

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ NHÀ ĐẤT VIỆT

Địa chỉ trụ sở chính: số 2A, phố Đỗ Quang, phường Trung Hòa, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội

ĐT: 024.7856969

Fax: 043.7856888

Website: www.vpr.vn

Email: vpro@vpr.vn

(Mã chứng khoán: PVL)

Hà Nội, ngày 07 tháng 01 năm 2019

BÁO CÁO

HOẠT ĐỘNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ NĂM 2018, NHIỆM KỲ 2014 – 2019, CHƯƠNG TRÌNH CÔNG TÁC NĂM 2019 VÀ PHƯƠNG HƯỚNG HOẠT ĐỘNG NHIỆM KỲ 2019 -2024

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông

Kính thưa Quý vị đại biểu!

Thưa các Quý vị cổ đông!

Thực hiện quyền và nghĩa vụ của HĐQT quy định tại Điều lệ và Quy chế quản trị công ty, Hội đồng quản trị Công ty cổ phần Đầu tư Nhà đất Việt trân trọng gửi đến Quý vị cổ đông Báo cáo hoạt động của Hội đồng quản trị năm 2018, nhiệm kỳ 2014-2019, chương trình công tác năm 2019 và phương hướng hoạt động nhiệm kỳ 2019-2024 với các nội dung chính như sau:

Phần thứ nhất

KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG CỦA HĐQT NĂM 2018 VÀ NHIỆM KỲ 2014 -2019

I. Kết quả thực hiện Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông:

1. Trong năm 2018

HĐQT đã tổ chức 6 cuộc họp định kỳ và bất thường, tổ chức lấy ý kiến bằng văn bản 05 lần tới các thành viên HĐQT để quyết định các vấn đề quan trọng của Công ty. Những nội dung chính và cơ bản tại các kỳ họp HĐQT đều mang tính đồng thuận cao. Các thành viên HĐQT đã tập trung thảo luận và đưa ra 27 Nghị quyết và 18 Quyết định về các vấn đề liên quan đến sản xuất kinh doanh, thay đổi địa điểm đặt trụ sở chính, cơ cấu tổ chức nhân sự, hợp tác đầu tư/ góp vốn, phê duyệt quyết toán gói thầu, thành lập/ giải thể chi nhánh, công tác thi đua khen thưởng...

- Thực hiện chi trả thù lao HĐQT, BKS hàng năm theo đúng mức đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua.

- Lựa chọn đơn vị kiểm toán hàng năm là Công ty TNHH Kiểm toán và định giá Việt Nam (VAE).

2. Nhiệm kỳ 2014-2019

Hội đồng quản trị Công ty đã chỉ đạo, thực hiện đúng vai trò quản lý, giám sát và tạo điều kiện thuận lợi để Ban điều hành Công ty triển khai thực hiện các chỉ tiêu mà Đại hội



đồng cổ đông thường niên đã thông nhất thông qua, xây dựng Công ty VPro ngày càng phát triển.

* Thực hiện các chỉ tiêu nhiệm vụ sản xuất kinh doanh 5 năm:

TT	Chỉ tiêu	Đơn vị	2014	2015	2016	2017	2018
1	Doanh thu	Tỷ đồng	7,903	26,88	0,28	554,52	106,55
2	Lợi nhuận trước thuế	Tỷ đồng	4,05	-23,51	6,6	-156,08	24,22
3	Lợi nhuận sau thuế	Tỷ đồng	4,05	-23,51	6,6	-156,08	24,22
4	Thu nhập bình quân	(triệu đồng/người/tháng)	5,3	6,9	7,2	7,7	7,9

II. Đánh giá công tác quản lý điều hành của HĐQT

1. Về tổ chức nhân sự:

Tại Đại hội đồng cổ đông Công ty ngày 06/04/2014 nhiệm kỳ 2014-2019, Hội đồng quản trị đã được bầu chọn gồm 5 thành viên.

Trong quá trình điều hành, số lượng thành viên HĐQT thay đổi như sau:

- Ngày 15/5/2015, bầu bổ sung 01 thành viên HĐQT thay thế thành viên từ nhiệm theo nghị quyết số 11/2015/NQ-ĐHĐCĐ.

- Đến năm 2017, nhân sự HĐQT có nhiều biến động. Tháng 6/2017, bầu bổ sung 03 thành viên mới thay thế 03 thành viên từ nhiệm (theo Nghị quyết 01/2017/NQ-ĐHĐCĐ ngày 22/06/2017). Tháng 12/2017, bầu bổ sung 02 thành viên thay thế 02 thành viên từ nhiệm (theo Nghị quyết số 02/NQ-ĐHĐCĐ ngày 16/12/2017 của Đại hội đồng cổ đông). Các thành viên HĐQT mới đều đại diện cho các nhóm cổ đông hoặc bản thân là cổ đông lớn và đều là các doanh nhân, những người có nhiều kinh nghiệm trong quản trị doanh nghiệp, quản lý tài chính và đầu tư.

Tổng số thành viên HĐQT hiện nay là 05 người:

STT	Họ và tên	Chức danh
1	Ông Trần Quốc Huy	Chủ tịch HĐQT
2	Ông Đỗ Văn Bình	Thành viên
3	Ông Nguyễn Hưng Bường	Thành viên
4	Ông Nguyễn Lê Đình Khánh	Thành viên
5	Ông Bùi Quang Minh	Thành viên

2. Hoạt động của Hội đồng quản trị nhiệm kỳ 2014 – 2019

* Công tác giám sát hoạt động của HĐQT đối với Ban điều hành Công ty giai đoạn 2014-2017:

- Hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty VPro giai đoạn này kém hiệu quả, thua lỗ từ năm 2008-2017 đã gây sụt giảm nguồn vốn lưu động dẫn đến việc thiếu vốn nghiêm trọng cho sản xuất và đầu tư phát triển của Công ty. Công ty vẫn phải tiếp tục trích lập dự phòng đối với những khoản công nợ khó đòi và các khoản công nợ khác dự kiến quá hạn trong năm 2018 và những năm tiếp theo.

- Công tác tài chính còn nhiều sai phạm, non yếu gây thiệt hại lớn cho Công ty như việc để tiền mua nhà của khách mua căn hộ trên tài khoản thanh toán với mức lãi suất 0,8%/năm, cho Nhà thầu thanh toán tạm ứng không theo quy định, không thu hồi các khoản vay/tạm ứng không có chứng từ hoặc quá lâu (như cho vay 200 triệu mua ô tô của các Phó Tổng Giám đốc từ năm 2008 đến nay vẫn có người chưa hoàn trả)...

- Các vụ kiện tụng kéo dài và phức tạp do cố ý làm trái và vi phạm pháp luật của đội ngũ lãnh đạo trước đây như: Vụ án "Cố ý làm trái các quy định của nhà nước về quản lý kinh tế gây hậu quả nghiêm trọng và lạm dụng tín nhiệm chiếm đoạt tài sản" (vụ Nam Đan plaza), xảy ra tại PVL (nay là Công ty VPro) từ nhiều năm trước, gây thất thoát hàng trăm tỷ đồng. Đến nay công ty vẫn chưa thu hồi được. Đồng thời, Công ty còn phải khắc phục hậu quả to lớn (100 tỷ đồng) trả lại cho Công ty Minh Ngân; Vụ án Hoàng Ngọc Sáu, nguyên Tổng Giám đốc của VPro, tham ô và cố ý làm trái quy định của pháp luật, gây thiệt hại hơn 20 tỷ đồng cho Công ty. Mặc dù, Toà phúc thẩm đã tuyên án, xong Hoàng Ngọc Sáu vẫn ngoan cố, dùng nhiều thủ đoạn tinh vi để trốn tránh việc thi hành án và sử dụng một công ty khác để tạo ra vụ kiện cáo VPro. Đến nay, Công ty vẫn chưa thu hồi được hơn 20 tỷ đồng thiệt hại.

- Các khoản đầu tư không hiệu quả, các chi phí không hợp lý như: Dự án Phong Phú Lăng Cô, dự án với PVC Land, dự án Nhơn Trạch... tiếp tục gây lỗ cho VPro.

- Tất cả các dự án chi phí đầu tư cao, cơ cấu thành phần góp vốn phức tạp, chồng chéo và vô nguyên tắc, thiếu tinh thần trách nhiệm, cũng như yếu kém về quản lý đã gây thất thoát lãng phí nghiêm trọng như: Công ty CP Địa ốc Dầu khí Viễn thông (PVT), Công ty cổ phần Địa ốc Dầu khí Sài Gòn, Công ty cổ phần Đầu tư phát triển Phong phú Lăng Cô...

- Dự án Petrovietnam Lanmark chậm bàn giao kéo dài do Chủ đầu tư PVCLand thiếu vốn dẫn đến tình trạng khiếu kiện từ phía khách hàng, gây thiệt hại liên đới và ảnh hưởng trầm trọng đến uy tín của Công ty trên thị trường.

- Dự án chung cư Linh Tây Tower tại quận Thủ Đức, TP. Hồ Chí Minh hoàn thành và đưa vào sử dụng tháng 8/2017. Tuy nhiên, do chi phí xây dựng quá cao, giá bán căn hộ và thương mại quá thấp, công tác quản lý dự án yếu kém và vô trách nhiệm nên dự án bị thua lỗ ngay từ khi đang thi công.

- Vụ kiện Hưng Thịnh Phát, Toà án nhân dân quận Nam Từ Liêm đã tuyên VPro thắng kiện và Công ty Hưng Thịnh Phát phải trả lại VPro gần 5 tỷ đồng và bác bỏ yêu cầu đòi VPro bồi thường khoảng 15 tỷ đồng. Tuy nhiên, công tác thi hành án và thu hồi tài sản cho Công ty còn gặp khó khăn do Công ty Hưng Thịnh Phát bỏ trốn khỏi địa điểm kinh doanh.

*** Công tác giám sát hoạt động của HĐQT đối với Ban điều hành Công ty giai đoạn từ năm 2017 đến tháng 12/2018.**

- Năm 2017, Công ty có nhiều sự biến động lớn về nhân sự chủ chốt. Việc thay đổi này đã tạo ra những chuyển biến tích cực trong công tác chỉ đạo, điều hành hoạt động sản xuất kinh doanh của VPro cụ thể:

- HĐQT đã không ngừng cải tiến phương thức quản lý tại Công ty và các đơn vị trực thuộc theo hướng gọn nhẹ, chuyên sâu, tiết kiệm, kết hợp với xây dựng phương án điều chỉnh/ tiếp nhận lao động giữa các đơn vị đáp ứng nhu cầu về lao động, nhiệm vụ sản xuất kinh doanh cụ thể: tháng 11/2017, Công ty sáp nhập Sàn Giao dịch bất động sản với Ban Quản lý sau đầu tư và thực hiện cơ chế khoán lương đã tiết kiệm cho Công ty hơn trăm triệu đồng tiền lương/tháng, chưa tính chi phí hành chính). Từ tháng 12/2017, HĐQT quyết định bỏ chế độ xe riêng cho Tổng Giám đốc. Riêng Chủ tịch HĐQT không sử dụng xe riêng, mà chuyển sang chế độ khoán xe từ tháng 10/2017. Công ty đã tiến hành thanh lý xe ô tô này (Toyota Land Cruise và xe Camry).

HĐQT đã chỉ đạo Ban điều hành xây dựng kế hoạch chi tiết công tác thu hồi xử lý nợ



đối với các tổ chức, cá nhân. Thường xuyên thực hiện rà soát, tổng hợp các khoản phải thu, phải trả giá trị khối lượng dở dang của VPro với các khách hàng, đối tác. Tuy nhiên, việc thu hồi công nợ gặp rất nhiều khó khăn do cả yếu tố khách quan và chủ quan.

- Trong điều kiện tài chính và việc huy động vốn từ các tổ chức tín dụng của Công ty gặp rất nhiều khó khăn với sự nỗ lực của HĐQT và Ban Tổng Giám đốc, Công ty đã tổ chức huy động thành công vốn sản xuất từ nhiều nguồn khác nhau để hoàn thành, bàn giao dự án Linh Tây Tower.

- Phát hiện và ngăn ngừa có hiệu quả các hành vi gian lận và sai sót trong hoạt động tài chính của Công ty cũng như kiểm soát rủi ro trong quản lý điều hành.

- Cơ cấu lại các phòng/ban chức năng, bổ nhiệm và sắp xếp các vị trí chủ chốt như Tổng giám đốc, Phó Tổng giám đốc, người đại diện phần vốn tại các Công ty con, công ty liên kết, trưởng các phòng/ban, trưởng ban quản lý chung cư, sản giao dịch.

- Thực hiện việc thay đổi tên, thay đổi địa điểm đặt trụ sở chính vừa phù hợp với định hướng phát triển của Công ty trong giai đoạn mới, thuận lợi hơn trong quá trình tìm kiếm cơ hội đầu tư, vừa giảm thiểu tối đa chi phí hoạt động;

- Chỉ đạo các hoạt động nhằm xây dựng văn hóa doanh nghiệp và phát triển kế hoạch đào tạo nhằm thực hiện công tác đào tạo nội bộ.

- Đi đôi với công tác quản trị hoạt động sản xuất kinh doanh, HĐQT đặc biệt quan tâm đến công tác thi đua khen thưởng nhằm động viên, khích lệ kịp thời cho những cá nhân, tập thể hoàn thành tốt các chỉ tiêu đặt ra hoặc đạt được các thành tích nổi bật như: khen thưởng cho Ban quản lý các dự án Phía Nam, tổ công tác làm sổ hồng dự án Linh Tây Tower đã có thành tích trong việc cấp sổ hồng cho cư dân và công tác thanh quyết toán dự án.

- Thực hiện tốt công tác trả lương và các chế độ cho người lao động, thu nhập và đời sống của người lao động được nâng lên.

*** Về hoạt động của Hội đồng quản trị**

- HĐQT Công ty duy trì sinh hoạt định kỳ mỗi tháng một lần đảm bảo về thời gian và các thủ tục quy định. Ngoài ra để chỉ đạo kịp thời và nhanh chóng giải quyết các vấn đề phát sinh trong quá trình hoạt động của Công ty, Hội đồng quản trị đã có một số cuộc họp đột xuất hoặc xin ý kiến các thành viên HĐQT bằng văn bản. Các thành viên đều tham gia họp đầy đủ, nghiên cứu tài liệu với tinh thần trách nhiệm cao, có những đóng góp tích cực cho việc định hướng, giám sát và chỉ đạo Công ty.

- Hội đồng quản trị đã họp được 38 lần theo định kỳ và đột xuất, 52 lần xin ý kiến bằng văn bản. Các cuộc họp đều đã ra Nghị quyết làm cơ sở để Ban điều hành triển khai thực hiện.

- Hội đồng quản trị đã bám sát Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông, biến động của thị trường và hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty để đưa ra định hướng và quyết định các vấn đề do đó đã tác động tích cực tới hoạt động sản xuất kinh doanh tạo đà tăng trưởng về cả doanh thu và lợi nhuận, nhằm mục tiêu ổn định và phát triển cho Công ty.

Nhìn chung, Các thành viên Hội đồng quản trị (HĐQT) Công ty theo nhiệm vụ quyền hạn được phân công phù hợp với Điều lệ Công ty quy định đã luôn hoàn thành tốt nhiệm vụ được giao, nêu cao tinh thần trách nhiệm trước tập thể, có những đóng góp tích cực trong quá trình điều hành chỉ đạo SXKD.

Phần thứ hai

PHƯƠNG HƯỚNG HOẠT ĐỘNG NĂM 2019, NHIỆM KỲ 2019 – 2024

Năm 2019 và giai đoạn 2019 – 2024 bắt đầu với những khó khăn thách thức đối với nền kinh tế Việt Nam nói chung, tác động trực tiếp đến hoạt động sản xuất kinh doanh của

Công ty VPro nói riêng. Đồng thời, đây cũng là giai đoạn mở đầu của quá trình tái cấu trúc Công ty để phát triển bền vững. Với tinh thần đó, Hội đồng quản trị đã đặt ra các mục tiêu nhiệm vụ và giải pháp như sau:

1. Mục tiêu nhiệm vụ năm 2019 và giai đoạn 2019 – 2024

- Trở thành công ty đầu tư, trong đó tập trung các nguồn lực đối với các Dự án thuộc lĩnh vực cốt lõi; kiện toàn bộ máy hoạt động của Công ty để luôn đảm bảo hiệu quả đầu tư tối đa của các cổ đông công ty, xây dựng thương hiệu mới bằng uy tín với các đối tác.

- Xây dựng mô hình phát triển công ty nhằm tối ưu hóa lợi ích cho cổ đông trong mối quan hệ hài hòa với doanh nghiệp, đối tác, người lao động.

2. Các giải pháp:

Hội đồng quản trị sẽ tiếp tục tăng cường công tác quản lý giám sát hoạt động của Ban Tổng giám đốc Công ty để thực hiện kế hoạch SXKD trên các mặt:

- Về công tác quản trị:

+ Chỉ đạo hoạt động SXKD của công ty phù hợp với quy định của Pháp luật hướng tới mục tiêu an toàn, hiệu quả và bảo toàn nguồn vốn.

+ Chỉ đạo Ban Điều hành chủ động, tích cực và sáng tạo tìm kiếm các phương án khả thi với các vụ kiện tụng, nhằm đảm bảo lợi ích của Đơn vị.

+ Nâng cao hiệu quả sử dụng nguồn vốn bằng việc tập trung vào hoạt động đầu tư an toàn, đầu tư có trọng điểm, tránh tràn lan.

+ Tăng cường công tác kiểm soát và quản lý đối với người đại diện phần vốn, quản lý hiệu quả việc sử dụng vốn tại các công ty con và công ty liên kết.

+ Giám sát chặt chẽ việc thực hiện đầu tư XDCB và mua sắm thiết bị đảm bảo đúng quy định pháp luật và mang lại hiệu quả đầu tư.

+ Thực hiện triệt để các chủ trương tiết kiệm tránh thất thoát, lãng phí cho doanh nghiệp.

+ Bám sát và chỉ đạo việc thực hiện sản xuất kinh doanh và hỗ trợ Ban Tổng giám đốc hoàn thành các chỉ tiêu kế hoạch được giao.

+ Tổ chức các cuộc họp Hội đồng quản trị Công ty định kỳ và đột xuất để chỉ đạo kịp thời hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty.

- Về phát triển dự án:

+ Tìm kiếm dự án bất động sản mới phù hợp với nguồn lực của Đơn vị trên cơ sở tính khả thi và có hiệu quả để phát triển các sản phẩm bất động sản trong tương lai.

+ Tìm kiếm và khai thác các lĩnh vực kinh doanh mới, giúp Công ty ổn định và phát triển, đảm bảo đời sống CBCNV, sử dụng đồng vốn của các cổ đông một cách hiệu quả nhất.

- Về công tác kinh doanh:

+ Từng bước có chiến lược triển khai các hoạt động xây lắp, đầu tư góp vốn vào sản xuất vật liệu xây dựng và khoáng sản, khai thác cho thuê nhà đất, tư vấn quản lý và khai thác bất động sản, môi giới và phân phối dự án bất động sản.

+ Xây dựng thương hiệu, nâng cao uy tín thương hiệu nhằm xây dựng hình ảnh Công ty, xây dựng văn hóa doanh nghiệp tiên tiến, sáng tạo và mang bản sắc riêng.

- Về tài chính, tín dụng:



+ Đẩy mạnh công tác thu hồi công nợ, các khoản nợ phải thu đã quá hạn, sau khi đã có các biện pháp thúc đẩy đàm phán mà không có hiệu quả, cần đề xuất sự phối hợp của các cơ quan pháp luật nhà nước.

+ Tìm kiếm và đàm phán với các đối tác có tiềm lực tài chính, năng lực thực hiện đầu tư để cùng góp vốn đầu tư các dự án Công ty. Chuẩn bị tốt nguồn tài chính tín dụng là một trong các yếu tố chính nhằm đảm bảo tiến độ của Dự án và tạo tính thanh khoản tốt cho Công ty.

+ Tìm kiếm nguồn tài trợ cho các dự án xúc tiến đầu tư mới với quy mô phù hợp và có chọn lọc.

- Về pháp lý:

+ Chú trọng các vấn đề pháp lý nhằm tạo dựng các nền tảng vững chắc trong các thương vụ đầu tư của Công ty.

+ Xử lý dứt điểm các tồn tại về pháp lý liên quan đến một số vụ việc và đối tác trước đây.

- Về nhân sự:

+ Kiện toàn lại bộ máy nhân sự theo mô hình gọn nhẹ có trình độ chuyên môn và quản lý đảm bảo hoàn thành tốt nhiệm vụ được giao.

+ Tăng cường nguồn lực nhân sự cho các Dự án Công ty.

+ Chú trọng xây dựng các cơ chế lương, thưởng, chế độ làm việc, văn hóa doanh nghiệp nhằm xây dựng chính sách nhân sự ổn định, bền vững.

- Về công tác khác:

+ Tăng cường công tác dân chủ thông qua các kênh chính quyền, tổ chức Đảng, công đoàn để xây dựng Công ty đoàn kết, thống nhất, xây dựng văn hóa doanh nghiệp, xây dựng mối quan hệ lao động hài hòa vì mục tiêu phát triển doanh nghiệp.

+ Thường xuyên chăm lo đời sống vật chất và tinh thần cho người lao động, coi trọng công tác thi đua khen thưởng với ý nghĩa là động lực quan trọng trong quá trình cống hiến sáng tạo của mỗi cán bộ công nhân viên trong tập thể VPro.

Trên đây là báo cáo của Hội đồng quản trị Công ty về việc đánh giá kết quả hoạt động năm 2018, nhiệm kỳ 2014 – 2019 cũng như phương hướng hoạt động năm 2019, nhiệm kỳ 2019 – 2024. Tại Đại hội này, Hội đồng quản trị cũng mong nhận được những ý kiến đóng góp xây dựng, sự hỗ trợ tạo điều kiện giúp đỡ cũng như chia sẻ của các quý vị cổ đông để góp phần đưa Công ty gặt hái được những thành công hơn nữa trong năm 2019 và những năm tiếp theo.

Xin kính chúc sức khỏe Quý vị đại biểu, Quý vị cổ đông và cùng toàn thể cán bộ công nhân viên. Chúc Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2019 thành công tốt đẹp.

Xin trân trọng cảm ơn!

Nơi nhận:

- Cổ đông công ty;
- Ban Kiểm soát;
- UV. Hội đồng quản trị;
- BTC ĐHCĐ thường niên 2019;
- Lưu HĐQT, TCHC.

T/M. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

CHỦ TỊCH



Trần Quốc Huy