

BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN NĂM 2023
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ NHÀ ĐẤT VIỆT (VPro)

**Kính gửi: - Ủy Ban chứng khoán Nhà nước;
- Sở Giao dịch chứng khoán Hà Nội.**

I. THÔNG TIN CHUNG VỀ CÔNG TY

1. Thông tin khái quát.

- Tên giao dịch: CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ NHÀ ĐẤT VIỆT
- Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0102380872 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 04/10/2007, thay đổi lần thứ 17 ngày 13/6/2023.
- Vốn điều lệ: 500.000.000.000 đồng (Năm trăm tỷ đồng).
- Vốn đầu tư của chủ sở hữu:
- Địa chỉ: số 2A, phố Đỗ Quang, Phường Trung Hòa, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội.
- Điện thoại: 024 37856969
- Website: www.vpr.vn
- Mã cổ phiếu: PVL

- Quá trình hình thành và phát triển:

Công ty Cổ phần Đầu tư Nhà đất Việt hoạt động theo Giấy đăng ký kinh doanh số 0103019968 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 04/10/2007 với số vốn điều lệ là 500.000.000.000 đồng. Công ty đã thay đổi đăng ký kinh doanh lần thứ 17 ngày 13/6/2023 với số đăng ký kinh doanh là 0102380872.

Đến thời điểm 10/11/2009, vốn điều lệ của Công ty đã được góp đủ 500.000.000.000 đồng (Năm trăm tỷ đồng). Công ty đã thực hiện kiểm toán vốn giai đoạn từ 04/10/2007 đến ngày 10/11/2009.

Ngày 15/4/2010, cổ phiếu Công ty đã chính thức niêm yết trên Sở giao dịch chứng khoán Hà Nội (HNX) với mã cổ phiếu là PVL.

Ngày 14/04/2023 cổ phiếu PVL bị hủy niêm yết bắt buộc tại sàn HNX.

Ngày 25/04/2023 ngày đầu tiên giao dịch cổ phiếu tại sàn giao dịch UPCOM.

2. Ngành nghề và địa bàn kinh doanh.

* Lĩnh vực kinh doanh:

- Dịch vụ tư vấn bất động sản (không bao gồm hoạt động tư vấn về giá đất);
- Dịch vụ đấu giá bất động sản;
- Dịch vụ quảng cáo bất động sản;
- Dịch vụ quản lý bất động sản;
- Lập dự án, xây dựng các dự án nhà, khách sạn, văn phòng, trung tâm thương mại, siêu thị, khu đô thị mới, khu công nghiệp, khu kinh tế, khu công nghệ cao; quản lý, khai thác và kinh doanh các dịch vụ trong khu chung cư, khu đô thị, khu dân cư tập trung, bãi đỗ xe, khách sạn du lịch. Đầu tư kinh doanh hạ tầng Khu công nghiệp và các dịch vụ khác;
- Sản xuất, kinh doanh; xuất nhập khẩu vật tư, máy móc, thiết bị phục vụ cho các dự án đầu tư, công trình xây dựng, trang thiết bị nội, ngoại thất, cấp thoát nước, môi trường và hạ tầng kỹ thuật;

- Tổng thầu EPC, tổng thầu thi công xây lắp, trang trí nội thất và cung cấp lắp đặt thiết bị hệ thống kỹ thuật cho công trình dân dụng và công nghiệp, khu công nghiệp, đô thị, công trình giao thông thủy lợi, thủy điện, đường dây và trạm biến áp đến 500 KV. Cung cấp vật tư cho các nhà máy điện;

- Khai thác chế biến và kinh doanh khoáng sản (trừ các loại khoáng sản Nhà nước cấm);

- Kinh doanh bất động sản, Đầu tư tạo lập nhà, công trình xây dựng để bán, cho thuê, cho thuê mua, Mua nhà, công trình xây dựng để bán, cho thuê, cho thuê mua, Thuê nhà, công trình xây dựng để cho thuê lại, Đầu tư cải tạo đất và đầu tư các công trình hạ tầng trên đất thuê để cho thuê đất đã có hạ tầng;

- Dịch vụ nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đầu tư công trình hạ tầng để chuyển nhượng, cho thuê, thuê quyền sử dụng đất đã có hạ tầng để thuê lại;

- Kinh doanh dịch vụ bất động sản; Dịch vụ môi giới bất động sản; Dịch vụ định giá bất động sản; Dịch vụ sàn giao dịch bất động sản;

- Tư vấn quản lý dự án;

- Tư vấn lập dự án đầu tư, lập hồ sơ mời thầu, phân tích, đánh giá hồ sơ dự thầu và lập dự toán các công trình dân dụng và công nghiệp, các công trình giao thông vận tải;

- Tư vấn thẩm tra dự án đầu tư, thiết kế kỹ thuật, lập hồ sơ mời thầu, phân tích đánh giá lựa chọn nhà thầu và tổng dự toán, quyết toán công trình;

- Thiết kế quy hoạch xây dựng, thiết kế tổng mặt bằng, kiến trúc, nội ngoại thất đối với công trình xây dựng dân dụng, công nghiệp; Thiết kế điện công trình xây dựng dân dụng, công nghiệp; Thiết kế kết cấu công trình dân dụng, công nghiệp; Thiết kế cấp thoát nước; thiết kế công trình hạ tầng kỹ thuật; Thiết kế công trình cầu, đường bộ, sân nền; Thiết kế hệ thống công nghệ thông tin liên lạc; Thiết kế công trình xây dựng biển; Thiết kế công trình xây dựng cảng;

- Thẩm tra: Dự án đầu tư, thiết kế và tổng dự toán, quyết toán các công trình;

- Lập hồ sơ mời thầu và phân tích đánh giá hồ sơ dự thầu: xây lắp, lắp đặt thiết bị, mua sắm hàng hóa, tuyển chọn tư vấn, thực hiện các dịch vụ tư vấn đầu tư nước ngoài;

- Kiểm tra và chứng nhận sự phù hợp về chất lượng và an toàn kết cấu công trình xây dựng;

- Kiểm định chất lượng: Công trình xây dựng, trang thiết bị nội thất cho các công trình, máy xây dựng, thiết bị công nghệ, phương tiện vận tải, môi trường, xác định nguyên nhân hư hỏng và lập phương án sửa chữa, đánh giá giá trị còn lại của các sản phẩm trên;

- Tư vấn xây dựng hệ thống đảm bảo chất lượng công trình xây dựng và chứng nhận hệ thống quản lý chất lượng theo tiêu chuẩn ISO cho các tổ chức;

- Kiểm tra quan trắc lún công trình xây dựng.

- Tư vấn giám sát, thi công xây dựng và lắp đặt thiết bị các công trình xây dựng: dân dụng, công nghiệp, giao thông, thủy lợi, thủy điện, nhiệt điện, đường dây và trạm biến áp, công trình hạ tầng kỹ thuật, cấp thoát nước môi trường;

- Phá dỡ và chuẩn bị mặt bằng phụ vụ cho việc thi công xây dựng công trình dân dụng, công nghiệp, thủy lợi và giao thông vận tải;

- Sản xuất, kinh doanh, xuất nhập khẩu nguyên vật liệu, thiết bị phụ tùng phục vụ cho ngành thép;

- Ủy thác đầu tư (không bao gồm nhận ủy thác đầu tư tài chính).

* Địa bàn kinh doanh: Hà Nội, Hồ Chí Minh, Yên Bái, Lạng Sơn...

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

* Sơ đồ cơ cấu bộ máy quản lý và tổ chức

Bộ máy quản lý và tổ chức của Công ty được tổ chức theo mô hình công ty cổ phần với sơ đồ như sau:



* Cơ cấu bộ máy quản lý điều hành.

- Đại hội đồng cổ đông
- Hội đồng quản trị
- Ban kiểm soát
- Ban Tổng Giám đốc
- Các Phòng Ban chức năng, Chi nhánh, Ban quản lý dự án của Công ty.

* Các công ty con, công ty liên kết

+ Tính đến ngày 27/11/2023, Công ty cổ phần sản xuất công nghiệp IPC không còn là công ty liên kết của Công ty.

4. Định hướng và phát triển

- Tái cấu trúc mô hình hoạt động, kiện toàn bộ máy các phòng ban theo hướng tinh gọn, nền tảng ổn định để đón nhận các cơ hội mới trong năm 2024.

- Phát huy thế mạnh, tập trung vào mảng ngành kinh doanh cốt lõi. Định hướng trong năm 2024 của công ty là đẩy mạnh các hoạt động sản xuất, kinh doanh, các dự án bất động sản, hợp tác khai thác, chế biến khoáng sản.

- Xây dựng môi trường làm việc gắn kết, văn hóa vững mạnh. Gắn kết người lao động thông qua các hoạt động đoàn thể và cộng đồng.

- Kiểm soát việc đầu tư mở mới, cơ cấu vốn hợp lý, sử dụng vốn hiệu quả để phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh ngắn, trung, dài hạn của công ty.

5. Các rủi ro

- Một số bất ổn chính trị, rủi ro lạm phát tăng cao trên thế giới ảnh hưởng đến nền kinh tế Việt Nam.

- Rủi ro về kinh tế, rủi ro về pháp lý dự án, tài chính tín dụng, công tác đền bù giải phóng mặt bằng.

- Công ty hoạt động trong lĩnh vực chính là Bất động sản nên cũng chịu ảnh hưởng từ các văn bản pháp luật sửa đổi có liên quan như Luật Đất đai, Luật Xây dựng, Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh Bất động sản, Luật Môi trường,... nhưng chưa có hướng dẫn thực hiện. Những thay đổi trong hệ thống pháp luật, sẽ có nhiều tác động đến tình hình quản trị cũng như hoạt động kinh doanh của Công ty.

II. TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM:

1. Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh:

Một số chỉ tiêu chính về kết quả hoạt động kinh doanh năm 2023 như sau:

ĐVT: VND

TT	CHỈ TIÊU	Năm 2022	Năm 2023
1	Doanh thu thuần	3.051.792.783	-2.799.550.871
2	Giá vốn hàng bán	925.798.562	-3.250.893.949
3	Lợi nhuận gộp	2.125.994.221	451.343.078
4	Doanh thu hoạt động tài chính	7.103.071.410	473.749.968
5	Chi phí tài chính	3.507.400.881	77.928.090.461
6	Chi phí bán hàng	-	-
7	Chi phí quản lý doanh nghiệp	5.374.888.563	10.942.708.263
8	Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	346.776.187	-87.945.705.678
9	Thu nhập khác	-	3.688.560.632
10	Chi phí khác	-	4.551.528.263
11	Lợi nhuận khác	-	-862.967.631
12	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	346.776.187	-88.808.673.309
13	Chi phí thuế TNDN hiện hành	-	-
14	Lợi nhuận sau thuế TNDN	346.776.187	-88.808673.309

2. Ban Tổng Giám đốc Công ty

Ông Nguyễn Mạnh Linh	Quyền Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm từ ngày 12/6/2023
----------------------	---------------------	------------------------------

Ông Phùng Việt Quyền	Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm từ ngày 12/6/2023
Ông Nguyễn Văn Hiến	Phó Tổng Giám đốc	

3. Tình hình hoạt động SXKD.

* Dự án Chung cư Linh Tây Tower tại Phường Linh Tây, Quận Thủ Đức, TP. HCM: Hiện tại, diện tích sàn thương mại của Công ty Chung cư Linh Tây Tower đang để trống do không có khách thuê và bị hư hỏng, xuống cấp một số hạng mục. Công ty đã và đang triển khai thực hiện công tác cải tạo, sửa chữa để chống xuống cấp, đảm bảo chất lượng phục vụ nhu cầu cho thuê hoặc chuyển nhượng.

* Dự án Tổ hợp trung tâm thương mại, dịch vụ văn hóa thể thao và văn phòng tại Quận Nam Từ Liêm, Hà Nội: Tìm kiếm các đối tác để hợp tác đầu tư, liên danh/liên doanh để thực hiện Dự án. Tiến độ dự án: Khó khăn trong công tác thỏa thuận đền bù giải phóng mặt bằng; VPro đang chờ chính sách đặc thù để tháo gỡ trên cơ sở Luật đất đai mới được QH thông qua .

* Dự án Nam Đàn Plaza: Công ty CP Địa ốc Dầu khí Viễn thông (PVT): Thực hiện xong nghĩa vụ thi hành án.

* Dự án Nhà máy sản xuất da giày Yên Bái: Công ty đã thực hiện chuyển nhượng toàn bộ phần vốn góp tại Công ty cổ phần sản xuất công nghiệp IPC trên nguyên tắc bảo toàn vốn.

* Dự án Khu ở mới sinh thái sông Kỳ Cùng xã Mai Pha, thành phố Lạng Sơn:

+ Về giải phóng mặt bằng: Đã và đang thực hiện việc đo đạc kiểm đếm, phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ tái định cư.

+ Về thủ tục chuẩn bị đầu tư: UBND tỉnh Lạng Sơn đã có quyết định về việc phê duyệt kết quả thẩm định Báo cáo đánh giá tác động môi trường của dự án.

+ Khó khăn: các Sở Ban ngành tỉnh Lạng Sơn chưa có cơ chế đặc thù/tài chính để tháo gỡ làm cơ sở thống nhất triển khai thực hiện tuyến đường giao thông vào dự án là hầm chui qua đường sắt. Đề xuất của Chủ đầu tư là được giao thực hiện đầu tư xây dựng và được đối trừ chi phí vào tiền sử dụng đất.

* Hợp tác đầu tư với Công ty TNHH Quảng Phát:

- Hiện tại, Công ty TNHH Quảng Phát đang hoàn thiện cũng như xây dựng một số hạng mục như: nâng cấp hệ thống xử lý nước thải, xây dựng thêm tường rào khu vực khai thác giáp dân cư, khoan thăm dò đánh giá chất lượng, nâng cấp và sửa chữa trạm biến áp 400 KVA, lắp đặt trạm cân, hồ lắng.... Công ty đang phải thực hiện thủ tục bổ sung về đất đai sau khi có điều chỉnh về quy hoạch và kế hoạch sử dụng đất.

* Các công ty con, công ty liên kết: Công ty đang đàm phán với các đối tác để chuyển nhượng lại phần vốn góp của VPro tại Công ty CP Bất động sản Xây lắp Dầu khí Việt Nam (PVCLand).

* Dự án Khu dân cư tại Nhon Trạch, tỉnh Đồng Nai: Công ty đã nhiều lần gửi văn bản đề nghị UBND, Sở Kế hoạch & Đầu tư tỉnh Đồng Nai xin tiếp tục triển khai dự án. Tuy nhiên, đến nay vẫn chưa có phản hồi từ UBND, Sở KHĐT về Dự án Khu dân cư tại xã Phước Khánh, huyện Nhon Trạch.

Những thuận lợi khó khăn tác động đến tình hình sản xuất kinh doanh năm 2023:

*** Khó khăn**

- Nhìn tổng thể chung, năm 2023 vẫn là một năm đầy thách thức đối với ngành bất động sản khi thị trường bất động sản đối mặt với rất nhiều khó khăn, tín dụng ngân hàng bị thắt chặt đối với các dự án chưa được giao đất; kênh huy động vốn qua trái phiếu bị kiểm soát; khó khăn trong huy động vốn, khủng hoảng thiếu nguồn cung, kém thanh khoản trên toàn thị trường Bất động sản, lãi suất tăng cao gây áp lực lớn cho người mua nhà và chủ đầu tư.

*** Thuận lợi**

- Quốc hội khóa XV đã thông qua sửa đổi 04 Luật quan trọng liên quan đến đất đai, bất động sản có hiệu lực từ ngày 01/01/2025 nhưng thời điểm hiện tại thị trường bất động sản vẫn chưa khởi sắc do các Nghị định, thông tư và các văn bản hướng dẫn thực hiện Luật chưa được ban hành nên HDQT Công ty phải ra các quyết sách kịp thời ứng phó với biến động của thị trường, thắt chặt chi tiêu, thu gọn quy mô hoạt động, hạn chế các hoạt động đầu tư. Mặc dù kết quả kinh doanh không đạt được như kỳ vọng và kế hoạch Đại hội đồng cổ đông giao phó nhưng VPro đã thể hiện được bản lĩnh, sự nỗ lực vượt bậc và tiếp tục đứng vững trước thêm một cơn bão lớn trên thị trường bất động sản Việt Nam.

- Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc luôn kiên tâm đoàn kết phát huy năng lực bản lĩnh, chung tay đưa Công ty vượt qua khó khăn. Tình hình tài chính công ty dần ổn định. Việc tái cơ cấu các danh mục đầu tư của doanh nghiệp đã tạo ra dòng tiền phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty năm 2023.

2. Tổ chức và nhân sự:

2.1. Danh sách Ban điều hành:

- Ông Trần Quốc Huy: Chủ tịch Hội đồng quản trị (miễn nhiệm từ ngày 12.6.2023)
- Ông Bùi Quang Minh: Chủ tịch Hội đồng quản trị (bổ nhiệm từ ngày 12.6.2023)
- Ông Nguyễn Mạnh Linh: Quyền Tổng Giám đốc (miễn nhiệm từ ngày 12.6.2023)
- Ông Phùng Việt Quyển: Tổng Giám đốc (bổ nhiệm từ ngày 12.6.2023)
- Ông Nguyễn Văn Hiến: Phó Tổng Giám đốc

2.2. Tóm tắt lý lịch và tỷ lệ sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết:

* Ông Bùi Quang Minh – Chủ tịch HDQT

- Ngày sinh: 04/08/1985
- Địa chỉ thường trú: Nhân Chính, Thanh Xuân, Hà Nội.
- Trình độ chuyên môn: Kỹ sư xây dựng
- Tỷ lệ sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết: 51.200 cổ phần.

* Ông Phùng Việt Quyển – Tổng Giám đốc

- Ngày sinh: 28/11/1970
- Quê quán: Hưng Đạo, Tây Đằng, Ba Vì, Hà Nội
- Địa chỉ thường trú: Hưng Đạo, Tây Đằng, Ba Vì, Hà Nội
- Trình độ chuyên môn: Thạc sỹ Luật
- Tỷ lệ sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết: 0 cổ phần

* Ông Nguyễn Văn Hiến – Phó Tổng Giám đốc

- Ngày sinh: 03/06/1974
- Quê quán: Thái Thụy, Thái Bình
- Địa chỉ thường trú: Thanh Xuân, Hà Nội.
- Trình độ chuyên môn: Cử nhân Luật
- Tỷ lệ sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết: 0 cổ phần

2.3. Những thay đổi trong Ban điều hành

- Ngày 12/6/2023, miễn nhiệm chức vụ Chủ tịch Hội đồng quản trị công ty đối với ông Trần Quốc Huy và bổ nhiệm chức vụ Chủ tịch HĐQT đối với ông Bùi Quang Minh.
- Ngày 12/6/2023, miễn nhiệm chức vụ Quyền Tổng Giám đốc công ty đối với ông Nguyễn Mạnh Linh và bổ nhiệm chức vụ Tổng Giám đốc đối với ông Phùng Việt Quyển.

2.4. Nhân sự công ty:

- Tổng số CBCNV công ty tính đến ngày 31/12/2023: 13 người.
- Chính sách đối với người lao động thực hiện theo quy chế tuyển dụng, quy chế trả lương... Các chế độ, chính sách, quyền lợi thực hiện theo đúng các quy định hiện hành của Nhà nước.

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

- Các khoản đầu tư lớn, các công ty con, công ty liên kết: Đã được thuyết minh tại Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2023 của Công ty.

4. Tình hình tài chính:

a) Tình hình tài chính:

Chỉ tiêu	Năm 2022	Năm 2023	% tăng giảm
Tổng giá trị tài sản	409.159.121.387	218.126.453.204	-47%
Doanh thu thuần	3.051.792.783	(2.799.550.871)	-192%
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	346.776.187	(87.945.705.678)	-25.461%
Lợi nhuận khác	-	(862.967.631)	-
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	346.776.187	(88.808.673.309)	-25.710%
Lợi nhuận sau thuế TNDN	346.776.187	(88.808.673.309)	-25.710%

b) Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu:

Các chỉ tiêu	Đơn vị	Năm 2022	Năm 2023
1. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán			
Hệ số thanh toán ngắn hạn	Lần	0,83	1,9
Hệ số thanh toán nhanh	Lần	0,7	1,5
2. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn			
Hệ số Nợ phải trả/Tổng tài sản	Lần	0,4	0,2
Hệ số Nợ phải trả/vốn chủ sở hữu	Lần	0,6	0,3
3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động			
Vòng quay hàng tồn kho	Vòng		
Doanh thu thuần/Tổng tài sản	Vòng	0,01	0,01
4. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời			
Hệ số Lợi nhuận sau thuế/ Doanh thu thuần	%	0,011	
Hệ số Lợi nhuận sau thuế/ Vốn chủ sở hữu	%	0,001	-0,5
Hệ số Lợi nhuận sau thuế/ Tổng tài sản	%	0,0008	-0,41

5. Cơ cấu cổ đông, thay đổi vốn chủ sở hữu:

a) Cổ phần:

- Cổ phiếu phổ thông: 50.000.000 cổ phiếu.
- Mệnh giá: 10.000 đồng

- Tổng giá trị theo mệnh giá: 500.000.000.000 đồng
 - Số cổ phần bị hạn chế chuyển nhượng: 0 cổ phiếu.
- b) Cơ cấu cổ đông tại ngày 31/01/2023 như sau:

TT	Thành phần	Số cổ phần	Giá trị cổ phần theo mệnh giá (đồng)	Tỷ lệ so với vốn điều lệ (%)
A	Vốn cổ phần	50.000.000	100%	
Phân theo tỷ lệ sở hữu				
1	Cổ đông lớn	2.570.000	25.700.000.000	5,14%
2	Cổ đông khác	47.430.000	474.300.000.000	94,86%
	Tổng	50.000.000	500.000.000.000	100%
Phân theo cơ cấu nội bộ				
1	Cổ đông tổ chức	4.951.634	49.516.340.000	9,903%
2	Cổ đông là cá nhân	45.048.366	450.483.660.000	90,097%
	Tổng	50.000.000	500.000.000.000	100%
Phân theo nguồn vốn hình thành				
1	Nhà nước	0	0	0
2	Cổ đông khác	50.000.000	500.000.000.000	100%
	Tổng	50.000.000	500.000.000.000	100%
Phân theo địa bàn				
1	Cổ đông trong nước	49.755.006	497.550.060.000	99,51%
2	Cổ đông nước ngoài	244.994	2.449.940.000	0,49%
	Tổng	50.000.000	500.000.000.000	100%

(Nguồn: Danh sách cổ đông Công ty tại ngày 31/01/2023)

c) Tình hình thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu: Năm 2007, vốn điều lệ khi thành lập Công ty là 500.000.000.000 tỷ đồng.

d) Giao dịch cổ phiếu quỹ: Không

e) Các chứng khoán khác: Không

6. Báo cáo tác động liên quan đến môi trường

a. Tác động lên môi trường: Các hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty đều không ảnh hưởng đến môi trường.

b. Quản lý nguồn nguyên liệu, vật liệu: Các nguồn nguyên liệu, vật liệu được quản lý theo yêu cầu về bảo vệ môi trường.

c. Tiêu thụ năng lượng: Không đáng kể, không ảnh hưởng đến môi trường.

d. Tiêu thụ nước: Không đáng kể, không ảnh hưởng đến môi trường.

e. Tuân thủ pháp luật về bảo vệ môi trường: Tuân thủ nghiêm túc các quy định và pháp luật nhà nước về bảo vệ môi trường.

f. Chính sách liên quan đến người lao động

- Công ty tuân thủ và đảm bảo cho người lao động được hưởng đầy đủ các quyền lợi và chế độ chính sách theo quy định của Nhà nước và có các chế độ khen thưởng phúc lợi, đời sống tinh thần hàng năm cho người lao động.

- Môi trường làm việc chuyên nghiệp, văn minh, lịch sự và tạo điều kiện cho người lao động có cơ hội được học tập, nâng cao trình độ chuyên môn nghiệp vụ.

g. Hoạt động đào tạo người lao động

- Tạo điều kiện cho các cán bộ nhân viên được tham gia các khóa đào tạo, các khóa rèn luyện cá nhân, văn hóa lãnh đạo và nguyên tắc điều hành...

h. Báo cáo liên quan đến trách nhiệm đối với cộng đồng địa phương: Tham gia đầy đủ các chương trình mà địa phương phát động.

i. Báo cáo liên quan đến hoạt động thị trường vốn xanh: Chưa có

III. BÁO CÁO VÀ ĐÁNH GIÁ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Trong bối cảnh đối mặt với vô vàn những khó khăn đó, mặc dù kết quả kinh doanh năm 2023 có sự sụt giảm so với năm 2022 và vẫn chưa đạt được kế hoạch mà ĐHCĐ giao, Công ty ghi nhận kết quả hoạt động kinh doanh cụ thể như sau: Doanh thu của công ty: - 2,799 tỷ đồng, giảm: 192% so với doanh thu năm 2022, lợi nhuận trước thuế năm 2023: - 88,80 tỷ đồng, giảm: 25,710% so với lợi nhuận trước thuế năm 2022.

2. Tình hình tài chính:

a) Tình hình tài sản:

Chỉ tiêu	Số đầu kỳ	Số cuối kỳ
Tài sản ngắn hạn	128.091.409.367	101.857.559.368
Tiền và các khoản tương đương tiền	26.092.849.304	14.195.853.396
Đầu tư tài chính ngắn hạn	4.661.981.500	6.376.007.254
Các khoản phải thu ngắn hạn	58.648.653.212	38.671.772.319
Hàng tồn kho	18.276.164.545	22.275.112.339
Tài sản ngắn hạn khác	20.411.760.806	20.338.814.060
Tài sản dài hạn	281.067.712.020	116.268.893.836
Các khoản phải thu dài hạn	27.343.650.000	48.053.650.000
Tài sản cố định	3.579.103.355	1.208.283.514
Tài sản dở dang dài hạn	41.709.368.708	41.986.913.047
Đầu tư tài chính dài hạn	206.967.740.749	12.693.166.336
Tài sản dài hạn khác	1.467.849.208	12.930.939
Tổng cộng tài sản	409.159.121.387	218.126.453.204

b) Tình hình nợ phải trả

Chỉ tiêu	Số đầu kỳ	Số cuối kỳ
Nợ phải trả	156.056.206.602	53.832.211.728
Nợ ngắn hạn	155.168.659.720	53.711.989.501
Nợ dài hạn	120.222.227	887.546.882
Vốn chủ ở hữu	253.102.914.785	164.294.241.476
Lợi ích cổ đông không kiểm soát	989.296.735	
Tổng cộng nguồn vốn	409.159.121.387	218.126.453.204

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

Năm 2023, Cơ cấu tổ chức bộ máy công ty phù hợp với nhu cầu và chiến lược kinh doanh mới.

4. Kế hoạch phát triển tương lai

- Tăng cường quy mô vốn để bổ sung thêm vốn cho hoạt động kinh doanh, cân đối dòng tiền và quản trị rủi ro.

- Hợp tác đầu tư/góp vốn với các tổ chức/doanh nghiệp có nguồn tài nguyên để sản xuất, kinh doanh.

- Bám sát thị trường, nắm bắt cơ hội đầu tư đưa ra các quyết định nhanh chóng, linh hoạt.
- Rà soát, đánh giá, giám sát tình hình hoạt động tài chính của các doanh nghiệp có vốn góp.
- Xử lý dứt điểm các tồn đọng đặc biệt là việc xử lý công nợ.
- Đẩy mạnh truyền thông, xây dựng thương hiệu.

- Xây dựng văn hóa doanh nghiệp bền vững, đội ngũ đoàn kết với tinh thần làm việc minh bạch duy trì sức mạnh tập thể.

- Đánh giá liên quan đến vấn đề người lao động: Ban lãnh đạo công ty cùng với cán bộ công nhân viên luôn nỗ lực bám sát kế hoạch SXKD được Đại hội đồng cổ đông thông qua. Đồng thời, Công ty cũng cố gắng tạo điều kiện tối đa để người lao động được nâng cao trình độ chuyên môn và được tham gia các chương trình phúc lợi của Công ty đầy đủ.

- Đánh giá liên quan đến trách nhiệm của doanh nghiệp đối với cộng đồng địa phương: Tham gia đầy đủ các chương trình mà địa phương phát động.

IV. ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VỀ HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

1. Đánh giá của Hội đồng quản trị về các mặt hoạt động của Công ty

- Về cơ bản HĐQT đã chỉ đạo cùng Ban điều hành triển khai một cách đồng bộ và linh hoạt các giải pháp nhằm tháo gỡ khó khăn trong công tác quản trị tài chính như thực hiện tái cơ cấu tài sản, đầu tư tài chính, tái cơ cấu mô hình hoạt động sản xuất kinh doanh, tinh gọn bộ máy nhân sự tập trung tối đa vào việc thu hồi công nợ tồn đọng từ các tổ chức/cá nhân, tích cực trong công tác xác định doanh thu và thu hồi vốn.

2. Đánh giá của Hội đồng quản trị về hoạt động của ban Tổng Giám đốc

- Ban Tổng Giám đốc đã triển khai hoạt động sản xuất kinh doanh của đơn vị về cơ bản phù hợp với Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông, chỉ đạo của HĐQT và tuân thủ Điều lệ của Công ty, quy định của pháp luật.

- Với kế hoạch SXKD và định hướng phát triển của công ty, Ban điều hành đã chủ động đề xuất các giải pháp về nguồn vốn, nhân sự, tái cơ cấu tài sản...

- Công tác tài chính của công ty đảm bảo chính xác, trung thực nghiêm túc các quy định về kế toán tài chính hiện hành.

- Kịp thời đưa ra các đề xuất, kiến nghị cho HĐQT giúp hoạt động kinh doanh đi đúng hướng, đúng pháp luật và đạt hiệu quả tối ưu nhất. Chú trọng phát triển văn hóa doanh nghiệp, tạo nên sự kết nối và bản sắc riêng của công ty. Thực hiện đầy đủ nghĩa vụ với người lao động, nghĩa vụ nộp thuế và trách nhiệm với cộng đồng.

3. Các kế hoạch, định hướng của HĐQT:

Nhận định tình hình chính trị, kinh tế xã hội năm 2024 có những thuận lợi nhưng cũng còn nhiều khó khăn, trước tình hình đó HĐQT xác định phương hướng hoạt động của Công ty cụ thể như sau:

- Chỉ đạo, quản trị hoạt động của Công ty ổn định và phát triển hoàn thành các chỉ tiêu do ĐHCĐ giao.

- Nghiên cứu và từng bước mở rộng quy mô hoạt động sản xuất kinh doanh và bổ sung một số ngành nghề mới đảm bảo cho sự ổn định phát triển doanh nghiệp.

- Xúc tiến hợp tác đầu tư, liên doanh liên kết, lập dự án mới, tham gia đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện đầu tư/sở hữu, phát triển hoặc chuyển nhượng một số trong các dự án mới.

- Giám sát hoạt động của các công ty con/liên kết thực hiện hiệu quả các khoản mục đầu tư tài chính....

- Cùng cổ các mảng kinh doanh cốt lõi hiện có của Công ty bằng cách tái cơ cấu tổ chức kinh doanh, sắp xếp, phân bổ lại nguồn lực phù hợp cho các lĩnh vực kinh doanh.

- Tìm kiếm các giải pháp nâng cao hiệu quả hoạt động kinh doanh bất động sản, khai thác và kinh doanh khoáng sản, tài nguyên.

- Tăng cường công tác nghiên cứu thị trường, tìm kiếm dự án mới có chủ đầu tư có nguồn hàng BĐS lớn và chất lượng.

- Tiết giảm chi phí, quản lý chặt chẽ từng lĩnh vực, công việc cụ thể, khắc phục những bất hợp lý trong quá trình điều hành SXKD.

- Duy trì và đẩy mạnh mọi mặt hoạt động khác của HĐQT theo đúng quyền hạn và trách nhiệm của mình, kịp thời khắc phục những mặt chưa làm được cùng với Ban lãnh đạo điều hành hoạt động SXKD đưa công ty ngày càng phát triển vững mạnh.

V. QUẢN TRỊ CÔNG TY

I. Hội đồng quản trị

a. Thành viên và cơ cấu Hội đồng quản trị:

STT	Họ và tên	Chức vụ	Số cổ phiếu có quyền biểu quyết		Chức vụ tại các công ty khác
			Số cổ phiếu	Tỷ lệ sở hữu	
1	Bùi Quang Minh	Thành viên HĐQT	51.200	0,102%	
2	Trần Quốc Huy	Chủ tịch HĐQT	25.300	0,05%	
3	Nguyễn Hưng Bường	Thành viên HĐQT	0	0	
4	Trần Khánh	Thành viên HĐQT	3.200	0,006%	
5	Nguyễn Lê Đình Khánh	Thành viên HĐQT	0	0	

b. Các tiểu ban thuộc HĐQT: Không

c. Hoạt động của Hội đồng quản trị:

Trong năm 2023, HĐQT đã phát huy hiệu quả vai trò chỉ đạo điều hành trong việc định hướng, xây dựng kế hoạch hoạt động kinh doanh thông qua việc tổ chức các cuộc họp định kỳ và bất thường ra các nghị quyết/quyết định trong phạm vi thẩm quyền, phối hợp chặt chẽ với Ban Tổng Giám đốc trong việc hoạch định chiến lược kinh doanh và công tác quản lý mọi mặt hoạt động của công ty.

Tất cả các thành viên HĐQT đều có tinh thần trách nhiệm cao, thực hiện đúng vai trò và nhiệm vụ của mình để giúp HĐQT thực hiện tốt vai trò định hướng phát triển của Công ty. HĐQT đã có các chỉ đạo cùng cố và kiện toàn bộ máy lãnh đạo, hệ thống quản trị của VPro và các công ty thành viên, sắp xếp nhân sự, đồng thời bổ sung một số nhân sự chất lượng cao phù hợp giúp tăng cường công tác quản lý và bộ máy tinh gọn hiệu quả, tạo cơ sở nền tảng vững chắc cho sự phát triển bền vững của VPro. HĐQT cũng đã hoạch định chủ trương và chiến lược kinh doanh rất sát với thị trường, có phản ứng điều chỉnh nhanh nhạy, kịp thời, giúp giải quyết một cách hiệu quả các vấn đề của các chủ đầu tư và thị trường.

Các cuộc họp HĐQT của công ty trong năm 2023:

Năm 2023, HĐQT đã tổ chức 17 cuộc họp và 01 phiếu xin ý kiến, ban hành 28 nghị quyết, quyết định các vấn đề quan trọng liên quan đến hoạt động đầu tư, phát triển dự án, hoạt động huy động vốn, các chính sách về nhân sự, quản trị và các hoạt động khác nhằm kịp thời chỉ đạo, định hướng Ban điều hành và các bộ phận trong công ty thực thi các quyết định của Đại hội đồng cổ đông, kịp thời tháo gỡ vướng mắc cho hoạt động điều hành của Ban Tổng Giám đốc. Nội dung chi tiết các Nghị quyết Hội đồng quản trị đã ban hành được Hội đồng công ty trình bày chi tiết tại Báo cáo tình hình quản trị công ty năm 2023. Báo cáo tình hình quản trị công ty năm 2023 đã được Công ty Công bố thông tin tại trang thông tin điện tử của Công ty, báo cáo với Ủy ban Chứng khoán Nhà nước và báo cáo với Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội vào ngày 30/01/2023 theo đúng quy định pháp luật. Quý Nhà đầu tư, Quý cổ đông vui lòng xem chi tiết tại đường link: www.vpr.vn (mục quan hệ nhà đầu tư/báo cáo thường niên/báo cáo quản trị năm 2023).

d. Hoạt động của thành viên HĐQT độc lập không điều hành:

- Số lượng và cơ cấu thành viên HĐQT của VPro hiện nay đảm bảo đủ tiêu chuẩn thành viên độc lập HĐQT, phù hợp với các quy định hiện hành.

- Hoạt động của thành viên độc lập HĐQT trong năm 2023: Thành viên độc lập HĐQT của Công ty đã thực hiện đầy đủ chức năng nhiệm vụ theo quy định tại Điều lệ, các văn bản quy chế của công ty và quy định của pháp luật.

2. Ban kiểm soát

a. Thông tin về thành viên và cơ cấu Ban kiểm soát:

STT	Họ tên	Chức vụ	Tỷ lệ sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết
1	Ông Nguyễn Văn Kỳ	Trưởng ban kiểm soát	0
2	Bà Nguyễn Thị Hải	Thành viên BKS	0
3	Bà Nguyễn Thị Thu Giang	Thành viên BKS	0

b. Các cuộc họp của Ban kiểm soát:

Stt	Thành viên BKS	Chức vụ	Số buổi họp BKS tham dự	Tỷ lệ tham dự họp	Tỷ lệ biểu quyết	Lý do không tham dự họp
1	Nguyễn Văn Kỳ	Trưởng BKS	03	100%	100%	
2	Nguyễn Thị Hải	Thành viên BKS	03	100%	100%	
3	Nguyễn Thị Thu Giang	Thành viên BKS	03	100%	100%	

c. Hoạt động của Ban kiểm soát:

- Trưởng ban kiểm soát chuyên trách áp dụng theo quy chế trả lương của Công ty.

- Ban kiểm soát đã thực hiện triển khai các quyền và nhiệm vụ của Ban kiểm soát theo đúng Điều lệ công ty, quy chế hoạt động của Ban kiểm soát.

- Thực hiện thẩm định BCTC quý, bán niên và BCTC năm 2023 theo quy định; phối hợp với HĐQT, Ban TGD cùng các đơn vị trong công ty để cải tiến, nâng cao hoạt động kiểm soát nội bộ của công ty. Thường xuyên kiểm tra, giám sát các hoạt động của các đơn vị trong công ty và đưa ra kiến nghị nhằm hoàn thiện quy trình quản trị và quy trình quản lý rủi ro của công ty.

- Đóng góp ý kiến trong quá trình thực hiện nhiệm vụ, góp phần nâng cao hiệu quả hoạt động của doanh nghiệp.

3. Các giao dịch, thù lao và các khoản lợi ích của HĐQT, Ban Tổng Giám đốc và Ban kiểm soát:

a. Thù lao HĐQT, BKS:

- Thực hiện theo quy chế trả lương của Công ty và chi trả thù lao HĐQT, BKS hàng năm theo đúng mức đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua.

b. Giao dịch cổ phiếu của người nội bộ và người có liên quan trong năm 2023: không

c. Hợp đồng hoặc giao dịch giữa Công ty với người nội bộ hoặc người có liên quan của người nội bộ: không.

* Việc thực hiện các quy định về quản trị công ty: Công ty tuân thủ đúng các quy định của pháp luật hiện hành.

VI. BÁO CÁO TÀI CHÍNH

1. Ý kiến kiểm toán: Xem tại báo cáo tài chính tổng hợp năm 2023 đã được kiểm toán.

2. Báo cáo tài chính đã được kiểm toán (đính kèm).

Hà Nội, ngày 17 tháng 4 năm 2024

**ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT
CỦA DOANH NGHIỆP**



Bùi Quang Minh

