

Số: 03/BC-VPro

Hà Nội, ngày 15 tháng 04 năm 2025.

## **BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN NĂM 2024**

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

### **I. THÔNG TIN CHUNG.**

#### **1. Thông tin khái quát.**

- Tên giao dịch: CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ NHÀ ĐẤT VIỆT
- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số: 0102380872
- Vốn điều lệ: 500.000.000.000 VNĐ
- Vốn đầu tư của chủ sở hữu:
- Địa chỉ trụ sở chính: số 2A, phố Đỗ Quang, phường Trung Hòa, Quận Cầu Giấy, Hà Nội.
- Địa điểm kinh doanh: Khu dịch vụ tầng 6, tòa nhà Golden Palm, 21 Lê Văn Lương, Phường Nhân Chính, Quận Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội.
- Số điện thoại: 024 37856969
- Website: www.vpr.vn
- Mã cổ phiếu (nếu có): 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 04/04/2023 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.

Ngày 25/04/2023 chứng khoán của cổ phiếu PVL bị đưa vào diện hạn chế giao dịch tại sàn giao dịch UPCOM.

#### **2. Ngành nghề và địa bàn kinh doanh**

\* Ngành nghề kinh doanh:

- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê;
- 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;

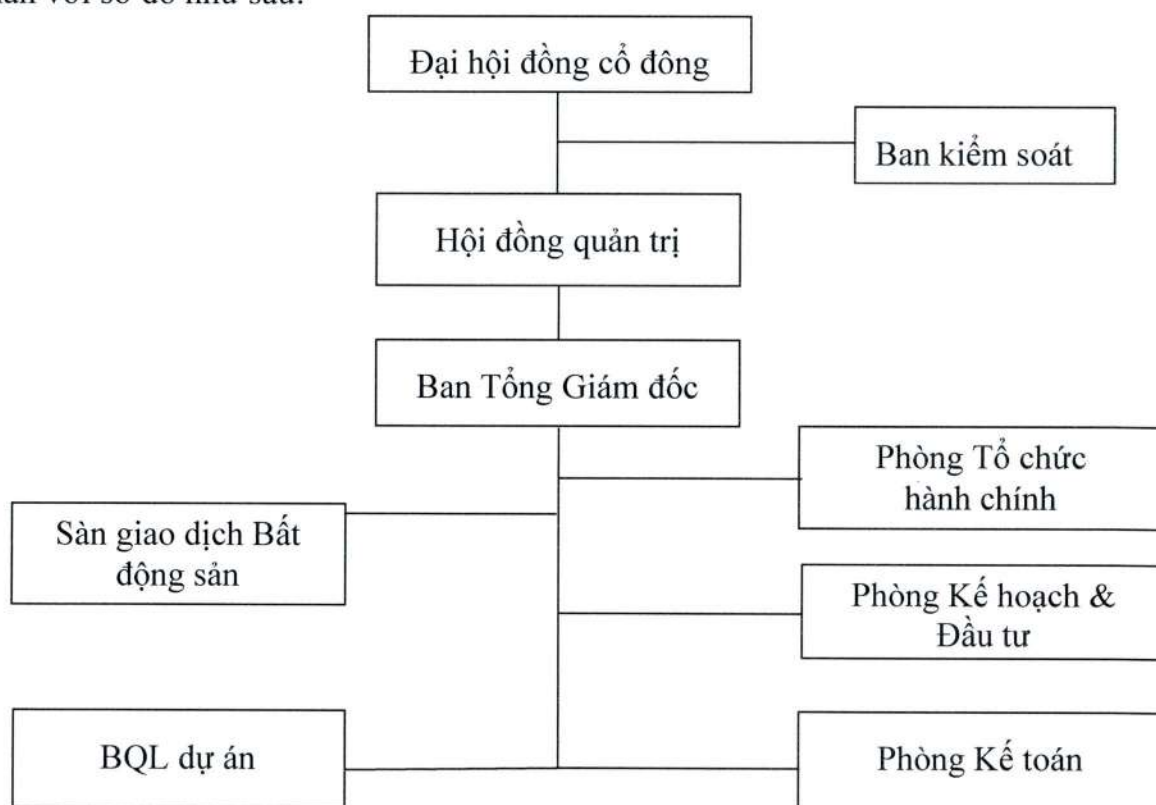
- Quản lý, khai thác và kinh doanh các dịch vụ trong khu chung cư, khu đô thị, khu dân cư tập trung, bãi đỗ xe, khách sạn du lịch.

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

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

\* Mô hình quản trị:

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:

- 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 11/07/2024, Công ty Cổ phần Đầu tư và Khoáng sản Việt Yên không còn là công ty liên kết của Công ty.

### 4. Định hướng phát triển:

- Phát huy thế mạnh, tập trung vào mảng ngành đầu tư, kinh doanh cốt lõi. Định hướng trong năm 2025 của Công ty là đẩy mạnh các hoạt động sản xuất, kinh doanh, các dự án bất động sản.



- 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 dự án.
- Kiểm soát việc đầu tư mở mới, cơ cấu vốn hợp lý, sử dụng vốn có hiệu quả để phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh ngắn, trung, dài hạn của công ty.
- Tăng cường công tác nghiên cứu thị trường, tìm kiếm các dự án mới có tiềm năng để đầu tư, khai thác.
- Mở rộng ngành nghề phù hợp với năng lực đơn vị.
- Xây dựng môi trường làm việc đoàn kết, văn hóa lành mạnh. Gắn kết người lao động thông qua các hoạt động đoàn thể và cộng đồng.
- Tái cấu trúc mô hình hoạt động, kiện toàn bộ máy các phòng ban hoạt động hiệu quả.

## 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 quy định pháp luật có liên quan như Luật Xây dựng, Luật Đất đai, Luật Môi trường,... 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 2024 như sau:

Đơn vị: VNĐ.

TT	CHỈ TIÊU	Năm 2024	Năm 2023
1.	<b>Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>503.204.817</b>	<b>1.445.583.263</b>
2.	<b>Các khoản giảm trừ doanh thu</b>	<b>-</b>	<b>4.245.134.134</b>
3.	<b>Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>503.204.817</b>	<b>-2.799.550.871</b>
4.	Giá vốn hàng bán	342.449.211	-3.250.893.949
5.	Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	160.755.606	451.343.078
6.	Doanh thu hoạt động tài chính	284.086.445	473.749.968
7.	Chi phí tài chính	314.753.952	77.928.090.461
8.	Chi phí quản lý doanh nghiệp	17.266.606.173	10.942.708.263
9.	<b>Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>-17.136.518.074</b>	<b>-87.945.705.678</b>
10.	Thu nhập khác	-	3.688.560.632
11.	Chi phí khác	72.221.207	4.551.528.263
12.	<b>Lợi nhuận khác</b>	<b>-72.221.207</b>	<b>-862.967.631</b>
13.	<b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b>-17.208.739.281</b>	<b>-88.808.673.309</b>
14.	Chi phí thuế TNDN hiện hành	-	-
15.	<b>Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp</b>	<b>-17.208.739.281</b>	<b>-88.808.673.309</b>

16.	Lãi cơ bản trên cổ phiếu	-344	-1.776
17.	Lãi suy giảm trên cổ phiếu	-344	-1.776

## **2. Tổ chức và nhân sự**

### **2.1. Danh sách Ban điều hành**

- Ông Bùi Quang Minh: Chủ tịch Hội đồng quản trị.
- Ông Phùng Viết Quyên: Tổng Giám đốc.
- Ông Nguyễn Văn Hiến: Phó Tổng Giám đốc.
- Bà Trịnh Vân Anh: Phó Tổng Giám đốc (Bổ nhiệm ngày 08/11/2024).
- Bà Trần Thanh Hằng: Kế toán trưởng.

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

- \* Ông Bùi Quang Minh – Chủ tịch HĐQT
  - Ngày sinh: 04/08/1985
  - Quê quán: Ninh Bình
  - Địa chỉ thường trú: 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 Viết Quyên – 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
- \* Bà Trịnh Vân Anh – Phó Tổng Giám đốc
  - Ngày sinh: 21/07/1980
  - Quê quán: Hà Nội
  - Địa chỉ thường trú: Hoàn Kiếm, Hà Nội.
  - Trình độ chuyên môn: Kỹ sư
  - Tỷ lệ sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết: 0 cổ phần
- \* Bà Trần Thanh Hằng – Kế toán trưởng
  - Ngày sinh: 10/10/1983
  - Quê quán: Thanh Hóa
  - Địa chỉ thường trú: Hai Bà Trưng, Hà Nội.
  - Trình độ chuyên môn: Cử nhân
  - Tỷ lệ sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết: 0 cổ phần

### **2.3. Những thay đổi trong Ban điều hành**

- Ngày 08/11/2024, bổ nhiệm chức vụ Phó Tổng Giám đốc đối với bà Trịnh Vân Anh.

### **2.4. Nhân sự công ty:**



- Tổng số CBCNV công ty tính đến ngày 31/12/2024: 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**

- Ban Tổng Giám đốc vẫn đang tích cực làm việc với các cơ quan chức năng để xin được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất hoặc đàm phán với các đối tác phù hợp để chuyển nhượng toàn bộ sản thương mại, văn phòng tại Chung cư Linh Tây Tower tại phường Linh Tây, TP. Thủ Đức, TP. HCM theo hiện trạng thực tế, thu hồi vốn lưu động để tái đầu tư. Trong thời gian tạm thời chưa chuyển nhượng được, Công ty đang tìm kiếm khách hàng để tiếp tục cho thuê toàn bộ diện tích sản thương mại thuộc sở hữu của Công ty tại Chung cư Linh Tây Tower, nhằm đảm bảo dòng tiền ổn định cho các khoản chi phí thường xuyên.
- Năm 2024, lần đầu tiên bằng nội lực của mình, Công ty đã mua được diện tích văn phòng làm địa điểm kinh doanh tại tầng 6, tòa nhà The Golden Palm, 21 Lê Văn Lương, P. Nhân Chính, Q. Thanh Xuân, TP. HN để ổn định hoạt động. Trên cơ sở cải tạo địa điểm kinh doanh mới, Ban Tổng Giám đốc đã sử dụng một phần diện tích làm văn phòng làm việc cho các Phòng/ Ban, diện tích còn lại Công ty lên phương án kinh doanh/cho thuê phù hợp với từng diện tích để tạo thêm nguồn thu nhập ổn định cho Công ty.
- Lập phương án khai thác để tăng nguồn thu trong thời gian chờ tăng giá hoặc tìm kiếm khách hàng để chuyển nhượng 02 lô đất tại xã Hòa Thạch, huyện Quốc Oai, thành phố Hà Nội nếu có hiệu quả.
- Tìm kiếm đối tác quan tâm để chuyển nhượng 2,44 triệu cổ phần của Công ty tại Công ty Cổ phần Bất động sản Xây lắp dầu khí Việt Nam.
- Phối hợp với cơ quan Thi hành án dân sự Thành phố Hà Nội và Thành phố Hồ Chí Minh để thu hồi tài sản cho Công ty như: vụ án Hoàng Ngọc Sáu, vụ án Hưng Thịnh Phát,...
- Tiếp tục tìm kiếm các đối tác có năng lực và kinh nghiệm để hợp tác đầu tư phát triển, thực hiện dự án hoặc chuyển giao quyền phát triển dự án Tổ hợp trung tâm thương mại, dịch vụ văn hóa thể thao và văn phòng tại ô đất CV4.4, phường Phú Đô, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội.
- Thúc đẩy các Công ty có vốn góp/ hợp tác kinh doanh (Công ty Cổ phần Khoáng sản Việt Yên, Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Nam Tiến) để tiếp tục thực hiện các dự án đảm bảo phần vốn góp của Công ty được hiệu quả.
- Đối với dự án Khu ở mới sinh thái sông Kỳ Cùng xã Mai Pha, thành phố Lạng Sơn: Công ty thúc đẩy và phối hợp với Công ty Cổ phần Đầu tư Kỳ Cùng để thực hiện công tác, thủ tục giải phóng mặt bằng, thống nhất các cơ quan chức năng giải pháp tháo gỡ một số tồn tại liên quan đến hạng mục hầm chui qua đường sắt kết nối vào dự án. Đồng thời Công ty cũng tìm kiếm các nhà đầu tư để chuyển nhượng toàn bộ vốn của Công ty theo nguyên tắc bảo toàn vốn nếu điều kiện cho phép.

### **4. Tình hình tài chính**

#### *a) Tình hình tài chính:*



Chỉ tiêu	Năm 2023	Năm 2024	% tăng giảm
Tổng giá trị tài sản	218.126.453.204	201.135.643.741	-7,79%
Doanh thu thuần	(2.799.550.871)	503.204.817	
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	(87.945.705.678)	(17.136.518.074)	80,51%
Lợi nhuận khác	(862.967.631)	(72.221.207)	91,63%
Lợi nhuận trước thuế	(88.808.673.309)	(17.208.739.281)	80,62%
Lợi nhuận sau thuế TNDN	(88.808.673.309)	(17.208.739.281)	80,62%

*b) Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu:*

Chỉ tiêu	Đơn vị	Năm 2023	Năm 2024
<b>1. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán</b>			
Hệ số thanh toán ngắn hạn	Lần	1,9	1,3
Hệ số thanh toán nhanh	Lần	1,5	0,9
<b>2. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn</b>			
Hệ số Nợ phải trả/Tổng tài sản	Lần	0,25	0,27
Hệ số Nợ phải trả/vốn chủ sở hữu	Lần	0,33	0,37
<b>3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động</b>			
Vòng quay hàng tồn kho	Vòng		
Vòng quay tổng tài sản	Vòng	-0,013	0,003
<b>4. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời</b>			
Hệ số Lợi nhuận sau thuế/ Doanh thu thuần	%		
Hệ số Lợi nhuận sau thuế/ Vốn chủ sở hữu	%	-0,54	-0,12
Hệ số Lợi nhuận sau thuế/ Tổng tài sản	%	-0,41	-0,09

**5. Cơ cấu cổ đông, thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu**

a) Cổ phần:

- 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 29/05/2024 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%	
	<b>Phân theo tỷ lệ sở hữu</b>			
1	Cổ đông lớn	9.894.100	98.941.000.000	19,79%
2	Cổ đông khác	40.105.900	401.059.000.000	80,21%
	<b>Tổng</b>	<b>50.000.000</b>	<b>500.000.000.000</b>	<b>100%</b>
	<b>Phân theo cơ cấu nội bộ</b>			
1	Cổ đông tổ chức	5.415.914	54.159.140.000	10,83%
2	Cổ đông là cá nhân	44.584.086	445.840.860.000	89,17%
	<b>Tổng</b>	<b>50.000.000</b>	<b>500.000.000.000</b>	<b>100%</b>
	<b>Phân theo nguồn vốn hình thành</b>			
1	Nhà nước	0	0	0



2	Cổ đông khác	50.000.000	500.000.000.000	100%
	<b>Tổng</b>	<b>50.000.000</b>	<b>500.000.000.000</b>	<b>100%</b>
	<b>Phân theo địa bàn</b>			
1	Cổ đông trong nước	49.908.009	499.80.090.000	99,82%
2	Cổ đông nước ngoài	91.991	919.910.000	0,18%
	<b>Tổng</b>	<b>50.000.000</b>	<b>500.000.000.000</b>	<b>100%</b>

(Nguồn: Danh sách tổng hợp người sở hữu chứng khoán của Công ty do Tổng công ty Lưu ký và Bù trừ Chứng khoán Việt Nam lập tại ngày 29/05/2024)

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 đồng.

d) Giao dịch cổ phiếu quỹ: Không

e) Các chứng khoán khác: Không

#### **6. Báo cáo tác động liên quan đến môi trường và xã hội của công ty**

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**

- Nhìn tổng thể chung, năm 2024 là một năm đầy thách thức, bao trùm đối với ngành bất động sản khi thị trường bất động sản đối mặt với rất nhiều khó khăn, sự phức tạp trong các thủ tục pháp lý và sự thắt chặt trong quy định liên quan đến phát triển dự án, khó khăn trong việc tiếp cận tín dụng ngân hàng. Những bất ổn về chính trị - xã hội của thế giới và trong nước đã ảnh hưởng không tốt đến hoạt động đầu tư, khai thác bất động sản. Đối mặt với những khó khăn đến từ bên ngoài như sự biến động của các yếu tố kinh tế vĩ mô là lãi suất, tín dụng thắt chặt, thủ tục pháp lý phức tạp, khủng hoảng tài chính tạo ra môi trường kinh doanh đầy thách thức, những khó khăn đến từ trong nội tại, khi gần cuối tháng 09/2024 kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2024 mới được 100% thành viên



HDQT nhiệm kỳ mới thống nhất thông qua. Bên cạnh đó, công ty cũng liên tục nhận và giải quyết đơn từ của cổ đông lớn yêu cầu các nội dung về giấy tờ, thủ tục mang tính hành chính. Trong bối cảnh đó, Công ty luôn phải chủ động nắm bắt, sát sao và ra các quyết sách kịp thời ứng phó với biến động của thị trường, tìm kiếm các giải pháp tài chính linh hoạt và tối ưu hóa chi phí, Công ty đã nỗ lực và tiếp tục đứng vững trước những khó khăn thị trường bất động sản Việt Nam.

- Những tiến bộ công ty đã đạt được: Kể từ khi Công ty được thành lập năm 2007 đến nay, lần đầu tiên Công ty bằng nội lực của mình đã mua và sở hữu diện tích để làm địa điểm kinh doanh ổn định hoạt động.

## 2. Tình hình tài chính

### a) Tình hình tài sản

Chỉ tiêu	Số đầu kỳ	Số cuối kỳ
<b>Tài sản ngắn hạn</b>	<b>101.857.559.368</b>	<b>71.151.932.750</b>
Tiền và các khoản tương đương tiền	14.195.853.396	2.998.553.180
Đầu tư tài chính ngắn hạn	6.376.007.254	363.061.000
Các khoản phải thu ngắn hạn	38.671.772.319	24.266.240.617
Hàng tồn kho	22.275.112.339	23.042.862.339
Tài sản ngắn hạn khác	20.338.814.060	20.481.215.614
<b>Tài sản dài hạn</b>	<b>116.268.893.836</b>	<b>129.983.710.991</b>
Các khoản phải thu dài hạn	48.053.650.000	26.693.650.000
Tài sản cố định	1.208.283.514	18.031.700.877
Bất động sản đầu tư	12.313.950.000	29.471.370.000
Tài sản dở dang dài hạn	41.986.913.047	42.212.913.047
Đầu tư tài chính dài hạn	12.693.166.336	12.693.166.336
Tài sản dài hạn khác	12.930.939	880.910.731
<b>Tổng cộng tài sản</b>	<b>218.126.453.204</b>	<b>201.135.643.741</b>

### b) Tình hình nợ phải trả:

Chỉ tiêu	Số đầu kỳ	Số cuối kỳ
<b>Nợ phải trả</b>	<b>53.832.211.728</b>	<b>54.050.141.546</b>
Nợ ngắn hạn	53.711.989.501	54.049.192.046
Nợ dài hạn	120.222.227	949.500
<b>Vốn chủ sở hữu</b>	<b>164.294.241.476</b>	<b>147.085.502.195</b>
<b>Lợi ích cổ đông không kiểm soát</b>		
<b>Tổng cộng nguồn vốn</b>	<b>218.126.453.204</b>	<b>201.135.643.741</b>

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

Năm 2024, Cơ cấu tổ chức bộ máy công ty cơ bản phù hợp với nhu cầu và chiến lược kinh doanh mới.

## 4. Kế hoạch phát triển trong tương lai

- Phát huy thế mạnh, tập trung vào mảng ngành đầu tư, kinh doanh cốt lõi. Định hướng trong năm 2025 của Công ty là đẩy mạnh các hoạt động sản xuất, kinh doanh, hoàn thiện pháp lý các dự án bất động sản.

- 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 dự án.



- Kiểm soát việc đầu tư mở mới, cơ cấu vốn hợp lý, sử dụng vốn có hiệu quả để phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh ngắn, trung, dài hạn của công ty.
- Tăng cường công tác nghiên cứu thị trường, tìm kiếm các dự án mới có tiềm năng để đầu tư, khai thác.
- Mở rộng ngành nghề phù hợp với năng lực đơn vị.
- Xây dựng môi trường làm việc đoàn kết, văn hóa lành mạnh. Gắn kết người lao động thông qua các hoạt động đoàn thể và cộng đồng.
- Tái cấu trúc mô hình hoạt động, kiện toàn bộ máy các phòng ban hoạt động hiệu quả.

## **5. Giải trình của Ban Giám đốc đối với ý kiến kiểm toán.**

**a. Ý kiến kiểm toán 1:** Chúng tôi chưa thu thập được cơ sở trích trước của khoản phải trả về chi phí thi công dự án B1 Trường Sa (dự án đã hoàn thành bàn giao) và chi phí dự án Linh Tây đã tồn tại nhiều năm chưa được quyết toán với tổng số tiền tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 và 31 tháng 12 năm 2024 đều là 20.238.663.076 đồng (xem chi tiết tại thuyết minh số V.17). Các thủ tục kiểm toán thay thế không mang lại cho chúng tôi bằng chứng kiểm toán thích hợp. Do vậy, chúng tôi chưa có đủ cơ sở để đánh giá tính hợp lý của các khoản trích trước chi phí này, cũng như không thể xác định được liệu có phải điều chỉnh các chỉ tiêu liên quan trên Báo cáo tài chính tổng hợp cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 và Báo cáo tài chính tổng hợp cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 hay không.

**Ý kiến kiểm toán 2:** Công ty chưa đánh giá được khả năng thu hồi khoản trả trước với Công ty Cổ phần Xây lắp Bất động sản Điện lực Dầu khí Việt Nam, Chi nhánh Công ty Cổ phần Xây lắp Bất động sản Điện lực Dầu khí Việt Nam và Ban quản lý các dự án phía Nam với số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 và ngày 31 tháng 12 năm 2023 lần lượt là 17.704.538.951 đồng, 2.347.350.629 đồng và 1.890.194.141 đồng. Chúng tôi chưa thu thập được đầy đủ các bằng chứng kiểm toán thích hợp về đánh giá của Ban Tổng Giám đốc liên quan đến khả năng thu hồi khoản công nợ. Do đó, chúng tôi không có đủ cơ sở để đưa ra ý kiến về việc trích lập dự phòng các khoản công nợ phải thu khó đòi, cũng như xác định liệu có phải điều chỉnh các chỉ tiêu có liên quan trên Báo cáo tài chính tổng hợp cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 và Báo cáo tài chính tổng hợp cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 hay không.

➤ **Giải trình 2 ý kiến kiểm toán nêu trên:** Đây là khoản công nợ cũ của Hợp đồng thi công dự án B1 Trường Sa đã được ký kết từ năm 2009 và đã hoàn thành. Công ty cũng đã cố gắng liên hệ với đối tác để thực hiện thanh quyết toán nhưng chưa có kết quả. Đồng thời trong năm 2019, 2020 Ban lãnh đạo mới của Công ty cũng đã thuê đơn vị kiểm toán nội bộ cùng làm việc với Phòng kế toán và Ban lãnh đạo để làm rõ các vấn đề tồn đọng tuy nhiên hiện chưa tìm được đầy đủ hồ sơ để làm căn cứ xử lý triệt để.

**b. Ý kiến kiểm toán 3:** Chúng tôi chưa thu thập được các bằng chứng liên quan đến việc đánh giá khả năng thu hồi của chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dài hạn dự án trung tâm thương mại dịch vụ văn hóa thể thao CV4.4. Giá trị ghi sổ dự án này trên báo cáo tổng hợp của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 là 41.900.263.716 đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2023: 41.674.263.716 đồng). Dự án bắt đầu từ năm 2011 và cho đến thời điểm hiện tại vẫn chưa hoàn thành xong giai đoạn giải phóng mặt bằng (xem chi tiết tại thuyết minh số V.8). Do vậy, chúng tôi không thể xác định được liệu có phải điều chỉnh các chỉ tiêu liên quan trên Báo cáo tài chính tổng hợp cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 và Báo cáo tài chính tổng hợp cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 hay không.



➤ **Giải trình ý kiến kiểm toán:** Dự án CV4.4 vẫn được Ban lãnh đạo Công ty chủ trương tái khởi động lại. Tuy nhiên dự án bị triển khai chậm do các vướng mắc trong quy định về quản lý đất đai, giải phóng mặt bằng.... Hiện tại, Công ty vẫn nỗ lực tìm kiếm, thương thảo với các đối tác để hợp tác đầu tư, liên danh/liên kết nhằm mục đích thực hiện dự án.

**c. Ý kiến kiểm toán 4:** Đến thời điểm phát hành báo cáo này, chúng tôi chưa nhận được thư xác nhận các khoản công nợ trả trước cho người bán ngắn hạn của Công ty với số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 là 21.942.083.721 đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2023: 21.942.083.721 đồng), phải trả người bán ngắn hạn với số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 là 17.628.171.591 đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2023: 17.709.760.451 đồng) và phải trả ngắn hạn khác với số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 là 2.188.585.188 đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2023: 1.963.275.217 đồng). Các thủ tục kiểm toán thay thế của chúng tôi cũng không cung cấp đủ bằng chứng kiểm toán thích hợp liên quan đến tính hiện hữu và đầy đủ các khoản mục công nợ nêu trên. Do đó, chúng tôi không thể xác định liệu có cần thiết phải điều chỉnh các chỉ tiêu này trên Báo cáo tài chính tổng hợp cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 và Báo cáo tài chính tổng hợp cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 hay không.

➤ **Giải trình ý kiến kiểm toán:** Công ty đã thực hiện các thủ tục gửi thư xác nhận cho các nhà cung cấp, khách hàng. Tuy nhiên đến thời điểm phát hành báo cáo thì vẫn còn chưa nhận đủ thư xác nhận. Công ty sẽ liên hệ và cố gắng thu thập đầy đủ nhất có thể các thư xác nhận này.

**d. Ý kiến kiểm toán 5:** Trên báo cáo kiểm toán báo cáo tài chính tổng hợp cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 của Công ty, kiểm toán viên tiền nhiệm đã nêu ý kiến về việc không xác định được giá trị dự phòng khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Địa ốc dầu khí viển thông tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 và ngày 31 tháng 12 năm 2022 với giá trị ghi sổ là 202.465.337.987 đồng. Nguyên nhân do không thu thập được đầy đủ bằng chứng kiểm toán thích hợp để xác định sự suy giảm giá trị khoản đầu tư tương ứng. Do ảnh hưởng của vấn đề nêu trên, chúng tôi không có đủ cơ sở để xác định việc Công ty ghi nhận toàn bộ khoản lỗ chuyển nhượng cổ phần tại Công ty Cổ phần Địa ốc dầu khí viển thông vào kết quả kinh doanh năm 2023 với số tiền 78.365.649.930 đồng là phù hợp hay không.

➤ **Giải trình ý kiến kiểm toán:** Năm 2023, Công ty nhận được quyết định của cục thi hành án dân sự về việc kết quả trúng giá. Do vậy toàn bộ khoản lỗ do chuyển nhượng cổ phần này mới được xác định và công ty đã hạch toán vào năm 2023 do không có cơ sở để hạch toán vào các năm trước và với số tiền là bao nhiêu.

**e. Ý kiến kiểm toán 6:** Trong quá trình kiểm toán, chúng tôi chưa thu thập được các bằng chứng kiểm toán cần thiết liên quan đến giá thành hàng hóa bất động sản của Công ty là diện tích sàn thương mại tại dự án chung cư Linh Tây, quận Thủ Đức, thành phố Hồ Chí Minh với giá trị ghi sổ tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 và ngày 31 tháng 12 năm 2024 lần lượt là 22.275.112.339 đồng và 23.042.862.339 đồng. Do ảnh hưởng của vấn đề nêu trên, chúng tôi không có đủ cơ sở để đưa ra ý kiến về tính giá trị của khoản mục “Hàng hóa bất động sản” cũng như không đánh giá được ảnh hưởng của vấn đề này đến các chỉ tiêu tương ứng trên Báo cáo tài chính tổng hợp cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 và Báo cáo tài chính tổng hợp cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023.



➤ **Giải trình ý kiến kiểm toán:** Giá trị của khoản mục hàng hóa bất động sản được tính dựa trên phân diện tích và đơn giá chi phí thực tế phát sinh được công ty hạch toán trong thời gian từ khi triển khai dự án đến thời điểm nghiệm thu dự án. Việc thu thập, cung cấp các bằng chứng liên quan đến giá thành này sẽ mất rất nhiều thời gian, do dự án đã kết thúc từ rất lâu; Công ty sẽ phối hợp cùng với Công ty kiểm toán để cung cấp trong thời gian tới.

**f. Ý kiến kiểm toán 7:** Công ty đang theo dõi trên sổ sách kế toán khoản phải thu Nhà nước tiền thuế thu nhập doanh nghiệp nộp thừa tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 và ngày 31 tháng 12 năm 2024 là 6.382.977.802 đồng. Với các tài liệu thu thập được tại thời điểm kiểm toán, chúng tôi không có đủ cơ sở để đưa ra ý kiến về tính hiện hữu của khoản thuế thu nhập doanh nghiệp phải thu Nhà nước của Công ty cũng như không đánh giá được khả năng thu hồi khoản thuế phải thu này. Do vậy, chúng tôi không thể xác định được liệu có phải điều chỉnh các chỉ tiêu liên quan trên Báo cáo tài chính tổng hợp cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 và Báo cáo tài chính tổng hợp cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 hay không.

➤ **Giải trình ý kiến kiểm toán:** Công ty đã liên hệ với cơ quan thuế để đối chiếu công nợ, tuy nhiên đến thời điểm hiện tại vẫn chưa có biên bản đối chiếu công nợ với cơ quan thuế. Công ty vẫn đang tiếp tục làm việc với cơ quan thuế để thống nhất số liệu.

**g. Ý kiến kiểm toán nhấn mạnh:** Chúng tôi xin lưu ý người đọc đến Thuyết minh số II phần Thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp. Trên Báo cáo tài chính tổng hợp của Công ty, lỗ lũy kế của Công ty đến ngày 31 tháng 12 năm 2024 là 365.590.410.560 đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 là 348.381.671.279 đồng). Doanh thu từ cho thuê tài sản và cơ sở hạ tầng của Công ty trong năm là không đáng kể, và có sự sụt giảm khá nhiều so với năm 2023. Những điều kiện này cho thấy sự tồn tại của yếu tố không chắc chắn trọng yếu có thể dẫn đến nghi ngờ đáng kể về khả năng hoạt động liên tục của Công ty.

➤ **Giải trình ý kiến kiểm toán nhấn mạnh:** Hiện tại Công ty vẫn đang hoạt động bình thường và tích cực thực hiện các giải pháp để thu hồi công nợ, nâng cao hiệu quả hoạt động kinh doanh,... để bổ sung vốn lưu động cho Công ty.

#### **6. Báo cáo đánh giá liên quan đến trách nhiệm về môi trường và xã hội của công ty**

a. Đánh giá liên quan đến các chỉ tiêu môi trường (tiêu thụ nước, năng lượng, rác thải...): Tuân thủ nghiêm túc các quy định và pháp luật nhà nước về bảo vệ môi trường.

b. Đánh giá liên quan đến vấn đề người lao động: 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.

c. 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**

Năm 2024 là năm khó khăn của các doanh nghiệp, và nền kinh tế nói chung. Mặc dù gặp nhiều khó khăn nhưng Ban điều hành và toàn thể cán bộ công nhân viên đã nỗ lực không ngừng để Công ty duy trì hoạt động ổn định và vững vàng. Ban điều hành đã triển khai các giải pháp nhằm tháo gỡ khó khăn trong công tác quản trị tài chính như tiết giảm các khoản chi không cần thiết, tập trung 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. Bên cạnh đó, các chính sách chăm lo đến quyền lợi cho người lao động cũng được quan tâm và chấp hành đúng quy định.



## 2. Đánh giá của Hội đồng quản trị về hoạt động của Ban Giám đốc công ty

- 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 ĐHĐCĐ và HĐQT, tuân thủ Điều lệ của Công ty, quy định của pháp luật.
- Ban lãnh đạo Công ty thường xuyên họp giao ban, họp đột xuất để chỉ đạo các công việc cho các phòng/ban thực hiện một cách kịp thời và hiệu quả.
- Tuân thủ nghiêm túc và đầy đủ các báo cáo định kỳ hoặc đột xuất theo yêu cầu của các cơ quan quản lý Nhà nước.
- 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.
- 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 Hội đồng quản trị

Nhận định tình hình chính trị, kinh tế xã hội năm 2025 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 ĐHĐCĐ 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 dự án.
- Củng cố 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.
- Kiểm soát việc đầu tư mở mới, cơ cấu vốn hợp lý, sử dụng vốn có hiệu quả để phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh ngắn, trung, dài hạn của công ty.
- Tìm kiếm các giải pháp nâng cao hiệu quả hoạt động kinh doanh bất động sản, kinh doanh các dịch vụ gia tăng khác,...
- Tăng cường công tác nghiên cứu thị trường, tìm kiếm các dự án mới có tiềm năng để đầu tư, khai thác..
- 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

### 1. Hội đồng quản trị

a) Thành viên và cơ cấu của 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	Chủ tịch HĐQT	51.200	0,102%	



2	Nguyễn Văn Hiến	Thành viên HĐQT		0%	
3	Nguyễn Việt Dũng	Thành viên HĐQT	3.983.700	7,97%	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Chủ tịch HĐQT Công ty CP Sông Đà 19</li> <li>- Tổng giám đốc Công ty CP Đầu tư Hacotec Group.</li> <li>- Thành viên HĐQT Công ty CP Sản xuất – Xuất nhập khẩu Thanh Hà.</li> <li>- Thành viên HĐQT Công ty CP Cơ khí - lắp máy Sông Đà.</li> <li>- Thành viên HĐQT Công ty CP May Thanh Trì.</li> </ul>
4	Trịnh Quốc Khánh	Thành viên HĐQT	5.348.500	10,70%	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Trưởng BKS Công ty CP May Thanh Trì.</li> <li>- Trưởng BKS Công ty Cổ phần Cơ khí Lắp máy Sông Đà.</li> </ul>
5	Phan Hoàng Chung	Thành viên HĐQT độc lập		0%	

b) Các tiểu ban thuộc Hội đồng quản trị: Không

c) Hoạt động của Hội đồng quản trị:

Trong năm 2024, HĐQT đã thực hiện 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, cụ thể:

- Giám sát, củng cố hoàn thiện pháp lý các dự án.
- Chỉ đạo Ban Tổng giám đốc chuẩn bị và cân đối nguồn tài chính cho hoạt động SXKD và đầu tư của Công ty.
- Chỉ đạo TGD & BĐH các phương hướng hoạt động kinh doanh thuộc thẩm quyền HĐQT. Giám sát quá trình thực hiện qua các báo cáo.
- Chỉ đạo và tổ chức thành công Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024.
- Tổ chức chỉ đạo nghiêm túc chế độ báo cáo như báo cáo tài chính bán niên, báo cáo tài chính năm, báo cáo thường niên,...
- Theo dõi, cập nhật định kỳ tình hình tài chính, quản lý điều hành, nhân sự, quản lý chi phí của công ty thông qua các báo cáo từ TGD.
- HĐQT đã có các chỉ đạo củng cố và kiện toàn bộ máy lãnh đạo, hệ thống quản trị của Công ty, 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 Công ty.

**Các cuộc họp HĐQT của công ty trong năm 2024:**

Năm 2024, HĐQT đã tổ chức 15 cuộc họp và 01 phiếu xin ý kiến, ban hành 28 nghị quyết, 22 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 2024. Báo cáo tình hình quản trị công ty năm 2024 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 23/01/2025 theo đúng quy định pháp luật. Quý Nhà đầu tư, Quý cổ đông vui lòng xem chi tiết tại đường link: [www.vpr.vn](http://www.vpr.vn) (mục quan hệ nhà đầu tư/báo cáo thường niên/báo cáo quản trị năm 2024).

**d) Hoạt động của thành viên Hội đồng quản trị độc lập**

- Số lượng và cơ cấu thành viên HĐQT của Công ty 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 2024: 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) Thành viên và cơ cấu của Ban kiểm soát**

Stt	Thành viên BKS	Chức vụ	Ngày bắt đầu/ không còn là thành viên BKS		Tỷ lệ sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết
			Bổ nhiệm	Miễn nhiệm	
1	Nguyễn Văn Kỳ	Trưởng BKS	26/01/2019	29/06/2024	0
2	Nguyễn Thị Hải	Thành viên BKS	Bổ nhiệm 26/1/2019 Tái bổ nhiệm 29/06/2024		0
3	Phạm Trung Dũng	Thành viên BKS	29/06/2024		0
4	Nguyễn Thị Thu Giang	Thành viên BKS	Bổ nhiệm 26/1/2019 Tái bổ nhiệm 29/06/2024		0

**b) Các cuộc họp 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	2/2	100%	100%	Miễn nhiệm 29/06/2024



2	Nguyễn Thị Hải	Thành viên BKS	4/4	100%	100%	
3	Nguyễn Thị Thu Giang	Thành viên BKS	4/4	100%	100%	
4	Phạm Trung Dũng	Thành viên BKS	2/2	100%	100%	Bổ nhiệm 29/06/2024

c) Hoạt động của Ban kiểm soát

- Kiểm tra, giám sát việc triển khai thực hiện các nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông.
- Thẩm tra báo cáo tình hình kinh doanh, báo cáo tài chính hàng năm và 6 tháng của Công ty để đánh giá tính trung thực và hợp lý các số liệu tài chính phù hợp với các chuẩn mực kế toán, chính sách hiện hành.
- Thực hiện các công việc theo chức năng, nhiệm vụ của BKS theo quy định tại Điều lệ Công ty và các quy định hiện hành.
- Phối hợp chặt chẽ với Hội đồng quản trị, Ban Tổng giám đốc trong việc thực hiện chức năng, nhiệm vụ được giao, thực hiện hoạt động kiểm tra, giám sát theo quy định.
- Tham dự đầy đủ các cuộc họp của HĐQT, tham gia ý kiến về các vấn đề liên quan đến công tác quản lý, điều hành hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty.

**3. Các giao dịch, thù lao và các khoản lợi ích của Hội đồng quản trị, Ban giám đốc và Ban kiểm soát**

a) Lương, thưởng, thù lao, các khoản lợi ích:

- 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 & người có liên quan năm 2024:

Stt	Người 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...)	Ngày thực hiện giao dịch
			Số CP	Tỷ lệ	Số CP	Tỷ lệ		
1	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Công nghệ Việt Nam	Ông Trần Quốc Huy là CT HĐQT kiêm TGD - Người đại diện pháp luật	2.570.000	5,14%	2.470.000	4,94%	Bán	17/05/2024
2	Nguyễn Việt Dũng	NNB	3.293.700	6,59%	3.983.700	7,97%	Mua	28/06/2024



3	Trịnh Quốc Khánh	NNB	4.740.000	9,48%	4.868.000	9,74%	Mua	26/07/2024
			4.740.000	9,48%	5.182.800	10,37%	Mua	23/08/2024
			5.182.800	10,37%	5.348.500	10,70%	Mua	25/10/2024
4	Nguyễn Thị Hải Liên	Vợ ông Trịnh Quốc Khánh	627.200	1,25%	727.200	1,45%	Mua	23/08/2024
			727.200	1,45%	827.200	1,65%	Mua	22/11/2024
			827.200	1,65%	1.005.600	2,01%	Mua	27/12/2024
5	Công ty CP Sông Đà 19	Ông Nguyễn Việt Dũng là CT HĐQT	200.000	0,40%	0	0,00%	Bán	27/09/2024

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	Số NQ/QĐ của ĐHĐCĐ /HĐQT thông qua (nếu có nêu rõ ngày ban hành)	Nội dung, số lượng tổng giá trị giao dịch	Ghi chú
1	Trung tâm tin học ICT Hà Nội	Tổ chức có liên quan của người nội bộ	Mã số doanh nghiệp: 0101340436, Chứng nhận ĐK HĐ KH&CN do Bộ KH và CN đăng ký lần đầu ngày 01/09/2020, cấp thay đổi lần 4 ngày 17/06/2022.	Số 50 ngõ 126 đường Khuất Duy Tiến - Phường Nhân Chính - Quận Thanh Xuân - Hà Nội	31/01/2024 và 26/04/2024		Tư vấn công nghệ thông tin, tổng giá trị: 39.600.000 đ	Từ ngày 29/06/2024 không còn là NCLQ
2	Công ty TNHH Quảng Phát	Tổ chức có liên quan của người nội bộ	Mã số doanh nghiệp: 5200216728, ngày cấp: 28/7/2003 (lần đầu), cấp lần 9:	Thôn Trung Thành 2, Xã Minh Tiến, Huyện Lục	04/6/2022	08/NQ-HĐQT ngày 20/05/2024	Hợp tác đầu tư, quản lý khai thác, chế biến, tiêu thụ sản phẩm đá hoa	Thanh lý ngày 24/05/2024



			15/6/2023. Nơi cấp: Sở KH&ĐT Yên Bái.	Yên, Tỉnh Yên Bái	22/01/2024; 27/02/2024; 18/03/2024; 22/04/2024; 21/05/2024; 18/06/2024		Cho thuê xe ô tô, Tổng giá trị giao dịch: 136.080.000 đ	
3	Công ty Cổ phần đầu tư và Phát triển Hạ tầng Việt Nam	Tổ chức có liên quan của người nội bộ	Mã số DN: 0102198599, đăng ký lần đầu ngày 02/4/2007, ĐK thay đổi lần 8 ngày 25/7/2022. Nơi cấp: Sở KH&ĐT TP Hà Nội.	Số 50 ngõ 126 đường Khuất Duy Tiến - Phường Nhân Chính - Quận Thanh Xuân - Hà Nội	29/06/2024		Dịch vụ cho thuê phòng hội trường, giá trị: 21.679.200 đ	Thanh lý ngày 29/06/2024

d) Đánh giá 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 2024 đã được kiểm toán.

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

**ĐẠI DIỆN THEO PHÁP  
LUẬT CỦA CÔNG TY**



**Bùi Quang Minh**

