

BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN NĂM 2022

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ NHÀ ĐẤT VIỆT (VPro)

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

I. THÔNG TIN CHUNG VỀ CÔNG TY

1. Thông tin khái quát.

- Tên giao dịch: CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ NHÀ ĐẤT VIỆT
- Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0102380872 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 04/10/2007, thay đổi lần thứ 16 ngày 25/7/2022.
- 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 16 ngày 25/7/2022 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 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 chuyên 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 phố Yên Bái,	Sản xuất giày da	2.836.000.000	73,93%

		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 (%)
2	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 2023 của công ty là đẩy mạnh các hoạt động sản xuất, kinh doanh, các dự án bất động sản, hợp tác khai thác, chế biến khoáng sản.

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.
- Chi phí nguyên vật liệu xây dựng leo thang.
- Thị trường tài chính - tiền tệ, nhất là thị trường bất động sản, chứng khoán, trái phiếu doanh nghiệp diễn biến rất phức tạp, còn tiềm ẩn nhiều rủi ro.

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 2022 như sau:

DVT: VNĐ

TT	CHỈ TIÊU	Năm 2021	Năm 2022
1	Doanh thu thuần	23.741.669.823	2.769.792.783
2	Giá vốn hàng bán	2.983.258.123	925.798.562
3	Lợi nhuận gộp	20.758.411.700	1.843.994.221
4	Doanh thu hoạt động tài chính	4.188.410.731	7.096.790.048
5	Chi phí tài chính	1.055.954.618	3.507.400.881
6	Chi phí bán hàng	-	-
7	Chi phí quản lý doanh nghiệp	6.752.054.173	5.374.888.563
8	Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	17.138.813.640	58.494.825

9	Thu nhập khác	4.776.561	-
10	Chi phí khác	13.104.893	-
11	Lợi nhuận khác	(8.328.332)	-
12	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	17.130.485.308	58.494.825
13	Chi phí thuế TNDN hiện hành	0	-
14	Lợi nhuận sau thuế TNDN	17.130.485.308	58.494.825
15	Lợi nhuận sau thuế TNDN của Công ty mẹ	17.140.195.092	58.494.825

2. Ban Tổng Giám đốc Công ty

Ông Nguyễn Thành Hưng	Quyền Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm từ ngày 15/9/2022
Ông Nguyễn Mạnh Linh	Quyền Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm từ ngày 15/9/2022
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: Hoàn thành việc bàn giao sổ hồng cho cư dân và đang triển khai làm sổ hồng cho sàn thương mại.

* Dự án Tổ hợp trung tâm thương mại, dịch vụ văn hóa thể thao và văn phòng tại Quận Nam Từ Liêm, Hà Nội: Tìm kiếm các đối tác để hợp tác đầu tư, liên danh/liên doanh để thực hiện Dự án.

* Dự án Nam Đàn Plaza: Công ty CP Địa ốc Dầu khí Viễn thông (PVT): VPro vẫn chưa nhận được khoản kinh phí sau khi Cục Thi hành án Hà Nội kê biên, định giá, đấu giá hơn 12 triệu cổ phần của Công ty tại PVT.

PVT hiện đang làm việc với UBND thành phố, các Sở, Ban ngành để xin gia hạn cho dự án. Thanh tra TP Hà Nội đã thay mặt Liên ngành thành phố kiến nghị UBND thành phố tạm dừng thực hiện Quyết định số: 4805/QĐ-UBND ngày 10/11/2021 của UBND thành phố.

* Dự án Nhà máy sản xuất da giày Yên Bái: Công ty cổ phần sản xuất công nghiệp IPC đang phối hợp với Ban quản lý khu công nghiệp báo cáo UBND tỉnh xin điều chỉnh diện tích dự án, bổ sung quy hoạch và kinh phí để đầu tư xây dựng công thoát nước hạ lưu của khu công nghiệp.

* Dự án Khu ở mới sinh thái sông Kỳ Cùng xã Mai Pha, thành phố Lạng Sơn: Hiện dự án đã hoàn thành đo đạc bản đồ thu hồi đất và đang kiểm đếm hiện trạng được khoảng 60% để làm phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi giải phóng mặt bằng.

* Hợp tác đầu tư với Công ty TNHH Quảng Phát: Công ty đang triển khai thực hiện hợp đồng hợp tác đầu tư với Công ty TNHH Quảng Phát.

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

* Dự án Khu dân cư tại Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai: UBND tỉnh Đồng Nai vẫn chưa có phản hồi về Dự án Khu dân cư tại xã Phước Khánh, huyện Nhơn Trạch.

Những thuận lợi khó khăn tác động đến tình hình sản xuất kinh doanh năm 2022:

*** Khó khăn**

- Sự suy giảm kinh tế cũng như những biến động bất thường của thị trường tài chính - tiền tệ.
- Động thái siết chặt phát hành trái phiếu, tín dụng bất động sản đã làm cho các doanh nghiệp bất động sản khó tiếp cận nguồn vốn.
- Chênh lệch cung - cầu, lãi suất tăng cao, lạm phát ảnh hưởng đến chính sách tiền tệ, dòng vốn, tâm lý của các nhà đầu tư.

*** 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. Việc tái cơ cấu các danh mục đầu tư của doanh nghiệp đã tạo ra cơ hội kinh doanh mới cho công ty năm 2022 và các năm tiếp theo.

2. Tổ chức và nhân sự:

2.1. Danh sách Ban điều hành:

- Ông Nguyễn Thành Hưng: Quyền Tổng Giám đốc (miễn nhiệm từ ngày 15.9.2022)
- Ông Nguyễn Mạnh Linh: Quyền Tổng Giám đốc (bổ nhiệm từ ngày 15.9.2022)
- 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 Mạnh Linh – Quyền Tổng Giám đốc

- Ngày sinh: 17/04/1992

- Quê quán: Trung Lương, Bình Lục, Hà Nam.

- Địa chỉ thường trú: Cổ Nhuế 1, Bắc Từ Liêm, Hà Nội.

- Trình độ chuyên môn: tốt nghiệp Học viện quốc gia Kirov- Liên Bang Nga

- 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 15/9/2022, miễn nhiệm chức vụ Quyền Tổng Giám đốc công ty đối với ông Nguyễn Thành Hưng và bổ nhiệm chức vụ Quyền Tổng Giám đốc đối với ông Nguyễn Mạnh Linh.

2.4. Nhân sự công ty:

- Tổng số CBCNV công ty tính đến ngày 31/12/2022: 16 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 2022 của Công ty.

4. Tình hình tài chính:

a) *Tình hình tài chính:*

Chỉ tiêu	Năm 2021	Năm 2022	% tăng giảm
Tổng giá trị tài sản	409.402.116.810	409.684.460.512	0,07%
Doanh thu thuần	23.741.669.823	2.769.792.783	-88,33%
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	17.138.813.640	58.494.825	-99,66%
Lợi nhuận khác	(8.328.332)	-	-
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	17.130.485.308	58.494.825	-99,66%
Lợi nhuận sau thuế TNDN	17.130.485.308	58.494.825	-99,66%
Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ	17.140.195.092	58.494.825	-99,66%

b) *Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu:*

Các chỉ tiêu	Đơn vị	Năm 2021	Năm 2022
1. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán			
Hệ số thanh toán ngắn hạn	Lần	1,03	0,83
Hệ số thanh toán nhanh	Lần	0,78	0,58
2. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn			
Hệ số Nợ phải trả/Tổng tài sản	Lần	0,38	0,38
Hệ số Nợ phải trả/vốn chủ sở hữu	Lần	0,62	0,62
3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động			
Vòng quay hàng tồn kho	Vòng	0,16	0,05
Doanh thu thuần/Tổng tài sản	Vòng	0,06	0,01
4. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời			
Hệ số Lợi nhuận sau thuế/ Doanh thu thuần	%	72,19	2,11
Hệ số Lợi nhuận sau thuế/ Vốn chủ sở hữu	%	6,77	0,02
Hệ số Lợi nhuận sau thuế/ Tổng tài sản	%	4,19	0,01

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

a) Cổ phần:

- Cổ phiếu phổ thông: 50.000.000 cổ phiếu.
- Mệnh giá: 10.000 đồng
- Tổng giá trị theo mệnh giá: 500.000.000.000 đồng
- Số cổ phần bị hạn chế chuyển nhượng: 0 cổ phiếu.

b) Cơ cấu cổ đông tại ngày 31/01/2023 như sau:

TT	Thành phần	Số cổ phần	Giá trị cổ phần theo mệnh giá (đồng)	Tỷ lệ so với vốn điều lệ (%)

BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN NĂM 2022

A	Vốn cổ phần	50.000.000	100%	
	Phân theo tỷ lệ sở hữu			
1	Cổ đông lớn	2.570.000	25.700.000.000	5,14%
2	Cổ đông khác	47.430.000	474.300.000.000	94,86%
	Tổng	50.000.000	500.000.000.000	100%
	Phân theo cơ cấu nội bộ			
1	Cổ đông tổ chức	4.936.534	49.365.340.000	9,87%
2	Cổ đông là cá nhân	45.063.466	450.634.660.000	90,13%
	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	49.706.406	497.064.060.000	99,41%
2	Cổ đông nước ngoài	293.594	2.935.940.000	0,59%
	Tổng	50.000.000	500.000.000.000	100%

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

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

d) Giao dịch cổ phiếu quỹ: không

e) Các chứng khoán khác: không

6. Báo cáo tác động liên quan đến môi trường

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

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

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

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

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

f. Chính sách liên quan đến người lao động

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

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

g. Hoạt động đào tạo người lao động

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

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

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

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

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

Năm 2022, Công ty chưa đạt được các chỉ tiêu kế hoạch tại ĐHCĐ thường niên năm 2022, cụ thể:

Doanh thu của công ty đạt 2,77 tỷ đồng đạt 9,23% so với doanh thu kế hoạch năm 2022, lợi nhuận trước thuế năm 2022 đạt 0,058 tỷ đồng đạt 2,9% so với lợi nhuận trước thuế kế hoạch năm 2022.

2. Tình hình tài chính:

a) Tình hình tài sản:

Chỉ tiêu	Số đầu kỳ	Số cuối kỳ
Tài sản ngắn hạn	159.891.057.178	129.452.732.997
Tiền và các khoản tương đương tiền	50.980.159.664	26.266.007.370
Đầu tư tài chính ngắn hạn	3.010.427.213	4.661.981.500
Các khoản phải thu ngắn hạn	67.217.411.212	59.772.668.212
Hàng tồn kho	18.276.164.545	18.276.164.545
Tài sản ngắn hạn khác	20.406.894.544	20.475.911.370
Tài sản dài hạn	249.511.059.632	280.231.727.515
Các khoản phải thu dài hạn	320.000.000	27.353.650.000
Tài sản cố định	3.240.890.514	3.579.103.355
Tài sản dở dang dài hạn	42.652.708.863	43.698.676.930
Đầu tư tài chính dài hạn	203.250.577.462	204.131.740.749
Tài sản dài hạn khác	46.882.793	1.468.556.481
Tổng cộng tài sản	409.402.116.810	409.684.460.512

b) Tình hình nợ phải trả

Chỉ tiêu	Số đầu kỳ	Số cuối kỳ
Nợ phải trả	156.229.032.925	156.152.881.802
Nợ ngắn hạn	155.358.646.043	155.265.334.920
Nợ dài hạn	870.386.882	887.546.882
Vốn chủ ở hữu	253.173.083.885	253.531.578.710
Lợi ích cổ đông không kiểm soát	689.296.735	989.296.735
Tổng cộng nguồn vốn	409.402.116.810	409.684.460.512

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

- Năm 2022, Cơ cấu tổ chức bộ máy công ty phù hợp với nhu cầu và chiến lược kinh doanh mới.

4. Kế hoạch phát triển tương lai

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

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

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

- Rà soát, đánh giá, giám sát tình hình hoạt động tài chính của các doanh nghiệp có vốn góp.

- Xử lý dứt điểm các tồn đọng đặc biệt là việc xử lý công nợ.

- Đẩy mạnh truyền thông, xây dựng thương hiệu.
- Xây dựng văn hóa doanh nghiệp bền vững, đội ngũ đoàn kết với tinh thần làm việc minh bạch duy trì sức mạnh tập thể.
- Đánh giá liên quan đến vấn đề người lao động: Ban lãnh đạo công ty cùng với cán bộ công nhân viên luôn nỗ lực bám sát kế hoạch SXKD được Đại hội đồng cổ đông thông qua. Đồng thời, Công ty cũng cố gắng tạo điều kiện tối đa để người lao động được nâng cao trình độ chuyên môn và được tham gia các chương trình phúc lợi của Công ty đầy đủ.
- Đánh giá liên quan đến trách nhiệm của doanh nghiệp đối với cộng đồng địa phương: Tham gia đầy đủ các chương trình mà địa phương phát động.

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

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

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

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

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

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

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

3. Các kế hoạch, định hướng của HĐQT:

Nhận định tình hình chính trị, kinh tế xã hội năm 2023 có những thuận lợi nhưng cũng còn nhiều khó khăn, trước tình hình đó HĐQT xác định phương hướng hoạt động của Công ty cụ thể như sau:

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

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

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

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

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

- 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 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 TGD 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 HĐQT	3.200	0,0064%	
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 2022, HĐQT đã phát huy hiệu quả vai trò chỉ đạo điều hành trong việc định hướng, xây dựng kế hoạch hoạt động kinh doanh thông qua việc tổ chức các cuộc họp định kỳ và bất thường ra các nghị quyết/quyết định trong phạm vi thẩm quyền, phối hợp chặt chẽ với Ban Tổng Giám đốc trong việc hoạch định chiến lược kinh doanh và công tác quản lý mọi mặt hoạt động của công ty.

Các cuộc họp HĐQT của công ty trong năm 2022:

Năm 2022, HĐQT đã có 13 cuộc họp và 02 phiếu xin ý kiến, ban hành 14 nghị quyết đề thông qua các vấn đề chính như sau:

STT	Số Nghị quyết/Quyết định	Ngày	Nội dung	Tỷ lệ thông qua
1	Số: 01/2022/NQ-HĐQT	17/01/2022	Hợp tác đầu tư dự án ở Hòa Bình	100%
2	Số: 02/2022/NQ-HĐQT	26/01/2022	Về các vấn đề liên quan đến dự án đầu tư.	100%
3	Số: 03/2022/NQ-HĐQT	18/3/2022	Thông qua các nội dung trình Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2022.	100%
4	Số: 04/2022/NQ -HĐQT	15/4/2022	Lùi thời gian tổ chức Đại hội đồng cổ đông năm 2022.	100%

BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN NĂM 2022

5	Số: 05/2022/NQ-HĐQT	26/4/2022	Tổ chức cuộc họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2022.	100%
6	Số: 06/2022/NQ-HĐQT	20/5/2022	Phân công nhiệm vụ tại Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2022.	100%
7	Số: 07/2022/NQ-HĐQT	04/7/2022	Tình hình hoạt động của Công ty	100%
8	Số: 08/2022/NQ-HĐQT	04/7/2022	Lựa chọn đơn vị kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2022 của Công ty.	100%
9	Số: 09/2022/NQ-HĐQT	15/9/2022	Miễn nhiệm chức vụ Quyền Tổng Giám đốc công ty.	100%
10	Số: 10/2022/NQ-HĐQT	15/9/2022	Bổ nhiệm chức vụ Quyền Tổng Giám đốc Công ty	100%
11	Số: 11/2022/NQ-HĐQT	28/10/2022	Tình hình sản xuất kinh doanh của Công ty trong quý III và quý IV/2022.	100%
12	Số: 12/2022/NQ-HĐQT	28/10/2022	Phê duyệt chủ trương đầu tư Dự án xây dựng nhà máy chế biến đá ở huyện Lục Yên, tỉnh Yên Bái.	100%
13	Số 13/2022/NQ-HĐQT	12/12/2022	Thay đổi đơn vị thực hiện công tác kiểm toán BCTC năm 2022 của Công ty cổ phần Đầu tư Nhà Đất Việt.	100%
14	Số 14/2022/NQ-HĐQT	23/12/2022	Chốt danh sách cổ đông để tổ chức Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2023.	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 2022: 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:

BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN NĂM 2022

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 2022 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 2022:

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	900.000	1,8%	2.570.000	5,14%	Cơ cấu lại danh mục sở hữu

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 52009 06954,	Khu công nghiệp Âu Lâu, xã Âu Lâu, thành phố Yên Bái, tỉnh Yên Bái	04/1/2022	Thuê xe ô tô	

BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN NĂM 2022

			ngày cấp 02/01/ 2020, cấp thay đổi ngày 17/1/2 020, nơi cấp: Sở KHĐT tỉnh Yên Bái			
2	Trung tâm tin học ICT Hà Nội	Người có liên quan của người nội bộ	Giấy CN ĐKKD số 01013 40436, ngày cấp: cấp lần đầu ngày 01/09/ 2020, cấp thay đổi lần 4 ngày 17/06/ 2022; nơi cấp: Bộ KH & CN	Số 50 ngõ 126 đường Khuất Duy Tiến - Phường Nhân Chính - Quận Thanh Xuân - Hà Nội	29/4/ 2022	Tư vấn công nghệ thông tin
3	Công ty TNHH Quảng Phát	Tổ chức có liên quan của người nội bộ	Số: 52002 16728, ngày cấp: 28/7/2 003 (lần đầu),	Thôn Trung Thành 2, Xã Minh Tiến, Huyện Lục Yên, Tỉnh Yên Bái	04/6/ 2022	Hợp tác đầu tư, quản lý khai thác, chế biến, tiêu thụ sản phẩm đá hoa

BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN NĂM 2022

			<p>cấp lần 5: 8/6/2022. Nơi cấp: Sở KH&ĐT Yên Bái.</p>			
4	Công ty TNHH Quảng Phát	Tổ chức có liên quan của người nội bộ	<p>Số: 52002/16728, ngày cấp: 28/7/2003 (lần đầu), cấp lần 5: 8/6/2022. Nơi cấp: Sở KH&ĐT Yên Bái.</p>	Thôn Trung Thành 2, Xã Minh Tiến, Huyện Lục Yên, Tỉnh Yên Bái	1/8/2022	Cho thuê văn phòng
5	Công ty TNHH Quảng Phát	Tổ chức có liên quan của người nội bộ	<p>Số: 52002/16728, ngày cấp: 28/7/2003 (lần đầu), cấp lần 5: 8/6/2022. Nơi cấp: Sở KH&ĐT Yên Bái.</p>	Thôn Trung Thành 2, Xã Minh Tiến, Huyện Lục Yên, Tỉnh Yên Bái	1/8/2022	Cho thuê xe



* 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 hợp nhất năm 2022 đã được kiểm toán.
2. Báo cáo tài chính đã được kiểm toán (đính kèm).

Hà Nội, ngày 07 tháng 03 năm 2023

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



Trần Quốc Huy