



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: Số 205/51-53-55 đường Nguyễn Lương, Khu phố 2, 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 HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ TẠI ĐHĐCĐ THƯỜNG NIÊN NĂM 2021

Thành phố Hồ Chí Minh ngày tháng 03 năm 2021

CÔNG TY CỔ PHẦN

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ TẠI ĐẠI HỘI CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2021

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 của HĐQT trong năm 2020 như sau:

I. CÁC CUỘC HỌP CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ (HĐQT) CÔNG TY NĂM 2020

Năm 2020 HĐQT đã tổ chức 15 phiên họp thông qua các vấn đề quan trọng như sau:

Stt	Số Nghị quyết/Quyết định	Ngày	Nội dung
01	01/2020/NQ- HĐQT-VNI	06/01/2020	Bầu chủ tịch Hội đồng quản trị nhiệm kỳ 2018-2023 đối với ông Trần Minh Hoàng.
02	02/2020/NQ- HĐQT-VNI	07/01/2020	Thông qua tờ trình số 01/2020/TTr-TGD-VNI, ngày 02/01/2020 về việc “Thỏa thuận kết nối giao thông theo Quy hoạch 1/2000 từ khu đất thực hiện dự án Viva Plaza”
03	02-B/2020/NQ- HĐQT-VNI	14/01/2020	- Thông qua việc Tổng giám đốc Công ty được quyền ký kết các hợp đồng như: Tư vấn phát triển thương hiệu, mô hình kinh doanh, tư vấn quản lý dự án, quản lý dự án, tư vấn giám sát...liên quan đến việc triển khai dự án “Trung tâm thương mại – Dịch vụ và chung cư tại Phường Phú Mỹ, Quận 7, Tp.HCM”. - Thông qua việc ký kết Hợp đồng ủy quyền phân phối độc quyền dự án “Trung tâm thương mại – Dịch vụ và chung cư tại Phường Phú Mỹ, Quận 7, Tp.HCM” - Thông qua việc đổi tên thương mại của dự án Trung tâm thương mại – Dịch vụ và chung cư tại Phường Phú Mỹ, Quận 7, Tp.HCM, từ tên “Vinaland Tower” thành tên “Viva Plaza”. - Thông qua việc giao Chủ tịch HĐQT và Tổng giám đốc tìm kiếm nguồn và ký kết hợp đồng huy động vốn thực hiện dự án

HN Đ
S.D.A

04	03/2020/NQ- HĐQT-VNI	18/01/2020	Thông qua đề xuất của Tổng giám đốc về việc Điều chỉnh thỏa thuận kết nối giao thông theo Quy hoạch 1/2000 từ khu đất thực hiện dự án
05	04/2020/NQ- HĐQT-VNI	17/02/2020	Quyết định thông qua việc thay đổi mẫu dấu Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Việt Nam.
06	05/2020/NQ- HĐQT-VNI	12/03/2020	Thông qua việc tổ chức Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2020 của Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Việt Nam.
07	06/2020/NQ- HĐQT-VNI	16/03/2020	Thông qua Tờ trình số: 02/2020/TTr-TGD-VNI, ngày 11/03/2020 “Về việc di dời phế liệu, cầu thép để giải phóng mặt bằng tại công trường dự án “Trung tâm thương mại – Dịch vụ và chung cư tại Phường Phú Mỹ, Quận 7, Tp.HCM”.
08	07/2020/NQ- HĐQT-VNI	16/04/2020	Thông qua danh sách cổ đông số: 04.2020/DSCĐ-VNI có quyền tham dự cuộc họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2020 của Công ty Cổ phần Đầu tư BĐS Việt Nam.
09	08/2020/NQ- HĐQT-VNI	08/05/2020	Thông qua việc dời thời gian tổ chức Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2020 của Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Việt Nam.
	08-1/2020/NQ- HĐQT-VNI	08/05/2020	Thông qua ngày đăng ký cuối cùng để chốt danh sách thực hiện quyền tham dự ĐHĐCĐ thường niên năm 2020 ngày 30/05/2020.
10	09/2020/NQ- HĐQT-VNI	18/05/2020	Thông qua việc thay đổi thời gian tổ chức cuộc họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2020 của Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Việt Nam.
	09-1/2020/NQ- HĐQT-VNI	18/05/2020	Thông qua việc xin gia hạn tổ chức Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2020 của Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Việt Nam.
11	10/2020/NQ- HĐQT-VNI	03/07/2020	Thông qua các Tờ trình của Hội đồng quản trị tại cuộc họp Đại hội đồng cổ đông thường

			niên năm 2020.
12	11/2020/NQ- HĐQT-VNI	08/10/2020	Thông qua hợp đồng góp vốn nhận quyền sở hữu sạp tại chợ Phước Long.
13	12/2020/NQ- HĐQT-VNI	09/10/2020	- Thông qua dự thảo hợp đồng cung cấp thiết bị và thi công dự án Viva Plaza. - Thông qua dự thảo hợp đồng giám sát thi công công trình Viva Plaza. - Thông qua việc thành lập Ban quản lý dự án Trung tâm thương mại – Dịch vụ và chung cư tại Phường Phú Mỹ, Quận 7, Tp.HCM (Viva Plaza) trực thuộc Công ty Cổ phần Đầu tư BĐS Việt Nam.
14	13-01/2020/NQ- HĐQT-VNI	01/12/2020	Thông qua chính sách đối với các giao dịch của ông Trần Bình Long nguyên TGD Công ty và một số cá nhân có liên quan đã cung cấp thông tin (chưa chính thức) cho Công ty về các giao dịch này.
	13-02/2020/NQ- HĐQT-VNI	01/12/2020	Thông qua chính sách thực hiện hợp đồng vay tiền (cấp chứng chỉ quyền mua nhà) với khách hàng.
	13-03/2020/NQ- HĐQT-VNI	01/12/2020	- Thông qua chính sách hoán đổi nợ vay lấy sản phẩm là căn hộ dự án Viva Plaza - Thông qua mẫu hợp đồng mua bán căn hộ chung cư Viva Plaza và giao thẩm quyền cho Tổng giám đốc ký kết HĐ mua bán căn hộ với khách hàng. - Thông qua chính sách khuyến mãi, ưu đãi cho khách hàng, đối tác chiến lược mua căn hộ chung cư Viva Plaza. - Thông qua bảng giá bán căn hộ chung cư Viva Plaza. - Thông qua việc ký kết hợp đồng với đơn vị môi giới phân phối sản phẩm căn hộ Viva Plaza
15	14/2020/NQ- HĐQT-VNI		Thông qua việc chuyển nhượng sạp chợ tại chợ Phước Long.

TƯ
AN
0304

II. CÔNG TÁC QUẢN LÝ VÀ HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH CỦA CÔNG TY NĂM 2020

1. Báo cáo việc triển khai đầu tư xây dựng dự án Viva Plaza

1.1 Công tác xây dựng dự án

Trong năm 2020 Công ty đã ký kết Hợp đồng thi công (số 05/2020/HĐTC-TV), Hợp đồng tư vấn giám sát (số 03/2020/TVGS/VNI-DELTA), Hợp đồng tư vấn đấu thầu, triển khai xây dựng nhà mẫu, các công tác, hạng mục chuẩn bị đầu tư xây dựng đã hoàn thành 100%.

1.2 Công tác kinh doanh, bán hàng

Về việc triển khai hoạt động kinh doanh, bán hàng tại dự án Viva Plaza theo kế hoạch kinh doanh do ĐHĐCĐ thường niên 2020 đã thông qua Công ty đã tiến hành xây dựng hoàn thành nhà mẫu, cảnh quan, thiết lập bộ nhận diện thương hiệu, các clip quảng cáo, bán hàng, tuyển dụng nhân sự và ký Hợp đồng phân phối với một số Công ty Môi giới Bất động sản để chào bán, phân phối sản phẩm theo đúng các chủ trương đã được các ĐHĐCĐ gần đây thông qua.

Tuy nhiên, trong quá trình triển khai bán hàng cụ thể Công ty đã gặp một số trở ngại khá lớn từ việc cản trở của nguyên TGD Công ty là Ông Trần Bình Long và một số cá nhân nhận là người mua căn hộ của Công ty gây ra. Cụ thể, trong quá trình triển khai bán hàng đã có một số cá nhân liên hệ với Công ty và cung cấp một số Hợp đồng mua bán căn hộ do Ông Trần Bình Long ký, đưa ra các chứng từ những cá nhân này chuyển tiền cho một số Công ty môi giới bất động sản và cho rằng Ông Trần Bình Long nhân danh Công ty Vinaland có Ủy quyền cho các Công ty môi giới này thu tiền của họ từ những năm 2017-2018. Qua ra soát báo cáo tài chính có kiểm toán nhưng chưa được ĐHĐCĐ thông qua năm 2017-2018 do chính Ông Trần Bình Long ký công bố những năm trước đây HĐQT Công ty không ghi nhận có khoản thu nào được hạch toán từ việc Công ty bán căn hộ cho khách hàng hoặc nhận tiền ứng trước từ việc bán căn hộ cho khách hàng. Kế hoạch kinh doanh hằng năm những năm này cũng không có kế hoạch bán căn hộ và cũng không có kế hoạch kinh doanh nào được ĐHĐCĐ thông qua cho phép thực hiện trong thời gian này. Trong tất cả các kỳ ĐHĐCĐ nhiệm kỳ trước cổ đông cũng chưa từng được Ông Trần Bình Long báo cáo về việc bán căn hộ hoặc ủy quyền bán căn hộ cho Công ty khác. Rõ ràng việc bán căn hộ hoặc ủy quyền cho Môi giới BĐS bán căn hộ tại dự án của Công ty nếu có trước đây là hành vi mang tính cá nhân của Ông Trần Bình Long không đại diện cho Công ty và có dấu hiệu lừa dối, lừa đảo người mua nhà của cá nhân Ông Long và các Công ty Môi giới Bất động sản có liên quan.

Cá nhân Ông Trần Bình Long sau hàng loạt hành vi phạm pháp giả mạo giấy tờ, con dấu đã được các cơ quan chức năng kết luận và xử lý, mặc dù biết rõ mình không còn được ĐHĐCĐ tín nhiệm, bãi bỏ, cách chức mọi chức vụ trong Công ty, Ông Long vẫn nhất định không thực hiện bàn giao hồ sơ, sổ sách, ngoài ra Ông Long còn tiếp tục ngụy tạo hồ sơ thừa kiện, tiếp tục chiếm giữ hồ sơ, sổ sách, gây ra những thiệt hại rất lớn về tiến độ xây dựng, lập báo cáo tài chính, việc niêm yết giao dịch cổ phiếu của Cổ đông và cản trở hoạt động kinh doanh hợp pháp của Công ty. Vi phạm nghiêm trọng quyền và lợi ích của Cổ đông.

Để bảo đảm việc kinh doanh được tổ chức tốt và ngăn ngừa các rủi ro về truyền thông, HĐQT đã chủ trương tạm dừng việc bán hàng sang năm 2021 để có thêm thời gian đối thoại, giải thích với các cá nhân và tổ chức bị ảnh hưởng từ việc tự ý bán căn hộ của cá nhân Ông Trần Bình Long và một số Công ty Môi giới bất động sản do Ông này liên kết để lừa dối, lừa đảo người mua nhà. Ngoài ra nhằm mục đích bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp một cách tốt nhất cho Công ty và Cổ đông Công ty HĐQT đã chỉ đạo, chuẩn bị các cơ sở pháp lý, thuê tư

vấn, luật sư để giải quyết các khiếu kiện phát sinh từ phía những người bị Ông Long lừa dối bán căn hộ trong trường hợp không thể đối thoại và thương lượng với những cá nhân này. HĐQT cũng đã tiến hành khởi kiện buộc ông Trần Bình Long và các cá nhân liên quan phải bàn giao hồ sơ sổ sách cho Công ty.

1.3. 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 2020 doanh thu hoạt động từ Chợ Phước Long đạt 5.776.573.718 VNĐ, chỉ tiêu này đạt kế hoạch kinh doanh đã được ĐHCĐ thông qua cho năm 2020. 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, tuy nhiên về công tác hồ sơ, thủ tục chấp thuận đầu tư từ cơ quan chức năng đã bị đình trệ do việc quản lý hồ sơ dự án bị Ông Trần Bình Long chiếm giữ chưa thực hiện bàn giao cho Công ty. Công ty đã thực hiện các biện pháp pháp lý buộc các cá nhân có liên quan phải thực hiện bàn giao và hiện vụ việc đang trong quá trình thụ lý giải quyết.

2. Kết quả hoạt động kinh doanh năm 2020

Năm 2020 Công ty như sau:

	DVT: VNĐ
Thu nhập:	11.706.166.834
Chi phí:	9.321.373.851
Giá vốn hàng bán	2.366.819.237
Chi phí tài chính	3.164.689.400
Chi phí bán hàng	83.244.056
Chi phí quản lý doanh nghiệp	3.399.782.249
Chi phí khác	306.838.909
Lợi nhuận:	2.384.792.983

3. Về hoạt động quản trị, điều hành

Năm 2020 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 2020, HĐQT thực hiện 15 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.

HĐQT cũng chỉ đạo Tổng giám đốc thực hiện hàng loạt các biện pháp pháp lý cần thiết tại Toà án, Công an và các cơ quan chức năng để khắc phục những hậu quả do Nguyên TGD Trần Bình Long và những cán bộ quản lý khác gây ra cho Công ty thời gian trước đây. Hiện tại Công ty đang thực hiện hồ sơ khởi kiện yêu cầu các cán bộ này bàn giao hồ sơ tài liệu hiện chiếm giữ của Công ty, yêu cầu các cựu cán bộ quản lý có liên quan phải hoàn trả số tiền đã chuyển khỏi Công ty bất hợp pháp.

III. Kế hoạch hoạt động sản xuất kinh doanh cho năm 2021

1. Đối với Chợ Phước Long

Kế hoạch doanh thu từ hoạt động chợ tạm Phước Long cho năm 2021 dự kiến đạt 5.600.000.000 VNĐ, Công ty tiếp tục tìm kiếm các giải pháp vận động song song với biện pháp pháp lý yêu cầu bàn giao hồ sơ giấy tờ liên quan đến dự án “Trung Tâm Dịch Vụ, Thương Mại – Văn Phòng và Căn Hộ Viva Center” để thực hiện thủ tục đầu tư dự án sớm nhất có thể.

2. Đối với dự án Viva Plaza

Dự kiến việc triển khai bán căn hộ tại dự án Viva Plaza sẽ được thực hiện tiếp tục từ quý 2 năm 2021. Việc triển khai xây dựng sẽ thực hiện song song với việc bán hàng để bảo đảm tính hiệu quả và giảm thiểu rủi ro đầu tư kinh doanh.

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 nhóm lợi ích của Ông Trần Bình Long, bên cạnh các biện pháp, công cụ pháp lý để xử lý các vi phạm của nhóm này, Hội đồng quản trị đề xuất thêm các giải pháp 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, sẵn sàng chấp nhận các rủi ro từ tranh chấp vẫn sẵn sàng huy động các nguồn lực để cùng với Công ty triển khai thành công dự án Viva Plaza trong năm 2021-2023, các nguyên tắc hợp tác cốt lõi được trình cụ thể để thông qua tại ĐHĐCĐ lần này.

3. Về Công tác quản lý điều hành Công ty

HĐQT trình ĐHĐCĐ thông qua việc miễn nhiệm hai Thành viên HĐQT là Ông Vũ Ngọc Đầu đã có đơn từ nhiệm ngày 22/08/2020 và Bà Nguyễn Thị Ánh Loan có đơn từ nhiệm ngày 05/01/2021 vì lý do cá nhân. HĐQT cũng trình ĐHĐCĐ bầu nhân sự thay thế.

Tại ĐHĐCĐ lần này HĐQT cũng trình thông qua việc sửa đổi Điều lệ và Quy chế nội bộ về quản trị Công ty để phù hợp với Luật doanh nghiệp mới có hiệu lực từ ngày 01/01/2021.

HĐQT cũng báo cáo ĐHĐCĐ về việc đã thực hiện thay đổi mẫu dấu mới của Công ty từ ngày 03/02/2021 và thay đổi số lượng con dấu từ 2 con dấu thành 1 con dấu. Lý do của sự thay đổi mẫu dấu và số lượng con dấu là dựa vào các quy định mới của Luật doanh nghiệp 2020 đã loại bỏ một số thủ tục hành chính về quản lý con dấu của cơ quan quản lý nhà nước, từ đó Công ty có thể chủ động hoàn toàn việc thay đổi mẫu dấu để bảo đảm việc Ông Trần Bình Long không thể sử dụng con dấu bất hợp pháp mà Ông này làm giả để nhân danh Công ty thực hiện các hành vi bất hợp pháp gây nhầm lẫn và tổn hại đến lợi ích hợp pháp của Công ty.

IV. KẾT LUẬN

Năm 2020, là một năm có rất nhiều khó khăn khách quan và chủ quan 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 của Ông Trần Bình Long, bất chấp pháp luật, quyền và lợi ích hợp pháp của đại đa số cổ đông khác. Tuy nhiên sau hơn một năm quyền được trao lại cho ĐHĐCĐ 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 2021 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 2021 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

CỘNG HÒA
VIỆT NAM