

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

I. THÔNG TIN CHUNG VỀ CÔNG TY:

I.1. Thông tin khái quát.

- Tên công ty: CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ NHÀ ĐẤT VIỆT
- Tên Tiếng Anh: VIET PROPERTY INVESTMENT JOINT STOCK COMPANY
- Trụ sở chính: Số 2A, phố Đỗ Quang, Phường Trung Hòa, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội
- Website: www.vpr.vn
- Email: vpro@vpr.vn
- Điện thoại: 024 37856969
- Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0102380872 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp ngày 04/10/2007, thay đổi lần thứ 14 ngày 07/05/2018.
- Vốn điều lệ: 500.000.000.000 đồng (Năm trăm tỷ đồng).
- Số lượng cổ phần: 50.000.000 cổ phần (Năm mươi triệu cổ phần).

I.2. 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 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 14 ngày 07/05/2018 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.

I.3. 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 đầu 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);
- Ủy thác xuất nhập khẩu;
- Dịch vụ lưu trú ngắn ngày: Nhà hàng và các dịch vụ ăn uống; Kinh doanh dịch vụ lữ hành, hướng dẫn du lịch, kinh doanh các khu du lịch sinh thái, khu vui chơi giải trí;
- Kinh doanh dịch vụ karaoke;
- Dịch vụ tắm hơi, massage và các dịch vụ tăng cường sức khỏe tương tự (trừ hoạt động thể thao). Chi tiết: Dịch vụ tắm hơi, massage, tắm nắng, thẩm mỹ không dùng phẫu thuật (đánh mỡ bụng, làm thon thả thân hình) (không bao gồm châm cứu, day ấn huyệt và xông hơi bằng thuốc y học cổ truyền);
- Sản xuất, kinh doanh các mặt hàng và chế phẩm từ nông , lâm, thủy sản:
- Nông nghiệp và hoạt động dịch vụ có liên quan;
- Lâm nghiệp và các hoạt động dịch vụ có liên quan;
- Khai thác và nuôi trồng thủy sản;
- Chế biến gỗ và sản xuất sản phẩm từ gỗ, tre, nứa (trừ giường, tủ, bàn ghế); sản xuất sản phẩm từ rơm, rạ và vật liệu tết bện.
- Sản xuất chế biến và kinh doanh thực phẩm;
- Sản xuất và kinh doanh thuốc, hóa dược và dược liệu;
- Xuất nhập khẩu các mặt hàng Công ty kinh doanh;
- Sản xuất, kinh doanh các trang thiết bị, máy móc phục vụ cho hoạt động quảng cáo và văn phòng;
- Tổ chức giới thiệu xúc tiến thương mại; tổ chức hội chợ triển lãm thương mại; Tổ chức hội nghị, hội thảo, họp báo và các hoạt động dịch vụ hỗ trợ kinh doanh;
- Quảng cáo; Nghiên cứu thị trường và thăm dò dư luận;
- Buôn bán máy móc thiết bị phục vụ quảng cáo, thiết bị văn phòng;
- In và các dịch vụ liên quan đến in, sao chép bản ghi các loại; Thiết kế in và quảng cáo (Theo quy định của pháp luật hiện hành);
- Lập trình máy tính, dịch vụ tư vấn và các hoạt động khác liên quan đến máy tính: Lập trình máy tính, tư vấn máy tính và quản trị hệ thống máy vi tính, hoạt động dịch vụ công nghệ thông tin và dịch vụ khác liên quan đến máy vi tính;
- Hoạt động dịch vụ thông tin: Xử lý dữ liệu, cho thuê và các hoạt động liên quan; Công thông tin;
- Dịch vụ thông tin giải trí trên phát thanh, truyền hình báo chí;
- Tổ chức biểu diễn nghệ thuật (Không bao gồm kinh doanh vũ trường).
- Buôn bán chuyên doanh khác chưa phân được vào đâu, cụ thể: Bán buôn phân bón và sản phẩm nông hóa (4669).
- Buôn bán phân bón, thuốc trừ sâu và hóa chất khác sử dụng trong nông nghiệp (46691), cụ thể gồm: Bán buôn phân bón, thuốc trừ sâu và hóa chất khác sử dụng trong nông nghiệp, cụ thể gồm: bán buôn phân bón; bán buôn thuốc trừ sâu; bán buôn hóa chất khác sử dụng trong nông nghiệp: thuốc trừ cỏ, thuốc chống nảy

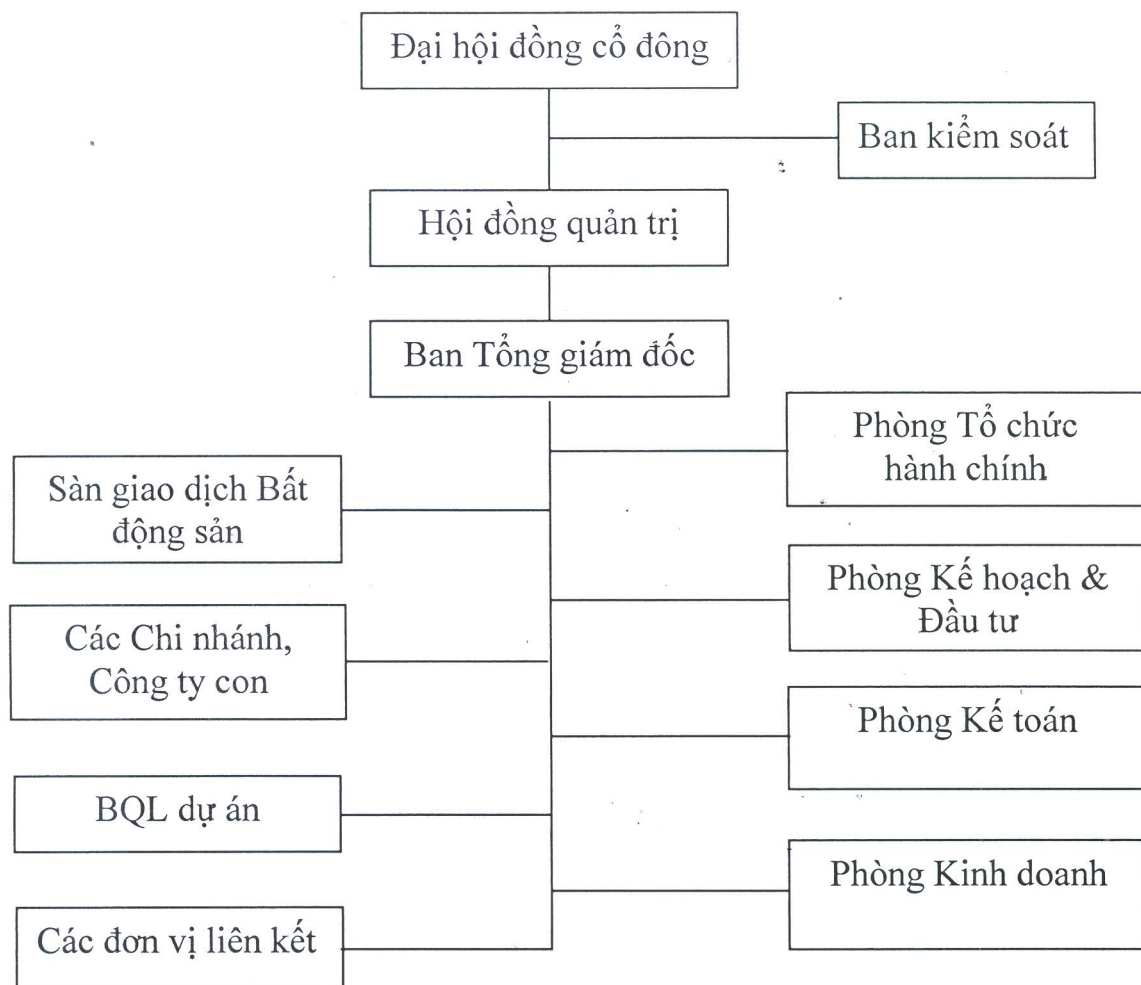


mầm, thuốc kích thích tăng trưởng của cây, các hóa chất khác sử dụng trong nông nghiệp.

I.4. Thông tin về mô hình quản trị, tổ chức kinh doanh và bộ máy quản lý.

I. 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:



2. 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

II. TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM:

1. Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2019:

| CHỈ TIÊU | ĐVT | Năm 2018 | Năm 2019 |
|----------------------|------|-----------------|-----------------|
| Tổng tài sản | đồng | 454.806.151.022 | 429.860.618.260 |
| Doanh thu | đồng | 108.493.201.082 | 24.762.746.993 |
| Chi phí | đồng | 84.136.518.297 | 31.992.926.269 |
| Lợi nhuận trước thuế | đồng | 24.356.682.785 | (7.230.179.276) |

| | | | |
|--------------------|------|----------------|-----------------|
| Thuế TNDN | đồng | - | - |
| Lợi nhuận sau thuế | đồng | 24.356.682.785 | (7.230.179.276) |

2. Ban Tổng giám đốc Công ty

| | | |
|----------------------|---------------------|---|
| Ông Nguyễn Nam Hồng | Quyền Tổng giám đốc | |
| Ông Nguyễn Văn Hiến | Phó Tổng giám đốc | |
| Ông Nguyễn Văn Quyết | Phó Tổng giám đốc | Miễn nhiệm chức vụ Phó TGD từ ngày 16/4/2019 |
| Ông Nguyễn Xuân Việt | Phó Tổng giám đốc | Miễn nhiệm chức vụ Phó TGD từ ngày 04/06/2019 |

3. Tình hình hoạt động SXKD.

3.1. Các dự án của Công ty:

a. Chung cư Linh Tây Tower tại Phường Linh Tây, Quận Thủ Đức, TP. HCM.

- Công ty đã tổ chức thành công Hội nghị Nhà chung cư và bầu ra Ban quản trị nhà chung cư. Hiện nay Công ty đang bàn giao các công tác quản lý, vận hành cho Ban quản trị theo đúng quy định.

- Công ty đã thuê đơn vị quản lý vận hành chuyên nghiệp để quản lý, khai thác triệt để các nguồn thu nên hiện tại đã có nguồn tăng doanh thu cho Công ty.

- Công ty đã sắp xếp, bố trí lại nhân sự tại Chung cư Linh Tây theo hướng tinh giảm, kiêm nhiệm (hiện có 02 cán bộ) để giám sát công tác quản lý vận hành của đơn vị vận hành, giám sát thực hiện việc bảo hành các căn hộ cho cư dân, thực hiện nhận hồ sơ để làm sổ hồng cho các hộ dân còn lại...

- Đến nay Công ty đã thực hiện các thủ tục, hồ sơ làm sổ hồng cho các căn hộ Linh Tây Tower. Đã có sổ hồng là 272 căn và số căn hộ đã bàn giao sổ là 251 căn, số căn hộ chưa bàn giao sổ là 21 căn.

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

- Công ty đã hợp tác với đối tác có đủ năng lực tài chính tham gia hợp tác đầu tư vào dự án và đang tiến hành các thủ tục pháp lý để triển khai dự án.

c. Dự án PetroVietnam Landmark – Chủ đầu tư là Công ty cổ phần Bất động sản xây lắp Dầu khí Việt Nam (PVCLand)

Trong năm 2019, Công ty thực hiện việc chuyển quyền và nghĩa vụ của khách hàng tới làm việc trực tiếp với chủ đầu tư PVCLand. Đã chuyển xong 124 căn, còn lại 17 căn tiếp tục thực hiện chuyển trong năm 2020.

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

- Công ty đang làm việc với các sở ban ngành tỉnh Đồng Nai và huyện Nhơn Trạch để xin tiếp tục triển khai Dự án.

3.2. Các dự án và các công ty con, công ty liên kết

a. Công ty cổ phần địa ốc Dầu khí Viễn thông (PVT)

- Sau khi hơn 12 triệu cổ phần được chuyển giao cho đối tác mới thì VPro không còn liên quan đến các hoạt động của PVT.

b. Công ty CP Đầu tư Khoáng sản Hà Yên:

1023
CÔM
CỔ
ĐẮ
NHÀ T
GIẢ

- Do thay đổi về quy mô đầu tư nên VPro không tiếp tục tham gia và đề nghị chuyển nhượng lại cổ phần cho công ty khác. Đến nay việc chuyển nhượng đã hoàn tất và VPro vẫn bảo toàn được vốn góp và thặng dư vốn.

c. Công ty Cổ phần VG:

Công ty cổ phần đầu tư và phát triển VG Hà Nội có định hướng và chiến lược phát triển như sau :

- Cùng với công ty mẹ VPro tiếp tục triển khai dự án đầu tư xây dựng Tổ hợp Trung tâm thương mại, dịch vụ văn hóa thể thao và văn phòng tại quận Nam Từ Liêm, Hà Nội. Nhưng hiện tại, do năng lực tài chính công ty mẹ VPro hạn chế nên hiện tại việc triển khai dự án đang gặp khó khăn.

- Công ty VG hiện nay đang liên danh/liên doanh với một số đối tác để chấp thuận địa điểm/giao đất để nghiên cứu và lập dự án đầu tư xây dựng ở tỉnh Phú Thọ - Yên Bái. Ngoài ra, VG vẫn tiếp tục tìm kiếm theo các dự án đầu tư mới để phát triển hiệu quả tại các khu vực/tỉnh thành trong cả nước.

- Hiện Công ty đang góp vốn tham gia vào dự án nhà máy sản xuất hàng công nghiệp tại tỉnh Yên Bái. Dự án đang ở giai đoạn xin phê duyệt chủ trương đầu tư.

d. Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Lạng Sơn

- Công ty mới được cấp Đăng ký kinh doanh vào ngày 20/12/2019 nhằm hợp tác với đối tác để thực hiện đầu tư phát triển các dự án tại tỉnh Lạng Sơn.

e. Công ty Cổ phần Khang Minh Group

- Công ty đã hoàn thành việc mua cổ phần của Công ty Cổ phần Khang Minh Group (mã CK: GKM; niêm yết trên sàn chứng khoán HNX). Đây là đơn vị có hoạt động chính là sản xuất và kinh doanh vật liệu xây dựng không nung với sản phẩm chiến lược là Conslab Thạch anh (vật liệu đá dùng làm đá lát nền, ốp tường, bề mặt bếp ...). Việc đầu tư vào ngành sản xuất này với mục tiêu mang lại lợi nhuận bền vững cho Công ty cũng như là cơ sở để tham gia vào hệ thống đại lý phân phối các sản phẩm của GKM.

f. Sàn giao dịch bất động sản

- Sau khi chung cư Linh Tây đi vào khai thác vận hành, Sàn giao dịch BĐS hầu như không có việc làm nên Công ty đã tinh giản biên chế từ hơn 10 CBCNV xuống hiện còn 01 cán bộ quản lý (Giám đốc Sàn) và 01 nhân viên kế toán kiêm nhiệm (thuộc biên chế phòng kế toán Công ty). Do vốn kinh doanh của Công ty không nhiều nên nguồn vốn phục vụ cho hoạt động sản xuất kinh doanh của Sàn ở mức khiêm tốn. Vì vậy Sàn chỉ có thể làm công việc môi giới, dịch vụ nhỏ lẻ theo từng căn hộ.

4. Công tác quản lý:

4.1. Công tác kế toán, kiểm toán

- Tích cực thu hồi công nợ của các khách hàng đảm bảo nguồn thu cho Công ty.

- Thu, đối chiếu công nợ của các chủ căn hộ Linh Tây để phục vụ công tác làm sổ hồng cho cư dân.

- Thực hiện việc hạch toán thu chi, quản lý và báo cáo quỹ, lưu trữ, quản lý hồ sơ chứng từ, sổ sách kế toán thực hiện đầy đủ theo quy định của luật và quy chế tài chính của Công ty.

- Thanh toán đầy đủ đúng hạn các khoản lương, thưởng cho cán bộ công nhân viên theo quy định.

- Nhận bàn giao sổ sách, chứng từ kế toán của Ban phía Nam về Công ty. Xử lý xong các vấn đề tồn đọng của Ban phía Nam như: đã xác định được danh mục tài sản được điều

BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN NĂM 2019

chuyển từ Ban phía Nam về Công ty từ Quý 1/2013, hướng dẫn Ban hoàn thiện các chứng từ thanh toán còn thiếu và không hợp lý trước khi nhận bàn giao.

- Phối hợp cùng Ban Quản lý CC Linh Tây và Phòng KHĐT v/v thu, chi các khoản tiền dịch vụ của Chủ đầu tư tại Linh Tây.

4.2. Công tác lao động, tiền lương, đào tạo

- Công ty đã chủ động kiện toàn và sắp xếp lại bộ máy quản lý, rà soát, cắt giảm, điều chuyển lao động cho phù hợp với tình hình thực tế tại đơn vị đồng thời nâng cao hiệu quả trong hoạt động sản xuất kinh doanh.

+ Đổi tên Phòng Tài chính Kế Toán thành Phòng Kế Toán.

+ Thành lập mới phòng Kinh doanh.

+ Tổng số lao động đến 31/12/2019: 20 người (Thời điểm 31/12/2018 Công ty có 32 CBCNV).

+ Mức lương bình quân năm 2019 là: 8.500.000đ/người/tháng.

- Công tác trả lương và công tác bảo hiểm xã hội cho CBCNV của công ty được thực hiện theo đúng quy định hiện hành của Nhà nước và quy chế tài chính của Công ty.

4.3. Công tác Đầu tư, phát triển dự án:

Trong năm 2019, Công ty tập trung nghiên cứu tìm kiếm các dự án khả thi để đầu tư. Sau khi tiến hành khảo sát thì cũng có rất nhiều dự án được đưa ra nghiên cứu nhưng các cơ sở pháp lý chưa đầy đủ, vướng mắc về các thủ tục hành chính như: dự án khu nhà ở tại huyện Nhà Bè, dự án khu du lịch sinh thái Hạ Hòa, dự án đầu tư trang trại cây nông nghiệp tại Củ Chi, Liên danh đầu tư nhà máy sản xuất đá nhân tạo... Bên cạnh đó cũng có nhiều dự án sau khi nghiên cứu có tính khả thi nên Công ty đã tiến hành triển khai đầu tư.

Khó khăn cho hoạt động đầu tư là thiếu vốn, thiếu cán bộ có chuyên môn, nghiệp vụ vững vàng nên đôi khi còn lúng túng, chậm trễ trong công việc, nhận định và đánh giá dự án còn chủ quan, thiếu chiều sâu....

5. Tình hình tài chính

| | TÀI SẢN | 01/01/2019 | 31/12/2019 |
|------------|-------------------------------------|------------------------|------------------------|
| I | TÀI SẢN NGẮN HẠN | 156.989.506.664 | 174.281.649.841 |
| 1 | Tiền và các khoản tương đương tiền | 17.376.016.985 | 17.928.913.163 |
| 2 | Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn | 3.303.585.031 | 9.408.400.000 |
| 3 | Các khoản phải thu ngắn hạn | 94.991.407.720 | 114.217.798.000 |
| 4 | Hàng tồn kho | 26.642.996.080 | 19.209.491.101 |
| 5 | Tài sản ngắn hạn khác | 14.675.500.848 | 13.517.047.577 |
| II | TÀI SẢN DÀI HẠN | 297.816.644.358 | 255.578.968.419 |
| 1 | Các khoản phải thu dài hạn | 27.533.533.638 | 6.270.000.000 |
| 2 | Tài sản cố định | 1.060.252.930 | 1.896.368.990 |
| 3 | Tài sản dở dang dài hạn | 40.514.435.088 | 40.988.314.983 |
| 4 | Các khoản đầu tư tài chính dài hạn | 226.815.766.621 | 205.939.230.892 |
| 5 | Tài sản dài hạn khác | 1.892.656.081 | 485.053.554 |
| III | TỔNG CỘNG TÀI SẢN | 454.806.151.022 | 429.860.618.260 |

BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN NĂM 2019

| | | | |
|-----------|-------------------------------------|------------------------|------------------------|
| IV | NỢ PHẢI TRẢ | 200.874.431.932 | 195.190.526.627 |
| | 1. Nợ ngắn hạn | 197.617.404.932 | 192.090.598.247 |
| | 2. Nợ dài hạn | 3.257.027.000 | 3.099.928.380 |
| V | VỐN CHỦ SỞ HỮU | 253.931.719.090 | 234.670.091.633 |
| 1 | Vốn chủ sở hữu | 253.931.719.090 | 234.670.091.633 |
| | - Vốn đầu tư của chủ sở hữu | 500.000.000.000 | 500.000.000.000 |
| | - Quỹ đầu tư phát triển | 12.675.912.755 | 12.675.912.755 |
| | - Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối | (258.744.193.665) | (278.005.821.122) |
| 2 | Nguồn kinh phí và quỹ khác | | |
| VI | TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN | 454.806.151.022 | 429.860.618.260 |

III. BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC.

1. Đánh giá hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2019.

Trong năm 2019, Ban lãnh đạo công ty đã cùng tập thể cán bộ công nhân viên toàn công ty nỗ lực vượt qua mọi khó khăn, thách thức từng bước khắc phục và giải quyết những tồn tại, giữ vững sự ổn định công ty, thực hiện các mục tiêu kế hoạch sản xuất kinh doanh đề ra và đạt được kết quả như sau:

Đơn vị tính: tỷ đồng

| STT | Các chỉ tiêu chính | ĐVT | TH năm 2019 | KH năm 2020 |
|-----|----------------------|-----------|-------------|-------------|
| 1 | Doanh thu | Tỷ đồng | 24,76 | 68,265 |
| 2 | Chi phí | Tỷ đồng | 31,99 | 67,179 |
| 3 | Lợi nhuận trước thuế | Tỷ đồng | (7,23) | 1,086 |
| 4 | Lợi nhuận sau thuế | Tỷ đồng | (7,23) | 1,086 |
| 5 | Thu nhập bình quân | Trđ/ng/th | 8,5 | 8,5 |

Kế hoạch SXKD năm 2019 chủ yếu được xây dựng trên cơ sở dòng tiền thu được từ việc chuyển nhượng cổ phần tại các công ty liên danh, liên kết và một số hoạt động đầu tư xây lắp khác. Tuy nhiên, các chỉ tiêu trên không đạt do Công ty chưa chuyển nhượng được số cổ phần trên và doanh thu từ các hoạt động đầu tư, xây lắp không đạt được như kỳ vọng vì một số dự án chậm triển khai và đang trong giai đoạn chuẩn bị đầu tư.

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

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

- Ban Tổng giám đốc đã điều hành hoạt động SXKD của công ty tuân thủ các quy định của pháp luật, Điều lệ, Quy chế quản trị nội bộ. Các thành viên trong Ban điều hành đã thực hiện tốt nhiệm vụ được giao. Ban điều hành đã triển khai đầy đủ, kịp thời các nghị quyết, quyết định của HĐQT, xây dựng cơ chế làm việc dân chủ, công khai, phân cấp phân quyền cụ thể cho từng thành viên trong Ban Tổng giám đốc để mỗi người có thể phát huy tính chủ động, sáng tạo và chịu trách nhiệm trong công tác được giao, xây dựng quan hệ phối hợp chặt chẽ giữa HĐQT và Ban Tổng giám đốc.

- Chủ động tổ chức các cuộc họp hàng tháng với sự tham dự của Chủ tịch HĐQT và các thành viên HĐQT nhằm báo cáo, đánh giá rà soát tình hình thực hiện SXKD. Bên cạnh đó, Ban điều hành đã quyết liệt trong việc chỉ đạo thực hiện các giải pháp tiết giảm chi phí, sắp

xếp lại tổ chức bộ máy nhân sự cũng như quan tâm chăm sóc, không ngừng cải thiện đời sống cho cán bộ công nhân viên. Căn cứ yêu cầu SXKD, Ban điều hành đã chủ động đề xuất HĐQT các giải pháp cần thiết về tài chính, nhân sự, tái cấu trúc vốn đầu tư, huy động nguồn lực từ các đơn vị thành viên nhằm hoàn thành kế hoạch được ĐHĐCD phê duyệt.

- Công tác quan hệ cổ đông, truyền thông được duy trì tốt.

2. Kế hoạch trong năm 2020.

2.1. Các nhiệm vụ trọng tâm.

- Một số lĩnh vực hoạt động chính của VPRO như: đầu tư, kinh doanh, môi giới, cho thuê bất động sản, tư vấn ... tiếp tục được đẩy mạnh. Ngoài việc hợp tác với đối tác có tiềm lực tài chính để hợp tác đầu tư dự án đã có như dự án tại quận Nam Từ Liêm, dự án Khu đô thị tại Đồng Nai... Công ty sẽ khảo sát tìm kiếm các dự án bất động sản khả thi khác, ưu tiên các dự án vừa và nhỏ tại Hà Nội, TP. Hồ Chí Minh cũng như các địa phương lân cận để tiến hành đầu tư.

- Công ty VPRO tiếp tục cơ cấu và sắp xếp lại danh mục đầu tư của Cty, đẩy mạnh việc mở rộng các ngành nghề kinh doanh: Xây lắp, sản xuất vật liệu xây dựng, logistics, chế biến khoáng sản... để đa dạng hóa ngành nghề SXKD của Công ty.

- Tiếp tục tập trung giải quyết các vụ kiện kinh tế đã kéo dài nhiều năm. Cố gắng hạn chế cho Công ty tối đa những thiệt hại về kinh tế, uy tín và thời gian

- Tăng cường công tác quản trị Công ty, rà soát, sửa đổi, bổ sung hoàn thiện hệ thống văn bản quản lý nội bộ phù hợp với pháp luật, điều lệ hoạt động, phù hợp với điều kiện thực tế sản xuất kinh doanh của Công ty.

2.2. Các nhiệm vụ cụ thể.

* Dự án Linh Tây Tower tại Phường Linh Tây, Quận Thủ Đức, TP. HCM:

- Thực hiện công tác giám sát quản lý đơn vị quản lý vận hành, thực hiện việc bảo hành, bảo trì các căn hộ của cư dân.

- Thực hiện việc bàn giao tại chung cư cho Ban quản trị theo đúng qui định của luật.

- Tiếp tục làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu căn hộ còn lại cho cư dân.

- Đơn đốc thu hồi công nợ của khách hàng.

- Khai thác các dịch vụ cho thuê trang thiết bị do Công ty đầu tư (không thuộc sở hữu chung của chung cư) và cho thuê các diện tích thương mại còn lại.

* 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 hoàn tất các thủ tục đầu tư cho Dự án.

* Dự án PetroVietnam Landmark – Chủ đầu tư là Công ty cổ phần Bất động sản xây lắp Dầu khí Việt Nam (PVCLand)

- Công ty tiếp tục thực hiện việc chuyển quyền và nghĩa vụ của các khách hàng còn lại tới làm việc trực tiếp với chủ đầu tư PVCLand.

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

- Thực hiện các thủ tục triển khai dự án sau khi UBND tỉnh Đồng Nai chấp thuận.

* Dự án đầu tư xây dựng tại tỉnh Lạng Sơn

- Công ty hợp tác với đối tác để triển khai thực hiện Dự án sau khi có quyết định của UBND tỉnh Lạng Sơn.

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

- Công ty tiếp tục đầu tư giai đoạn 2 vào Công ty Cổ phần Khang Minh Group để phục vụ việc xây dựng thêm nhà máy sản xuất nhằm đáp ứng yêu cầu của thị trường.

- Tham gia phân phối sản phẩm và đại lý độc quyền của Khang Minh trong các dự án.
- * Dự án Nhà máy sản xuất hàng công nghiệp tại tỉnh Yên Bái
- Xin cấp Giấy phép đầu tư, hợp tác với các đơn vị tư vấn cho Dự án, thực hiện các thủ tục để nhận bàn giao mặt bằng dự án, san lấp mặt bằng, xây dựng hạ tầng nhà máy...
- * Chuyển nhượng cổ phần tại các công ty con, công ty liên kết, công ty đầu tư tài chính
- Để đảm bảo nguồn vốn phục vụ công tác SXKD, Công ty sẽ tiếp tục tìm kiếm các đối tác để chuyển nhượng cổ phần (toàn bộ hoặc một phần) của VPRO tại Công ty cổ phần Bất động sản Xây lắp Dầu khí Việt Nam – PVCLand, Công ty cổ phần Đầu tư và phát triển Phong Phú – Lãng Cô...
- * Công tác phát triển dự án
- Để có thể tạo nguồn công việc cho năm 2020 và các năm tiếp theo, VPRO sẽ tìm kiếm các dự án có tính khả thi để đấu thầu đảm nhận thi công, hợp tác đầu tư hoặc mua lại các dự án để triển khai thực hiện đầu tư xây dựng tại các tỉnh/ thành phố như Lạng Sơn, Hải Phòng, Yên Bái, Đồng Nai...

3. Giải pháp thực hiện kế hoạch SXKD năm 2020

- * Công tác tái cơ cấu, tổ chức và quản lý
- Nâng cao năng lực trong công tác quản lý quản trị, điều hành hoạt động sản xuất kinh doanh từ công ty đến các phòng, ban, đơn vị, chi nhánh.
- Cơ cấu lại bộ máy tổ chức, nhân sự đảm bảo cơ cấu gọn nhẹ, đủ năng lực, trình độ đáp ứng yêu cầu trong công tác điều hành và triển khai các hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty.
- Rà soát, xây dựng lại các quy chế quản lý nội bộ phù hợp với pháp luật, điều lệ tổ chức hoạt động và tình hình thực tế SXKD của Công ty.
- * Công tác tài chính, kế toán
- Lập kế hoạch, chủ động thực hiện thu xếp, huy động các nguồn vốn đảm bảo phục vụ kịp thời các công trình/dự án cũng như hoạt động SXKD của Công ty trong năm 2020. Tăng cường công tác kiểm soát dòng tiền đảm bảo sử dụng đúng mục đích.
- Tính toán hiệu quả kinh tế, tiết giảm tối đa chi phí, tối đa hóa lợi nhuận tại các dự án; xây dựng và kiểm soát chặt chẽ kế hoạch chi phí của công ty, các ban quản lý dự án nhằm nâng cao hiệu quả sử dụng vốn của công ty.
- Tăng cường công tác quản lý hợp đồng kinh tế, hạch toán kinh doanh tại từng công trình/dự án. Tăng cường kiểm tra, giám sát việc triển khai, điều hành và thực hiện hoạt động SXKD tại các công ty con, công ty liên kết.
- Thường xuyên rà soát lại các khoản công nợ phải thu và giá trị khối lượng dở dang tại các đơn vị. Quyết liệt trong công tác nghiệm thu, thanh quyết toán và thu hồi công nợ nhằm đảm bảo thu hồi nguồn vốn, phục vụ cho hoạt động SXKD của VPRO.
- * Công tác kế hoạch đầu tư
- 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.
- Tăng cường năng lực cho cán bộ làm công tác kế hoạch, triển khai ý tưởng chỉ đạo của Thủ trưởng đơn vị kịp thời rõ ràng trong việc xây dựng kế hoạch SXKD của Công ty theo tháng, quý, năm. Việc xây dựng kế hoạch sát thực tế, không vượt quá khả năng của Công ty.

- Nâng cao năng lực cho cán bộ làm công tác đầu tư, việc khảo sát, nghiên cứu, đề xuất, tham mưu cho thủ trưởng đơn vị về dự án đầu tư phải được tiến hành khoa học, thực tế, chính xác, hiệu quả mang tính pháp lý cao. Công ty coi đây là một trong những biện pháp trọng tâm vì việc đầu tư dự án đúng hay sai sẽ quyết định đến việc thành công hay thất bại của Công ty trong bối cảnh cạnh tranh của thị trường ngày càng khốc liệt.

* Công tác đào tạo và phát triển nguồn nhân lực

- Chú trọng chăm lo đời sống vật chất, tinh thần cho CBCNV đảm bảo quyền lợi hợp pháp, chính đáng của người lao động.

- Nâng cao chất lượng nguồn nhân lực thông qua tổ chức, sắp xếp lại lao động. Có chương trình đào tạo, đào tạo lại lao động một cách bài bản. Tuyển dụng thêm cán bộ có năng lực chuyên môn về quản lý dự án đầu tư, kinh tế xây dựng, kỹ sư xây dựng dân dụng và công nghiệp...

* Công tác truyền thông.

- Chú trọng nâng cao hình ảnh, vị thế, năng lực của Công ty trên các phương tiện truyền thông như trang web, hồ sơ năng lực của Công ty... Gắn tên Công ty tại các vị trí thuận lợi như: trụ sở làm việc của Công ty, đỉnh tòa nhà chung cư Linh Tây Tower, các dự án đang chuẩn bị triển khai.

- Thường xuyên cập nhật, bổ sung thông tin về kinh tế - xã hội, Bất động sản... và các lĩnh vực liên quan hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty lên trang website của Công ty.

V. QUẢN TRỊ CÔNG TY.

1. Hội đồng quản trị công ty.

* Thành viên và cơ cấu của HĐQT.

| STT | Họ tên | Chức vụ |
|-----|---------------------------|---------------|
| 1 | Ông: Trần Quốc Huy | Chủ tịch HĐQT |
| 2 | Ông: Nguyễn Hưng Bường | Ủy viên HĐQT |
| 3 | Ông: Nguyễn Lê Đình Khánh | Ủy viên HĐQT |
| 4 | Ông: Bùi Quang Minh | Ủy viên HĐQT |
| 5 | Ông: Trần Khánh | Ủy viên HĐQT |

* Hoạt động của HĐQT Công ty năm 2019.

- Năm 2019, HĐQT đã tổ chức 11 cuộc họp và ban hành 29 nghị quyết và 15 quyết định (tại các phiên họp trực tiếp hoặc xin ý kiến bằng văn bản) để thực hiện chức năng quản trị hoạt động của Công ty và chỉ đạo Ban Tổng giám đốc điều hành trong việc thực hiện các nhiệm vụ SXKD được ĐHCĐ giao cụ thể như sau:

- Chỉ đạo tổ chức thành công ĐHCĐ thường niên năm 2019 của Công ty theo quy định pháp luật và Điều lệ tổ chức hoạt động của Công ty. Định kỳ hàng tháng/hàng quý, HĐQT đã tổ chức các phiên họp đưa ra các quyết nghị mang tính định hướng toàn diện để chỉ đạo Ban Tổng giám đốc tổ chức triển khai thực hiện các nhiệm vụ SXKD đã được ĐHCĐ thông qua. Các thành viên Ban kiểm soát được mời tham gia và đóng góp ý kiến tại tất cả các phiên họp của HĐQT. Giữa các phiên họp định kỳ, HĐQT đã thông qua nhiều chủ trương, quyết sách bằng hình thức xin ý kiến bằng văn bản nhằm đáp ứng tiến độ công việc. Các Nghị quyết, quyết định được ban hành kịp thời phù hợp với điều kiện thực tế và đáp ứng yêu cầu nhiệm vụ của Công ty, tạo điều kiện để Ban Tổng giám đốc chủ động trong công tác điều hành hoạt động SXKD.

- Giám sát, chỉ đạo Ban Tổng giám đốc điều hành hoạt động SXKD và lựa chọn đơn vị

kiểm toán Báo cáo tài chính Công ty năm 2019 theo Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên.

- Cơ cấu lại các phòng/ban chức năng: đổi tên Phòng Tài chính kế toán thành phòng kế toán, thành lập mới phòng Kinh doanh. Bổ nhiệm và sắp xếp các vị trí chủ chốt như Phó Tổng giám đốc, kế toán trưởng, trưởng các phòng/ban.

- Phê duyệt và chỉ đạo thực hiện công tác tái cấu trúc vốn tại các đơn vị thành viên của Công ty theo định hướng tái cấu trúc được ĐHĐCĐ phê duyệt.

- Quyết định ủy quyền đại diện phần vốn của Công ty tại các đơn vị thành viên, công ty liên doanh, liên kết.

- Giám sát, quản lý hoạt động đầu tư các dự án của Công ty tại tỉnh/thành phố như: Hải Phòng, Đồng Nai, Yên Bái, Lạng Sơn....

- Các tiểu ban của HĐQT: Không có.

- Công tác chỉ đạo, giám sát đối với Ban Tổng giám đốc và bộ máy điều hành.

+ Trong năm 2019, Hội đồng quản trị Công ty đã luôn song hành cùng Ban Tổng giám đốc trong từng lĩnh vực hoạt động, bám sát thị trường đưa ra các chỉ đạo kịp thời. Các hoạt động của Ban Tổng giám đốc tuân thủ theo đúng quy định của pháp luật, điều lệ công ty, các Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông và các Nghị quyết của Hội đồng quản trị.

+ Việc miễn nhiệm, bổ nhiệm các nhân sự trong Công ty, các Ban quản lý dự án được thực hiện theo đúng trình tự, thủ tục về việc bổ nhiệm cán bộ quản lý, phù hợp với điều lệ của Công ty.

+ Trong phạm vi chức năng quyền hạn của mình, Hội đồng quản trị VPro đã thường xuyên, tăng cường kiểm tra giám sát việc thực thi các quy chế, quy định trong mọi hoạt động của Công ty.

+ Hội đồng quản trị đã tổ chức các phiên họp thường niên và bất thường theo quy định, đồng thời cũng thường xuyên sát cánh, hỗ trợ Ban Tổng giám đốc tháo gỡ những khó khăn, vướng mắc trong hoạt động điều hành doanh nghiệp.

- Mục tiêu và phương hướng nhiệm vụ 2020:

+ Tập trung chỉ đạo và giám sát Ban điều hành triển khai các giải pháp nhằm thực hiện kế hoạch SXKD năm 2020.

+ Đổi mới về công tác quản trị điều hành doanh nghiệp thông qua việc thay đổi tư duy, tác phong làm việc của tất cả các cá nhân, bộ phận.

+ Tập trung nâng cao năng lực trong các lĩnh vực cốt lõi là đầu tư và xây lắp. Nâng cao hiệu quả các dự án đầu tư kinh doanh bất động sản hiện có đồng thời đẩy mạnh công tác tìm kiếm các dự án mới trên cơ sở đảm bảo các tiêu chí: pháp lý rõ ràng, tính khan hiếm cao, lợi nhuận đảm bảo.

+ Ổn định và nâng cao năng lực tài chính công ty, thực hiện tốt việc kiểm soát dòng tiền và thu thời công nợ. Tăng cường công tác quản trị rủi ro đối với hoạt động của Công ty và các công ty thành viên song song với việc mở rộng hoạt động SXKD.

+ Tiếp tục sắp xếp, kiện toàn, đào tạo, bồi dưỡng, phát triển nguồn nhân lực của công ty theo hướng tinh gọn, hiệu quả, nâng cao đời sống vật chất, tinh thần cho người lao động.

+ Tăng cường hợp tác với các đối tác để tìm kiếm cơ hội hợp tác, đầu tư, kinh doanh, mở rộng hoạt động SXKD.

+ Mục tiêu năm 2020, hoàn thành các nội dung Nghị quyết Đại hội; đạt, vượt mục tiêu kế hoạch SXKD do Đại hội đồng cổ đông thông qua.

- Thù lao, các khoản lợi ích khác và chi phí cho từng thành viên HĐQT:

BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN NĂM 2019

+ 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.

2. Ban kiểm soát:

| STT | Họ tên | Chức vụ | Ghi chú |
|-----|--------------------------|----------------------|---------|
| 1 | Ông: Nguyễn Văn Kỳ | Trưởng ban kiểm soát | |
| 2 | Bà: Nguyễn Thị Hải | Ủy viên | |
| 3 | Bà: Nguyễn Thị Thu Giang | Ủy viên | |

- 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 6 tháng đầu năm và cả năm 2019 của Công ty.

III. Báo cáo tài chính.

(Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2019 đính kèm)

Hà Nội, ngày 10 tháng 02 năm 2020

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



Trần Quốc Huy