khách hàng. Chợ Phước Long cũng đã cơ bản khôi phục hoạt động bình thường.

Số liệu trên báo cáo của BKS với quý cổ đông năm 2023 là số phát sinh được tổng hợp từ ngày 01/01/2022 đến ngày 31/12/2022 đã được Kiểm toán.

1. Tình hình thực hiện các dự án

a. Dự án Vinaland Tower:

Hiện dự án đã hoàn thành thi công xây dựng phần thô và đang triển khai việc hoàn thiện theo tiến độ. Kể từ quý 4 năm 2022, thị trường bất động sản đình đốn do lạm phát, lãi suất cao và loạt vụ việc tiêu cực liên quan đến trái phiếu của các công ty lớn đã khiến cho thị trường gần như đóng băng. Các công ty xây dựng bị nợ đọng và lâm vào tình cảnh khó khăn, ngặt nghèo, ảnh hưởng nghiêm trọng đến năng lực triển khai các dự án. Lãnh đạo Vinaland đã sớm nhìn ra vấn đề và có các biện pháp phù hợp ngăn ngừa rủi ro đồng thời hỗ trợ nhà thầu để bảo đảm tiến độ thi công không bị ảnh hưởng nhiều từ các khó khăn của ngành xây dựng. Đến nay việc triển khai xây dựng vẫn được thực hiện đúng tiến độ thi công trong giai đoạn 2022 - 2023.

Năm 2022 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 thị trường suy giảm và sự cản trở của một số cá nhân liên quan đến dự án giai đoạn ban quản lý cũ điều hành công ty trước đây. Việc triển khai thi công bài bản, đúng tiến độ cam kết, sản phẩm chất lượng cao và thiết kế ấn tượng, thẩm mỹ đã nhận được sự tin tưởng và nhiều phản hồi tốt từ khách hàng, BKS hy vọng trong năm 2023 phần lớn căn hộ Viva Plaza sẽ được bán hết.

Hiện giá bán căn hộ Viva Plaza đã được chào bán cao hơn so với giá trong kế hoạch kinh doanh được trình tại ĐHĐCĐ năm 2021, tuy nhiên chi phí bán hàng và hoa hồng môi giới là khá cao so với mặt bằng chung trên thị trường. BKS đã kiểm tra và xác định chiến lược bán hàng giá cao, chi phí cao của lãnh đạo Công ty là phù hợp với điều kiện thực tế của dự án và đối tượng khách hàng tiềm năng, có khả năng chi trả trong giai đoạn khó khăn này của thị trường là khách mua người nước ngoài. Chúng tôi rất tin tưởng vào khả năng kinh doanh cũng như điều hành của HĐQT và hoạt động của ban TGD 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.

Trong năm 2023, HĐQT đã cơ bản giải quyết triệt để vấn đề liên quan đến pháp lý với Ban điều hành cũ, ngày 17/03/2023, Công ty đã thắng kiện trong vụ khiếu kiện quyết định hành chính trong lĩnh vực hoạt động kinh doanh về giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần thứ 14. Việc thắng kiện vụ việc này đã chấm dứt các tranh cãi nội bộ, giúp Công ty có cơ hội phát triển ổn định cả về kinh doanh, tài chính và hình ảnh truyền thông trong thời gian tới đây.

b. Dự án chợ truyền thống:

Việc kinh doanh Chợ Phước Long không đạt kết quả như kỳ vọng do lạm phát cao, sức mua suy giảm, Chợ tạm bùng phát trên đường Phạm Hữu Lầu khiến tiểu thương khó khăn, bỏ sạp. Công ty cũng phải thực hiện các hỗ trợ giảm giá thuê để hỗ trợ và giữ chân tiểu thương.

HĐQT công ty đã đánh giá hoạt động Chợ sẽ kém hiệu quả và không còn phù hợp với sự phát triển đô thị tại khu vực do đó đang tiến hành thuê tư vấn lập dự án phức hợp “Trung

Tâm Thương Mại – Dịch vụ và Căn Hộ Viva Center” trên khu đất 8720 m² đang kinh doanh Chợ Phước Long. BKS đồng ý với kế hoạch này do hoàn toàn phù hợp với lợi ích của cổ đông trong dài hạn.

2. Hoạt động kinh doanh

Trong năm 2022, doanh thu hoạt động cho thuê chợ Phước Long: **3.247.227.700** (Ba tỷ hai trăm bốn mươi bảy triệu hai trăm hai bảy ngàn bảy trăm đồng).

Tổng số căn hộ tại dự án Viva Plaza đã được bán cho khách hàng: 177 căn

Giá trị hợp đồng: 541 tỷ đồng, (ghi nhận Doanh thu chưa thực hiện: 307,2 tỷ đồng)

Năm 2023, chúng tôi tin tưởng Công ty sẽ cán mốc doanh thu mới.

3. 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. Tuy nhiên đến thời điểm này vẫn chưa thể tiến hành giải thể được do vướng nhân sự điều hành cũ. Trong năm HĐQT đã quyết định trích lập dự phòng toàn bộ khoản đầu tư vào Công ty con Phước Long

4. Hoạt động quản lý điều hành

Ban điều hành của Công ty hoạt động rất tích cực, dù mới trải qua đại dịch, tình hình thế giới ngày càng bất ổn, phức tạp làm ảnh hưởng rất nhiều đến quá trình sản xuất, kinh doanh. Trong năm 2022, HĐQT đã tập trung họp 10 lần để cùng BGD giải quyết kịp thời các phát sinh của công ty, để việc kinh doanh được thông suốt, chợ tiếp tục hoạt động ổn định. Kịp thời đưa ra các quyết sách hợp lý với từng thời điểm, từng hoàn cảnh khác nhau nhằm hạn chế những khó khăn vướng mắc sẽ phát sinh, đồng thời giúp Công ty định hướng và phát triển phù hợp trong tình hình chung. Đặc biệt BKS đánh giá cao việc Ban điều hành trong năm qua, đã nỗ lực để hoàn thành kiểm toán BCTC các năm từ 2019 đến nay của Công ty. Việc này sẽ chấm dứt các khó khăn của công ty trong việc giao dịch bình thường cổ phiếu và tạo cơ sở để công ty quay trở lại niêm yết cổ phiếu trên sàn giao dịch chứng khoán Tp HCM, bảo đảm tốt nhất cho tính thanh khoản và quyền lợi của Cổ đông, nhà đầu tư khi đầu tư vào cổ phiếu VNI của Công ty

III . ĐÁNH GIÁ TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG CỦA HĐQT, BAN TGD VÀ SỰ PHỐI HỢP HOẠT ĐỘNG VỚI BKS NĂM 2022

1. Hoạt động của HĐQT

Trong năm 2022, HĐQT đã có sự nhất trí cao trong các vấn đề mang tính chủ trương, chính sách của Công ty. HĐQT đã đưa ra các biện pháp nhằm giải quyết các vấn đề liên quan đến hoạt động kinh doanh của Công ty. Kịp thời chỉ đạo mọi lĩnh vực hoạt động của Công ty và đưa ra các giải pháp phù hợp với tình hình thực tế, nhằm hoàn thành kế hoạch, đảm bảo lợi ích cho Công ty và cổ đông.

BKS đánh giá HĐQT trong năm 2022 đã thực hiện đúng quyền hạn, chức năng nhiệm vụ được quy định tại Điều lệ Công ty và các quy định của Pháp luật.

2. Hoạt động của Ban TGD

Ban Tổng giám đốc đã theo sát và triển khai kịp thời các Nghị quyết, Quyết định của Hội đồng quản trị cũng như Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông.

Ban tổng giám đốc có các buổi họp hoặc trực tiếp trao đổi ý kiến giữa các thành viên, hoặc tiến hành các cuộc họp bất thường khi có các vấn đề phát sinh để kịp thời đưa ra các chỉ đạo, giải pháp tháo gỡ vướng mắc, khó khăn trong quá trình điều hành thực hiện nhiệm vụ.

Đánh giá: Ban Tổng giám đốc đã thực hiện nghiêm túc Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông và HĐQT, Ban Tổng giám đốc đã ban hành các Quyết định hoặc lập Tờ trình xin ý kiến kịp thời và đúng theo thẩm quyền, phù hợp với pháp luật và Điều lệ công ty để giải quyết nhanh chóng các công việc nằm trong kế hoạch cũng như các việc phát sinh mới trong quá trình điều hành doanh nghiệp

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 và hoàn thiện công tác quản lý điều hành.

IV. ĐÁNH GIÁ TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH CỦA CÔNG TY NĂM 2022

Trong năm 2022, hoạt động kinh doanh của công ty vẫn gặp rất nhiều khó khăn do hậu quả đại dịch để lại, tình hình thế giới bất ổn, kinh tế thế giới và trong nước rơi vào suy thoái, việc bán căn hộ bị một số thành phần xấu có mục đích tuyên truyền tiêu cực, hạ thấp uy tín Công ty, ngăn chặn việc kinh doanh mua bán và các hoạt động của công ty, gây ra rất nhiều khó khăn, cản trở trong quá trình điều hành chỉ đạo của HĐQT, ban TGD và của cả Công ty nói chung. 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 báo cáo kiểm toán BCTC các năm 2019, 2020, 2021 và 2022 theo đúng quy định.

Tình hình hoạt động công ty từ ngày 01/01/2022 đến 31/12/2022 như sau:

DVT: đồng

Thu nhập:	4.447.116.210
- Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	3.247.227.700
- Doanh thu hoạt động tài chính	599.518.917
- Thu nhập khác	600.369.593
Chi phí:	3.729.167.416
- Giá vốn hàng bán	932.716.548
- Chi phí bán hàng	432.501.236
- Chi phí quản lý doanh nghiệp	2.277.364.729
- Chi phí khác	86.584.903
Lợi nhuận trước thuế:	717.948.794

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 sứ 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, vượt qua khó khăn hiện tại để phát triển. Xây dựng thành công

dự án Viva Plaza theo đúng kế hoạch và sắp tới lập dự án xây dựng Trung Tâm Thương Mại – Dịch Vụ 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.

- Quản lý chợ hoạt động ổn định có trật tự, văn minh, sớm chuyển đổi công năng chợ tạm để đạt hiệu quả kinh tế cao hơn.

- 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 2023

1. Giám sát việc thực hiện các nội dung Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông đã được thông qua.

2. Giám sát quá trình quản lý, điều hành của HĐQT và ban Tổng giám đốc công ty.

3. Giám sát việc tuân thủ pháp luật, Điều lệ công ty và các quy chế, quy định của Công ty trong việc điều hành và quản lý Doanh nghiệp.

4. Giám sát tình hình tài chính, cân đối nguồn vốn, và quản lý dòng tiền đạt hiệu quả trong hoạt động kinh doanh và đảm bảo khả năng thanh toán nợ; tình hình sử dụng quản lý và bảo toàn vốn, thanh khoản, tình hình thực hiện kế hoạch kinh doanh hàng quý.

5. Giám sát việc triển khai kế hoạch kinh doanh năm 2023.

6. Thẩm định tính đầy đủ, hợp pháp, trung thực của báo cáo tình hình tài chính kinh doanh, báo cáo tài chính 06 tháng và cả năm đã được kiểm toán của công ty, thẩm định báo cáo tài chính hàng quý.

7. Kiểm tra tính hợp lý, hợp pháp, trung thực trong quản lý, điều hành hoạt động kinh doanh; tính thống nhất, nhất quán và phù hợp của công tác kế toán, thống kê và lập báo cáo tài chính.

8. Xem xét sổ kế toán, sổ ghi chép kế toán, hồ sơ kế toán và các tài liệu hồ sơ khác của công ty khi thấy cần thiết.

9. Phối hợp kiểm tra giám sát công tác kiểm toán nội bộ, giám sát hoạt động đầu tư, sử dụng và quản lý vốn.

10. Thực hiện các công việc khác của BKS theo quy định của Luật doanh nghiệp.

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 2023.

Kính trình!

Nơi nhận:

- Cổ đông;

- HĐQT Công ty;

- Lưu BKS.

T/M. BAN KIỂM SOÁT
TRƯỞNG BAN



Nguyễn Thị Hằng Nga