

**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 15 ngày 22/03/2021.
- 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 15 ngày 22/03/2021 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.

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, san 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;

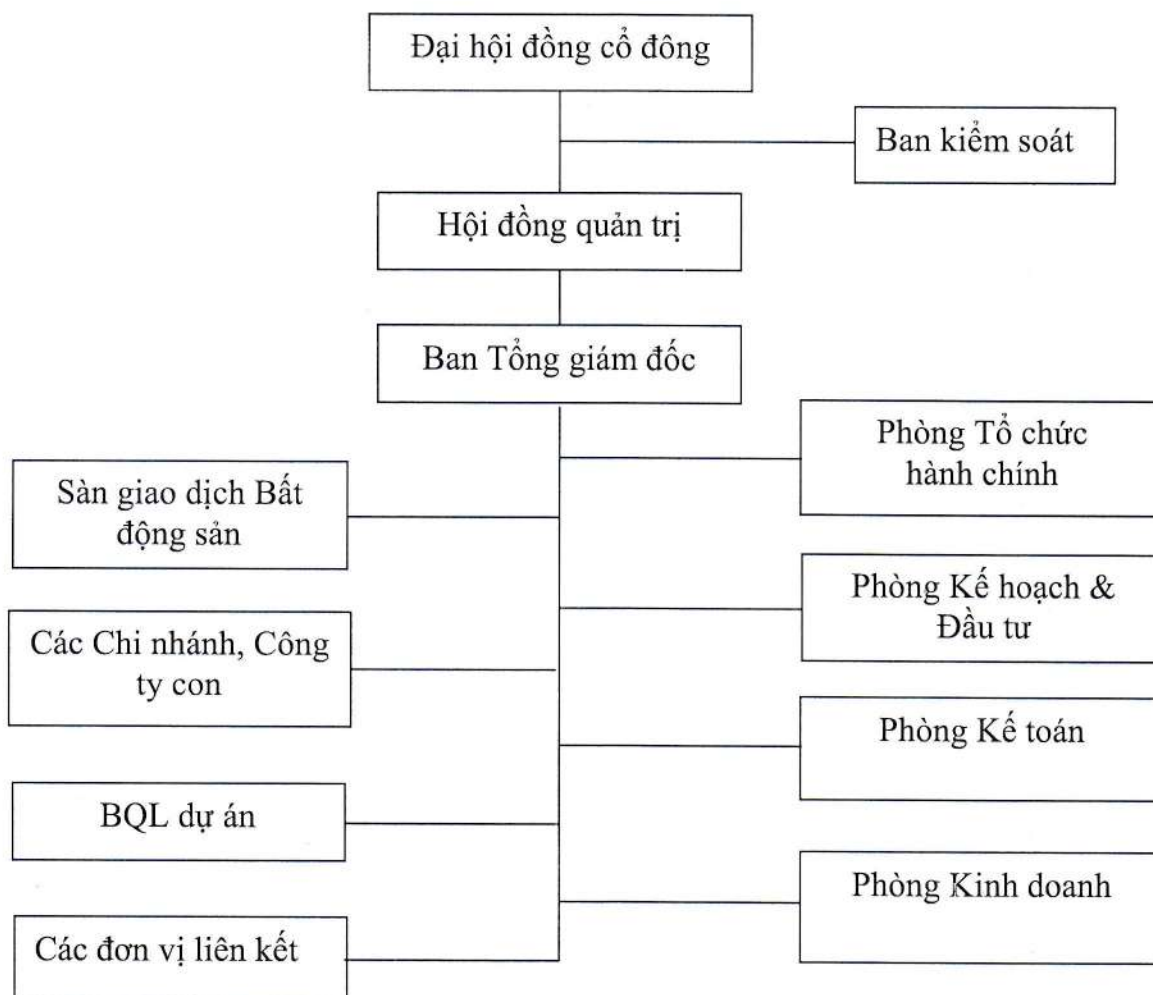
- Ủy thác đầu tư (không bao gồm nhận ủy thác đầu tư tài chính).

* 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

- Công ty con:

TT	Tên công ty	Địa chỉ	Ngành nghề kinh doanh	Số vốn đầu tư/vốn điều lệ thực góp (VNĐ)	Tỷ lệ sở hữu (%)
1	Công ty cổ phần sản xuất công nghiệp IPC	Khu công nghiệp Âu Lâu, xã Âu Lâu, thành	Sản xuất giày dép	1.986.000.000	73,94%

BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN NĂM 2021

		phố Yên Bái, tỉnh Yên Bái			
--	--	------------------------------	--	--	--

- Công ty liên kết:

TT	Tên công ty	Địa chỉ	Ngành nghề kinh doanh	Số vốn đầu tư/vốn điều lệ thực góp (VNĐ)	Tỷ lệ sở hữu (%)
1	Công ty cổ phần Địa ốc dầu khí Viễn Thông	Lô E1.2 đường Phạm Hùng, Phường Mỹ Đình 1, Quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê	202.465.337.987	50,5%

4. Định hướng và phát triển

- Đảm bảo hiệu suất kinh tế, tăng trưởng, bền vững.
- Củng cố năng lực quản trị và quản lý doanh nghiệp.
- 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.
- Định hướng trong năm 2022 của công ty là đầu tư tài chính khi thị trường ổn định, đầu tư vào các công ty liên kết có tính ổn định cao, tìm kiếm cơ hội đầu tư vào các dự án bất động sản công nghiệp, các dự án bất động sản nhỏ lẻ có tiềm năng và có tính thanh khoản cao.

5. Các rủi ro

- Lạm phát tăng ảnh hưởng đến chính sách tiền tệ, dòng vốn đầu tư, tâm lý của các nhà đầu tư.
- Cung cầu trên thị trường bất động sản luôn biến động do giá cả bất động sản, lãi suất biến đổi không ngừng.
- Tình hình dịch bệnh covid-19 kéo dài dẫn đến khó khăn trong việc tìm kiếm các cơ hội đầu tư mới.

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 2021 như sau:

DVT: VNĐ

TT	CHỈ TIÊU	Năm 2020	Năm 2021
1	Doanh thu thuần	23.226.030.148	23.741.669.823
2	Giá vốn hàng bán	20.990.291.134	2.983.258.123
3	Lợi nhuận gộp	2.235.739.014	20.758.411.700
4	Doanh thu hoạt động tài chính	492.107.223	4.188.410.731
5	Chi phí tài chính	667.632.577	1.055.954.618

BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN NĂM 2021

6	Chi phí bán hàng	0	0
7	Chi phí quản lý doanh nghiệp	6.652.502.928	6.752.054.173
8	Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	(4.592.289.268)	17.138.813.640
9	Thu nhập khác	5.264.929.896	4.776.561
10	Chi phí khác	133.684	13.104.893
11	Lợi nhuận khác	5.264.796.212	(8.328.332)
12	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	672.506.944	17.130.485.308
13	Chi phí thuế TNDN hiện hành	0	0
14	Lợi nhuận sau thuế TNDN	672.506.944	17.130.485.308
15	Lợi nhuận sau thuế TNDN của Công ty mẹ	673.500.425	17.140.195.092

2. Ban Tổng giám đốc Công ty

Ông Nguyễn Nam Hồng	Quyền Tổng giám đốc	Miễn nhiệm từ ngày 1/6/2021
Ông Nguyễn Lê Đình Khánh	Quyền Tổng giám đốc	Miễn nhiệm từ ngày 1/9/2021
Ông Nguyễn Thành Hưng	Quyền Tổng giám đốc	Bỏ nhiệm từ ngày 1/9/2021
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:

- Thực hiện một số công việc liên quan đến việc sửa chữa, bảo hành các căn hộ tại dự án.

- Tìm kiếm đối tác cho thuê hoặc bán các sàn thương mại tại chung cư Linh Tây.

* Dự án Tổ hợp trung tâm thương mại, dịch vụ văn hóa thể thao và văn phòng tại Quận Nam Từ Liêm, Hà Nội.

- Tiếp tục thực hiện nhiệm vụ theo định hướng phát triển và kế hoạch đặt ra của VPro, nỗ lực tìm kiếm các đối tác để hợp tác đầu tư, liên danh/liên doanh nhằm mục đích đảm bảo tài chính để thực hiện Dự án.

* Việc đấu giá cổ phần và quyền mua cổ phần của VPro tại Công ty cổ phần Địa ốc dầu khí viễn thông (PVT) đã hoàn tất. Công ty sẽ thu về được khoảng 20 tỷ đồng sau đấu giá.

* Dự án Khu dân cư tại Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai

- Tiếp tục liên hệ làm việc với UBND tỉnh và chờ UBND tỉnh Đồng Nai chấp thuận cho VPro tiếp tục thực hiện dự án.

* Dự án đầu tư vào Công ty Cổ phần Khang Minh Group

- Đã hoàn tất các thủ tục chuyển nhượng cổ phần của VPro tại Công ty cổ phần Khang Minh.

* Dự án Nhà máy sản xuất da giày Yên Bái

+ Hoàn thiện xong công tác đo đạc, lập và thẩm tra/thẩm định bản đồ thu hồi đất của dự án (công tác này mất nhiều thời gian do phải rà soát, kiểm tra kỹ lưỡng với các hồ sơ /trường hợp để tránh sai sót phải làm lại).

02/1
CƠ
CỔ
ĐÀ
LÀ
Đ

+ Phối hợp với Ban QLCKCN tỉnh Yên Bái đẩy nhanh tiến độ, thủ tục của công tác đền bù, GPMB đối với phần diện tích thực hiện dự án.

* Các công ty con, công ty liên kết, công ty đầu tư tài chính

- Công ty đã chuyển nhượng xong cổ phần tại Công ty cổ phần Đầu tư và phát triển Phong Phú – Lăng Cô và bảo toàn nguồn vốn của Công ty.

- Hiện, Công ty vẫn còn sở hữu 10% vốn của Công ty cổ phần Bất động sản xây lắp dầu khí Việt Nam (PVC Land) và đang làm việc với các đối tác để chuyển nhượng lại phần vốn góp.

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

Liên danh Công ty CP Đầu tư và Phát triển Lạng Sơn - Công ty CP Đầu tư nhà Đất Việt đã ký Hợp đồng thực hiện Dự án đầu tư “Khu ở mới sinh thái sông Kỳ Cùng, xã Mai Pha, TP. Lạng Sơn” với UBND Tỉnh Lạng Sơn vào tháng 12/2021. Mục tiêu của Dự án là xây dựng khu ở mới sinh thái đáp ứng nhu cầu nhà ở, vui chơi giải trí, làm việc với đối tượng là người dân vùng lân cận, chuyên gia trong và ngoài nước làm việc tại TP. Lạng Sơn.

* Môi giới, đầu tư bất động sản khu công nghiệp

Sau một thời gian làm việc, kiên trì Công ty đã thực hiện xong hợp đồng môi giới đầu tiên với Công ty cổ phần Green I-Park, mang về cho Công ty khoảng hơn 22 tỷ đồng.

* Việc phát hành cổ phiếu tăng vốn của Công ty

Năm 2021, Sau khi được ĐHĐCĐ chấp thuận việc phát hành thêm 10 triệu cổ phiếu để tăng vốn điều lệ. Công ty đã chủ động tìm kiếm, lựa chọn và làm việc với một số nhà đầu tư, khách hàng, cổ đông chiến lược có đủ năng lực tài chính để phát hành cổ phiếu. Tuy nhiên vì một số lý do chủ quan cũng như khách quan (dịch bệnh Covid-19 kéo dài, biện pháp giãn cách xã hội...phần nào làm hạn chế giao dịch trên thị trường, gây khó khăn cho doanh nghiệp, đối tác tiềm năng nên việc phát hành thêm cổ phiếu đã không thể thực hiện theo đúng như kế hoạch đề ra.

* Tham gia khai thác mỏ đá marble với Công ty TNHH Quảng Phát tại huyện Lục Yên, tỉnh Yên Bái.

Những thuận lợi khó khăn tác động đến tình hình sản xuất kinh doanh năm 2021:

*** Khó khăn**

- Dịch covid-19 kéo dài, giãn cách xã hội, thắt chặt chi tiêu, giảm đầu tư công, lạm phát kinh tế dẫn đến việc tìm kiếm các cơ hội đầu tư mới bị hạn chế.

*** Thuận lợi**

- Hội đồng quản trị, Ban Tổng giám đốc và người lao động trong công ty đoàn kết, nỗ lực 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 2021.

- Năm 2021, thị trường chứng khoán lên cao, các khoản đầu tư tài chính của công ty ổn định và cũng có thêm nguồn thu.

- Công tác quản trị dần đi vào ổn định, tập thể CBCNV đoàn kết thống nhất, nỗ lực hoàn thành tốt nhiệm vụ được giao.

2. Tổ chức và nhân sự:

2.1 Danh sách Ban điều hành:

- Ông Nguyễn Thành Hưng: Quyền Tổng Giám đốc
- Ông Nguyễn Văn Hiến: Phó Tổng giám đốc
- Bà Nguyễn Thị Yến: Kế toán trưởng

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

* Ông Nguyễn Thành Hưng – Quyền Tổng Giám đốc

- Ngày sinh: 26/1/1978
- Quê quán: Nghi Xuân – Hà Tĩnh
- Địa chỉ thường trú: Yên Hòa, Cầu Giấy, Hà Nội.
- Trình độ chuyên môn: Cử nhân máy tính – ĐH Lucknow
- 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

* Bà Nguyễn Thị Yến- Kế toán trưởng

- Ngày sinh: 25/10/1981
- Quê quán: Thanh Trì, Hà Nội.
- Địa chỉ thường trú: Thanh Trì, Hà Nội.
- Trình độ chuyên môn: Cử nhân kinh tế
- Tỷ lệ sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết: 0 cổ phần

2.3. Những thay đổi trong Ban điều hành

- Ngày 12/5/2021, miễn nhiệm chức vụ Quyền Tổng Giám đốc công ty đối với ông Nguyễn Nam Hồng và bổ nhiệm chức vụ Quyền Tổng Giám đốc đối với ông Nguyễn Lê Đình Khánh.

- Ngày 01/9/2021, miễn nhiệm chức vụ Quyền Tổng Giám đốc công ty đối với ông Nguyễn Lê Đình Khánh và bổ nhiệm chức vụ Quyền Tổng Giám đốc công ty đối với ông Nguyễn Thành Hưng.

2.4. Nhân sự công ty:

- Tổng số CBCNV công ty tính đến ngày 31/12/2021: 20 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 2021 của Công ty.

4. Tình hình tài chính:

a) Tình hình tài chính:

Chỉ tiêu	Năm 2020	Năm 2021	% tăng giảm
Tổng giá trị tài sản	399.026.732.282	409.402.116.810	2,60%
Doanh thu thuần	23.226.030.148	23.741.669.823	2,22%
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	(4.592.289.268)	17.138.813.640	473,21%
Lợi nhuận khác	5.264.796.212	(8.328.332)	-100,16%
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	672.506.944	17.130.485.308	2.447,26%
Lợi nhuận sau thuế TNDN	672.506.944	17.130.485.308	2.447,26%
Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ	673.500.425	17.140.195.092	2.444,94%

b) Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu:

Các chỉ tiêu	Đơn vị	Năm 2020	Năm 2021
1. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán			
Hệ số thanh toán ngắn hạn	Lần	0,91	1,03
Hệ số thanh toán nhanh	Lần	0,65	0,78
2. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn			
Hệ số Nợ phải trả/Tổng tài sản	Lần	0,41	0,38
Hệ số Nợ phải trả/vốn chủ sở hữu	Lần	0,69	0,62
3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động			
Vòng quay hàng tồn kho	Vòng	1,09	0,16
Doanh thu thuần/Tổng tài sản	Vòng	0,06	0,06
4. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời			
Hệ số Lợi nhuận sau thuế/ Doanh thu thuần	%	2,90	72,19
Hệ số Lợi nhuận sau thuế/ Vốn chủ sở hữu	%	0,29	6,77
Hệ số Lợi nhuận sau thuế/ Tổng tài sản	%	0,17	4,19

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 05/01/2021 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	11.389.100	113.891.000.000	22,78%
2	Cổ đông khác	38.610.900	386.109.000.000	77,22%
	Tổng	50.000.000	500.000.000.000	100%
Phân theo cơ cấu nội bộ				
1	Cổ đông tổ chức	15.194.275	151.942.750.000	30,39%
2	Cổ đông là cá nhân	34.805.725	348.057.250.000	69,61%
	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	49.559.592	495.595.920.000	99,12%

BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN NĂM 2021

2	Cổ đông nước ngoài	440.408	4.404.080.000	0,88%
	Tổng	50.000.000	500.000.000.000	

(Nguồn: Danh sách cổ đông Công ty tại ngày 05/01/2021)

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. Tuân thủ pháp luật về bảo vệ môi trường

- Số lần xử phạt vi phạm do không tuân thủ pháp luật và các quy định về môi trường: không.

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

b. 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.

c. 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...

d. 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.

e. 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:

Năm 2021, Công ty hoạt động chủ yếu trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản và đầu tư vào các công ty có tiềm năng về tài chính. Công ty đã hoàn thành các chỉ tiêu do ĐHCĐ thường niên năm 2021 đặt ra, cụ thể:

Năm 2021, doanh thu của công ty đạt 23,74 tỷ đồng tăng 2,22% so với doanh thu năm 2020, lợi nhuận trước thuế năm 2021 đạt 17,13 tỷ đồng tăng 2.447,26% so với lợi nhuận trước thuế năm 2020.

2. Tình hình tài chính:

a) Tình hình tài sản:

Chỉ tiêu	Số đầu kỳ	Số cuối kỳ
Tài sản ngắn hạn	147.923.909.904	159.891.057.178
Tiền và các khoản tương đương tiền	23.539.569.995	50.980.159.664
Đầu tư tài chính ngắn hạn	9.408.400.000	3.010.427.213
Các khoản phải thu ngắn hạn	73.016.432.768	67.217.411.212
Hàng tồn kho	19.209.491.101	18.276.164.545
Tài sản ngắn hạn khác	22.750.016.040	20.406.894.544
Tài sản dài hạn	251.102.822.378	249.511.059.632

BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN NĂM 2021

Các khoản phải thu dài hạn	320.000.000	320.000.000
Tài sản cố định	3240.890.514	3.830.465.646
Tài sản dở dang dài hạn	41.634.857.563	42.652.708.863
Đầu tư tài chính dài hạn	205.264.592.695	203.250.577.462
Tài sản dài hạn khác	52.906.474	46.882.793
Tổng cộng tài sản	399.026.732.282	409.402.116.810

b) Tình hình nợ phải trả

Chỉ tiêu	Số đầu kỳ	Số cuối kỳ
Nợ phải trả	163.284.133.705	156.229.032.925
Nợ ngắn hạn	162.563.013.843	155.358.646.043
Nợ dài hạn	721.119.862	870.386.882
Vốn chủ ở hữu	235.742.598.577	253.173.083.885
Lợi ích cổ đông không kiểm soát	399.026.732.282	689.296.735
Tổng cộng nguồn vốn	399.026.732.282	409.402.116.810

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

- Năm 2021, Cơ cấu tổ chức bộ máy công ty phù hợp với nhu cầu và chiến lược kinh doanh mới.

- Xây dựng hệ thống quản trị rủi ro, quy trình nội bộ...

- Trong năm, công ty cũng đã tạo điều kiện cũng như hỗ trợ cán bộ công nhân viên tham gia khóa đào tạo về quản trị nhằm nâng cao chất lượng chuyên môn cũng như các kỹ năng cần thiết khác cho đội ngũ nhân sự.

4. Kế hoạch phát triển tương lai

- Trong bối cảnh tình hình dịch bệnh toàn cầu và trong nước diễn biến phức tạp với sự xuất hiện của các biến chủng mới. Công ty đã đưa ra kế hoạch kinh doanh với các nhiệm vụ trọng yếu như sau:

- Tăng cường quy mô vốn để bổ sung thêm vốn cho hoạt động kinh doanh, tìm kiếm các dự án bất động sản vừa và nhỏ có tính thanh khoản để đầu tư kinh doanh khai thác.

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

- Mở rộng ngành nghề kinh doanh: đầu tư tài chính vào các công ty có tiềm năng về tài chính.

- Bám sát thị trường, nắm bắt cơ hội đầu tư đưa ra các quyết định nhanh chóng, linh hoạt.

- Tiếp tục hoàn thiện các quy trình, quy chế nhằm phục vụ công tác quản trị hiệu quả và nâng cao tính chuyên nghiệp.

- 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

- Trong bối cảnh tình hình thị trường gặp nhiều khó khăn, nhất là dịch Covid-19 kéo dài ảnh hưởng đến nền kinh tế. HĐQT ghi nhận, đánh giá cao nỗ lực của Ban điều hành đã chủ động, có nhiều giải pháp vận hành và có nhiều cố gắng nỗ lực phù hợp với tình hình thực tế dịch bệnh cũng như với cơ hội thách thức trong năm 2021.

- 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.

3. Các kế hoạch, định hướng của HĐQT:

- Đẩy mạnh, nâng cao năng lực quản lý, điều hành giám sát hoạt động của các công ty liên kết, thực hiện hiệu quả các khoản mục đầu tư tài chính....

- Hoàn thiện hệ thống quản trị rủi ro trong công ty theo hướng phù hợp với các quy định mới, nghiên cứu các giải pháp nâng cao hiệu quả hoạt động môi giới, kinh doanh bất động sản, khai thác và kinh doanh khoáng sản, đẩy mạnh hoạt động đầu tư tài chính là hoạt động có biên lợi nhuận tốt và ít rủi ro về thanh toán, tăng cường giám sát, hỗ trợ các công ty liên kết.

- Xem xét tìm kiếm các cơ hội đầu tư phù hợp và phát triển mảng đầu tư.

- Tiếp tục hoàn thiện bộ máy quản lý bộ máy điều hành trên cơ sở phát huy tối đa nguồn lực hiện có của công ty.

- 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.

- Tăng cường công tác quản lý hành chính, quản lý chặt chẽ chi phí, giá thành.

V. QUẢN TRỊ CÔNG TY

1. 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	Trần Quốc Huy	Chủ tịch HĐQT	25.300	0,05%	Chủ tịch HĐQT kiêm TGĐ Công ty TNHH Đầu tư và phát triển công nghệ Việt Nam
2	Nguyễn Hưng Bường	Thành viên HĐQT	0	0	Thành viên HĐQT - Giám đốc tài chính Công ty TNHH Đầu tư và phát triển công nghệ Việt Nam
3	Trần Khánh	Thành viên	3.200	0,0064%	

BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN NĂM 2021

		HĐQT			
4	Nguyễn Lê Đình Khánh	Thành viên HĐQT	0	0	
5	Bùi Quang Minh	Thành viên HĐQT	51.200	0,102%	

b. Các tiểu ban thuộc HĐQT: Không

c. Hoạt động của Hội đồng quản trị:

- Trong năm 2021, 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 đưa ra chiến lược kinh doanh và công tác quản lý mọi mặt hoạt động của công ty.

- Tất cả các thành viên HĐQT có tinh thần trách nhiệm cao, thực hiện đúng vai trò của mình và đã đề xuất nhiều giải pháp, đưa ra các quyết định đúng đắn kịp thời và tuân thủ các quy định của pháp luật.

- HĐQT đã thực hiện tốt chức năng định hướng phát triển công ty thông qua việc hoạch định, kiểm soát và điều chỉnh các quyết định chiến lược. Các quyết sách của Ban Tổng Giám đốc được phân tích, phản biện và tham vấn từ HĐQT nhằm có các giải pháp tối ưu cho lợi ích của công ty. HĐQT đã lãnh đạo và quản lý công ty hoàn thành các chỉ tiêu về doanh thu và lợi nhuận của năm 2021, thực hiện tốt nghĩa vụ đối với ngân sách Nhà nước, mang lại hiệu quả cho cổ đông và thu nhập ổn định cho người lao động của Công ty.

Các cuộc họp HĐQT của công ty trong năm 2021:

Năm 2021, HĐQT đã có 12 phiên họp thường kỳ và bất thường để thông qua các vấn đề chính như sau:

STT	Số Nghị quyết/Quyết định	Ngày	Nội dung	Tỷ lệ thông qua
1	Số: 01/2021/NQ-HĐQT	02/4/2021	Công tác đầu tư của Công ty	100%
2	Số: 02/2021/NQ-HĐQT	14/4/2021	Lựa chọn đơn vị kiểm toán BCTC năm 2021 của Công ty	100%
3	Số: 03/2021/NQ-HĐQT	14/4/2021	Phê duyệt chuyển nhượng cổ phần tại Công ty cổ phần Đầu tư Phát triển Phong Phú Lăng Cô.	100%
4	Số: 04/2021/NQ -HĐQT	12/05/2021	Miễn nhiệm chức vụ Quyền Tổng giám đốc Công ty	100%
5	Số: 05/2021/NQ-HĐQT	12/5/2021	Bổ nhiệm chức vụ Quyền Tổng giám đốc Công ty	100%
6	Số: 06/2021/NQ-HĐQT	23/6/2021	Ký hợp đồng với đối tác mua cổ phần của VPro tại PVT	100%
7	Số: 07/2021/NQ-HĐQT	29/6/2021	Tình hình SXKD tháng 6 và kế hoạch tháng 7 năm 2021	100%
8	Số: 08/2021/NQ-HĐQT	29/7/2021	Kế hoạch SXKD Quý III/2021	100%

BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN NĂM 2021

9	Số:09/2021/NQ- HĐQT	01/9/2021	Miễn nhiệm chức vụ Quyền Tổng giám đốc Công ty	100%
10	Số:10/2021/NQ- HĐQT	01/9/2021	Bổ nhiệm chức vụ Quyền Tổng giám đốc Công ty	100%
11	Số:11/2021/NQ- HĐQT	11/10/2021	Hợp tác đầu tư dự án	100%
12	Số:12/2021/NQ- HĐQT	11/10/2021	Tìm kiếm, hợp tác đầu tư với các đơn vị sở hữu, khai thác và sử dụng tài nguyên.	100%
13	Số:13/2021/NQ- HĐQT	10/11/2021	Góp vốn thành lập và cử người đại diện theo ủy quyền quản lý cổ phần tại Công ty dự án	100%
14	Số:14/2021/NQ- HĐQT	03/12/2021	Ban hành Quy chế công bố thông tin của Công ty cổ phần Đầu tư Nhà đất Việt	100%
15	Số:15/2021/NQ- HĐQT	23/12/2021	Định hướng các công việc liên quan đến SXKD năm 2022	100%

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

- Trong cơ cấu thành viên HĐQT của VPro hiện nay có 1/5 thành viên HĐQT 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 2021: 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	Ủy viên	0
3	Bà Nguyễn Thị Thu Giang	Ủy viên	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. Ban kiểm soát cũng đã tổ chức soát xét, thẩm định số liệu báo cáo tài chính năm 2020 của Công ty.

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 2021:

Stt	Người/Tổ chức thực hiện giao dịch	Quan hệ với người nội bộ	Số cổ phiếu sở hữu đầu kỳ		Số cổ phiếu sở hữu cuối kỳ		Lý do tăng, giảm (mua, bán, chuyển đổi, thưởng....)
			Số cổ phiếu	Tỷ lệ	Số cổ phiếu	Tỷ lệ	
1	Công ty TNHH Đầu tư và phát triển công nghệ Việt Nam	Tổ chức có liên quan với chủ tịch HĐQT	11.389.100	22,78%	900.000	1,8%	Cơ cấu lại danh mục sở hữu
2	Công ty TNHH Phát triển công nghệ	Tổ chức có liên quan đến Trưởng BKS	1.370.000	2,74%	0	0 %	Cơ cấu lại danh mục sở hữu
3	Ông Trần Quốc Huy	Người nội bộ	1.275.300	2,55%	25.300	0,05%	Cơ cấu lại danh mục đầu tư cá nhân
4	Bùi Quang Minh	Người nội bộ	2.051.200	4,1%	51.200	0,102%	Cơ cấu lại danh mục đầu tư cá nhân
5	Nguyễn Lê Đình Khánh	Người nội bộ	400.310	0,08%	0	0 %	Cơ cấu lại danh mục đầu tư cá nhân
6	Nguyễn Thị Thu Giang	Người nội bộ	1.257.800	2,52%	0	0 %	Cơ cấu lại danh mục đầu tư cá nhân
7	Lê Thị Hồng Xuyên	Người có liên quan với thành viên HĐQT	478.200	0,956 %	0	0 %	Cơ cấu lại danh mục đầu tư cá nhân
8	Nguyễn Thị	Người có	728.700	1,46%	0	0 %	Cơ cấu lại

BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN NĂM 2021

		viên HĐQT					nhân
8	Nguyễn Thị Thu Huyền	Người có liên quan với thành viên HĐQT	728.700	1,46%	0	0 %	Cơ cấu lại danh mục đầu tư cá nhân

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

Stt	Tên tổ chức/cá nhân	Mối quan hệ liên quan với Công ty	Số NSH*, ngày cấp, nơi cấp	Địa chỉ trụ sở chính/ Địa chỉ liên hệ	Thời điểm giao dịch với công ty	Nội dung, số lượng tổng giá trị giao dịch	Ghi chú
1	Công ty CP sản xuất công nghiệp IPC	Công ty con/ Người có liên quan của người nội bộ	Giấy CN ĐKKD số 5200906954, ngày cấp 02/01/2020, nơi cấp: Sở KHĐT tỉnh Yên Bái	Khu công nghiệp Âu Lâu, xã Âu Lâu, thành phố Yên Bái, tỉnh Yên Bái	Tháng 2/2021	Thuê xe ô tô	
2	Công ty CP Địa ốc Dầu khí Viễn Thông	Công ty liên kết/ Người có liên quan của người nội bộ	. Giấy CN ĐKKD số 0100510043, ngày cấp: 17/07/1998, Sở KHĐT Hà Nội	Lô E1.2 đường Phạm Hùng, P. Mỹ Đình 1, Quận Nam Từ Liêm, Hà Nội	Tháng 3/2021	Thuê xe ô tô	

BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN NĂM 2021

3	Công ty cổ phần Đầu tư và phát triển hạ tầng Việt Nam	Người có liên quan của người nội bộ	Giấy CN ĐKKD số 0102198599, ngày cấp: 03/4/2007, nơi cấp: Sở KHĐT Hà Nội	Số 3, ngõ 73 Hoàng Ngân, P. Nhân Chính, Q. Thanh Xuân, TP. Hà Nội	Tháng 2/2021	Thuê văn phòng
4	Trung tâm tin học ICT Hà Nội	Người có liên quan của người nội bộ	Giấy CN ĐKKD số 0101340436, nơi cấp: Sở KHĐT Hà Nội	Số 3, ngõ 73, Hoàng Ngân, P. Nhân Chính, Q. Thanh Xuân, TP. Hà Nội	Tháng 4/2021	Thuê IT

* 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:

Căn cứ trên kết quả kiểm toán, ngoại trừ các vấn đề được nêu tại đoạn “Cơ sở của ý kiến ngoại trừ”, chúng tôi cho rằng Báo cáo tài chính Hợp nhất của Công ty đã phản ánh trung thực, hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính hợp nhất của Công ty Cổ phần Đầu tư Nhà Đất Việt tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Công ty 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..

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

Hà Nội, ngày 01 tháng 4 năm 2022

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

Trần Quốc Huy

Trần Quốc Huy