

SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN HÀ NỘI CẤP ĐĂNG KÝ NIÊM YẾT CHỨNG KHOÁN CHỈ CÓ NGHĨA LÀ VIỆC NIÊM YẾT CHỨNG KHOÁN ĐÃ THỰC HIỆN THEO CÁC QUY ĐỊNH CỦA PHÁP LUẬT LIÊN QUAN MÀ KHÔNG HÀM Ý ĐẢM BẢO GIÁ TRỊ CỦA CHỨNG KHOÁN. MỌI TUYÊN BỐ TRÁI VỚI ĐIỀU NÀY LÀ BẤT HỢP PHÁP.



BẢN CÁO BẠCH

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VĂN PHÚ - INVEST

(Giấy chứng nhận ĐKDN số 0102702590 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 12/03/2008, thay đổi lần thứ 17 ngày 31/07/2017)

NIÊM YẾT CỔ PHIẾU TRÊN SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN HÀ NỘI

(Quyết định đăng ký niêm yết số 946/QĐ-SGDHN do Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội cấp ngày 20 tháng 11 năm 2017)

BẢN CÁO BẠCH VÀ CÁC THÔNG TIN BỔ SUNG SẼ ĐƯỢC CUNG CẤP TẠI

1. Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú - Invest

Địa chỉ : Số 177, Tổ 51, phố Trung Kính, Phường Yên Hòa, Quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

Điện thoại : (84-24) 6258 3535

Fax: (84-24) 6258 3636

Website : www.vanphu.vn

2. Công ty TNHH Chứng khoán Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam

Trụ sở : Tầng 12 & 17 - Tòa nhà Vietcombank - 198 Trần Quang Khải - TP. Hà Nội

Điện thoại : (84-24) 39366426

Fax: (84-24) 39360262

Website : www.vcbs.com.vn

PHỤ TRÁCH CÔNG BỐ THÔNG TIN

Họ tên : Đỗ Thị Thanh Phương

Chức vụ : Kế toán trưởng

Điện thoại : (84-24) 6258 3535 - Ext 222

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VĂN PHÚ - INVEST

Giấy chứng nhận ĐKDN số 0102702590 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 12/03/2008, thay đổi lần thứ 17 ngày 31/07/2017



NIÊM YẾT CỔ PHIẾU TRÊN SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN HÀ NỘI

Tên cổ phiếu:	Cổ phiếu Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú - Invest
Loại cổ phiếu:	Cổ phiếu phổ thông
Mã cổ phiếu:	VPI
Mệnh giá:	10.000 đồng/cổ phiếu (Mười nghìn đồng/một cổ phiếu)
Tổng số lượng niêm yết:	160.000.000 cổ phiếu
Tổng giá trị niêm yết:	1.600.000.000.000 đồng (Một nghìn sáu trăm tỷ đồng) (theo mệnh giá)

TỔ CHỨC KIỂM TOÁN:

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN AFC VIỆT NAM

Trụ sở : Số 04 Nguyễn Đình Chiểu, Đa Kao, Quận 1, Hồ Chí Minh
Điện thoại : (84-28) 22200237 Fax: (84-28) 22200265
Website : www.pkf.afcvietnam.vn

TỔ CHỨC TƯ VẤN:

CÔNG TY TNHH CHỨNG KHOÁN NH TMCP NGOẠI THƯƠNG VIỆT NAM

Trụ sở : Tầng 12 & 17 - Tòa nhà Vietcombank - 198 Trần Quang Khải - Hà Nội
Điện thoại : (84-24) 39366426 Fax: (84-24) 39360262
Website : www.vcbs.com.vn

MỤC LỤC

I. CÁC NHÂN TỐ RỦI RO	4
1. Rủi ro về kinh tế.....	4
2. Rủi ro về luật pháp.....	7
3. Rủi ro đặc thù	7
4. Rủi ro khác	9
II. NHỮNG NGƯỜI CHỊU TRÁCH NHIỆM CHÍNH ĐỐI VỚI NỘI DUNG BẢN CÁO BẠCH	10
1. Tổ chức niêm yết	10
2. Tổ chức tư vấn	10
III. CÁC KHÁI NIỆM	11
IV. TÌNH HÌNH VÀ ĐẶC ĐIỂM CỦA TỔ CHỨC NIÊM YẾT	12
1. Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển.....	12
1.1. Giới thiệu về tổ chức niêm yết.....	12
1.2. Lịch sử hình thành và phát triển.....	14
1.3. Quá trình thay đổi vốn điều lệ	16
2. Cơ cấu tổ chức Công ty.....	21
3. Cơ cấu bộ máy quản lý của Công ty	22
3.1. Đại hội đồng cổ đông.....	22
3.2. Hội đồng quản trị.....	22
3.3. Ban Kiểm soát.....	23
3.4. Các bộ phận báo cáo hội đồng quản trị.....	23
3.5. Ban Tổng Giám đốc.....	23
3.6. Các Phòng ban chức năng	24
4. Danh sách cổ đông, nhóm cổ đông nắm giữ từ trên 5% vốn cổ phần của Công ty; Danh sách cổ đông sáng lập và cơ cấu cổ đông của Công ty.	26
4.1. Cơ cấu cổ đông của Công ty.....	26
4.2. Danh sách cổ đông nắm giữ từ trên 5% vốn cổ phần tại Công ty.....	26
4.3. Cổ đông sáng lập.....	27
5. Danh sách những công ty mẹ và công ty con của Tổ chức niêm yết, những công ty mà Tổ chức niêm yết đang nắm giữ quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối, những công ty nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối đối với Tổ chức niêm yết.	27
5.1. Công ty mẹ của Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú – Invest, công ty nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối đối với Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú – Invest.....	27
5.2. Công ty con của Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú – Invest, công ty mà Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú – Invest đang nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối.....	27

6. Hoạt động kinh doanh.....	31
6.1. Sản lượng dịch vụ/giá trị dịch vụ qua các năm.....	31
6.2. Nguyên vật liệu.....	68
6.3. Chi phí sản xuất.....	70
6.4. Trình độ công nghệ.....	72
6.5. Tình hình nghiên cứu và phát triển sản phẩm mới.....	73
6.6. Tình hình kiểm tra chất lượng sản phẩm dịch vụ.....	74
6.7. Hoạt động Marketing.....	74
6.8. Nhãn hiệu thương mại, logo Công ty.....	76
6.9. Các hợp đồng lớn đang thực hiện hoặc đã ký kết.....	77
7. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.....	79
7.1. Tóm tắt một số chỉ tiêu về kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty trong 2 năm 2015, 2016 và 9 tháng đầu năm 2017.....	79
7.2. Những nhân tố ảnh hưởng đến hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty trong năm báo cáo.....	81
8. Vị thế của Công ty so với các doanh nghiệp khác trong cùng ngành.....	82
8.1. Vị thế của Công ty trong ngành.....	82
8.2. Triển vọng phát triển của ngành.....	85
9. Chính sách đối với người lao động.....	88
9.1. Số lượng người lao động trong công ty.....	88
9.2. Chính sách đối với người lao động.....	88
9.3. Chế độ làm việc.....	88
10. Chính sách cổ tức.....	90
11. Tình hình hoạt động tài chính.....	91
11.1. Trích khấu hao tài sản cố định.....	91
11.2. Mức lương bình quân.....	91
11.3. Thanh toán các khoản nợ đến hạn.....	91
11.4. Các khoản phải nộp theo luật định.....	92
11.5. Trích lập các Quỹ theo luật định.....	92
11.6. Tổng dư nợ vay.....	93
11.7. Tình hình công nợ hiện nay.....	95
12. Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát, Ban Tổng Giám đốc, Kế toán trưởng.....	106
12.1. Cơ cấu, thành phần và hoạt động của Hội đồng quản trị.....	106
12.2. Ban kiểm soát.....	117
12.3. Ban Điều hành Công ty.....	122
13. Tài sản cố định.....	126

14. Kế hoạch sản xuất kinh doanh, lợi nhuận và cổ tức trong các năm tiếp theo.....	127
15. Đánh giá của Tổ chức tư vấn về kế hoạch lợi nhuận và cổ tức.....	131
16. Thông tin về những cam kết nhưng chưa thực hiện của Tổ chức niêm yết (<i>thông tin về trái phiếu chuyển đổi, cam kết bảo lãnh, cam kết vay, cho vay...</i>)	131
17. Các thông tin, các tranh chấp kiện tụng liên quan tới Công ty mà có thể ảnh hưởng đến giá cả chứng khoán niêm yết	131
V.CHỨNG KHOÁN NIÊM YẾT	132
1. Loại chứng khoán: Cổ phiếu phổ thông	132
2. Mã chứng khoán: VPI.....	132
3. Mệnh giá: 10.000 đồng/cổ phiếu.....	132
4. Tổng số chứng khoán niêm yết: 160.000.000 cổ phiếu.....	132
5. Số lượng cổ phiếu bị hạn chế chuyển nhượng theo quy định của pháp luật hoặc tổ chức niêm yết.....	132
6. Giá trị sổ sách	133
7. Phương pháp tính giá.....	134
8. Giới hạn về tỷ lệ nắm giữ đối với người nước ngoài	134
9. Các loại thuế có liên quan	135
9.1.Thuế Giá trị gia tăng.....	135
9.2.Thuế Thu nhập doanh nghiệp	135
9.3.Thuế Thu nhập đối với nhà đầu tư cá nhân	135
9.4.Thuế Thu nhập đối với nhà đầu tư tổ chức	135
9.5.Các loại thuế khác	135
VI.CÁC ĐỐI TÁC LIÊN QUAN ĐẾN VIỆC NIÊM YẾT	136
1. Tổ chức tư vấn.....	136
2. Tổ chức kiểm toán	136
VII.PHỤ LỤC	ERROR! BOOKMARK NOT DEFINED.

I. CÁC NHÂN TỐ RỦI RO

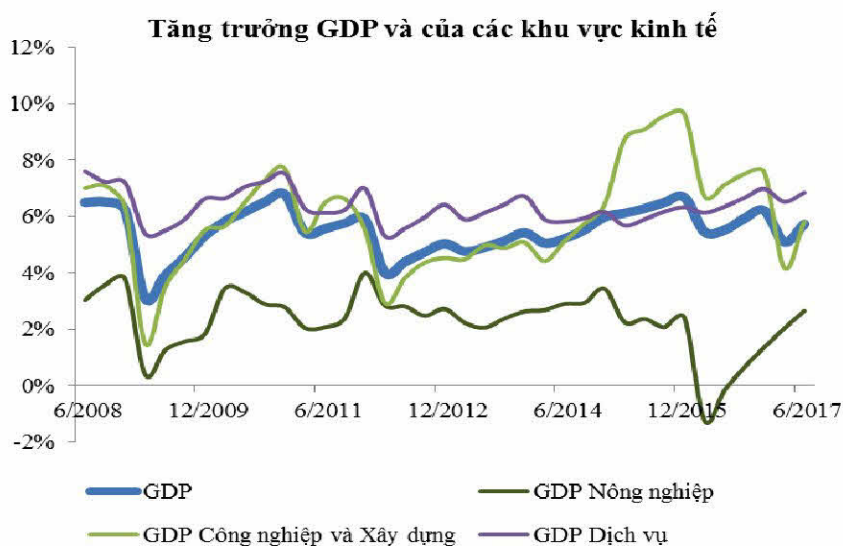
1. Rủi ro về kinh tế

Rủi ro biến động của các biến số kinh tế vĩ mô như tốc độ tăng trưởng, lạm phát, lãi suất, tỷ giá, chính sách của Chính phủ thực hiện điều chỉnh các biến số kinh tế vĩ mô cũng như chính sách phát triển ngành sẽ có tác động trực tiếp hoặc gián tiếp đến hoạt động và kết quả kinh doanh của các doanh nghiệp nói chung và của Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú - Invest nói riêng.

❖ Tăng trưởng kinh tế

Nền kinh tế cho thấy tín hiệu khởi sắc hơn trong Quý 2.2017. Trong đó, nổi bật là tín hiệu tăng trưởng tích cực của khu vực Nông – lâm ngư nghiệp và khu vực Dịch vụ; sự khởi sắc của cầu tiêu dùng và mở rộng mạnh của xuất nhập khẩu. Cụ thể, tăng trưởng GDP trong Quý 2 đạt 6,17%. Tính chung trong 6 tháng đầu năm, tăng trưởng GDP 5,73% so với cùng kỳ năm trước, cao hơn con số 5,52% của 6 tháng đầu năm 2016. Trong đó, mức cải thiện này có được phần lớn đến từ hai cấu phần: khu vực Nông nghiệp và khu vực Dịch vụ.

Hình 1: Tăng trưởng GDP và của các khu vực kinh tế



(Nguồn: CEIC, VCBS)

Nền kinh tế tuy có điểm sáng và có sự cải thiện nhất định so với Quý 1/2017 cũng như cùng kỳ 2016 nhưng rõ ràng, nền kinh tế vẫn đang phải đối mặt với không ít điểm nghẽn cho tăng trưởng, tiêu biểu như sự giảm tốc tại ngành khai khoáng; dấu hiệu chững lại từ phía ngành công nghiệp và xây dựng; tiến độ giải ngân ngân sách khá chậm. Ngoài ra, sự phục hồi của khu vực nông, lâm, thủy sản không hoàn toàn lạc quan cũng như chưa đảm bảo tính bền vững do (1) phụ thuộc nhiều vào môi trường, thời tiết và (2) lĩnh vực này đã bắt đầu ghi nhận sự phục hồi từ cuối 2016, mức tăng 2,65% như vừa qua là mức cao nhất trong 3 năm trở lại đây và khả năng tiếp tục bứt phá khỏi mức này là không đơn giản trong điều kiện năng suất cũng như công nghệ ứng dụng trong lĩnh vực này chưa có thay đổi lớn trong 6 tháng tới. Theo đó, nếu như không có những biện

pháp hỗ trợ và thúc đẩy mạnh mẽ trong nửa cuối năm thì khả năng đạt được mục tiêu tăng trưởng kinh tế 6,7% là rất khó khăn.

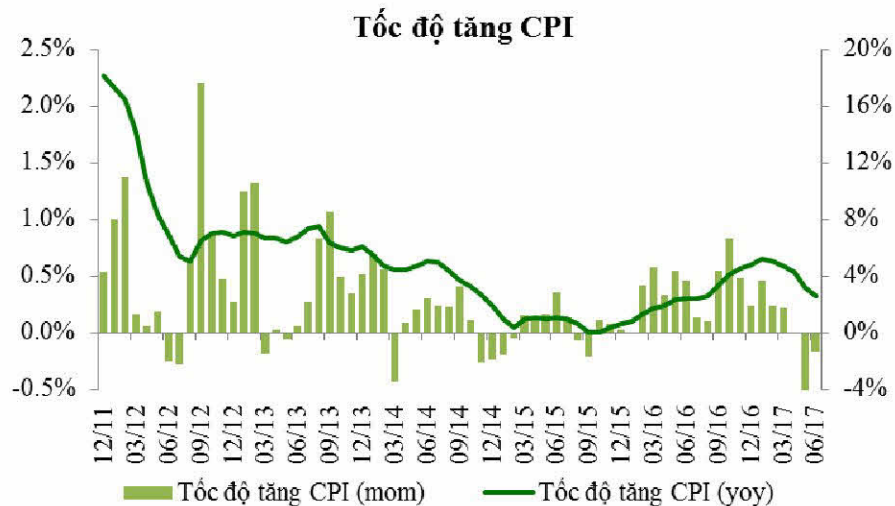
Vừa qua, Chính phủ cũng đã đưa ra Chỉ thị số 24/CT-TTg giao các bộ, ngành thực hiện các nhiệm vụ, giải pháp chủ yếu thúc đẩy tăng trưởng các ngành, lĩnh vực nhằm thực hiện mục tiêu tăng trưởng kinh tế năm 2017. Trong đó, việc đẩy mạnh tăng trưởng tín dụng, do đặc thù độ trễ đối với tăng trưởng, có thể sẽ không thực sự đem lại hiệu quả như mong đợi. Dự báo tăng trưởng cả năm 2017 nhiều khả năng vào khoảng 6,2% - 6,3%.

Như vậy, tốc độ tăng trưởng kinh tế có xu hướng giảm so với năm trước và có thể gây ảnh hưởng nhất định tới mức thu nhập của tầng lớp dân cư và sức mua hàng hóa dịch vụ. Điều này sẽ làm giảm nhu cầu của khách hàng đối với hàng hóa của các doanh nghiệp nói chung và Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú - Invest nói riêng. Để giảm thiểu ảnh hưởng từ xu hướng giảm tốc của nền kinh tế, Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú – Invest đã chủ động nâng cao khả năng cạnh tranh so với các đối thủ cùng ngành, mở rộng cơ sở dữ liệu khách hàng và tăng tiêu thu sản phẩm.

❖ Tình hình lạm phát

Nhìn chung, diễn biến lạm phát trong nửa đầu năm 2017 khá ổn định, trong tầm kiểm soát. Cụ thể, áp lực lớn nhất của lạm phát chủ yếu rơi vào tháng 1 dưới tác động từ nhu cầu mua sắm theo yếu tố mùa vụ vào dịp Tết Nguyên đán. CPI tháng 1 ghi nhận mức tăng lên đến hơn 5,2% so với tháng 1.2016. Tuy nhiên sau đó, mức tăng của CPI theo cùng kỳ giảm nhanh qua từng tháng. Mặc dù chịu áp lực tăng từ lộ trình điều chỉnh giá của Dịch vụ Y tế và Giáo dục nhưng ở chiều ngược lại, CPI cũng được kiềm chế đáng kể trong bối cảnh nguồn cung hàng hóa tương đối dồi dào, đặc biệt là nhóm thực phẩm với việc giá thịt lợn giảm mạnh. Bên cạnh đó, giá cả mặt hàng năng lượng, xăng dầu mặc dù có ghi nhận nhiều lần điều chỉnh tăng giảm nhưng tính chung cả 6 tháng đầu năm thì mức biến động là thấp.

Hình 2: Tốc độ tăng CPI



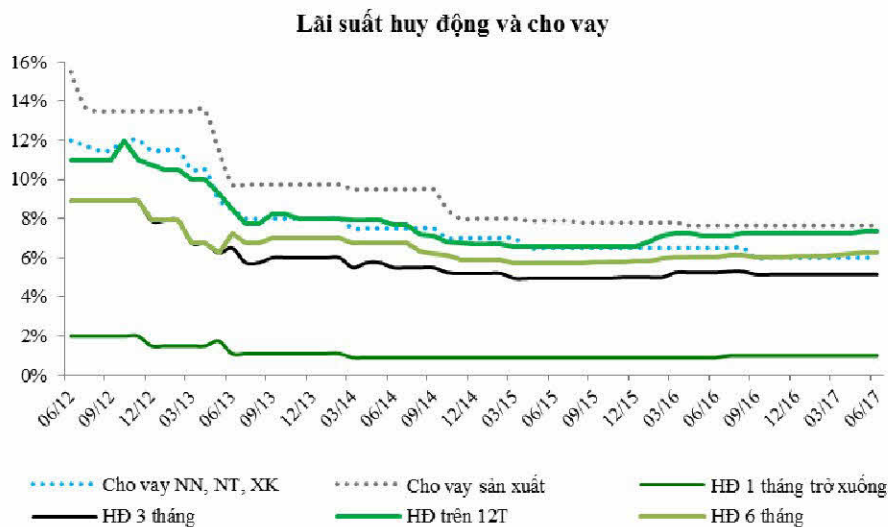
(Nguồn: CEIC, VCBS)

Lạm phát và kỳ vọng lạm phát thấp sẽ giúp cho mặt bằng giá cả ổn định, giúp hỗ trợ cho các kế hoạch sản xuất kinh doanh của các công ty trong đó có Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú – Invest.

❖ Lãi suất

Trong nửa đầu năm 2017, mặt bằng lãi suất tăng nhẹ 0,1-0,5% so với cuối năm 2016. Một số điểm đáng chú ý của huy động trong 6 tháng đầu năm là (1) Huy động tăng mạnh ở các kỳ hạn dài; (2) Nhu cầu huy động tăng cục bộ, tập trung các NHTM nhỏ tạo xu hướng cạnh tranh lãi suất trong khi lãi suất huy động của nhóm 4 ngân hàng lớn hầu như không đổi. Các diễn biến này có thể được lý giải bởi sự phân hóa thanh khoản giữa các nhóm NHTM và sự chủ động cơ cấu lại nguồn vốn trung và dài hạn phù hợp quy định của Thông tư 06/2016 của NHNN. Theo đó, dù thanh khoản của hệ thống vẫn ở mức an toàn nhờ lượng tiền gửi của Kho bạc Nhà nước tăng mạnh, tác động của các động thái này chỉ chủ yếu lan tỏa ở nhóm ngân hàng lớn. Ngược lại, các ngân hàng nhỏ vẫn chịu sức ép thanh khoản từ quy định của Thông tư 06, và do đó đẩy huy động trung dài hạn bằng phát hành chứng chỉ tiền gửi hoặc tăng lãi suất huy động tại các kỳ hạn dài.

Hình 3: Lãi suất huy động và cho vay



(Nguồn: CEIC, VCBS)

Trong Quý 3.2017, NHNN đã điều chỉnh giảm 0,25%/năm các mức lãi suất điều hành, qua đó hỗ trợ cho các Tổ chức tín dụng giảm chi phí tiếp cận vốn vay từ NHNN khi có nhu cầu. Đồng thời để phục vụ cho mục tiêu tăng trưởng kinh tế, hỗ trợ cho doanh nghiệp, NHNN quyết định điều chỉnh giảm 0,5%/năm lãi suất cho vay ngắn hạn tối đa bằng VND đối với các lĩnh vực ưu tiên.

Trong quá trình hoạt động sản xuất kinh doanh của mọi doanh nghiệp, một phần nguồn vốn được huy động từ nguồn vốn vay ngân hàng. Do đó, những biến động của lãi suất cũng sẽ ảnh hưởng đến hoạt động sản xuất kinh doanh. Riêng đối với Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú - Invest, Công ty chủ yếu là vay nợ ngắn hạn, do vậy những diễn biến ngắn hạn của lãi suất cũng

tác động mạnh lên kết quả sản xuất kinh doanh của Công ty. Tuy nhiên, với mặt bằng lãi suất cho vay ngắn hạn tương đối ổn định vào giai đoạn 6 tháng cuối năm 2017 nhờ vào các chính sách của NHNN, rủi ro từ biến động lãi suất ngắn hạn đối với Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú – Invest đã được hạn chế đáng kể, giúp ổn định sản xuất kinh doanh của Công ty.

2. Rủi ro về luật pháp

Để tăng cường hiệu quả quản lý cũng như tạo hành lang pháp lý cho các doanh nghiệp tăng trưởng và phát triển, Nhà nước đã thực hiện ban hành một loạt các hệ thống các văn bản quy phạm pháp luật nhằm điều chỉnh hoạt động sản xuất kinh doanh của các doanh nghiệp.

Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú – Invest hoạt động theo mô hình Công ty Cổ phần, mọi hoạt động của Công ty được điều chỉnh bởi hệ thống các văn bản quy phạm pháp luật bao gồm: Luật doanh nghiệp; Luật chứng khoán, các văn bản pháp luật và các thông tư hướng dẫn liên quan.

Hệ thống pháp luật của nước ta hiện nay chưa thực sự hoàn chỉnh và khả năng thực thi chưa cao. Thêm vào đó vẫn còn tồn tại nhiều quy định phức tạp chông chéo trong lĩnh vực quản lý đất đai và kinh doanh bất động sản. Hơn nữa, nước ta đang trong quá trình phát triển và hội nhập với kinh tế thế giới, mọi sự thay đổi về chính sách quản lý cũng như sự thay đổi về các văn bản quy phạm pháp luật điều chỉnh hoạt động của các doanh nghiệp nói chung cũng như của các doanh nghiệp trong ngành luôn có thể xảy ra, ảnh hưởng đến sự ổn định trong hoạt động của Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú - Invest. Nhận thức được vấn đề này, Công ty đã xây dựng một đội ngũ chuyên viên pháp chế có năng lực cao và giàu kinh nghiệm. Công ty cũng thường xuyên kết nối với các đơn vị tư vấn luật và tổ chức các buổi đào tạo, hội thảo về luật pháp trong kinh doanh cho nhân viên làm việc tại Công ty. Nhờ đó, Công ty có thể liên tục cập nhật được những tình hình mới nhất trong hệ thống pháp luật Việt Nam, giảm thiểu rủi ro từ luật pháp.

3. Rủi ro đặc thù

❖ Nhu cầu vốn đầu tư cho dự án lớn, thời gian hoàn vốn kéo dài

Trong năm 2017, do nhu cầu về vốn để triển khai các dự án sắp tới, Công ty đã thực hiện hai lần tăng vốn, nâng tổng mức vốn điều lệ lên 1.600 tỷ đồng (*chi tiết về các đợt tăng vốn theo mục 1.3 – quá trình tăng vốn điều lệ*). Vốn tăng đồng nghĩa với việc sẽ tạo áp lực lên bộ máy và hoạt động của Công ty, dẫn đến một số rủi ro và thách thức nhất định như: (1) Tăng vốn nhanh đòi hỏi phải có phương án sử dụng vốn hiệu quả, trường hợp phương án kinh doanh không hiệu quả có thể ảnh hưởng đến tốc độ tăng trưởng và kết quả hoạt động của Công ty; (2) Tăng vốn nhanh đòi hỏi khả năng quản trị, năng lực quản lý, giám sát của Công ty đối với quy mô vốn và quy mô hoạt động phải tăng lên tương ứng. Tuy nhiên, nhờ vào việc được định hướng và quản lý bởi ban lãnh đạo có năng lực cao và giàu kinh nghiệm, Công ty đã định hình trước được những vấn đề nêu trên để có những phương án thích hợp, giảm thiểu rủi ro và đồng thời tận dụng tối đa những lợi ích mà nguồn vốn mới mang lại.

❖ Rủi ro biến động giá nguyên vật liệu đầu vào

Do kinh doanh bất động sản là ngành nghề chính của Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú -

Invest nên giá cả nguyên vật liệu đầu vào luôn chiếm tỷ trọng cao trong cơ cấu chi phí đầu vào của Công ty. Hiện nay, nguồn chi phí nguyên vật liệu chính của Công ty để thực hiện các dự án bao gồm chi phí liên quan tới quỹ đất và chi phí xây dựng các công trình. Trong thời gian qua, giá đất và các loại nguyên vật liệu biến động thất thường, chủ yếu là do những bất ổn về chính trị tại một số khu vực, hoặc do sự thay đổi trong chính sách cung cầu, khai thác, sử dụng và dự trữ của một số tổ chức lớn trong và ngoài nước. Điều này có ảnh hưởng không nhỏ tới hoạt động kinh doanh của Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú – Invest.

Tuy nhiên, nhờ vào việc sở hữu quỹ đất lớn đã hoàn thành tiền sử dụng đất cùng với kế hoạch mở rộng thông qua thực hiện các dự án BT, Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú – Invest có thể kiểm soát tốt nguồn quỹ đất giá tốt để phát triển dự án trong thời gian tới. Mặt khác, Công ty đã xây dựng một số kế hoạch kiểm soát, tính toán thời gian thi công và chính sách bán hàng hợp lý, giúp hạn chế ảnh hưởng của giá nguyên vật liệu đầu vào một cách tối đa.

❖ **Rủi ro cạnh tranh với các đối thủ trong ngành**

Thị trường bất động sản thời gian gần đây đã có những chuyển biến tích cực và mở ra nhiều cơ hội cho các doanh nghiệp kinh doanh bất động sản. Những tên tuổi lớn trên địa bàn thành phố Hà Nội có thể kể tới như Tập đoàn Vingroup, Tập đoàn Sun Group, Tập đoàn Geleximco, ... Những doanh nghiệp này sở hữu nhiều dự án có quy mô lớn với chất lượng cao và là những đối thủ cạnh tranh trực tiếp về mặt thị phần đối với Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú – Invest. Hơn nữa, ngành kinh doanh bất động sản là ngành có tiềm năng phát triển rất lớn nên ngày càng có nhiều doanh nghiệp tham gia vào lĩnh vực này. Dự kiến trong tương lai sẽ có thêm nhiều các doanh nghiệp kinh doanh bất động sản xuất hiện, do vậy Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú – Invest cần định hướng, xây dựng thương hiệu và vị thế vững chắc để giảm thiểu rủi ro cạnh tranh từ đối thủ gây mất thị phần không chỉ trên địa bàn Hà Nội, mà cả trên thị trường toàn quốc.

❖ **Rủi ro tiến độ thực hiện dự án**

Tiến độ thực hiện dự án là một trong những điểm đặc thù của kinh doanh bất động sản và chịu nhiều biến động từ các yếu tố khác nhau như các vấn đề về pháp lý liên quan đến dự án, tiến độ đền bù giải phóng mặt bằng, tốc độ giải ngân nguồn vốn, Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú – Invest có năng lực thực hiện dự án thuộc hạng tốt nhất trên thị trường, tuy nhiên do số lượng dự án được thực hiện tại một thời điểm khá nhiều, do đó không thể tránh khỏi việc chịu tác động của các yếu tố nêu trên. Điều này có thể gây khó khăn cho việc đảm bảo thực hiện tiến độ kế hoạch đã đề ra của Công ty. Vì vậy, Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú – Invest cần đề ra các phương án dự phòng, lộ trình thay thế trong trường hợp cần thiết để giảm thiểu rủi ro ảnh hưởng tới tiến độ thực hiện của các dự án.

❖ **Rủi ro về tính thanh khoản tài sản**

Các dự án của Công ty đều có giá trị lớn với thời gian mở bán kéo dài từ 1 đến 2 năm. Do đó, tài sản của Công ty có tính thanh khoản tương đối thấp và làm hạn chế khả năng thanh toán của Công ty thông qua việc chuyển tài sản thành tiền mặt. Trong trường hợp cần thiết, để có thể bán nhanh được các dự án đó, Công ty cần phải giảm giá bán sản phẩm đáng kể, đặc biệt là khi thị trường bất động sản suy yếu hoặc đóng băng. Tuy nhiên, nhờ vào lợi thế các dự án đều ở những vị

trí đặc địa cùng với việc thị trường bất động sản hiện đang trong thời kỳ tăng trưởng tốt mà thời gian bán hàng và thu hồi vốn từ các dự án của Công ty được đẩy nhanh, giúp giảm thiểu một cách tối đa các rủi ro về tính thanh khoản.

❖ **Rủi ro vận hành**

Để đáp ứng tiến độ thi công các công trình, hạng mục công trình, đảm bảo cam kết với khách hàng, nhiều khi Công ty phải tiến hành thi công xây dựng trong những điều kiện thời tiết xấu, địa hình phức tạp, có thể xảy ra tai nạn lao động, hỏng hóc và ngưng trệ hoạt động máy móc thiết bị, gián đoạn quá trình thi công, ảnh hưởng không nhỏ đến hoạt động kinh doanh của Công ty.

4. Rủi ro khác

Bên cạnh những yếu tố rủi ro đã nêu trên, còn có các yếu tố rủi ro xảy ra do hiện tượng thiên nhiên khách quan, mang tính bất khả kháng như thiên tai (bão, lụt, hạn hán, dịch bệnh, động đất...), chiến tranh hoặc hỏa hoạn... Những rủi ro này nếu xảy ra sẽ gây ra không ít khó khăn và ảnh hưởng lớn đến hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty.

II. NHỮNG NGƯỜI CHỊU TRÁCH NHIỆM CHÍNH ĐỐI VỚI NỘI DUNG BẢN CÁO BẠCH

1. Tổ chức niêm yết

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VĂN PHÚ - INVEST

Ông Tô Như Toàn	Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị kiêm Tổng Giám đốc
Bà Đỗ Thị Thanh Phương	Chức vụ: Kế toán trưởng
Ông Nguyễn Văn Vụ	Chức vụ: Trưởng Ban kiểm soát

Chúng tôi đảm bảo rằng các thông tin và số liệu trong Bản cáo bạch này là phù hợp với thực tế mà chúng tôi được biết, hoặc đã điều tra, thu thập một cách hợp lý.

2. Tổ chức tư vấn

CÔNG TY TNHH CHỨNG KHOÁN NH TMCP NGOẠI THƯƠNG VIỆT NAM

Ông: Lê Mạnh Hùng	Chức vụ: Giám đốc
--------------------------	--------------------------

Bản cáo bạch này là một phần của hồ sơ đăng ký niêm yết do Công ty TNHH Chứng khoán Ngân hàng Ngoại thương Việt Nam tham gia lập trên cơ sở Hợp đồng tư vấn niêm yết số 22/2017/VPI/VCBS-TVTCND ký ngày 03 tháng 08 năm 2017 với Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú - Invest. Chúng tôi đảm bảo rằng việc phân tích, đánh giá và lựa chọn ngôn từ trên Bản cáo bạch này đã được thực hiện một cách hợp lý và cẩn trọng dựa trên cơ sở các thông tin và số liệu do Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú - Invest cung cấp tại thời điểm tham gia lập Bản cáo bạch.

III. CÁC KHÁI NIỆM

Từ, cụm từ	Ngữ nghĩa
Công ty/Tổ chức niêm yết/Văn Phú : - Invest/VPI	Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú – Invest
TGD	: Tổng Giám đốc
BKS	: Ban kiểm soát
DHĐCĐ	: Đại hội đồng cổ đông
HĐQT	: Hội đồng quản trị
BDS	: Bất động sản
UBND	: Ủy ban nhân dân
CBCNV	: Cán bộ công nhân viên
ĐKDN	: Đăng ký doanh nghiệp
BCTC	: Báo cáo tài chính
DT	: Doanh thu
LNST	: Lợi nhuận sau thuế
NHNN	: Ngân hàng Nhà nước
DN	: Doanh nghiệp
NHTM	: Ngân hàng Thương mại
BT	: Hợp đồng xây dựng – chuyển giao
TSCĐ	: Tài sản cố định
STT	: Thứ tự
Cổ phiếu	: Cổ phiếu Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú – Invest
Điều lệ	: Điều lệ Tổ chức và hoạt động Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú – Invest
CP	: Cổ phần/Cổ phiếu

IV. TÌNH HÌNH VÀ ĐẶC ĐIỂM CỦA TỔ CHỨC NIÊM YẾT

1. Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển

1.1. Giới thiệu về tổ chức niêm yết

1.1.1. Thông tin chung

- Tên công ty: **CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VĂN PHÚ - INVEST**
- Tên Tiếng Anh: **VAN PHU – INVEST INVESTMENT JOINT STOCK COMPANY**
- Vốn điều lệ đăng ký: 1.600.000.000.000 đồng (Bằng chữ: Một nghìn sáu trăm tỷ đồng)
- Vốn điều lệ thực góp: 1.600.000.000.000 đồng (Bằng chữ: Một nghìn sáu trăm tỷ đồng)
- Trụ sở chính: **Số 177, Tổ 51, Phố Trung Kính, Phường Yên Hòa, Quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội, Việt Nam**
- Điện thoại: **(84-24) 6258 3535**
- Fax: **(84-24) 6258 3636**
- Website: **www.vanphu.vn**
- Mã số doanh nghiệp: Số 0102702590 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 12/03/2008, thay đổi lần thứ 17 ngày 31/07/2017.
- Người đại diện theo pháp luật: Ông Tô Như Toàn, Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị
- Ngày trở thành công ty đại chúng: Ngày 17/10/2017
- Logo của Công ty:



1.1.2. Ngành nghề kinh doanh chính

Theo Giấy Chứng nhận Đăng ký doanh nghiệp số 0102702590 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 12/03/2008, thay đổi lần thứ 17 ngày 31/07/2017, lĩnh vực hoạt động kinh doanh của Công ty bao gồm:

Bảng 1. Lĩnh vực hoạt động kinh doanh của Công ty

STT	Lĩnh vực hoạt động kinh doanh
1	Kinh doanh bất động sản, gồm: <ul style="list-style-type: none"> - Kinh doanh khai thác và quản lý chợ; Kinh doanh khai thác và quản lý siêu thị trung tâm thương mại. - Kinh doanh bất động sản. - Dịch vụ quản lý bất động sản; Môi giới bất động sản.
2	Giáo dục các cấp
3	Đầu tư xây dựng cơ bản, gồm: <ul style="list-style-type: none"> - Hoàn thiện công trình xây dựng - Xây dựng kỹ thuật hạ tầng đô thị, khu công nghiệp, khu dân cư; - San lấp mặt bằng hạ tầng kỹ thuật, khu đô thị, công trình công cộng, khu công nghiệp và tiểu thủ công nghiệp; - Thi công các công trình điện hạ áp dưới 35kV; - Thi công xây lắp các công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông, thủy lợi, trang trí nội, ngoại thất.
4	Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật
5	Hoạt động của các cơ sở khám chữa bệnh, nuôi dưỡng, điều dưỡng
6	Khai thác mỏ, khoáng sản
7	Tư vấn đầu tư
8	Kinh doanh khách sạn, nhà hàng.
9	Các ngành nghề kinh doanh khác theo Giấy Chứng nhận Đăng ký doanh nghiệp của Công ty

(Nguồn: Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú – Invest)

1.2. Lịch sử hình thành và phát triển

Thành lập năm 2003 theo Quyết định số 620/QĐ-UB của Ủy ban Nhân dân Thành phố Hà Nội, Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú - Invest lúc đó là Chi nhánh tại Hà Nội của Công ty Đầu tư Xây dựng và Kinh doanh nhà Quảng Ninh do Nhà nước làm chủ sở hữu, hoạt động độc lập trong các lĩnh vực tư vấn đầu tư, kinh doanh, xây dựng và phát triển bất động sản.

Sau 05 năm hoạt động, trước yêu cầu phát triển thực tế và phù hợp với xu thế phát triển chung của đất nước, năm 2008, Ban lãnh đạo Chi nhánh tại Hà Nội của Công ty Đầu tư Xây dựng và Kinh doanh nhà Quảng Ninh đã chuyển đổi mô hình hoạt động thành Công ty Cổ phần và đổi tên thành Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú – Invest với 100% vốn tư nhân, hoạt động theo Giấy chứng nhận ĐKKD số 0103022914 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP.Hà Nội cấp lần đầu ngày 12/3/2008 với vốn điều lệ ban đầu là 45,8 tỷ đồng.

Sau hơn một thập kỷ xây dựng và phát triển, Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú – Invest đã trở thành một công ty có uy tín, với các hoạt động sản xuất và kinh doanh rộng khắp trên lãnh thổ Việt Nam. Với đội ngũ gần 300 người, gồm ban lãnh đạo và các cán bộ công nhân viên được đào tạo chính quy trong và ngoài nước, Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú – Invest có đủ năng lực về trình độ cũng như tiềm lực về tài chính để tạo ra những sản phẩm, dịch vụ có chất lượng. Với định hướng phát triển coi trọng tính cam kết, chuyên nghiệp trong phong cách làm việc, luôn đề cao việc phát triển công ty đi đôi cùng với việc phát triển xã hội, Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú - Invest đã và đang trở thành lựa chọn ưu tiên đối với các đối tác và khách hàng. Hiện nay, Công ty hoạt động với vốn điều lệ là 1.600 tỷ đồng

Các mốc thời gian quan trọng trong quá trình phát triển của Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú – Invest:

- Năm 2003** • Tiền thân của Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú – Invest là Chi nhánh tại Hà Nội của Công ty Đầu tư Xây dựng và Kinh doanh nhà Quảng Ninh được thành lập năm 2003.
- Năm 2006** • Triển khai Dự án Khu đô thị mới Văn Phú ở quận Hà Đông, Hà Nội với diện tích 94,8 ha, quy mô dân số 20.000 người.
- Năm 2008** • Chuyển đổi từ Chi nhánh tại Hà Nội - Công ty Đầu tư Xây dựng và Kinh doanh nhà Quảng Ninh thành Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú – Invest.
- Năm 2011** • Nhận giải thưởng quốc tế BCI ASIA TOP 10 dành cho 10 nhà phát triển bất động sản hàng đầu tại mỗi nước khu vực Châu Á.
 - Khởi công Dự án tổ hợp chung cư cao tầng và dịch vụ thương mại The Van Phu - Victoria tại Khu đô thị mới Văn Phú, Hà Đông, Hà Nội.

- Ký Hợp đồng Xây dựng - Chuyển giao thực hiện Dự án xây dựng trường Đại học Kỹ thuật Hậu cần Công an nhân dân - Bộ Công An.
- Năm 2014**
- Hoàn thành và bàn giao Dự án tổ hợp chung cư cao tầng và dịch vụ thương mại The Van Phu - Victoria tại Khu đô thị mới Văn Phú, Hà Đông, Hà Nội
 - Ký Hợp đồng Xây dựng - Kinh doanh - Chuyển giao thực hiện Dự án xây dựng công trình cải tạo, nâng cấp Quốc lộ 1 đoạn Hà Nội Bắc Giang.
- Năm 2015**
- Nhận giải thưởng BCI Asia Awards 2015 - Giải thưởng dành cho 10 nhà phát triển Bất động sản hàng đầu tại Việt Nam;
 - Ký Hợp đồng Xây dựng - Chuyển giao thực hiện Dự án đầu tư xây dựng trụ sở mới Trường Đại học Y tế Công cộng - Bộ Y tế.
- Năm 2016**
- Ký Hợp đồng Xây dựng - Chuyển giao thực hiện Dự án đầu tư xây dựng Đoạn tuyến kết nối từ đường Phạm Văn Đồng đến nút giao thông Gò Dưa – Quốc lộ 1, quận Thủ Đức.
- Năm 2017**
- Phê duyệt Báo cáo nghiên cứu khả thi và ký thỏa thuận đầu tư Dự án đầu tư xây dựng các tuyến đường giao thông đấu nối hạ tầng các khu đô thị, dân cư quận Hà Đông, thực hiện theo hình thức Hợp đồng xây dựng - chuyển giao làm cơ sở cho việc ký Hợp đồng xây dựng - chuyển giao và thực hiện dự án.
 - Phê duyệt báo cáo nghiên cứu khả thi Dự án khu hỗn hợp và nhà ở tại 138B Giảng Võ.

1.3. Quá trình thay đổi vốn điều lệ

Kể từ thời điểm được cấp giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty Cổ phần ngày 12/03/2008 đến nay, Công ty đã thực hiện 06 (sáu) lần thay đổi vốn điều lệ, cụ thể như sau:

Bảng 2. Quá trình tăng vốn điều lệ

Đơn vị: Triệu đồng

Thời gian hoàn thành đợt phát hành	Số vốn tăng thêm	Vốn điều lệ sau phát hành	Phương thức phát hành
Thành lập 03/2008	-	45.800	Các cổ đông góp vốn điều lệ
Lần 1 08/2009	5.000	50.800	Phát hành riêng lẻ cho nhà đầu tư mới
Lần 2 05/2013	122.000	172.800	Trả cổ tức bằng cổ phiếu và phát hành thêm cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu
Lần 3 04/2015	365.200	538.000	Phát hành thêm cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu
Lần 4 12/2015	-275.800	262.200	Chia tách công ty kèm theo việc tách tài sản và phải giảm vốn điều lệ
Lần 5 04/2017	362.058	624.258	Phát hành thêm cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu
Lần 6 07/2017	9.757.420	1.600.000	Phát hành thêm cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu

(Nguồn: Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú – Invest)

Chi tiết các lần tăng vốn:

• **Tăng vốn đợt 1**

- Vốn điều lệ trước phát hành: 45.800.000.000 đồng
- Vốn điều lệ sau phát hành: 50.800.000.000 đồng
- Số lượng cổ phiếu phát hành thêm: 50.000 cổ phiếu
- Mệnh giá cổ phiếu: 100.000 đồng/cổ phiếu
- Giá cổ phiếu phát hành thêm: 100.000 đồng/cổ phiếu
- Số lượng cổ đông tham gia đợt phát hành: 02 cổ đông
- Ngày hoàn thành: 15/8/2009
- Phương thức phát hành: Phát hành riêng lẻ cho nhà đầu tư mới
- Hình thức góp vốn: Góp vốn bằng tiền
- Mục đích tăng vốn:
 - + Bổ sung nguồn vốn cho hoạt động kinh doanh (thanh toán cho các nhà thầu cung cấp vật tư Dự án Khu đô thị Văn Phú);
- Cơ sở pháp lý của đợt tăng vốn:
 - + Nghị quyết số 18/NQ-ĐHĐCĐ ngày 10/8/2009 thông qua việc tăng vốn điều lệ của Công ty;
 - + Nghị quyết số 18-1/NQ-ĐHĐCĐ ngày 15/8/2009 về việc điều chỉnh mục đích sử dụng vốn;
 - + Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0103022914 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 12/03/2008, cấp thay đổi lần thứ tư ngày 25/8/2009 với vốn điều lệ là 50.800.000.000 đồng.

• **Tăng vốn đợt 2**

- Vốn điều lệ trước phát hành: 50.800.000.000 đồng
- Vốn điều lệ sau phát hành: 172.800.000.000 đồng
- Số lượng cổ phiếu phát hành thêm: 1.220.000 cổ phiếu
- Mệnh giá cổ phiếu: 100.000 đồng/cổ phiếu
- Giá cổ phiếu phát hành thêm: 100.000 đồng/cổ phiếu
- Số lượng cổ đông tham gia đợt phát hành: 05 cổ đông
- Ngày hoàn thành: 9/4/2013
- Phương thức phát hành: Trả cổ tức bằng cổ phiếu và phát hành thêm cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu.
 - + Số lượng phát hành theo hình thức phát hành cho cổ đông hiện hữu: 204.000 cổ phần
 - + Số lượng phát hành theo hình thức trả cổ tức bằng cổ phiếu: 1.016.000 cổ phần

- Hình thức góp vốn: Trả cổ tức bằng cổ phiếu và góp vốn bằng tiền
- Mục đích tăng vốn:
 - + Bổ sung nguồn vốn phục vụ hoạt động kinh doanh của Công ty (xây dựng dự án CT9-The Van Phu Victoria, Khu đô thị mới Văn Phú...)
- Cơ sở pháp lý của đợt tăng vốn:
 - + Nghị quyết số 36/NQ-ĐHĐCĐ ngày 12/10/2012 thông qua phương án phân chia lợi nhuận và phương án phát hành cổ phần để tăng vốn;
 - + Nghị quyết số 40/NQ-ĐHĐCĐ ngày 25/10/2012 về việc điều chỉnh mục đích sử dụng vốn;
 - + Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0102702590 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 12/03/2008, cấp thay đổi lần thứ 10 ngày 29/5/2013 với vốn điều lệ là 172.800.000.000 đồng.
- **Tăng vốn đợt 3**
 - Vốn điều lệ trước phát hành: 172.800.000.000 đồng
 - Vốn điều lệ sau phát hành: 538.000.000.000 đồng
 - Số lượng cổ phiếu phát hành thêm: 3.652.000 cổ phiếu
 - Mệnh giá cổ phần: 100.000 đồng/cổ phiếu
 - Giá cổ phần phát hành thêm: 100.000 đồng/cổ phiếu
 - Số lượng cổ đông tham gia đợt phát hành: 05 cổ đông
 - Ngày hoàn thành: 8/4/2015
 - Phương thức phát hành: Phát hành thêm cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu
 - Hình thức góp vốn: Góp vốn bằng tiền và bù trừ công nợ
 - + Góp vốn bằng tiền: 27.000.000.000 đồng
 - + Bù trừ công nợ: 338.000.000.000 đồng
 - Mục đích tăng vốn:
 - + Góp vốn vào Công ty cổ phần đầu tư BOT Hà Nội – Bắc Giang;
 - + Bổ sung vốn kinh doanh (thanh toán cho nhà thầu thi công các dự án...);
 - Cơ sở pháp lý của đợt tăng vốn:
 - + Nghị quyết số 02/2014/NQ-ĐHĐCĐ ngày 8/12/2014 về việc phát hành cổ phần và chào bán cho cổ đông hiện hữu;
 - + Nghị quyết số 01/2015/NQ-ĐHĐCĐ ngày 02/01/2015 về việc điều chỉnh mục đích sử dụng vốn;
 - + Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0102702590 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 12/03/2008, cấp thay đổi lần thứ 11 ngày 16/4/2015 với vốn điều lệ là 538.000.000.000 đồng.

- **Giảm vốn đợt 4 (do chia tách công ty)**

- Vốn điều lệ trước khi giảm: 538.000.000.000 đồng
- Vốn điều lệ sau khi giảm: 262.200.000.000 đồng
- Mục đích: Do cơ cấu lại tổ chức công ty.
- Hình thức giảm vốn: Chia tách công ty kèm theo việc tách tài sản và phải giảm vốn điều lệ.
- Cơ sở pháp lý của việc giảm vốn :
 - + Quyết định số 04/QĐ-ĐHĐCĐ ngày 28/9/2015 về việc tách doanh nghiệp.
 - + Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0102702590 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 12/03/2008, cấp thay đổi lần thứ 15 ngày 24/12/2015 với vốn điều lệ là 262.200.000.000 đồng.

- **Tăng vốn đợt 5**

- Vốn điều lệ trước phát hành: 262.200.000.000 đồng
- Vốn điều lệ sau phát hành: 624.258.000.000 đồng
- Số lượng cổ phiếu phát hành thêm: 3.620.580 cổ phiếu
- Mệnh giá cổ phiếu: 100.000 đồng/cổ phiếu
- Giá cổ phần phát hành thêm: 100.000 đồng/cổ phiếu
- Số lượng cổ đông tham gia đợt phát hành: 01 cổ đông
- Ngày hoàn thành: 11/4/2017
- Phương thức phát hành: Phát hành thêm cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu

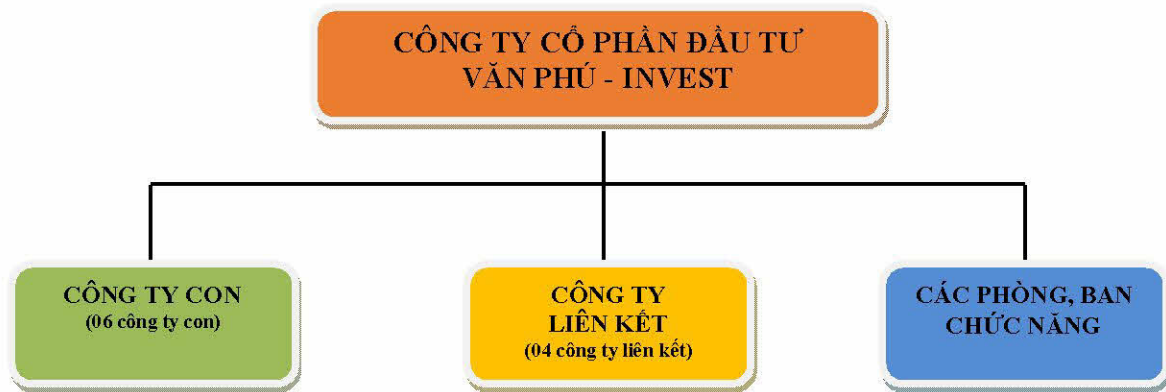
Công ty TNHH MTV Đầu tư Văn Phú - Trung Kính sau khi nhận chuyển nhượng 2.620 cổ phần từ Ông Tô Như Thắng (trương ứng 262.000.000 đồng), là cổ đông được quyền ưu tiên mua 3.623 cổ phần. Công ty Văn Phú - Trung Kính nhận chuyển nhượng quyền ưu tiên mua từ các cổ đông khác với tổng số lượng là 3.616.957 cổ phần. Tổng số cổ phần Công ty TNHH MTV Đầu tư Văn Phú - Trung Kính mua của Công ty cổ phần đầu tư Văn Phú - Invest từ đợt phát hành thêm là 3.620.580 cổ phần tương ứng số tiền là 362.058.000.000 đồng. Số tiền mua cổ phần này được bù trừ với số tiền Công ty cổ phần đầu tư Văn Phú - Invest phải trả Công ty TNHH MTV đầu tư Văn Phú - Trung Kính theo Hợp đồng hợp tác đầu tư ngày 09/01/2015 (Dự án Khu đô thị An Hưng) theo Thỏa thuận bù trừ công nợ số 01/2017/TTBT ngày 28/04/2017.

- Hình thức góp vốn: Bù trừ công nợ
- Mục đích tăng vốn:
 - + Bù trừ công nợ với Công ty TNHH MTV Đầu tư Văn Phú – Trung Kính;
- Cơ sở pháp lý của việc tăng vốn:
 - + Nghị quyết ĐHĐCĐ số 08/2017/NQ-ĐHĐCĐ ngày 10/4/2017 thông qua việc tăng vốn điều lệ.

- + Nghị quyết ĐHĐCĐ số 18/2017/NQ-ĐHĐCĐ ngày 11/4/2017 thông qua việc điều chỉnh hình thức góp vốn và mục đích sử dụng vốn.
- + Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0102702590 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 12/03/2008, cấp thay đổi lần thứ 16 ngày 14/4/2017 với vốn điều lệ là 624.258.000.000 đồng.
- **Tăng vốn đợt 6**
 - Vốn điều lệ trước phát hành: 624.258.000.000 đồng
 - Vốn điều lệ sau phát hành: 1.600.000.000.000 đồng
 - Số lượng cổ phiếu phát hành thêm: 97.574.200 cổ phiếu
 - Mệnh giá cổ phiếu: 10.000 đồng
 - Giá cổ phần phát hành thêm: 10.000 đồng/cổ phiếu
 - Phương thức phát hành: Phát hành thêm cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu.
 - Số lượng cổ đông tham gia đợt phát hành: 05 cổ đông
 - Ngày hoàn thành: 27/7/2017
 - Hình thức góp vốn: Góp vốn bằng tiền
 - Mục đích tăng vốn:
 - + Thanh toán các khoản nợ vay cá nhân, ngân hàng;
 - + Đầu tư tài chính (CTCP Đầu tư và Phát triển Thương mại Văn Phú, CTCP Văn Phú số 1, CTCP Tài nguyên và Môi trường Trường Minh);
 - + Bổ sung vốn cho công ty con (Công ty TNHH MTV Đầu tư Văn Phú - Giảng Võ);
 - + Bổ sung vốn lưu động.
 - Cơ sở pháp lý của việc tăng vốn :
 - + Nghị quyết ĐHĐCĐ số 34/2017/NQ-ĐHĐCĐ ngày 10/7/2017 thông qua tăng vốn điều lệ và chào bán cổ phần cho cổ đông hiện hữu;
 - + Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0102702590 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 12/03/2008, cấp thay đổi lần thứ 16 ngày 14/4/2017 với vốn điều lệ là 1.600.000.000.000 đồng.

Vốn điều lệ thực góp của Công ty hiện nay là 1.600 tỷ đồng. Các lần góp vốn trong năm 2017 của Công ty đã được Công ty TNHH Kiểm toán AFC Việt Nam (Chi nhánh phía Bắc) thực hiện kiểm toán và đã phát hành Báo cáo số 174/2017/BCKT-PB.00048 về Báo cáo vốn góp của chủ sở hữu tại ngày 31/7/2017 của Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú – Invest, ý kiến kiểm toán là chấp nhận toàn bộ.

2. Cơ cấu tổ chức Công ty



(Nguồn: Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú – Invest)

❖ Trụ sở chính

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VĂN PHÚ - INVEST

Địa chỉ: Số 177, Tổ 51, Phố Trung Kính, Phường Yên Hòa, Quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

Điện thoại: (84 24) 6258 3535

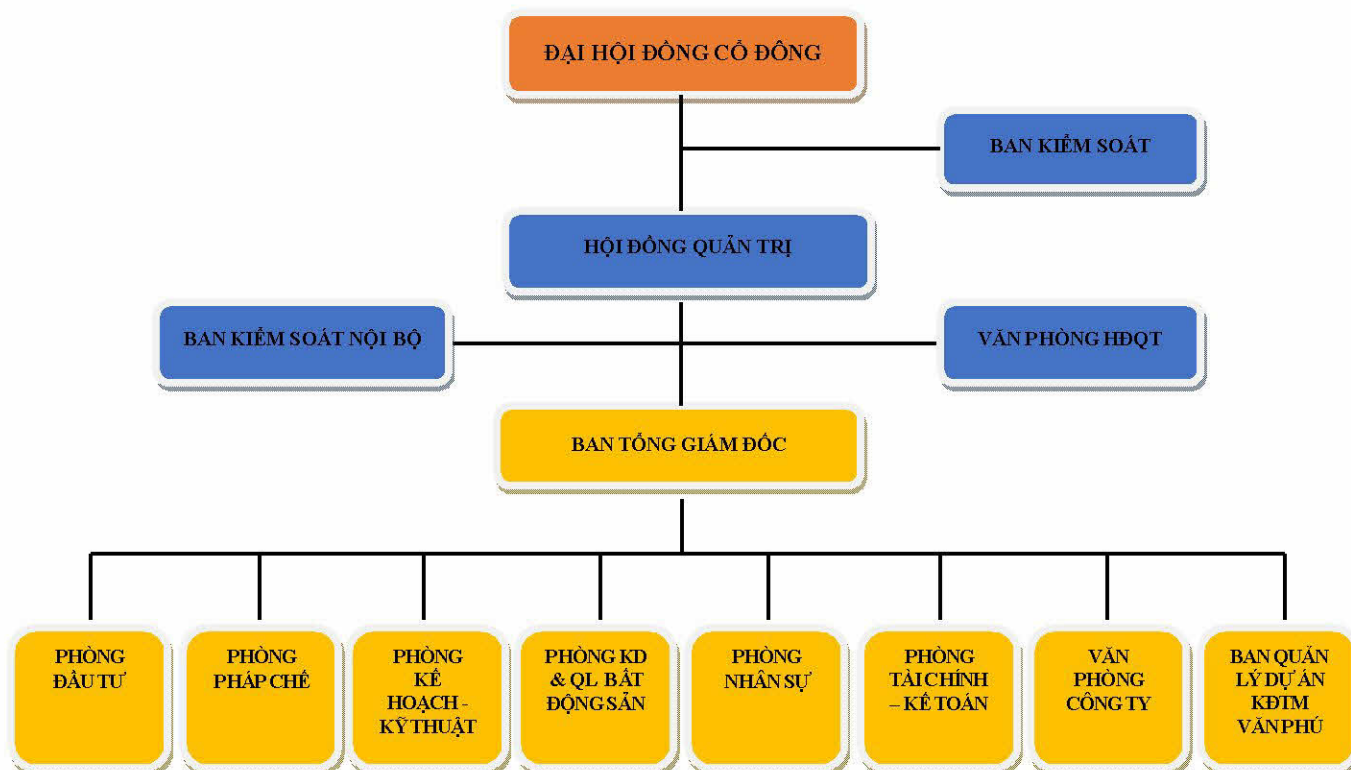
Fax: (84 24) 6258 3636

Website: www.vanphu.vn

❖ Công ty con, công ty liên kết và đơn vị phụ thuộc

Công ty có 06 công ty con, 04 công ty liên kết, chi tiết cụ thể được đề cập tại Mục 5.2 của Bản cáo bạch này.

3. Cơ cấu bộ máy quản lý của Công ty



(Nguồn: Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú – Invest)

3.1. Đại hội đồng cổ đông

Đại hội đồng cổ đông là cơ quan có thẩm quyền cao nhất của Công ty, quyết định những vấn đề thuộc nhiệm vụ và quyền hạn được Điều lệ Công ty và Pháp luật liên quan quy định. Đại hội đồng cổ đông có các quyền và nhiệm vụ sau:

- + Thông qua, sửa đổi, bổ sung Điều lệ.
- + Thông qua kế hoạch phát triển Công ty, thông qua Báo cáo tài chính hàng năm, báo cáo của HĐQT, Ban kiểm soát và của Kiểm toán viên.
- + Quyết định số Thành viên HĐQT.
- + Bầu, miễn nhiệm, bãi nhiệm Thành viên HĐQT, Ban kiểm soát.
- + Các quyền khác được quy định tại Điều lệ Công ty.

3.2. Hội đồng quản trị

Hội đồng quản trị là cơ quan quản trị của Công ty, có toàn quyền nhân danh Công ty để quyết định các vấn đề liên quan đến quyền, lợi ích của Công ty, trừ những vấn đề thuộc thẩm

quyền Đại hội đồng cổ đông.

Cơ cấu Hội đồng quản trị đương nhiệm:

Ông Tô Như Toàn	-	Chủ tịch Hội đồng quản trị kiêm Tổng Giám đốc
Ông Tô Như Thắng	-	Thành viên Hội đồng quản trị kiêm Phó Tổng Giám đốc
Ông Phạm Hồng Châu	-	Thành viên Hội đồng quản trị kiêm Phó Tổng Giám đốc
Bà Nguyễn Diệu Tú	-	Thành viên Hội đồng quản trị kiêm Phó Tổng Giám đốc
Ông Ngô Đức Long	-	Thành viên Hội đồng quản trị
Ông Chu Đức Lượng	-	Thành viên Hội đồng quản trị

3.3. Ban Kiểm soát

BKS do ĐHĐCĐ bầu ra gồm 03 thành viên, thay mặt cổ đông để kiểm soát mọi hoạt động quản trị và điều hành sản xuất kinh doanh của Công ty. BKS chịu trách nhiệm độc lập với Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc, chịu trách nhiệm trước ĐHĐCĐ và Pháp luật về những công việc thực hiện quyền và nghĩa vụ quy định theo Điều lệ và pháp luật.

Cơ cấu Ban kiểm soát đương nhiệm:

Ông Nguyễn Văn Vụ	-	Trưởng ban kiểm soát
Bà Nguyễn Thị Thu Trà	-	Thành viên ban kiểm soát
Bà Trịnh Thị Hồng Nhung	-	Thành viên ban kiểm soát

3.4. Các bộ phận báo cáo hội đồng quản trị

3.4.1. Văn phòng Hội đồng quản trị

- + Giúp việc cho Hội đồng quản trị thực hiện các chức năng, nhiệm vụ của Hội đồng quản trị;
- + Thiết lập mối quan hệ với các cơ quan truyền thông và chính quyền;
- + Thực hiện các hoạt động liên quan đến quan hệ với các nhà đầu tư, các cổ đông;
- + Thực hiện các công việc theo sự chỉ đạo của Hội đồng quản trị.

3.4.2. Ban kiểm soát nội bộ

Tư vấn, duy trì và kiểm soát các quy trình quản lý nội bộ của Công ty nhằm gia tăng giá trị, nâng cao hiệu lực quản lý, phát huy quy trình quản trị rủi ro trong hoạt động của công ty.

3.5. Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc gồm Tổng Giám đốc và các Phó Tổng Giám đốc, Kế toán trưởng. Tổng

Giám đốc do HĐQT bổ nhiệm, là người chịu trách nhiệm trước ĐHĐCĐ, HĐQT về việc thực hiện các nhiệm vụ và quyền hạn được giao.

Giúp việc cho Tổng Giám đốc là các Phó Tổng Giám đốc. Các Phó Tổng Giám đốc được HĐQT bổ nhiệm trên cơ sở đề cử của Tổng Giám đốc.

Cơ cấu Ban Tổng Giám đốc đương nhiệm:

Ông Tô Như Toàn	-	Tổng Giám đốc
Ông Tô Như Thắng	-	Phó Tổng Giám đốc
Ông Phạm Hồng Châu	-	Phó Tổng Giám đốc
Bà Nguyễn Diệu Tú	-	Phó Tổng Giám đốc
Ông Đinh Quốc Hà	-	Phó Tổng Giám đốc

3.6. Các Phòng ban chức năng

3.6.1. Phòng Đầu tư

Nghiên cứu và tham gia xây dựng chiến lược đầu tư theo chủ trương của Hội đồng quản trị;

Thực hiện các thủ tục pháp lý liên quan công tác chuẩn bị đầu tư, phát triển dự án của Công ty và hướng dẫn, giám sát việc thực hiện các thủ tục này của các công ty thành viên;

Tham mưu cho Ban Lãnh đạo Công ty trong các công việc liên quan đến đầu tư, phát triển dự án.

3.6.2. Phòng Pháp chế

Kiểm soát rủi ro pháp lý và đảm bảo việc tuân thủ pháp luật trong hoạt động hàng ngày của Công ty;

Bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Công ty khi có tranh chấp, khiếu kiện phát sinh;

Hỗ trợ pháp lý đối với các Công ty thành viên.

3.6.3. Phòng Kế hoạch – Kỹ thuật

Lập kế hoạch sản xuất tổng thể của Công ty;

Triển khai, kiểm soát thiết kế và ngân sách các dự án do Công ty đầu tư và phát triển;

Kiểm soát chất lượng công trình, dự án do công ty và các công ty thành viên, liên kết đầu tư;

Hướng dẫn và giám sát hoạt động các công ty thành viên để đảm bảo dự án triển khai hiệu quả và đúng tiến độ.

3.6.4. Phòng Kinh doanh và Quản lý bất động sản

Đề xuất xây dựng, triển khai tổ chức các kế hoạch kinh doanh ngắn hạn và dài hạn;

Phân tích thị trường để đề xuất các sản phẩm đầu tư, phương án kinh doanh phù hợp;

Quản lý khách hàng, chăm sóc khách hàng sau khi kinh doanh;

Tổ chức Quản lý và/ hoặc Giám sát quản lý các dự án sau đầu tư của công ty và các công ty thành viên;

Kinh doanh, khai thác cho thuê các sản phẩm dịch vụ bất động sản sau đầu tư và các bất động sản giữ lại để khai thác thương mại tại các dự án của công ty và các công ty thành viên.

3.6.5. Phòng Nhân sự

Đề xuất và triển khai các chính sách nhân sự, chế độ đãi ngộ người lao động;

Đào tạo phát triển nguồn nhân lực;

Tổ chức thực hiện tuyển dụng, sắp xếp, đào tạo và phát triển nhân sự phù hợp;

Hướng dẫn, giám sát công tác nhân sự tại các công ty thành viên;

Quản lý hồ sơ nhân viên, chi trả phúc lợi và giải quyết các mối quan hệ lao động phạm vi thẩm quyền.

3.6.6. Phòng Tài chính – Kế toán

Quản lý hoạt động tài chính – kế toán trong toàn Công ty;

Thực hiện công tác huy động và quản lý nguồn vốn huy động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty;

Lập và hoàn thiện các báo cáo tài chính theo đúng quy định của pháp luật;

Lập kế hoạch, dự toán ngân sách hàng năm cho Công ty;

Hướng dẫn, giám sát công tác tài chính – kế toán của các công ty thành viên.

3.6.7. Văn phòng công ty

Tham mưu trong công tác quản lý điều hành, tạo môi trường thúc đẩy hoạt động sản xuất kinh doanh và thực hiện công tác Quản trị văn phòng;

Tổ chức thực hiện công tác quản lý tài sản, trang thiết bị văn phòng của Công ty;

Quản lý hạ tầng công nghệ thông tin;

Hỗ trợ công tác văn phòng của các công ty thành viên.

3.6.8. Ban Quản lý dự án Khu đô thị mới Văn Phú

Ban quản lý dự án Khu đô thị mới Văn Phú thực hiện chức năng quản lý đầu tư đối với dự án Khu đô thị mới Văn Phú. Nhiệm vụ của Ban quản lý dự án là quản lý đầu tư xây dựng và vận hành các công trình, đảm bảo an ninh trật tự tại Khu đô thị cũng như công tác đầu tư xây dựng trong Khu đô thị theo đúng quy định cho đến khi bàn giao cho cơ quan nhà nước.

4. Danh sách cổ đông, nhóm cổ đông nắm giữ từ trên 5% vốn cổ phần của Công ty; Danh sách cổ đông sáng lập và cơ cấu cổ đông của Công ty

4.1. Cơ cấu cổ đông của Công ty

Bảng 3. Cơ cấu cổ đông của Công ty tại thời điểm ngày 31/10/2017

Đơn vị tính: VNĐ

STT	Cổ đông	Số cổ đông (người/tổ chức)	Số cổ phần sở hữu (cổ phần)	Giá trị vốn góp	Tỷ lệ thực góp (%)
I	Trong nước				
	- Cá nhân	154	122.500.000	1.225.000.000.000	76,56
	- Tổ chức	01	37.500.000	375.000.000.000	23,44
II	Ngoài nước				
	- Cá nhân	0	0	0	0
	- Tổ chức	0	0	0	0
	Tổng cộng	155	160.000.000	1.600.000.000.000	100

(Nguồn: Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú – Invest)

4.2. Danh sách cổ đông nắm giữ từ trên 5% vốn cổ phần tại Công ty

Bảng 4. Danh sách cổ đông nắm giữ từ trên 5% vốn cổ phần tại thời điểm 31/10/2017

Đơn vị tính: VNĐ

STT	Cổ đông	Địa chỉ	Số CMND /ĐKKD	Số lượng CP sở hữu	Tỷ lệ (%)
1	Tô Như Toàn	Số 34, Tô Hiến Thành, Phúc La, Hà Đông, Hà Nội	001071006742	40.000.000	25,00
2	Tô Như Thắng	Số 34, Tô Hiến Thành, Phúc La, Hà Đông, Hà Nội	111403840	11.300.000	7,06

STT	Cổ đông	Địa chỉ	Số CMND /ĐKKD	Số lượng CP sở hữu	Tỷ lệ (%)
3	Công ty Cổ phần Đầu tư THG Holdings	Số 177 Trung Kính, Yên Hòa, Cầu Giấy, Hà Nội	0107908404	37.500.000	23,44
	Tổng cộng			88.800.000	55,50

(Nguồn: Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú – Invest)

4.3. Cổ đông sáng lập

Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú – Invest được cấp Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh và chính thức đi vào hoạt động từ ngày 12/03/2008. Theo quy định của Luật doanh nghiệp, đến thời điểm hiện tại, cổ phần phổ thông của cổ đông sáng lập đã hết thời gian hạn chế chuyển nhượng.

5. Danh sách những công ty mẹ và công ty con của Tổ chức niêm yết, những công ty mà Tổ chức niêm yết đang nắm giữ quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối, những công ty nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối đối với Tổ chức niêm yết.

5.1. Công ty mẹ của Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú – Invest, công ty nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối đối với Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú – Invest

Không có

5.2. Công ty con của Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú – Invest, công ty mà Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú – Invest đang nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối

Danh sách các công ty con, công ty liên kết của Công ty như sau:

Bảng 5. Công ty con, công ty liên kết

Đơn vị tính: Triệu đồng

STT	Tên Công ty	Mã số doanh nghiệp	Địa chỉ trụ sở, Số điện thoại	Ngành nghề kinh doanh chính	VĐL đăng ký	VĐL thực góp	Vốn thực góp của VPI	Tỷ lệ sở hữu
I	Công ty con							
1	Công ty TNHH MTV Đầu Tư Văn Phú – Giảng Võ	MSDN: 0106746133, do Sở Kế hoạch & Đầu tư Hà Nội cấp lần đầu ngày: 13/1/2015	- Số 177 Trung Kính, Yên Hòa, Cầu Giấy, Hà Nội - ĐT: (84 24) 6258 3535	Kinh doanh bất động sản	428.000	428.000	428.000	100%
2	Công ty Cổ phần Đầu Tư Văn Phú - Land	MSDN: 0103015142, do Sở Kế hoạch & Đầu tư Hà Nội cấp lần đầu ngày: 13/11/2008	- Số 177 Trung Kính, Yên Hòa, Cầu Giấy, Hà Nội - ĐT: (84 24) 6258 3535	Kinh doanh bất động sản	258.000	47.526,535	46.236,535	97,2%
3	Công ty Cổ phần Văn Phú – Bắc Ái	MSDN: 0314126148, do Sở Kế hoạch & Đầu tư TP. Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày: 23/11/2016	- Số 129 Đinh Tiên Hoàng, P.3, Bình Thạnh, TP.HCM - ĐT: (84 24) 6258 3535	Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng	150.000	150.000	90.000	60%

STT	Tên Công ty	Mã số doanh nghiệp	Địa chỉ trụ sở, Số điện thoại	Ngành nghề kinh doanh chính	VĐL đăng ký	VĐL thực góp	Vốn thực góp của VPI	Tỷ lệ sở hữu
4	Công ty Cổ phần Đầu Tư Văn Phú Số 1	MSDN: 0106349520, do Sở Kế hoạch & Đầu tư Hà Nội cấp lần đầu ngày 30/10/2013	- Số 177 Trung Kính, Yên Hòa, Cầu Giấy, Hà Nội - ĐT: (84 24) 6258 3535	Tư vấn, môi giới, đầu giá bất động sản	83.500	83.500	42.585	51%
5	Công ty Cổ phần Đầu Tư Văn Phú Số 2	MSDN: 0107284467, do Sở Kế hoạch & Đầu tư Hà Nội cấp lần đầu ngày 08/01/2016	- Số 177, tổ 51, Trung Kính, Yên Hòa, Cầu Giấy, Hà Nội - ĐT: (84 24) 6258 3535	Xây dựng nhà các loại	185.000	98.012,5	94.350	96,26%
6	Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú Số 3	MSDN: 0106226215, do Sở Kế hoạch & Đầu tư Hà Nội cấp lần đầu ngày 8/7/2013	- Số 177 Trung Kính, Yên Hòa, Cầu Giấy, Hà Nội - ĐT: (84 24) 6258 3535	Kinh doanh bất động sản	35.800	15.800	12.008	51%
II	Công ty liên kết							
1	Công ty Cổ phần In và Văn Hóa Phẩm	MSDN: 0100110574, do Sở Kế hoạch & Đầu tư Hà Nội cấp lần đầu ngày 18/10/2010	- Số 83 Hào Nam, Ô Chợ Dừa, Đống Đa, Hà Nội - ĐT: (84 24) 6258 3535	In ấn	72.033,55	72.033,55	33.693,27	46,8%

STT	Tên Công ty	Mã số doanh nghiệp	Địa chỉ trụ sở, Số điện thoại	Ngành nghề kinh doanh chính	VĐL đăng ký	VĐL thực góp	Vốn thực góp của VPI	Tỷ lệ sở hữu
2	Công ty Cổ phần Tài Nguyên Và Môi Trường Trường Minh	MSDN: 0106072396, do Sở Kế hoạch & Đầu tư Hà Nội cấp lần đầu ngày: 28/12/2012	- Lô 52, BT7 KĐT Văn Quán, Văn Quán, Hà Đông, Hà Nội - ĐT: (84 24) 6258 3535	Kiểm tra và phân tích kỹ thuật	30.000	30.000	10.500	35%
3	Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Thương mại Văn Phú	MSDN: 0107102910, do Sở Kế hoạch & Đầu tư Hà Nội cấp lần đầu ngày 13/11/2015	- Tầng 1-4, V1 The Van Phu Victoria, CT9, KĐT M Văn Phú, Phú La, Hà Đông, Hà Nội - ĐT: (84 24) 6258 3535	Kinh doanh bất động sản	275.800	275.800	96.530	35%
4	Công ty Cổ phần Đầu tư BOT Hà Nội – Bắc Giang	MSDN: 2300846090, do Sở Kế hoạch & Đầu tư Bắc Ninh cấp lần đầu ngày 10/04/2014	- Số 14, Lô B1 KĐT M Nam Từ Sơn, Phù Chẩn, Từ Sơn, Bắc Ninh - ĐT: (84 24) 6258 3535	Xây dựng công trình đường sắt và đường bộ	496.322,4	496.322,4	163.786,4	33%

(Nguồn: Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú – Invest)

6. Hoạt động kinh doanh

6.1. Sản lượng dịch vụ/giá trị dịch vụ qua các năm

6.1.1. Sản phẩm dịch vụ chính

Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú - Invest là nhà đầu tư, phát triển bất động sản chuyên nghiệp, tham gia vào thị trường Bất động sản từ giai đoạn đầu phát triển của thị trường Miền Bắc với dự án có quy mô lớn đầu tiên là dự án Khu đô thị mới Văn Phú rộng 94,8 ha. Hoạt động chính của Công ty mẹ nói riêng và các công ty con nói chung đều tập trung chủ yếu vào lĩnh vực kinh doanh bất động sản. Ngoài hoạt động chính là kinh doanh bất động sản, trong cơ cấu doanh thu của Công ty còn phản ánh một số doanh thu từ các hoạt động khác bao gồm:

- Hoạt động xây dựng: Đây là hoạt động trong lĩnh vực xây lắp đến từ các dự án BT mà Công ty là Nhà đầu tư, theo đó công tác quản lý hoạt động xây lắp được thực hiện bởi các doanh nghiệp dự án (Công ty con) với tư cách là tổng thầu xây dựng. Hiện tại, Công ty không tổ chức bộ máy để trực tiếp thi công các công trình xây dựng.

- Hoạt động cung cấp dịch vụ: Đây là dịch vụ quản lý khu đô thị mới Văn Phú do Công ty tổ chức để quản lý, vận hành khu đô thị đến khi bàn giao chính thức cho các cơ quan hữu quan. Doanh thu từ hoạt động cung cấp dịch vụ chiếm tỷ trọng rất nhỏ trong cơ cấu doanh thu của Công ty

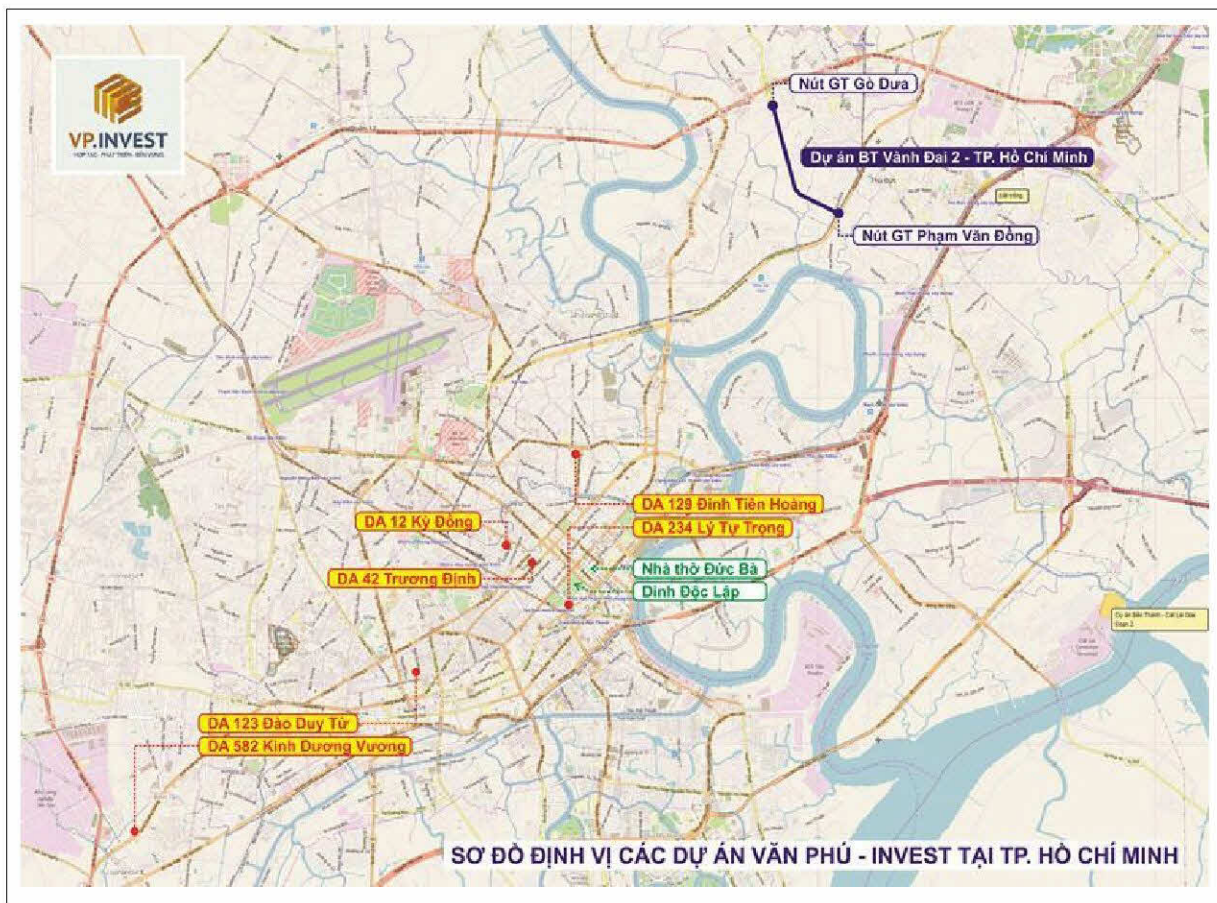
6.1.2. Các dự án của Công ty

Bản đồ phân bố các dự án của Công ty tại Hà Nội



(Nguồn: Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú – Invest)

Bản đồ phân bố các dự án của Công ty tại TP.Hồ Chí Minh



(Nguồn: Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú – Invest)

Bảng 6. Danh sách các dự án bất động sản của Công ty

Tên dự án	Vị trí	Diện tích đất (m ²)	Diện tích sàn xây dựng (m ²)	Số tầng	Tổng số căn nhà	Số căn đã bán	Năm hoàn thành/ dự kiến
Khu đô thị mới Văn Phú	Quận Hà Đông, Hà Nội	947.984	265.351,32	03-04	2.599	2.589	Hoàn thành năm 2008
The Van Phu – Victoria (CT9)	Quận Hà Đông, Hà Nội	15.000	208.279	39	1.290	1.288	Hoàn thành năm 2014

Tên dự án	Vị trí	Diện tích đất (m ²)	Diện tích sàn xây dựng (m ²)	Số tầng	Tổng số căn nhà	Số căn đã bán	Năm hoàn thành/ dự kiến
Khu nhà ở thấp tầng kết hợp văn phòng cho thuê V5, V6 – KĐT Văn Phú	Quận Hà Đông, Hà Nội	18.800	64.000	4-6	148	142	Hoàn thành năm 2017
Dự án Khu dịch vụ căn hộ khách sạn Hồ Tây	Quận Tây Hồ, Hà Nội	4.632	32.056	15	200	-	2019
Dự án tại số 129 Đinh Tiên Hoàng	Quận 1, TP.HCM	7.200	84.325	20	473	-	2020
Dự án tại số 132 Đào Duy Từ	Quận 10, TP.HCM	10.618	98.747	25	647	-	2019
Dự án tại số 582 Kinh Dương Vương	Quận Bình Tân, TP.HCM	11.463	106.606	25	699	-	2019
Dự án tại số 234 Lý Tự Trọng	Quận 1, TP.HCM	642	4.187	10	30	-	2019
Dự án tại số 12 Kỳ Đồng	Quận 3, TP.HCM	940	-	12	-	-	2019
Dự án tại số 42 Trương Định	Quận 3, TP.HCM	807	-	6-8	-	-	2019
Dự án Khu hỗn hợp và nhà ở 138B Giảng Võ	Quận Ba Đình, Hà Nội	9.031	49.770	Cao tầng: 22; Thấp tầng: 4	175	-	2020

Tên dự án	Vị trí	Diện tích đất (m ²)	Diện tích sàn xây dựng (m ²)	Số tầng	Tổng số căn nhà	Số căn đã bán	Năm hoàn thành/ dự kiến
Dự án Khu hỗn hợp nhà ở, thương mại và văn phòng 83 Hào Nam	Quận Đống Đa, Hà Nội	6.681	27.852	Cao tầng: 13; Thấp tầng: 4	97	-	2019
Dự án Tổ hợp thương mại dịch vụ và căn hộ cao cấp An Hưng	Quận Hà Đông, Hà Nội	35.574	288.250	Cao tầng: 45; Thấp tầng: 5-7	1.486	-	2021
Tòa nhà hỗn hợp Grandeur Palace – Mỹ Đình	Quận Nam Từ Liêm, Hà Nội	22.744	213.825	45	970	-	2021
Khu nhà ở Dương Nội	Quận Hà Đông, Hà Nội	25.522	39.431	5	128	-	2019
Khu nhà ở cao tầng Kiến Hưng	Quận Hà Đông, Hà Nội	9.986	108.849	25	704	-	2020
Dự án Khu chức năng đô thị Kiến Hưng	Quận Hà Đông, Hà Nội	75.684	126.339	4	382	-	2020
Dự án Khu nhà ở Phú Lãm	Quận Hà Đông, Hà Nội	136.430	257.978	Cao tầng: 21; Liên kề: 5	1.098	-	2021
Dự án Khu đô thị mới Bắc Lãm	Quận Hà Đông, Hà Nội	418.422	483.946	Cao tầng: 15-25; Thấp tầng: 4-6;	2.482	-	2021

Tên dự án	Vị trí	Diện tích đất (m ²)	Diện tích sàn xây dựng (m ²)	Số tầng	Tổng số căn nhà	Số căn đã bán	Năm hoàn thành/ dự kiến
Dự án Khu nhà ở Hà Cầu	Quận Hà Đông, Hà Nội	23.014	133.356	Cao tầng: 40; Thấp tầng: 4;	882	-	2021
Dự án khu đô thị Hữu Hòa	Huyện Thanh Trì, Hà Nội	1.560.000	-	-	-	-	2023

(Nguồn: Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú – Invest)

Bảng 7. Danh sách các dự án BT, BOT của Công ty

STT	Tên dự án	Địa điểm	Quy mô		Thời gian thực hiện	Hiện trạng
			Diện tích	Tổng mức đầu tư (Tỷ đồng)		
1	Dự án xây dựng trụ sở mới trường Đại học Kỹ thuật - Hậu cần Công an nhân dân theo hình thức Xây dựng – Chuyển giao (BT)	Thuận Thành, Bắc Ninh	26,3ha	527,830	2010- 2012	Đã hoàn thành
2	Dự án xây dựng trụ sở mới trường Đại học Y Tế Công cộng theo hình thức Xây dựng – Chuyển giao (BT)	Bắc Từ Liêm, Hà Nội	7,73ha	606	2015- 2016	Đã hoàn thành
3	Dự án đầu tư xây dựng công trình cải tạo, nâng cấp Quốc lộ 1 đoạn Hà Nội - Bắc Giang theo hình thức Xây dựng – Kinh doanh – Chuyển giao (BOT)	Bắc Giang	Tổng chiều dài: 45,8 km	4.213,224	2014-2016	Đã hoàn thành

STT	Tên dự án	Địa điểm	Quy mô		Thời gian thực hiện	Hiện trạng
			Diện tích	Tổng mức đầu tư (Tỷ đồng)		
4	Dự án các tuyến đường giao thông đấu nối hạ tầng các khu đô thị, dân cư quận Hà Đông theo hình thức Xây dựng – Chuyển giao (BT)	Hà Đông, Hoài Đức – Hà Nội	Tổng chiều dài: 6,2 km	1.960,774	2017- 2019	Đang triển khai
5	Dự án đầu tư xây dựng đoạn tuyến kết nối từ đường Phạm Văn Đồng đến nút giao thông Gò Dưa – Quốc Lộ 1 – Quận Thủ Đức theo hình thức Xây dựng – Chuyển giao (BT)	Quận Thủ Đức, TP. Hồ Chí Minh	Tổng chiều dài: 2,75 km	2.527,275	2017- 2019	Đang triển khai
6	Dự án nâng cấp, mở rộng tuyến đường 70 đoạn Văn Điển – Hà Đông theo hình thức Xây dựng - Chuyển giao (BT)	Hà Đông, Thanh Trì – Hà Nội	Tổng chiều dài: 15 km	3.069,621	2017- 2020	Đang triển khai

(Nguồn: Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú – Invest)

6.1.2.1. Thông tin cơ bản về các dự án phát triển bất động sản

6.1.2.1.1. Dự án Khu đô thị mới Văn Phú



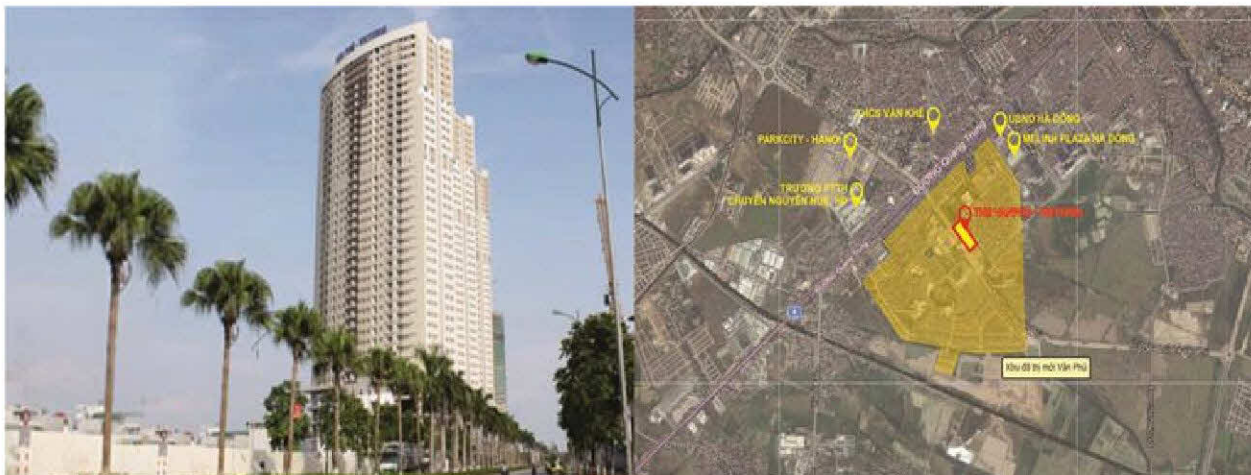
❖ Tổng quan:

- Quy hoạch dựa trên ý tưởng và cảm hứng từ những khu đô thị hiện đại, văn minh của Nhật Bản, Khu đô thị mới Văn Phú với diện tích 94,8ha, quy mô dân số khoảng 20.000 người, được ví như một thành phố thu nhỏ trong lòng quận Hà Đông, với sự kết hợp hoàn hảo giữa các khu nhà ở, công viên cây xanh và các công trình xã hội.
- Khu đô thị mới Văn Phú được xem là dự án đô thị kiểu mới đầu tiên ở Hà Đông, có ý nghĩa đặc biệt quan trọng, đánh thức tiềm năng, khơi nguồn phát triển, làm thay đổi diện mạo của vùng đất phía Tây thủ đô Hà Nội.

❖ Thông tin dự án:

- Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú - Invest;
- Thời gian thực hiện: Khởi công năm 2006 và bàn giao đi vào sử dụng từ tháng 8/2008;
- Vị trí: Nằm trên mặt đường Phúc La - Văn Phú (đường vành đai 3, 5), phường Phú La, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội;
- Tổng mức đầu tư: 18.000 tỷ đồng;
- Quy mô dự án:
 - + Tổng diện tích đất: 947.984 m²;
 - + Đất ở chung cư chiếm 10% diện tích;
 - + Đất ở biệt thự, liền kề chiếm 28%;
 - + Đất cây xanh công viên, thể dục thể thao: 7%

6.1.2.1.2. Dự án The Van Phu - Victoria (CT9)



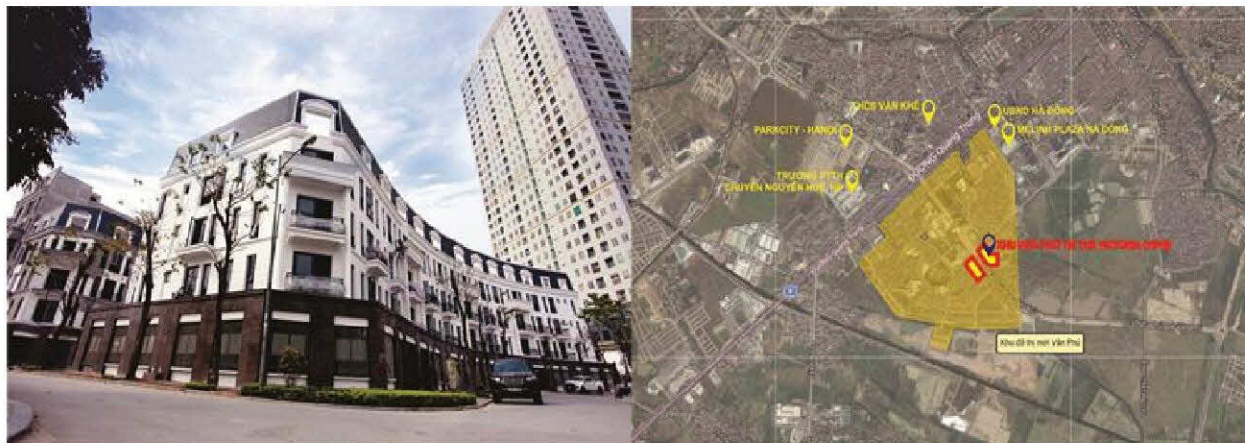
❖ Tổng quan:

- The Van Phu - Victoria là khu tổ hợp cao tầng hiện đại nằm tại trung tâm Khu đô thị mới Văn Phú được thiết kế dựa trên hình tượng Nữ thần chiến thắng Victoria, là điểm nhấn của Khu đô thị mới Văn Phú và quận Hà Đông và được ghi nhận là một trong những thương hiệu bất động sản có chất lượng cao vượt trội so với giá thành.
- The Van Phu - Victoria được xem là nơi kiến tạo một cuộc sống mới, hiện đại, văn minh trong lòng quận Hà Đông với nhiều tiện nghi vượt trội, thông minh. Những căn hộ đa dạng về diện tích, tuân thủ phong thủy với những góc nhìn tuyệt đẹp, tràn ngập nắng gió luôn là sự lựa chọn hàng đầu của khách hàng tại khu vực Hà Đông.

❖ Thông tin dự án:

- Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú - Invest;
- Thời gian thực hiện: Khởi công năm 2011 và bàn giao đi vào sử dụng từ tháng 8/2014;
- Vị trí: Nằm chính giữa Khu đô thị Văn Phú, trên mặt đường Phúc La - Văn Phú, phường Phú La, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội;
- Tổng mức đầu tư: 2.233 tỷ đồng;
- Quy mô dự án:
 - + Tổng diện tích đất: 15.000 m²;
 - + Tổng diện tích sàn nổi: 208.279 m² (không kể tầng hầm);
 - + Số tầng: 03 tòa cao tầng, mỗi tòa cao 39 tầng;
 - + Số lượng căn hộ: 1290 căn.

6.1.2.1.3. Dự án khu nhà ở thấp tầng kết hợp văn phòng cho thuê V5, V6 - Khu đô thị mới Văn Phú (Tên gọi khác là “Khu nhà phố thương mại The Victoria”)



❖ Tổng quan:

- Khu nhà phố thương mại The Victoria tọa lạc tại trung tâm quận Hà Đông là dự án thuộc tổ hợp khu đô thị Văn Phú với các khối nhà phố theo tiêu chuẩn quốc tế. Tọa lạc tại vị trí “vàng” trên trục đường Phúc La - Văn Phú - trục đường chính kết nối chuỗi các KĐT Hà Đông, nhà phố The Victoria được thừa hưởng hệ thống hạ tầng đồng bộ cùng nhiều tiện ích sẵn có của các khu liền kề như bệnh viện, trường học, trung tâm mua sắm...
- Là mẫu nhà phố thương mại đầu tiên tại khu vực Hà Đông, được thiết kế theo phong cách kiến trúc tân cổ điển Châu Âu cùng diện tích hợp lý từ 73m² - 215,7m², mặt tiền rộng từ 5m – 7m và đặc biệt với mô hình nhà ở kết hợp kinh doanh một cách linh hoạt dự án, Nhà phố thương mại The Vitoria được ghi nhận là dự án mở đầu cho mô hình nhà ở kết hợp thương mại tại khu vực phía Tây Hà Nội đã tạo ra sức hút đặc biệt với khách hàng.

❖ Thông tin dự án:

- Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú - Invest;
- Thời gian thực hiện: Khởi công năm 2016 và bàn giao đi vào sử dụng từ tháng 01/2017;
- Vị trí: Nằm tại trung tâm Khu đô thị Văn Phú, dọc hai bên đường Phúc La - Văn Phú, phường Phú La, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội;
- Tổng mức đầu tư: 418 tỷ đồng;
- Quy mô dự án:
 - + Tổng diện tích đất: 18.800 m²;
 - + Tổng diện tích sàn: 64.000 m²;
 - + Tổng số căn nhà: 148 căn nhà phố thương mại.

6.1.2.1.4. Dự án Khu dịch vụ căn hộ khách sạn Hồ Tây



❖ Tổng quan:

- Nằm ở vị trí thuận lợi tại Quảng An, Tây Hồ, Khu dịch vụ căn hộ khách sạn Hồ Tây là một điểm lý tưởng cho các gia đình chuyên gia nước ngoài và du khách ngoại quốc muốn tìm kiếm nơi ở yên bình, trong lành ở Hà Nội.
- Chỉ cách trung tâm phố cổ Hà Nội khoảng 4 km và có thể đến sân bay trong vòng 20 phút, cùng với cảnh quan hiện hữu nên thơ ven Hồ Tây, khu vực này luôn là sự lựa chọn hàng đầu của du khách đến Việt Nam.
- Được thiết kế theo mô hình căn hộ khách sạn hiện đại, sang trọng và được quản lý vận hành chuyên nghiệp bởi đơn vị quản lý khách sạn quốc tế uy tín, Dự án căn hộ khách sạn Hồ Tây là dự án tiềm năng phát triển trong lĩnh vực căn hộ khách sạn quốc tế.

❖ Thông tin dự án:

- Chủ đầu tư: Công ty TNHH Hồ Tây MTV;
- Nhà đầu tư: Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú - Invest;
- Hình thức thực hiện: Hợp tác đầu tư;
- Thời gian thực hiện: dự kiến hoàn thành năm 2019;
- Vị trí: Số 17/35 Đặng Thai Mai, phường Quảng An, quận Tây Hồ, thành phố Hà Nội;
- Tổng mức đầu tư dự kiến: 667 tỷ đồng;
- Quy mô dự án:

+ Tổng diện tích đất: 4.632 m ²	+ Số tầng hầm: 1 tầng
+ Tổng diện tích sàn: 32.056 m ²	+ Số tầng lửng: 1 tầng
+ Số tầng cao: 15 tầng	+ Số căn hộ khách sạn: 200 căn

- Hiện trạng thực hiện dự án: Đã có giấy phép xây dựng, dự kiến khởi công vào tháng 12/2017.

6.1.2.1.5. Dự án tại số 129 Đinh Tiên Hoàng



❖ Tổng quan:

- Dự án tọa lạc mặt tiền đường Đinh Tiên Hoàng, giữa hai ngã ba Vũ Tùng - Đinh Tiên Hoàng và ngã ba Đinh Tiên Hoàng - Phan Đăng Lưu, trên trục đường kết nối với trung tâm Quận 1, có lợi thế về giao thông và thương mại, cách chợ Bến Thành 3 km và 11 phút đi xe.
- Được tận hưởng hạ tầng xã hội khu vực đã đầy đủ, đồng bộ như công viên, siêu thị, bệnh viện, trường học, cùng với các tiện ích nội khu như: bể bơi, phòng tập GYM, nhà trẻ, cafe - nhà hàng ... đem đến cuộc sống tiện nghi, thoải mái cho khách hàng.

❖ Thông tin dự án:

- Nhà đầu tư: Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú – Invest và các nhà đầu tư khác trong liên danh;
- Doanh nghiệp dự án: Công ty Cổ phần Văn Phú - Bắc Ái;
- Thời gian thực hiện: dự kiến hoàn thành năm 2020;
- Vị trí: Số 129 Đinh Tiên Hoàng, Phường 3, quận Bình Thạnh, thành phố Hồ Chí Minh;
- Tổng mức đầu tư dự kiến: 1.089 tỷ đồng;
- Quy mô dự án:

+ Tổng diện tích đất: 7.200 m ²	+ Tổng diện tích sàn: 84.325 m ²
+ Số tầng cao: 20 tầng	+ Tổng số căn hộ: 473 căn
+ Số tầng hầm: 3 tầng	

- Hiện trạng thực hiện dự án: Đang thực hiện thủ tục lập quy hoạch 1/500;

6.1.2.1.6. Dự án tại số 132 Đào Duy Từ



❖ Tổng quan:

Dự án tọa lạc tại góc ngã ba, tiếp giáp 2 mặt tiền đường Đào Duy Từ và Ngô Quyền, cạnh sân vận động Thống Nhất, cách chợ Bến Thành 5,5 km. Dự án có vị trí giao thông thuận lợi, dễ dàng kết nối với cả khu vực trung tâm thành phố và khu vực ngoại thành qua các tuyến đường lớn như đường Hồng Bàng, đường 3 tháng 2, và đại lộ Võ Văn Kiệt, đường Cách Mạng Tháng Tám.

❖ Thông tin dự án:

- Nhà đầu tư: Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú – Invest và các nhà đầu tư khác trong liên danh;
- Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Văn Phú - Bắc Ái;
- Thời gian thực hiện: dự kiến hoàn thành năm 2019;
- Vị trí: Số 132 Đào Duy Từ, phường 6, Quận 10, thành phố Hồ Chí Minh;
- Tổng mức đầu tư dự kiến: 362 tỷ đồng;
- Quy mô dự án:

+ Tổng diện tích đất: 10.618 m ²	+ Tổng diện tích sàn: 98.747 m ²
+ Số tầng cao: 25 tầng	+ Tổng số căn hộ: 647 căn
+ Số tầng hầm: 2 tầng	

- Hiện trạng thực hiện dự án: Đang thực hiện thủ tục lập quy hoạch 1/500;

6.1.2.1.7. Dự án tại số 582 Kinh Dương Vương



❖ Tổng quan:

- Dự án nằm trên trục đường Kinh Dương Vương, là trục đường 2 chiều với lưu lượng giao thông lớn, gần Bến xe Miền Tây rất thuận lợi để kết nối với các tỉnh miền Tây Nam Bộ.
- Là khu vực chưa phát triển về thương mại và dịch vụ, nhưng với định hướng phát triển quận Bình Tân thành khu công nghiệp tập trung, hiện tại đang thu hút lượng dân nhập cư lớn, dự án có tiềm năng trở thành tâm điểm cung cấp các dịch vụ thương mại, tiện ích mức độ khá cho cư dân khu vực, thu hút khách hàng là dân nhập cư do sự thuận lợi về giao thông và cơ hội việc làm..

❖ Thông tin dự án:

- Nhà đầu tư: Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú – Invest và các nhà đầu tư khác trong liên danh;
- Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Văn Phú - Bắc Ái;
- Thời gian thực hiện: dự kiến hoàn thành năm 2019;
- Vị trí: Số 582 Kinh Dương Vương, phường An Lạc, quận Bình Tân, thành phố Hồ Chí Minh;
- Tổng mức đầu tư dự kiến: 161 tỷ đồng;
- Quy mô dự án:

+ Tổng diện tích đất: 11.463 m ²	+ Tổng diện tích sàn: 106.606 m ²
+ Số tầng cao: 25 tầng	+ Tổng số căn hộ: 699 căn
+ Số tầng hầm: 2 tầng	

- Hiện trạng thực hiện dự án: Đang thực hiện thủ tục lập quy hoạch 1/500;

6.1.2.1.8. Dự án tại số 234 Lý Tự Trọng



❖ Tổng quan:

- Dự án có vị trí đắc địa tại trung tâm Quận 1, tiếp giáp mặt đường Lý Tự Trọng, gần ngã ba Lê Anh Xuân và chỉ cách chợ Bến Thành 1 km. Nằm ở trung tâm thành phố, với rất nhiều trung tâm thương mại, văn phòng lớn và nhiều khách sạn quy mô 3 - 4 sao, phục vụ nhu cầu lớn của du khách đến thành phố Hồ Chí Minh.
- Dân cư khu vực có mật độ dân số lớn, thu nhập bình quân khá, mức tiêu dùng cao và là nơi tập trung của du khách trong và ngoài nước, dự án rất có tiềm năng phát triển khách sạn quy mô 3 sao với công suất cho thuê tốt.

❖ Thông tin dự án:

- Nhà đầu tư: Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú – Invest và các nhà đầu tư khác trong liên danh;
- Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Văn Phú - Bắc Ái;
- Thời gian thực hiện: dự kiến hoàn thành năm 2019;
- Vị trí: Số 234 Lý Tự Trọng, Quận 1, thành phố Hồ Chí Minh;
- Tổng mức đầu tư dự kiến: 98 tỷ đồng;
- Quy mô dự án:

+ Tổng diện tích đất: 642 m²

+ Số tầng cao: 10 tầng

+ Số tầng hầm: 1 tầng

+ Tổng diện tích sàn: 4.187 m²

+ Tổng số căn hộ: 30 căn

- Hiện trạng thực hiện dự án: Đang thực hiện thủ tục quy hoạch 1/500;

6.1.2.1.9. Dự án tại số 12 Kỳ Đồng



❖ Tổng quan:

- Dự án tại số 12 Kỳ Đồng có vị trí đắc địa tại trung tâm Quận 3 nằm trên đoạn đường 2 chiều giao thông sầm uất, tuyến đường có nhiều cao ốc văn phòng lớn, khách sạn quy mô 3 - 4 sao, các cửa hàng ẩm thực phong phú, cách nhà Ga Sài Gòn khoảng 1km.
- Dự án nằm tại khu vực có mật độ dân số lớn, thu nhập bình quân khá, có tiềm năng phát triển cao ốc văn phòng, khách sạn 3 - 4 sao.

❖ Thông tin dự án:

- Nhà đầu tư: Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú – Invest và các nhà đầu tư khác trong liên danh;
- Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Văn Phú - Bắc Ái;
- Thời gian thực hiện: dự kiến hoàn thành năm 2019;
- Vị trí: Số 12 Kỳ Đồng, Quận 3, thành phố Hồ Chí Minh;
- Tổng mức đầu tư dự kiến: 122,472 tỷ đồng;
- Quy mô dự án:
 - + Tổng diện tích đất: 940 m²
 - + Số tầng cao: 12 tầng
- Hiện trạng thực hiện dự án: Đang thực hiện thủ tục lập quy hoạch 1/500;

6.1.2.1.10. Dự án tại số 42 Trương Định



❖ Tổng quan:

- Dự án có vị trí mặt tiền đường Trương Định nằm trên đoạn đường giao thông 1 chiều. Nằm tại tuyến đường có nhiều cơ quan hành chính, văn phòng, trường học, biệt thự cũ, thích hợp xây dựng văn phòng làm việc.

❖ Thông tin dự án:

- Nhà đầu tư: Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú – Invest và các nhà đầu tư khác trong liên danh;
- Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Văn Phú - Bắc Ái;
- Thời gian thực hiện: dự kiến hoàn thành năm 2019;
- Vị trí: Số 42 Trương Định, Quận 3, thành phố Hồ Chí Minh;
- Tổng mức đầu tư dự kiến: 42,580 tỷ đồng;
- Quy mô dự án:
 - + Tổng diện tích đất: 807 m²
 - + Số tầng cao: tối đa 20m (6-8 tầng)
- Hiện trạng thực hiện dự án: Đang thực hiện thủ tục lập quy hoạch 1/500;

6.1.2.1.11. Dự án khu hỗn hợp và nhà ở tại 138B Giảng Võ



❖ Tổng quan:

- Với vị trí đắc địa, tại trung tâm văn hóa - chính trị Hà Nội, trên mặt đường Giảng Võ, quận Ba Đình, Dự án còn có lợi thế lớn về giao thông thương mại do gần kề điểm đầu ga đường sắt trên cao Cát Linh - Hà Đông sắp đi vào vận hành và ga Metro tuyến Lê Duẩn - Nhỏ sắp khởi công.
- Dự án khu hỗn hợp và nhà ở 138B Giảng Võ kiến tạo một phong cách sống sang trọng mà thanh bình giữa lòng thành phố. Điểm khác biệt của dự án là 32 dinh thự có phong cách kiến trúc tân cổ điển Châu Âu, được đặt trong khu vườn dạo yên bình, hoàn toàn không có khói bụi xe cộ, tách biệt khỏi cuộc sống đô thị ồn ào. Khu hỗn hợp lại mang vẻ đẹp kiến trúc hiện đại, sang trọng, đầy đủ dịch vụ tiện ích cao cấp theo tiêu chuẩn khách sạn 5 sao như hồ bơi vô cực, Sky bar, phòng tập GYM, khu Spa, vườn thiền, nhà hàng ... phục vụ cư dân và khách lưu trú tại hệ thống căn hộ khách sạn của dự án.

❖ Thông tin dự án:

- Nhà đầu tư: Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú - Invest;
- Chủ đầu tư: Công ty TNHH MTV Đầu tư Văn Phú – Giảng Võ;
- Thời gian thực hiện: dự kiến hoàn thành năm 2020;
- Vị trí: Số 138B Giảng Võ, quận Ba Đình, Hà Nội;
- Tổng mức đầu tư dự kiến: 1.651 tỷ đồng;
- Quy mô dự án:

Tổng diện tích đất: 9031 m ²	
Khối cao tầng: + Diện tích xây dựng: 2.155 m ² + Diện tích sàn: 35.861 m ² + Số tầng: 22 tầng và 4 tầng hầm + Số căn: 143 căn	Khối thấp tầng: + Diện tích xây dựng: 4.822 m ² + Diện tích sàn: 13.909 m ² + Số tầng: 4 tầng + Số lô: 32 căn

- Hiện trạng triển khai dự án: Đang thực hiện thủ tục xin cấp phép xây dựng, dự kiến khởi công vào quý 1 năm 2018.

6.1.2.1.12. Dự án khu hỗn hợp nhà ở, thương mại và văn phòng 83 Hà Nam



❖ **Tổng quan:**

- Dự án tọa lạc tại số 83 Hà Nam, quận Đống Đa, cách hồ Hoàng Cầu khoảng 800m; cách Hồ Gươm khoảng 3,5 km. Với vị trí đặc địa, tại trung tâm văn hóa - chính trị Hà Nội, Dự án có lợi thế lớn về giao thông thương mại do gần kề điểm đầu ga đường sắt trên cao Cát Linh - Hà Đông sắp đi vào vận hành và ga Metro tuyến Lê Duân - Nhân sắp khởi công.
- Dự án gồm tòa nhà hỗn hợp căn hộ và thương mại dịch vụ cao 13 tầng, 3 tầng hầm và điểm nhấn là dãy nhà phố Shophouse với mặt tiền 7m tại mặt phố Hà Nam, cùng với các tiện ích như nhà trẻ, nhà hàng, quán cafe, ... sẽ mang đến một phong cách sống thanh bình không có khói bụi xe cộ, tách biệt khỏi cuộc sống đô thị ồn ào giữa lòng thành phố và cung cấp nhiều tiện ích phục vụ không chỉ cư dân dự án mà còn đáp ứng được một phần nhu cầu của người dân xung quanh.

❖ **Thông tin dự án:**

- Chủ đầu tư: Liên danh Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú số 2 (Công ty con của Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú – Invest) và Công ty Cổ phần In và Văn hóa phẩm;
- Thời gian thực hiện: dự kiến hoàn thành năm 2019;
- Vị trí: Số 83 Hà Nam, Đống Đa, Hà Nội;
- Tổng mức đầu tư dự kiến: 725 tỷ đồng;
- Quy mô dự án:

Tổng diện tích đất 6.681 m ²	
Khối cao tầng: + Diện tích xây dựng: 1.148 m ² + Diện tích sàn: 17.342 m ² + Số tầng: 13 tầng và 3 tầng hầm + Số căn: 72 căn	Khối thấp tầng: + Diện tích xây dựng: 2.600 m ² + Diện tích sàn: 10.510 m ² + Số tầng: 4 tầng + Số lô : 25 căn

- Hiện trạng thực hiện dự án: Đang làm thủ tục cấp phép xây dựng, dự kiến khởi công vào quý 4 năm 2017;

6.1.2.1.13. Dự án tổ hợp thương mại dịch vụ và căn hộ cao cấp An Hưng



❖ Tổng quan:

- Dự án tổ hợp thương mại dịch vụ và căn hộ cao cấp An Hưng có tên thương mại là tổ hợp The Victoria - An Hưng là một dự án trong chuỗi bất động sản mang thương hiệu The Victoria của Văn Phú - Invest. Tọa lạc trên mặt đường Tô Hữu với hạ tầng giao thông thuận lợi dễ dàng kết nối vào khu vực trung tâm qua đường Tô Hữu - Lê Văn Lương, Đại lộ Thăng Long, đường Nguyễn Trãi và dễ dàng di chuyển theo các hướng qua các tuyến đường lớn như Lê Trọng Tấn, Lê Quang Đạo, đường 70, ...
- Tổ hợp bao gồm: 03 tòa nhà hỗn hợp căn hộ và thương mại dịch vụ cao 45 tầng, 3 tầng hầm và 03 tầng nổi chỉ dành cho đỗ xe, đảm bảo tiêu chí một căn hộ - một chỗ để ô tô, với đầy đủ dịch vụ tiện ích cao cấp: bể bơi bốn mùa, phòng tập GYM, trường mầm non, nhà hàng, shophouse... Khu nhà ở thấp tầng với 166 căn nhà phố thương mại phong cách kiến trúc tân cổ điển Châu Âu, kết hợp mục đích ở và thương mại, phù hợp với tập quán người Việt sẽ mang lại vẻ sầm uất cho thương mại trên tuyến đường Tô Hữu.

❖ Thông tin dự án:

- Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú - Invest;
- Thời gian thực hiện:
 - + Khu thấp tầng: năm 2018 – 2019;
 - + Khu cao tầng: năm 2018 – 2021;
- Vị trí: Khu đô thị mới An Hưng, phường La Khê, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội;
- Tổng mức đầu tư dự kiến: 3.305 tỷ đồng;
- Quy mô dự án:

Tổng diện tích đất 35.574 m ²	
Khối cao tầng: + Diện tích xây dựng: 5.973 m ² + Diện tích sàn: 225.547 m ² + Số tầng: 45 tầng + Số căn : 1.320 căn	Khối thấp tầng: + Diện tích xây dựng: 11.383 m ² + Diện tích sàn: 62.703 m ² + Số tầng: 5-7 tầng + Số căn: 166 căn

- Hiện trạng thực hiện dự án: Đang điều chỉnh quy hoạch 1/500;

6.1.2.1.14. Tòa nhà hỗn hợp Grandeur Palace – Mỹ Đình



❖ Tổng quan:

- Grandeur Palace – Mỹ Đình là một tổ hợp 3 tòa cao 45 tầng, tọa lạc trên mặt đường Phạm Hùng, quận Cầu Giấy, với ưu thế lớn về vị trí khi nằm ngay gần các khu trung ương, cơ quan hành chính lớn của thủ đô và nằm trong quần thể khu dân trí cao, nhiều khu văn phòng cao cấp như phố Duy Tân, KeangNam... Với việc quy hoạch đồng bộ và sự dịch chuyển các cơ quan ban ngành Trung ương về phía Tây Hà Nội, tạo điều kiện phát triển hạ tầng cơ sở hiện đại. Không chỉ sở hữu không gian xanh mát và tầm nhìn thoáng đạt từ công viên hồ điều hòa Cầu Giấy rộng đến 32ha, nơi sẽ triển khai xây dựng nhà hát Hoa Sen – một nhà hát quy mô hiện đại bậc nhất thủ đô; Grandeur Palace – Mỹ Đình còn có mạng lưới đường giao thông xung quanh cực kỳ thuận tiện.
- Grandeur Palace – Mỹ Đình còn đem đến những tiện ích nội khu đẳng cấp 4 - 5 sao chắc chắn hứa hẹn sẽ là nơi đáp ứng hoàn hảo nhất cho cuộc sống không chỉ xanh mà còn sang trọng và đẳng cấp.

❖ Thông tin dự án:

- Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú - Invest và nhà đầu tư trong liên danh thành lập;
- Hình thức thực hiện: Hợp tác đầu tư;
- Thời gian thực hiện: dự kiến hoàn thành năm 2021;
- Vị trí: Phường Mỹ Đình 2, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội;
- Tổng mức đầu tư dự kiến: 3.760 tỷ đồng;
- Quy mô dự án:

+ Tổng diện tích đất: 22.744 m ²	+ Số tầng: 7 - 45 tầng
+ Tổng diện tích sàn: 213.825 m ²	+ Số căn: 970 căn

- Hiện trạng thực hiện dự án: Đã được UBND thành phố cho phép hoàn thiện thủ tục dự án, đang thực hiện công tác giải phóng mặt bằng và lập quy hoạch chi tiết;

6.1.2.1.15. Dự án khu nhà ở Dương Nội



❖ Tổng quan:

- Dự án khu nhà ở Dương Nội với 128 căn nhà phố thương mại, tọa lạc trên mặt đường 70A với hạ tầng giao thông thuận lợi dễ dàng kết nối vào khu vực trung tâm qua tuyến đường Tố Hữu - Lê Văn Lương, Đại lộ Thăng Long và kết nối với các khu lân cận qua các tuyến đường lớn như Lê Trọng Tấn, Lê Quang Đạo, ...
- Hạ tầng xã hội sẵn có như công viên điều hòa 12ha, công viên thiên đường Bảo Sơn, trường học quốc tế, liên cấp, ... từ các khu đô thị mới như Dương Nội, An Hưng, Lê Trọng Tấn. Trong tương lai bệnh viện quốc tế Hà Đông, và đặc biệt là Đại siêu thị AEON MALL dự kiến đi vào hoạt động gia tăng đầy đủ tiện ích và giá trị sống.

❖ Thông tin dự án:

- Nhà đầu tư: Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú – Invest và thành viên khác trong liên danh;
- Chủ đầu tư: Pháp nhân do Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú - Invest và thành viên khác trong liên danh thành lập;
- Hình thức thực hiện: Hợp tác đầu tư;
- Thời gian thực hiện: dự kiến hoàn thành năm 2019;
- Vị trí: Phường Dương Nội, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội;
- Tổng mức đầu tư dự kiến: 365 tỷ đồng;
- Quy mô dự án:

+ Tổng diện tích đất: 25.522 m ²	+ Số tầng: 5 tầng
+ Tổng diện tích sàn: 39.431 m ²	+ Số căn : 128 căn

- Hiện trạng thực hiện dự án: Đã lập quy hoạch 1/500, đang thực hiện các thủ tục tính tiền sử dụng đất;

6.1.2.1.16. Dự án khu nhà ở cao tầng Kiến Hưng



❖ Tổng quan:

Dự án khu nhà ở cao tầng Kiến Hưng là một tổ hợp chung cư có thiết kế hiện đại nằm trên tuyến đường Phúc La - Văn Phú, dễ dàng kết nối với các trục đường giao thông huyết mạch như đường QL6, đường 70, đường vành đai 3,5. Đặc biệt tuyến đường quy hoạch mới kết nối từ đường Phúc La - Văn Phú qua khu đô thị mới The Manor Center Park đến đường vành đai 3 Nguyễn Xiển sẽ rút ngắn khoảng cách và thời gian di chuyển vào khu vực trung tâm và nhu cầu di chuyển tới sân bay và các vùng ngoại thành một cách nhanh chóng nhất.

❖ Thông tin dự án:

- Nhà đầu tư: Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú – Invest và thành viên khác trong liên danh;
- Chủ đầu tư: Pháp nhân do Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú - Invest và thành viên khác trong liên danh thành lập;
- Hình thức thực hiện: Hợp tác đầu tư;
- Thời gian thực hiện: dự kiến hoàn thành năm 2020;
- Vị trí: Phường Kiến Hưng, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội;
- Tổng mức đầu tư dự kiến: 971 tỷ đồng;
- Quy mô dự án:

+ Tổng diện tích đất: 9.986 m ²	+ Số tầng: 25 tầng và 01 tầng hầm
+ Tổng diện tích sàn: 108.849 m ²	+ Số căn : 704 căn

- Hiện trạng thực hiện dự án: Đã lập quy hoạch 1/500, đang thực hiện các thủ tục tính tiền sử dụng đất;

6.1.2.1.17. Dự án khu chức năng đô thị Kiến Hưng



❖ Tổng quan:

Dự án có quy mô khoảng 7,5 ha nằm tại phường Kiến Hưng, Hà Đông được đầu tư xây dựng hạ tầng hoàn thiện, đồng bộ bao gồm 387 căn nhà thấp tầng liền kề, biệt thự, trường học, công viên cây xanh ... Phía trước mặt là tuyến đường vành đai 3.5 dễ dàng kết nối với các trục đường giao thông huyết mạch như đường QL6, đường 70. Đặc biệt tuyến đường quy hoạch mới kết nối từ đường Phúc La - Văn Phú qua khu đô thị mới The Manor Center Park đến đường vành đai 3 Nguyễn Xiển sẽ rút ngắn khoảng cách và thời gian di chuyển vào khu vực trung tâm và nhu cầu di chuyển tới sân bay hay các vùng ngoại thành một cách nhanh chóng nhất.

❖ Thông tin dự án:

- Nhà đầu tư: Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú – Invest và thành viên khác trong liên danh;
- Chủ đầu tư: Pháp nhân do Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú - Invest và thành viên khác trong liên danh thành lập;
- Hình thức thực hiện: Hợp tác đầu tư;
- Thời gian thực hiện: dự kiến hoàn thành năm 2020;
- Vị trí: Phường Kiến Hưng, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội;
- Tổng mức đầu tư dự kiến: 1.263 tỷ đồng;
- Quy mô dự án:

+ Tổng diện tích đất: 75.684 m ²	+ Số tầng: 4 tầng
+ Tổng diện tích sàn: 126.339 m ²	+ Số căn : 382 căn

- Hiện trạng thực hiện dự án: Đã lập quy hoạch 1/500, đang thực hiện các thủ tục tính tiền sử dụng đất;

6.1.2.1.18. Dự án khu nhà ở Phú Lãm



❖ Tổng quan:

Dự án tọa lạc tại phường Phú Lãm và phường Yên Nghĩa, quận Hà Đông, Hà Nội sở hữu tổng số 567 căn nhà ở thấp tầng và khối chung cư cao 21 tầng cùng không gian xanh, môi trường trong lành hứa hẹn sẽ đem lại cuộc sống lý tưởng cho cư dân sống tại đây.

❖ Thông tin dự án:

- Nhà đầu tư: Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú – Invest và thành viên khác trong liên danh;
- Chủ đầu tư: Pháp nhân do Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú - Invest và thành viên khác trong liên danh thành lập;
- Hình thức thực hiện: Hợp tác đầu tư;
- Thời gian thực hiện: dự kiến hoàn thành năm 2021;
- Vị trí: Phường Phú Lãm và phường Yên Nghĩa, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội;
- Tổng mức đầu tư dự kiến: 2.354 tỷ đồng;
- Quy mô dự án:

Tổng diện tích đất: 136.430 m ²	
Khu cao tầng: + Diện tích xây dựng: 4.335 m ² + Diện tích sàn: 64.953 m ² + Số tầng: 21 tầng; + Số căn : 528 căn;	Khu thấp tầng: + Diện tích xây dựng: 38.605 m ² + Diện tích sàn: 193.025 m ² + Số tầng: 5 tầng; + Số căn: 570 căn

- Hiện trạng thực hiện dự án: Đã lập quy hoạch 1/500, đang thực hiện các thủ tục tính tiền sử dụng đất;

6.1.2.1.19. Dự án khu đô thị Bắc Lãm



❖ Tổng quan:

Với thiết kế cảnh quan hài hòa, hợp lý, các công trình thấp tầng mang phong cách tân cổ điển nhưng vẫn hài hòa với các công trình cao tầng hiện đại. Khu đô thị Bắc Lãm với quy mô khoảng 41 ha được đầu tư đồng bộ từ nhà ở đến các công trình công cộng với điểm nhấn là hồ điều hòa và diện tích cây xanh lớn, đồng bộ với hệ thống trường mầm non, trường học các cấp và các tiện ích thiết yếu như bể bơi bốn mùa, phòng tập GYM, khu vui chơi trẻ em, ...

❖ Thông tin dự án:

- Nhà đầu tư: Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú – Invest và thành viên khác trong liên danh
- Chủ đầu tư: Pháp nhân do Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú - Invest và thành viên khác trong liên danh thành lập;
- Hình thức thực hiện: Hợp tác đầu tư;
- Thời gian thực hiện: dự kiến hoàn thành năm 2021;
- Vị trí: Phường Phú Lương và phường Yên Nghĩa, quận Hà Đông, Hà Nội;
- Tổng mức đầu tư dự kiến: 4.954 tỷ đồng;
- Quy mô dự án:

Tổng diện tích đất: 418.422 m ²	
Khu cao tầng + Diện tích xây dựng: 14.943 m ² + Diện tích sàn: 237.982 m ² + Số tầng: 15 - 25 tầng + Số căn: 1.679 căn	Khu thấp tầng: + Diện tích xây dựng: 50.973 m ² + Diện tích sàn: 245.964 m ² + Số tầng: 4 – 6 tầng + Số căn: 803 căn

- Hiện trạng thực hiện dự án: Đã lập quy hoạch 1/500, đang thực hiện các thủ tục tính tiền sử dụng đất;

6.1.2.1.20. Dự án khu nhà ở Hà Cầu



❖ Tổng quan:

Dự án nằm tại trung tâm hành chính quận Hà Đông, nằm liền kề với dự án khu đô thị mới Văn Phú và khu Hyundai HillState. Kết nối giao thông thông qua các tuyến đường lớn Phúc La – Văn Phú, đường Nguyễn Trãi. Hạ tầng trong khu vực đầy đủ như trường học, bệnh viện, siêu thị Metro, rạp chiếu phim Lotte Cinema và đặc biệt đối diện công viên cây xanh – thể dục thể thao và giải trí 100 ha.

❖ Thông tin dự án:

- Nhà đầu tư: Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú – Invest và thành viên khác trong liên danh;
- Chủ đầu tư: Pháp nhân do Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú - Invest và thành viên khác trong liên danh thành lập;
- Hình thức thực hiện: Hợp tác đầu tư;
- Thời gian thực hiện: dự kiến hoàn thành năm 2021;
- Vị trí: Phường Hà Cầu, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội;
- Tổng mức đầu tư dự kiến: 1.866 tỷ đồng;
- Quy mô dự án:

Tổng diện tích đất: 23.014 m ²	
Khu cao tầng + Diện tích xây dựng: 3.097 m ² + Diện tích sàn: 104.164 m ² + Số tầng: 40 tầng và 01 tầng hầm + Số căn: 801 căn	Khu thấp tầng: + Diện tích xây dựng: 6.662 m ² + Diện tích sàn: 29.192 m ² + Số tầng: 4 tầng + Số căn: 81 căn

- Hiện trạng thực hiện dự án : Đã lập quy hoạch 1/500, đang thực hiện các thủ tục tính tiền sử dụng đất;

6.1.2.1.21. Dự án khu đô thị Hữu Hòa



❖ Tổng quan:

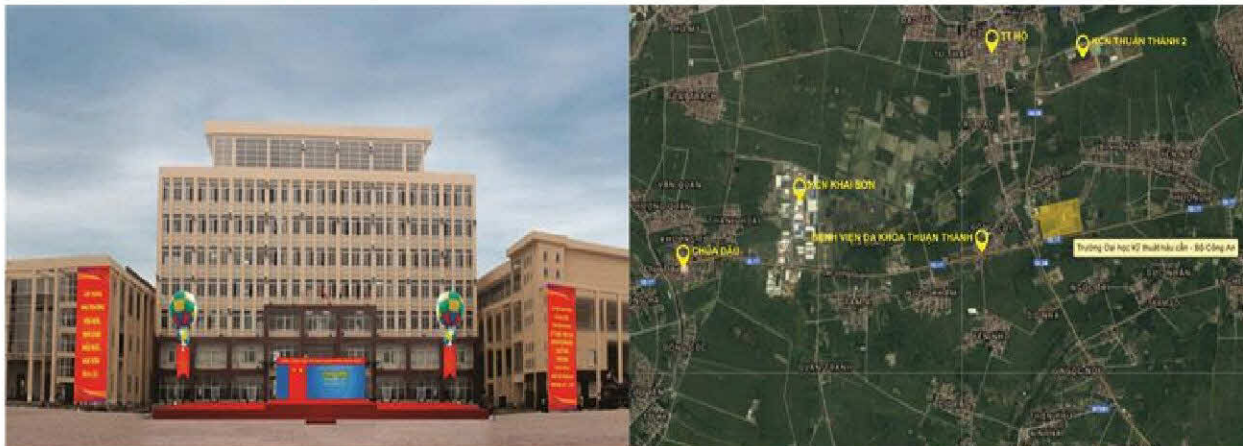
- Khu đô thị mới Hữu Hòa nằm ở vị trí có mạng lưới đường giao thông xung quanh cực kỳ thuận lợi trên tuyến đường Vành Đai 3,5, liên hệ trực tiếp với Trục Nam Hà Đông và TL70. Cách trung tâm nội đô lịch sử khoảng 12 km, cách Trung tâm hội nghị Quốc gia khoảng 7 km, nơi có ga đường sắt trên cao về trung tâm Hà Nội. Đây là một trong những khu vực có tốc độ phát triển nhanh tại Hà Nội hiện nay.
- Khu đô thị Hữu Hòa với quy mô 150 ha, được hướng đến là một khu đô thị kiểu mẫu, với không gian xanh mát và tầm view thoáng đạt từ công viên hồ điều hòa trung tâm tạo thành trục điểm nhấn cho toàn khu.

❖ Thông tin dự án:

- Nhà đầu tư: Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú – Invest và thành viên khác trong liên danh
- Chủ đầu tư: Pháp nhân do Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú - Invest và thành viên khác trong liên danh thành lập;
- Hình thức thực hiện: Chủ đầu tư tự thực hiện
- Thời gian thực hiện: dự kiến hoàn thành năm 2023;
- Vị trí: xã Hữu Hòa, huyện Thanh Trì, thành phố Hà Nội;
- Quy mô dự án:
 - + Tổng diện tích đất: 156.000 m²
 - + Tổng diện tích đất khu cao tầng: 153.407 m²
 - + Tổng diện tích đất khu thấp tầng: 194.676 m²
 - + Tổng diện tích đất giao thông, cây xanh: 1.211.918 m²
- Hiện trạng thực hiện dự án: Đang thực hiện thủ tục lập quy hoạch 1/500;

6.1.2.2. Thông tin cơ bản về các dự án BT, BOT

6.1.2.2.1. Dự án xây dựng trụ sở mới Trường đại học Kỹ thuật - Hậu cần công an nhân dân (T36)



❖ Tổng quan:

- Dự án xây dựng Trường đại học Kỹ thuật - Hậu cần công an nhân dân là dự án đầu tiên được đầu tư theo hình thức Hợp đồng BT (Xây dựng - Chuyển giao) của Bộ Công An, đã khẳng định được hiệu quả của chính sách đầu tư bằng nguồn vốn xã hội hóa cho các công trình hạ tầng xã hội.
- Là trường đại học đầu tiên được đầu tư đồng bộ, hiện đại trên khuôn viên đất 26,3ha, tạo nên môi trường đào tạo chuyên nghiệp của ngành công an và đem lại vị thế mới cho cả khu vực khu vực dân cư Thị trấn Hồ, Thuận Thành, Bắc Ninh.

❖ Thông tin dự án:

- Chủ đầu tư: Bộ Công an;
- Nhà đầu tư: Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú – Invest;
- Doanh nghiệp dự án: Công ty TNHH MTV Đầu tư Văn Phú – Trung Kính;
- Hình thức thực hiện: Hợp đồng BT;
- Thời gian thực hiện: Khởi công năm 2010 và bàn giao đi vào sử dụng từ năm 2012;
- Vị trí: Thị trấn Hồ, huyện Thuận Thành, tỉnh Bắc Ninh;
- Tổng mức đầu tư: 527,83 tỷ đồng;
- Quy mô dự án:
 - + Tổng diện tích đất: 263.000 m²;
 - + Dự án chia thành 7 khu chức năng gồm: Khu hành chính hiệu bộ, thư viện, hội trường; Khu lớp học, giảng đường; Khu ký túc xá; Khu nhà ở của cán bộ và giáo viên; Khu thể dục thể thao; Khu đào tạo lái xe; Khu công trình kỹ thuật hạ tầng;
 - + Tổng diện tích sàn xây dựng các khối nhà khoảng: 108.000 m².

6.1.2.2.2. Dự án xây dựng trụ sở mới Trường Đại học Y tế công cộng



❖ Tổng quan:

- Dự án đầu tư xây dựng Trụ sở mới Trường Đại học Y tế Công cộng được xây dựng trên khu đất 8,8 ha thuộc phường Đức Thắng, quận Bắc Từ Liêm (Hà Nội) với tổng diện tích sàn xây dựng khoảng 100.000m², đáp ứng quy mô đào tạo 6.000 sinh viên.
- Dự án đầu tư xây dựng Trụ sở mới Trường Đại học Y tế Công cộng là một trong những dự án trọng điểm và là dự án được đầu tư theo hình thức BT đầu tiên của Bộ Y tế. Sự thành công của dự án là tiền đề để Bộ Y tế phát triển các dự án đầu tư theo hình thức xã hội hóa đầu tư trong lĩnh vực y tế, nhanh chóng cải thiện, nâng cấp điều kiện khám chữa bệnh, chăm sóc sức khỏe cho cộng đồng trong bối cảnh ngân sách còn nhiều khó khăn.

❖ Thông tin dự án:

- Chủ đầu tư: Bộ Y tế;
- Nhà đầu tư: Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú - Invest;
- Doanh nghiệp dự án: Công ty TNHH một thành viên Văn Phú - Giảng Võ;
- Hình thức thực hiện: Hợp đồng BT;
- Thời gian thực hiện: Khởi công năm 2015 và bàn giao đi vào sử dụng từ tháng 10/2016;
- Vị trí: Phường Đông Ngạc, quận Bắc Từ Liêm, thành phố Hà Nội;
- Tổng mức đầu tư: 643 tỷ đồng;
- Quy mô dự án:
 - + Tổng diện tích đất: 77.300 m² ;
 - + Xây dựng các khối nhà: Nhà hiệu bộ, Nhà giảng đường và ký túc xá, Nhà khám bệnh LABO, khu nhà để xe, nhà kho, cây xanh sân vườn.

6.1.2.2.3. Dự án đầu tư xây dựng công trình cải tạo, nâng cấp Quốc lộ 1 đoạn Hà Nội - Bắc Giang theo hình thức Hợp đồng BOT



❖ Tổng quan:

Dự án đầu tư, xây dựng công trình cải tạo, nâng cấp Quốc lộ 1 đoạn Hà Nội - Bắc Giang theo hình thức Hợp đồng BOT với chiều dài tuyến khoảng 45,8 km được thực hiện nhằm đáp ứng nhu cầu vận tải ngày càng tăng, cải thiện điều kiện khai thác, giảm ùn tắc và tai nạn giao thông trên QL1 đoạn Hà Nội – Bắc Giang. Dự án góp phần phục vụ phát triển kinh tế xã hội, bảo đảm an ninh quốc phòng, phù hợp với quy hoạch và định hướng phát triển giao thông vận tải.

❖ Thông tin dự án:

- Chủ đầu tư: Bộ Giao thông vận tải;
- Nhà đầu tư: Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú – Invest và thành viên khác trong liên danh;
- Doanh nghiệp dự án: Pháp nhân do Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú - Invest và thành viên khác trong liên danh thành lập;
- Hình thức thực hiện: Hợp tác đầu tư - Hợp đồng BOT;
- Thời gian thực hiện: Khởi công thực hiện năm 2014 và bàn giao đi vào sử dụng từ tháng 01/2016;
- Vị trí: Thành phố Hà Nội – Tỉnh Bắc Ninh – Tỉnh Bắc Giang;
- Tổng mức đầu tư: 4.213,224 tỷ đồng;

6.1.2.2.4. Dự án đầu tư các tuyến đường giao thông đầu nối các khu đô thị, dân cư quận Hà Đông



❖ Tổng quan:

- Dự án xây dựng các tuyến đường kết nối các khu đô thị, dân cư quận Hà Đông theo hình thức hợp đồng BT (xây dựng - chuyển giao) đã được Thủ tướng Chính phủ chấp thuận chủ trương đầu tư. Đề xuất dự án đã được UBND Thành phố phê duyệt tại Quyết định số 1581/QĐ-UBND ngày 07/4/2010. Theo đó, sẽ xây dựng đồng bộ 05 tuyến đường (tuyến 2, 3, 4, 6, 7) với tổng chiều dài khoảng 6,2 km, mặt cắt ngang từ 17 - 40m, thuộc địa bàn các phường Văn Quán, Phúc La, Kiến Hưng, Phú Lãm, Phú Lương, Dương Nội (quận Hà Đông) và hai xã Đông La, La Phù (huyện Hoài Đức). Tiêu chuẩn thiết kế là đường đô thị với hạ tầng kỹ thuật đồng bộ về thoát nước, cây xanh, chiếu sáng và tổ chức giao thông.
- Các tuyến đường khi hoàn thành đưa vào sử dụng sẽ kết nối các khu dân cư, khu đô thị trên địa bàn quận Hà Đông và huyện Hoài Đức, thúc đẩy sự liên thông, liền mạch giữa các khu vực trong đô thị, đồng thời cũng cụ thể hóa Quy hoạch phân khu S4 đã được UBND thành phố phê duyệt.

❖ Thông tin dự án:

- Chủ đầu tư: Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội;
- Nhà đầu tư: Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú – Invest và thành viên khác trong liên danh;
- Doanh nghiệp dự án: Pháp nhân do Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú - Invest và thành viên khác trong liên danh thành lập;
- Hình thức thực hiện: Hợp tác đầu tư - Hợp đồng BT;
- Thời gian thực hiện: dự kiến hoàn thành năm 2019;
- Vị trí: Quận Hà Đông và huyện Hoài Đức, thành phố Hà Nội;
- Tổng mức đầu tư dự kiến: 1.960,774 tỷ đồng;
- Hiện trạng thực hiện dự án: Đã có phê duyệt dự án và các khu đất đối ứng, đang thực hiện thành lập doanh nghiệp dự án.

6.1.2.2.5. Dự án nâng cấp, mở rộng đường 70 đoạn Văn Điển - Hà Đông



❖ Tổng quan:

Dự án với chiều dài tuyến khoảng 15 km đoạn Văn Điển - Hà Đông, đi vào triển khai thực hiện sẽ khai thông, giải quyết được vấn đề ách tắc giao thông tại khu vực này và trên địa bàn thành phố Hà Nội nói chung. Tuyến đường là con đường huyết mạch nối liền huyện Thanh Trì và quận Hà Đông.

❖ Thông tin dự án:

- Chủ đầu tư: Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội;
- Nhà đầu tư: Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú – Invest và thành viên khác trong liên danh;
- Doanh nghiệp dự án: Pháp nhân do Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú - Invest và thành viên khác trong liên danh thành lập;
- Hình thức thực hiện: Hợp tác đầu tư - Hợp đồng BT;
- Thời gian thực hiện: dự kiến hoàn thành năm 2020;
- Vị trí: Quận Hà Đông và huyện Thanh Trì, thành phố Hà Nội;
- Tổng mức đầu tư dự kiến: 3.069,621 tỷ đồng;
- Hiện trạng thực hiện dự án: Hiện đang làm thủ tục phê duyệt dự án;

6.1.2.2.6. Dự án Đầu tư xây dựng đoạn tuyến kết nối từ đường Phạm Văn Đồng đến nút giao thông Gò Dưa – Quốc lộ 1



❖ Tổng quan:

Dự án xây dựng đoạn tuyến kết nối từ đường Phạm Văn Đồng đến nút giao thông Gò Dưa có chiều dài toàn tuyến dài 2,751 km. Với mục tiêu kết nối các trục giao thông chính (đường Phạm Văn Đồng với Quốc lộ 1) và từng bước thực hiện khép kín Tuyến đường vành đai 2 theo quy hoạch phát triển giao thông của thành phố Hồ Chí Minh, dự án góp phần thúc đẩy sự hình thành và phát triển các dự án chỉnh trang đô thị dọc Tuyến vành đai 2 theo quy hoạch.

❖ Thông tin dự án:

- Chủ đầu tư: Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh;
- Nhà đầu tư: Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú – Invest và thành viên khác trong liên danh;
- Doanh nghiệp dự án: Công ty cổ phần Văn Phú – Bắc Ái;
- Hình thức thực hiện: Hợp tác đầu tư - Hợp đồng BT;
- Thời gian thực hiện: dự kiến hoàn thành năm 2019;
- Vị trí: Quận Thủ Đức, thành phố Hồ Chí Minh;
- Tổng mức đầu tư dự kiến: 2.527,275 tỷ đồng;
- Hiện trạng thực hiện dự án: Đang giải phóng mặt bằng; Chuẩn bị khởi công, thực hiện dự án;

6.1.3. Cơ cấu doanh thu và lợi nhuận hai năm 2015, 2016 và 9 tháng đầu năm 2017

Bảng 8. Cơ cấu doanh thu Công ty mẹ năm 2015, 2016 và 9 tháng đầu năm 2017

Chỉ tiêu	Công ty mẹ					
	Năm 2015		Năm 2016		9T.2017	
	Giá trị (Tr.đ)	% trên Doanh thu thuần	Giá trị (tr.đ)	% trên Doanh thu thuần	Giá trị (tr.đ)	% trên Doanh thu thuần
Doanh thu thuần từ bán hàng và cung cấp dịch vụ	228.607	100%	267.003	100%	663.581	100%
Doanh thu kinh doanh bất động sản	205.553	89,92%	210.138	78,70%	651.262	98,14%
Doanh thu bán hàng	9.957	4,36%	41.672	15,61%	203	0,03%
Doanh thu cung cấp dịch vụ	13.097	5,72%	15.193	5,69%	1.918	0,29%
Doanh thu hoạt động xây lắp	-	-	-	-	10.198	1,54%

(Nguồn: BCTC riêng kiểm toán năm 2016 và BCTC riêng soát xét 9 tháng đầu năm 2017 của Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú – Invest)

Bảng 9. Cơ cấu doanh thu hợp nhất năm 2015, 2016 và 9 tháng đầu năm 2017

Chỉ tiêu	Hợp nhất					
	Năm 2015		Năm 2016		9T.2017	
	Giá trị (tr.đ)	% trên Doanh thu thuần	Giá trị (tr.đ)	% trên Doanh thu thuần	Giá trị (tr.đ)	% trên Doanh thu thuần
Doanh thu thuần từ bán hàng và cung cấp dịch vụ	223.333	100%	772.104	100%	667.217	100%
Doanh thu kinh doanh bất động sản	201.259	90,11%	286.960	37,17%	655.030	98,17%
Doanh thu bán hàng	9.957	4,46%	41.672	5,40%	203	0,03%
Doanh thu cung cấp dịch vụ	12.117	5,43%	15.193	1,97%	1.786	0,27%
Doanh thu hợp đồng xây dựng	-	-	428.279	55,46%	10.198	1,53%

(Nguồn: BCTC hợp nhất kiểm toán năm 2016 và BCTC hợp nhất soát xét 9 tháng đầu năm 2017 của Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú – Invest)

Hoạt động kinh doanh có sự tăng trưởng qua các năm qua, doanh thu của Công ty mẹ cũng như doanh thu hợp nhất chủ yếu đến từ hoạt động kinh doanh bất động sản. Doanh thu kinh doanh bất động sản năm 2016 chủ yếu từ hai dự án nhà cao tầng CT9 và Khu nhà phố thương mại The Victoria (dự án V5,V6) – Khu đô thị Văn Phú. 9 tháng đầu năm 2017, doanh thu từ kinh doanh bất động sản có sự tăng trưởng mạnh là do trong kỳ công ty đã ghi nhận phần lớn doanh thu từ kinh doanh dự án V5,V6.

Doanh thu hợp đồng xây dựng năm 2016 phản ánh giá trị xây lắp hoàn thành của dự án BT xây dựng trường Đại học Y tế công cộng. Doanh thu từ hoạt động xây dựng trong 9 tháng đầu năm 2017 được ghi nhận từ hoạt động xây lắp đối với tuyến đường N4 do Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng huyện Đan Phượng làm chủ đầu tư, đây là công trình thực hiện từ các năm trước, được hoàn thiện và bàn giao trong kỳ.

Doanh thu bán hàng của công ty phản ánh khoản thu từ hoạt động cung cấp vật tư, vật liệu cho các nhà thầu khi thực hiện các dự án của Công ty. Doanh thu từ hoạt động này chiếm tỷ trọng không đáng kể trong cơ cấu doanh thu của Công ty.

Doanh thu cung cấp dịch vụ của Công ty phản ánh các khoản thu từ dịch vụ quản lý và vận hành dự án khu đô thị mới Văn Phú.

Bảng 10. Cơ cấu lợi nhuận gộp và tỷ lệ lợi nhuận gộp/doanh thu thuần Công ty mẹ năm 2015, 2016 và 9 tháng đầu năm 2017

Chỉ tiêu	Công ty mẹ					
	Năm 2015		Năm 2016		9T.2017	
	Giá trị (tr.đ)	Tỷ lệ/DTT	Giá trị (Tr.đ)	Tỷ lệ /DTT	Giá trị (tr.đ)	Tỷ lệ/DTT
Lợi nhuận gộp từ bán hàng và cung cấp dịch vụ	19.927	8,72%	76.112	28,51%	365.699	55,11%
Lợi nhuận gộp từ bán hàng hoá bất động sản	21.356	9,34%	77.902	29,18%	364.522	54,93%
Lợi nhuận gộp từ bán hàng khác	(2.972)	-1,30%	(2.752)	-1,03%	-	-
Lợi nhuận gộp từ cung cấp dịch vụ	1.543	0,67%	962	0,36%	1.166	0,18%
Lợi nhuận gộp từ hợp đồng xây dựng					10,69	0,002%

(Nguồn: BCTC riêng kiểm toán năm 2016 và BCTC riêng soát xét 9 tháng đầu năm 2017 của Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú – Invest)

Bảng 11. Cơ cấu lợi nhuận gộp và tỷ lệ lợi nhuận gộp/ doanh thu thuần hợp nhất năm 2015, 2016 và 9 tháng đầu năm 2017

Chỉ tiêu	Hợp nhất					
	Năm 2015		Năm 2016		9T.2017	
	Giá trị (tr.đ)	Tỷ lệ/DTT	Giá trị (tr.đ)	Tỷ lệ/DTT	Giá trị (tr.đ)	Tỷ lệ/DTT
Lợi nhuận gộp từ bán hàng và cung cấp dịch vụ	20.481	9,17%	99.928	12,94%	368.729	55,26%
Lợi nhuận gộp từ bán hàng hoá bất động sản	22.221	9,95%	101.718	13,17%	367.552	55,09%
Lợi nhuận gộp từ bán hàng khác	(2.972)	-1,33%	(2.752)	-0,36%	-	-
Lợi nhuận gộp từ cung cấp dịch vụ	1.232	0,55%	962	0,12%	1.166	0,17%
Lợi nhuận gộp từ hợp đồng xây dựng (*)	-	-	-	-	10,69	0,002%

(Nguồn: BCTC hợp nhất kiểm toán năm 2016 và BCTC hợp nhất soát xét 9 tháng đầu năm 2017 của Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú – Invest)

* Năm 2016 ghi nhận doanh thu từ hợp đồng xây dựng nhưng không có lợi nhuận do đây là dự án BT nên nhà đầu tư không có lợi nhuận mà toàn bộ giá trị của dự án sẽ được trừ vào tiền sử dụng đất của các dự án đối ứng.

Cũng như cơ cấu doanh thu, lợi nhuận gộp các năm của Công ty mẹ và lợi nhuận gộp hợp nhất toàn Công ty đến chủ yếu từ hoạt động kinh doanh bất động sản, luôn chiếm tỷ trọng lớn trong cơ cấu lợi nhuận gộp của Công ty. Lợi nhuận năm 2016 của Công ty chủ yếu là từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản (thực hiện Quý IV năm 2016) của dự án Khu nhà phố thương mại Victoria V5-V6 (thuộc Khu đô thị Văn Phú), đây là 02 (hai) khu đất đã được đầu tư hạ tầng kỹ thuật và nộp tiền sử dụng đất từ năm 2007 nhưng được khai thác và bán hàng năm 2016, 2017 nên suất đầu tư và tiền sử dụng đất tại thời điểm 2007 thấp hơn so với suất đầu tư hiện tại dẫn đến giá vốn hàng bán (bao gồm chủ yếu chi phí đầu tư hạ tầng kỹ thuật và tiền sử dụng đất phải nộp) thấp

hơn so với giá vốn hàng bán các năm trước năm 2015.

Biên lợi gộp của Công ty có sự tăng trưởng mạnh qua các năm, điều này phản ánh thực tế của Công ty và cũng là đặc điểm trong hoạt động đầu tư, phát triển các dự án bất động sản. Hoạt động năm 2015 và 2016 Công ty, ngoài việc kinh doanh các sản phẩm từ các dự án chuyển tiếp, công ty chủ yếu thực hiện các công việc chuẩn bị đầu tư và tiến hành đầu tư dự án mới (dự án V5-V6) và đến cuối năm 2016 và năm 2017 mới thực hiện bàn giao sản phẩm cho khách hàng, theo đó doanh thu và lợi nhuận mới được ghi nhận.

Biên lợi nhuận gộp hợp nhất qua các năm của Công ty cũng phản ánh xu hướng tương tự như đối với Công ty mẹ do tỷ trọng đóng góp doanh thu, lợi nhuận của các công ty con là thấp, ngoại trừ năm 2016 tại Công ty con (Công ty TNHH MTV Đầu tư Văn Phú - Giảng Võ) ghi nhận doanh thu từ dự án BT (Xây dựng trường Đại học Y tế Công cộng) với số tiền 429 tỷ đồng nhưng không có lợi nhuận dẫn đến tỷ lệ lợi nhuận gộp/doanh thu thuần hợp nhất giảm mạnh so với biên lợi gộp năm 2016 của Công ty mẹ.

6.2. Nguyên vật liệu

6.2.1. Nguồn nguyên vật liệu

Hoạt động kinh doanh chính, chủ yếu của Công ty là phát triển và kinh doanh các dự án BĐS theo đó nguồn nguyên liệu đầu vào chính là quỹ đất và nguyên vật liệu để thực hiện xây dựng các dự án. Về quỹ đất hiện nay của công ty chủ yếu là các quỹ đất đối ứng từ các dự án BT mà công ty thực hiện và các quỹ đất hình thành từ quá trình M&A. Về nguồn nguyên vật liệu xây dựng để thực hiện dự án về cơ bản sẽ do các nhà thầu xây dựng, lắp đặt cung cấp theo các yêu cầu và chỉ định của từng dự án.

Hoạt động dịch vụ của Công ty thực chất là dịch vụ quản lý dự án do Công ty làm chủ đầu tư. Hoạt động này chủ yếu là nhân công cho công tác bảo vệ và vệ sinh, chăm sóc cây xanh, nên các yếu tố về nguyên vật liệu đầu vào là rất thấp.

6.2.2. Sự ổn định của nguồn nguyên vật liệu

Đối với nguồn nguyên liệu là quỹ đất để thực hiện xây dựng các dự án, Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú – Invest là một trong những doanh nghiệp kinh doanh bất động sản có quỹ đất rộng và đa dạng trên thị trường. Quỹ đất hiện nay của Công ty đảm bảo để thực hiện nhiều dự án lớn và tạo ra dòng doanh thu, lợi nhuận ổn định trong nhiều năm tới (như trình bày tại mục IV.6.1.2). Không dừng lại ở đó, Công ty hiện đang và sẽ tiếp tục phát triển quỹ đất theo hình thức thực hiện các dự án BT để có được các quỹ đất đối ứng cũng như thực hiện việc M&A các dự án

để đảm bảo nguồn quỹ đất và sự chủ động trong việc phát triển các dự án được ổn định, lâu dài.

Đối với yếu tố đầu vào là nguyên vật liệu xây dựng, để đảm bảo cho nguyên vật liệu xây dựng đầu vào ổn định về giá, đồng thời đúng quy cách chất lượng, chủng loại và cung cấp kịp thời, đáp ứng cho các dự án bất động sản của Công ty hoàn thành đúng tiến độ và bàn giao cho khách hàng, Công ty lựa chọn và thỏa thuận với các đơn vị cung ứng vật liệu cũng như nhà thầu lớn và uy tín trên thị trường nhằm đảm bảo sự ổn định về giá cả và nguồn cung nguyên vật liệu xây dựng cho các dự án của Công ty.

6.2.3. Ảnh hưởng của giá nguyên vật liệu tới doanh thu và lợi nhuận

Giá cả của các nguyên vật liệu đầu vào có ảnh hưởng rất lớn tới doanh thu và lợi nhuận của Công ty do các nguyên vật liệu đầu vào này chiếm tỷ trọng lớn trong cơ cấu chi phí, giá thành. Việc giá nguyên vật liệu biến động thường xuyên có thể tạo nên độ lệch giữa kế hoạch kinh doanh và kết quả thực hiện của Công ty trong từng giai đoạn, dẫn đến khó khăn trong việc sắp xếp, dự toán vốn cho các dự án.

Trương tụt với các doanh nghiệp kinh doanh bất động sản khác, mục tiêu kinh doanh của Công ty đặt ra trong thời gian tới là tiếp tục tạo lập quỹ đất. Công ty hiểu rằng việc sở hữu sẵn quỹ đất tốt sẽ mang lại lợi thế cạnh tranh cao so với các đối thủ cùng ngành bởi biến động giá cả của quỹ đất sẽ ảnh hưởng trực tiếp đến giá bán các sản phẩm, doanh thu và lợi nhuận của Công ty. Với quỹ đất rộng và đa dạng, Công ty có kế hoạch triển khai nhiều dự án lớn và tạo ra dòng doanh thu, lợi nhuận ổn định trong nhiều năm tới. Kết quả của quá trình tích lũy được quỹ đất lớn có giá vốn thấp đã tạo ra sự tăng trưởng ngoạn mục của Công ty trong thời gian qua. Bên cạnh ảnh hưởng từ quỹ đất, ảnh hưởng của giá nguyên vật liệu xây dựng đầu vào cũng tác động trực tiếp đến kế hoạch hoạt động và phát triển Công ty thông qua các hợp đồng ký kết với đối tác thầu xây dựng dự án của Công ty. Để hạn chế ảnh hưởng của sự biến động giá nguyên vật liệu xây dựng, ngoài việc chủ động tìm kiếm và ký kết các hợp đồng với những nhà thầu lớn, Công ty đồng thời xây dựng chính sách bán hàng linh hoạt và kế hoạch dự phòng trong từng giai đoạn nhằm nhanh chóng thích ứng và xử lý kịp thời với các biến đổi trong giá thành nguyên vật liệu xây dựng đầu vào.

6.3. Chi phí sản xuất

Bảng 12. Cơ cấu chi phí hoạt động kinh doanh của Công ty mẹ năm 2015, 2016 và 9 tháng đầu năm 2017

Chỉ tiêu	Công ty mẹ					
	Năm 2015		Năm 2016		9T.2017	
	Giá trị (tr.đ)	%/DTT	Giá trị (tr.đ)	%/DTT	Giá trị (tr.đ)	%/DTT
Giá vốn hàng bán	208.680	91,28%	190.890	71,49%	297.882	44,89%
Chi phí tài chính	9.201	4,02%	19.261	7,21%	22.383	3,37%
<i>Trong đó</i> <i>Chi phí lãi vay</i>	<i>9.201</i>	<i>4,02%</i>	<i>19.261</i>	<i>7,21%</i>	<i>22.383</i>	<i>3,37%</i>
Chi phí bán hàng	2.992	1,31%	2.282	0,85%	-	0%
Chi phí quản lý doanh nghiệp	8.763	3,83%	29.727	11,13%	30.666	4,62%
Tổng cộng	229.636	100,45%	242.160	90,70%	350.931	52,88%

(Nguồn: BCTC riêng kiểm toán năm 2016 và BCTC riêng soát xét 9 tháng đầu năm 2017 của Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú – Invest)

Bảng 13. Cơ cấu chi phí hoạt động kinh doanh hợp nhất và tỷ lệ trên doanh thu thuần năm 2015, 2016 và 9 tháng đầu năm 2017

Chỉ tiêu	Hợp nhất					
	Năm 2015		Năm 2016		9T.2017	
	Giá trị (tr.đ)	%/DTT	Giá trị (tr.đ)	%/DTT	Giá trị (tr.đ)	%/DTT
Giá vốn hàng bán	202.852	90,83%	672.176	87,06%	298.488	44,74%
Chi phí tài chính	9.201	4,12%	19.261	2,49%	23.571	3,53%
<i>Trong đó</i> <i>Chi phí lãi vay</i>	<i>9.201</i>	<i>4,12%</i>	<i>19.261</i>	<i>2,49%</i>	<i>23.571</i>	<i>3,53%</i>
Chi phí bán hàng	2.992	1,34%	2.282	0,30%	-	0%
Chi phí quản lý doanh nghiệp	10.689	4,79%	31.898	4,13%	38.701	5,80%
Tổng cộng	225.734	101,08%	725.617	93,98%	360.760	54,07%

(Nguồn: BCTC hợp nhất kiểm toán năm 2016 và BCTC hợp nhất soát xét 9 tháng đầu năm 2017 của Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú – Invest)

Doanh thu chủ yếu của Công ty là từ hoạt động kinh doanh bất động sản, do vậy giá vốn của Công ty phản ánh toàn bộ chi phí để hình thành hàng hóa là bất động sản bao gồm các chi phí về tiền sử dụng đất, chi phí đầu tư xây dựng hạ tầng, chi phí xây dựng, chi phí quản lý dự án và các chi phí khác. Tỷ trọng giá vốn năm 2016 thấp là do trong năm 2016, Công ty thực hiện dự án khu nhà thấp tầng lô V5, V6 thuộc Khu đô thị Văn Phú đã được đầu tư hạ tầng kỹ thuật và nộp tiền sử dụng đất từ năm 2007 nhưng được khai thác và bán hàng năm 2016 nên suất đầu tư và tiền sử dụng đất tại thời điểm 2007 thấp hơn so với suất đầu tư hiện tại dẫn đến giá vốn hàng bán (bao gồm chủ yếu chi phí đầu tư hạ tầng kỹ thuật và tiền sử dụng đất phải nộp) thấp. Trong năm 2017, Công ty tiếp tục ghi nhận doanh thu từ dự án V5-V6 là chủ yếu nên tỷ lệ giá vốn đã giảm mạnh, đạt 50% trên doanh thu thuần.

Chi phí lãi vay phản ánh chi phí phải trả đối với các khoản vay ngắn hạn ngân hàng và các đối tượng khác để thực hiện các dự án. Trong năm 2016 và 9 tháng đầu năm 2017, dự nợ vay ngắn hạn ngân hàng để thực hiện dự án tăng do vậy chi phí lãi vay tăng tương ứng. Chi phí bán hàng phản ánh chi phí dịch vụ mua ngoài của Công ty chi trả cho các dịch vụ, đại lý phân phối bán sản phẩm. Chi phí quản lý doanh nghiệp bao gồm các chi phí nhân công, chi phí khấu hao

TSCĐ, chi phí dịch vụ mua ngoài và chi phí khác. Trong năm 2016 chi phí quản lý của Công ty tăng so với năm 2015 là do đặc điểm kinh doanh của dự án nhà thấp tầng tại lô V5, V6 cũng như trong năm Công ty thực hiện hàng loạt các công tác chuẩn bị đầu tư cho các dự án mới. Về mặt bằng chung, các chi phí này đều chiếm tỷ trọng thấp trên doanh thu thuần của Công ty qua các năm. Chín tháng đầu năm 2017, Công ty không phát sinh chi phí bán hàng. Chi phí bán hàng của Công ty chủ yếu là các chi phí về dịch vụ môi giới, phân phối sản phẩm, chi phí quảng cáo. Các năm trước (2014, 2015, 2016) là thời điểm các dự án (dự án nhà chung cư CT9 - The Văn Phú – Victoria, Dự án nhà phố thương mại V5, V6 - The Victoria) mới bắt đầu kinh doanh nên cần đổi tác để phân phối sản phẩm, phải quảng cáo trên các phương tiện để truyền tải sản phẩm đến khách hàng nên thời kỳ 2014-2016 phát sinh các khoản chi phí liên quan đến bán hàng. Đến đầu năm 2017, số lượng sản phẩm của các dự án còn ít và các sản phẩm đã định vị được phân khúc, giá chuyển nhượng nên Công ty không có nhu cầu thuê môi giới, phân phối sản phẩm, quảng cáo bán hàng. Ngoài ra, trong năm 2017, Công ty cũng chưa có dự án mới để bán hàng nên chưa có nhu cầu sử dụng các dịch vụ liên quan đến công tác bán hàng.

6.4. Trình độ công nghệ

Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú – Invest luôn chú trọng cải tiến, nâng cao trình độ công nghệ tại các dự án của Công ty, thông qua việc không ngừng phát triển năng lực thiết kế các sản phẩm căn hộ hiện đại kèm theo cơ sở hạ tầng và các tiện ích thông minh nhằm đảm bảo mang lại sự tiện nghi tốt nhất cho khách hàng. Đây cũng chính là điểm khác biệt của Công ty so với các đối thủ cạnh tranh trên thị trường. Để nâng cao hình ảnh và chất lượng của sản phẩm trước khi tung ra thị trường, Công ty luôn mở rộng hợp tác với các đối tác có thương hiệu lớn, phong cách thiết kế độc đáo và hiện đại trên toàn thế giới. Một số đối tác tư vấn thiết kế cho Công ty như:

Bảng 14. Các đối tác tư vấn thiết kế

STT	Tên đối tác	Ngày ký hợp đồng	Nội dung	Giá trị hợp đồng (triệu đồng)
1	Công ty Cổ phần Tư vấn INCOMEX	10/12/2007	Tư vấn thiết kế xây dựng Văn Phú	16.001
2	Công ty TNHH APAVE Việt Nam và Đông Nam Á	16/05/2010	Tư vấn quản lý dự án	18.257
3	Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư và Phát triển Kiến Trúc I.D.E.A	19/11/2013	Điều chỉnh hồ sơ Thiết kế cơ sở và lập hồ sơ bản vẽ thi công	25.103

STT	Tên đối tác	Ngày ký hợp đồng	Nội dung	Giá trị hợp đồng (triệu đồng)
4	Công ty Cổ phần Đầu tư và thiết kế xây dựng Việt Nam (CDC) Công ty Nihon Sekkei International, Inc. (Nhật Bản)	09/06/2009	Thiết kế quy hoạch tổng thể mặt bằng tổ hợp chung cư cao cấp CT09	9.819
5	Công ty Cổ phần Tư vấn kết cấu nhà cao tầng (HBS)	20/11/2009	Thiết kế kết cấu công trình CT9	5.491
6	Công ty TNHH Aedas Việt Nam	22/4/2010	Tư vấn thiết kế kiến trúc công trình	2.628

(Nguồn: Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú - Invest)

6.5. Tình hình nghiên cứu và phát triển sản phẩm mới

Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú – Invest chủ yếu tập trung vào nghiên cứu và phát triển các sản phẩm mới với những nguyên tắc và đặc điểm sau:

- Các sản phẩm nghiên cứu phát triển phải đảm bảo giá trị cho nhà đầu tư cũng như người sử dụng, trong đó chú trọng và đề cao các yếu tố không gian, môi trường và chất lượng xây dựng công trình.
- Nghiên cứu chuyên sâu về khâu thiết kế và xây dựng, đảm bảo bắt kịp những xu thế mới và hiện đại trên thế giới. Đồng thời đưa ra những sản phẩm chất lượng cao phù hợp với đặc điểm khu vực, đối tượng khách hàng để đảm bảo chi phí tối ưu và giá cả phù hợp.
- Tìm kiếm, lựa chọn các tập đoàn tư vấn thiết kế hàng đầu trong và ngoài nước để tạo ra các sản phẩm với môi trường sống hoàn hảo, chú trọng đến công năng sử dụng, xây dựng không gian xanh, trong lành, kết hợp hài hòa giữa các khu thấp tầng, cao tầng, khu giải trí và cảnh quan xung quanh.
- Triển khai phát triển các dự án Căn hộ dịch vụ khách sạn tiêu chuẩn 4, 5 sao tại các vị trí trung tâm ở tại Hà Nội và thành phố Hồ Chí Minh. Bên cạnh đó, Công ty lựa chọn các đối tác nước ngoài là thương hiệu quản lý và khai thác căn hộ dịch vụ, khách sạn có uy tín và chất lượng hàng đầu trên thế giới.
- Xây dựng các hệ thống tiện ích đồng bộ, nghiên cứu các mô hình nhà ở thông minh tạo dựng một cộng đồng sống văn minh, hiện đại. Công tác quản lý vận hành, các tiêu chuẩn và chất

lượng dịch vụ cung cấp cho Cư dân tại các dự án luôn được đặt lên hàng đầu, tiến đến việc tự quản lý vận hành, đồng bộ hệ thống tiêu chuẩn, chất lượng dịch vụ và đảm bảo đem đến những dịch vụ quản lý cũng như dịch vụ tiện ích làm gia tăng giá trị sản phẩm. Đảm bảo mang tới khách hàng một không gian sống tiện nghi và đẳng cấp tại các dự án do Công ty đầu tư.

6.6. Tình hình kiểm tra chất lượng sản phẩm dịch vụ

“Cung cấp sản phẩm chất lượng tốt nhất tới khách hàng” luôn luôn là mục tiêu phấn đấu của Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú - Invest, và còn là uy tín, danh dự để Công ty tồn tại và phát triển. Bằng những bước đi vững chắc, những điều Công ty muốn mang đến cho khách hàng mỗi ngày chính là sự tin tưởng cho từng dự án mọi lúc và mọi nơi. Do vậy, Công ty luôn không ngừng cải tiến và nâng cao chất lượng công trình cung cấp cho khách hàng, đặt lợi ích của khách hàng và cộng đồng lên hàng đầu. Để đảm bảo được chất lượng tốt nhất cho mỗi công trình Công ty tạo ra, Công ty cam kết thiết lập và duy trì Hệ thống quản lý chất lượng đáp ứng theo yêu cầu của các chuẩn mực quốc tế và cải tiến thường xuyên tính hiệu lực của Hệ thống chất lượng.

6.7. Hoạt động Marketing

Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú – Invest xác định hoạt động marketing bao gồm hai nhiệm vụ chính như sau:

- Tập trung nghiên cứu thị trường và nhu cầu khách hàng;
- Xây dựng và lan tỏa thương hiệu Văn Phú – Invest bao gồm cả bên trong và bên ngoài doanh nghiệp.

Am hiểu thị trường và nhu cầu khách hàng chính là nhiệm vụ quan trọng mà Công ty xác định sẽ ảnh hưởng trực tiếp đến sự thành công của các dự án sau này. Các sản phẩm của Công ty phải đảm bảo các tiêu chuẩn và phù hợp với thị hiếu của khách hàng và xu hướng thị trường. Với kinh nghiệm gần 15 năm phát triển, trải qua các cuộc khủng hoảng kinh tế tài chính thế giới và trong nước, ban lãnh đạo của Công ty đã tích lũy được những kinh nghiệm quý báu và có mức độ am hiểu thị trường bất động sản trong nước rất cao. Ngoài ra, Công ty luôn cập nhật các xu hướng mới của thị trường, thuê các đơn vị tư vấn và nghiên cứu thị trường có uy tín trước khi triển khai các dự án. Điều này đảm bảo cho các dự án được hoàn thành luôn có tính khả thi cao và khả năng bán hàng tốt.

Ngoài ra, Công ty đặc biệt chú trọng đến hoạt động xây dựng thương hiệu. Slogan - “Hợp tác – Phát triển – Bền vững” của Công ty mang ý nghĩa đề cao tầm nhìn phát triển dài hạn và tập trung xây dựng uy tín với các đối tác và khách hàng. Việc lan tỏa thương hiệu được Công ty thực hiện qua nhiều định hướng:

- Lan tỏa thương hiệu ngay từ bên trong doanh nghiệp: Xác định những người thổi lửa cho thương hiệu Văn Phú – Invest phải xuất phát từ những người nhân viên trong Công ty. Nhân viên Công ty không chỉ là nguồn tài sản lớn nhất mà còn là những người đảm bảo đưa hình ảnh Công ty ra bên ngoài. Do đó, Công ty luôn ưu tiên truyền thông nội bộ và phát triển môi trường làm việc thân thiện, hiệu quả.
- Đảm bảo uy tín thương hiệu bằng hoạt động kinh doanh với các sản phẩm, dịch vụ chất lượng: Xây dựng thương hiệu qua việc cung cấp các sản phẩm và dịch vụ có chất lượng cao trước khi sử dụng truyền thông bên ngoài. Những cảm nhận và đánh giá của khách hàng về sản phẩm và dịch vụ của Công ty chính là một nguồn tài sản vô giá. Vì vậy, Công ty luôn nỗ lực đảm bảo chất lượng xây dựng và tiến độ, cũng như cam kết về dịch vụ cho khách hàng.
- Lan tỏa thương hiệu qua các phương tiện truyền thông: Sử dụng các phương tiện truyền thông để quảng bá sản phẩm và thương hiệu tới khách hàng. Cụ thể, Công ty đã thực hiện phát hành các ấn phẩm truyền thông trên báo chí, tham gia giới thiệu sản phẩm tại các hội chợ, triển lãm và tham gia các hội thảo chuyên ngành.
- Luôn là một doanh nghiệp có trách nhiệm xã hội: Ban lãnh đạo Công ty tâm niệm sự phát triển của doanh nghiệp phải góp sức vào sự phát triển chung của xã hội, không đi ngược lại các giá trị mang tính cộng đồng. Vì vậy, Công ty luôn tham gia vào các hoạt động xã hội hàng năm, đặc biệt là các hoạt động từ thiện.

6.8. Nhân hiệu thương mại, logo Công ty

Nhãn hiệu thương mại: Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú – Invest

Logo Công ty:



(Nhãn hiệu thương mại của Công ty đã được đăng ký theo giấy chứng nhận đăng ký nhãn hiệu số 155483 do Cục sở hữu trí tuệ - Bộ Khoa học và Công nghệ cấp theo Quyết định số 22813/QĐ-SHTT ngày 03/12/2010)

Ý nghĩa thương hiệu:

Logo Văn Phú – Invest được hình thành từ hình ảnh khối lập phương, bên trong là khối cầu trọng tâm. Tất cả được đặt trên nền vuông, thể hiện sự tổng hòa các giá trị, ý nghĩa thống nhất và toàn vẹn.

Khối lập phương là hình ảnh đôi bàn tay kiến tạo. Đồng thời thể hiện sự đoàn kết, hợp tác, phát triển, chung tay xây dựng. Nó là biểu tượng của trí tuệ tập thể, sự may mắn và như một động lực để bắt đầu tiến đến tương lai tươi sáng.

Hình vuông thể hiện sự vững chãi, chắc chắn và kết nối xuyên suốt. Hình vuông còn là biểu tượng của đất – lĩnh vực chính đã làm nên thương hiệu Văn Phú – Invest.

Tôn chỉ hoạt động của Công ty là “Hợp tác – Phát triển – Bền vững” đã được thể hiện rõ qua logo.

Biểu tượng logo Văn Phú – Invest được hình thành nên bởi 5 màu cơ bản theo Âm Dương Ngũ Hành, sự kết hợp này mang đến cân bằng năng lượng Âm Dương và đạt đến sự hài hòa lý tưởng. Màu kim là màu ghi, Màu Thủy là màu xanh nước biển, Màu Mộc là màu xanh lục, Màu Hỏa là màu đỏ ánh cam, Màu Thổ là màu nâu đất, là những yếu tố tạo nên và duy trì sự sống. Đồng thời thể hiện sự nhất quán trong hoạt động phát triển của Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú – Invest.

6.9. Các hợp đồng lớn đang thực hiện hoặc đã ký kết

Bảng 15. Các hợp đồng lớn đang thực hiện hoặc đã ký kết

STT	Tên khách hàng	Ngày ký Hợp đồng	Nội dung	Giá trị Hợp đồng (triệu đồng)	Tình trạng Hợp đồng
I. Hợp đồng mang lại doanh thu cho Công ty					
1	UBND Thành phố Hồ Chí Minh	25/11/2016	Hợp đồng xây dựng- chuyển giao (Hợp đồng BT) Dự án đầu tư xây dựng đoạn tuyến kết nối từ đường Phạm Văn Đồng đến nút giao thông Gò Dưa- Quốc Lộ 1, Quận Thủ Đức theo hình thức đối tác công tư	1.134.687	Đang thực hiện
2	Bộ Y tế	29/05/2015	Hợp đồng xây dựng - chuyển giao Dự án đầu tư xây dựng trụ sở mới Trường Đại học y tế công cộng tại Phường Đức Thắng, Quận Bắc Từ Liêm, TP Hà Nội	641.756	Đang thực hiện
Tổng cộng				1.776.443	
II. Hợp đồng với các nhà thầu					
1	Công ty Cổ phần Đầu tư xây lắp Việt - Covico	01/10/2012	Xây thô, trát; lắp đặt ống ghen ngầm, đế nhựa âm tường ĐN2 nhà CT9 - KĐT Văn Phú	51.267	Thanh lý Tháng 10/2017
2	Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú Số 1	08/12/2015	Thi công xây dựng công trình nhà ở V5-V6	251.115	Đang thực hiện

STT	Tên khách hàng	Ngày ký Hợp đồng	Nội dung	Giá trị Hợp đồng (triệu đồng)	Tình trạng Hợp đồng
3	Công ty Cổ phần Xây dựng Cotecons	20/11/2014	Kết cấu khối đế và phần thân 04 tháp: A1&A2 + B1&B2	425.231	Thanh lý Tháng 4/2017
4	Công ty Cổ phần Kỹ thuật SIGMA	10/08/2015	Cung cấp và lắp đặt toàn bộ hệ thống điện trực đứng, điện căn hộ, 04 tháp; Hệ thống điều hòa thông gió khối căn hộ 04 tháp + tầng hầm; Hệ thống tăng áp, hút khói, hút mùi hành lang + khối căn hộ 04 tháp; Hệ thống Internet, cáp truyền hình 04 tháp; Hệ thống cấp thoát nước căn hộ và trực đứng 04 tháp; Cung cấp và lắp đặt hệ thống điều hòa tầng 1 và tầng 4.	240.368	Đã thực hiện, chưa thanh lý
5	Công ty TNHH Tập đoàn Thang máy Thiết bị Thăng Long	03/11/2015	Cung cấp và lắp đặt thang máy, thang cuốn	55.386	Đã thực hiện, chưa thanh lý
6	Công ty Cổ phần Coninco 3C	31/03/2014	Giám sát thi công Xây dựng toàn dự án từ khi khởi công đến khi hoàn thành nghiệm thu và bàn giao công trình.	9.771	Đã thực hiện, chưa thanh lý
Tổng cộng				1.033.138	

(Nguồn: Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú – Invest)

7. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh

7.1. Tóm tắt một số chỉ tiêu về kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty trong 2 năm 2015, 2016 và 9 tháng đầu năm 2017

Bảng 16. Một số chỉ tiêu tài chính và kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty mẹ trong năm 2015, 2016 và 9 tháng đầu năm 2017

Đơn vị tính: Triệu đồng

Chỉ tiêu Công ty mẹ	Năm 2015	Năm 2016	% tăng giảm	9T.2017
Tổng tài sản	2.037.157	2.558.933	25,61%	3.074.183
Vốn chủ sở hữu	341.948	342.776	0,24%	1.850.493
Doanh thu thuần	228.607	267.003	16,80%	663.581
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	1.480	26.897	1.717%	312.989
Lợi nhuận khác	-3.149	-3.503	-	-12.208
Lợi nhuận trước thuế	-1.669	23.394	-	300.781
Lợi nhuận sau thuế	-2.512	17.497	-	238.089
Tỷ lệ LNST/Vốn CSH bình quân (ROE)	-0,12%	5,11%	-	-
Tỷ lệ lợi nhuận trả cổ tức (%)	-	299,7%	-	-

(Nguồn: BCTC riêng kiểm toán năm 2016 và BCTC riêng soát xét 9 tháng đầu năm 2017 của Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú – Invest)

**Bảng 17. Một số chỉ tiêu kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh hợp nhất
trong năm 2015, 2016 và 9 tháng đầu năm 2017**

Đơn vị tính: Triệu đồng

Chỉ tiêu Hợp nhất	Năm 2015	Năm 2016	% tăng giảm	9T.2017
Tổng tài sản	2.110.483	2.709.350	28,38%	3.771.135
Vốn chủ sở hữu	343.903	351.835	2,31%	1.959.822
Doanh thu thuần	223.333	772.104	245,72%	667.217
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	119	32.886	27.535%	327.611
Lợi nhuận khác	-3.136	-3.712	-	-13.423
Lợi nhuận trước thuế	-3.017	29.174	-	314.188
Lợi nhuận sau thuế	-3.859	21.952	-	250.939
<i>Lợi nhuận sau thuế của cổ đông công ty mẹ</i>	<i>-3.505</i>	<i>17.896</i>	<i>-</i>	<i>252.665</i>
<i>Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát</i>	<i>-355</i>	<i>4.056</i>	<i>-</i>	<i>-1.726</i>
Tỷ lệ LNST/Vốn CSH bình quân (ROE)	-0,06	5,44%	-	-
Tỷ lệ chi trả cổ tức (%)	-	238,9%	-	-

(Nguồn: BCTC hợp nhất kiểm toán năm 2016 và BCTC hợp nhất soát xét 9 tháng đầu năm 2017 của Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú – Invest)

Tổng tài sản tại thời điểm cuối năm 2016 tăng gần 600 tỷ đồng, tương đương tăng 28,38% so với cùng kỳ năm 2015 chủ yếu do tăng khoản phải thu từ Bộ y tế theo Hợp đồng Xây dựng - chuyển giao dự án đầu tư xây dựng trụ sở mới Trường Đại học Y tế công cộng.

Vốn chủ sở hữu tại thời điểm 30/9/2017 tăng mạnh so với thời điểm cuối năm 2016, do trong 9 tháng đầu năm 2017, để mở rộng kinh doanh, tăng năng lực hoạt động, Công ty đã thực

hiện 02 đợt tăng vốn, vốn điều lệ từ 262 tỷ đồng tăng lên 1.600 tỷ đồng đã làm tổng tài sản của Công ty tăng mạnh từ 2.709 tỷ đồng lên 3.771 tỷ đồng tương đương 39,2%.

Về hoạt động kinh doanh, Công ty đã có sự tăng trưởng mạnh về cả doanh thu thuần và lợi nhuận sau thuế trong năm 2016 và 9 tháng đầu năm 2017. Đạt được kết quả kinh doanh này do từ cuối năm 2016, Công ty đã thực hiện kinh doanh đối với dự án Nhà phố thương mại The Victoria (dự án V5, V6) thuộc khu đô thị Văn Phú. Dự án V5, V6 là dự án đặc thù được đầu tư hạ tầng kỹ thuật và nộp tiền sử dụng đất từ năm 2007 nhưng được khai thác và bán hàng năm 2016 nên suất đầu tư và tiền sử dụng đất tại thời điểm 2007 thấp hơn so với suất đầu tư hiện tại dẫn đến giá vốn hàng bán (bao gồm chủ yếu chi phí đầu tư hạ tầng kỹ thuật và tiền sử dụng đất phải nộp) thấp

Bên cạnh đó, Công ty đã thực hiện quản lý chi phí hiệu quả, tổng chi phí sản xuất/doanh thu thuần có xu hướng giảm qua các năm. Kết hợp với các yếu tố tích cực về mặt đầu tư và phát triển dự án, dự kiến trong giai đoạn tới Công ty sẽ ghi nhận nhiều thành quả tích cực trong hoạt động sản xuất kinh doanh.

Lợi nhuận khác trong năm 2016 do phát sinh khoản kinh phí tài trợ dự án xây dựng công trình văn hóa với trị giá 4,9 tỷ đồng và trong 9 tháng đầu năm chủ yếu là do phát sinh các khoản tiền phạt và tiền chậm nộp thuế cho các năm trước theo kết quả thanh tra thuế từ năm 2011-2015.

7.2. Những nhân tố ảnh hưởng đến hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty trong năm báo cáo

a) Yếu tố thuận lợi:

- Về thị trường: Thị trường BĐS trong năm 2016 tiếp tục ghi nhận đà tăng trưởng ở các phân khúc nhà ở bao gồm nhà chung cư và nhà đất thấp tầng. Các tháng đầu năm và dự kiến cả năm 2017 vẫn đang cho thấy ở giai đoạn phát triển theo xu hướng bền vững. Ở một vài phân khúc như căn hộ cao cấp có trầm lắng hơn nhưng ở phân khúc đất nền hoặc các căn hộ “hợp túi tiền” lại có sự tăng trưởng ấn tượng. Hiện tại, Công ty đã và đang thực hiện các dự án có tỷ trọng nhà ở liền kề cao. Cụ thể cuối năm 2016 và đầu năm 2017 Công ty bắt đầu kinh doanh dự án Nhà phố thương mại The Victoria thuộc Khu đô thị mới Văn Phú và đã đạt được kết quả bán hàng rất khả quan. Do vậy có thể thấy thị trường khá thuận lợi cho kế hoạch phát triển của Công ty, đặc biệt là các dự án có nhà đất thấp tầng.
- Về bộ máy và công tác quản lý: Bộ máy quản lý của Công ty ổn định và luôn có sự tập trung, nhất trí cao trong công tác quản lý điều hành. Các chức danh lãnh đạo các đơn vị, bộ phận đều đã gắn bó với Công ty qua nhiều năm, tích lũy nhiều kinh nghiệm thực tiễn và ghi dấu ấn thành công ở những dự án mà Công ty đã thực hiện.
- Kinh nghiệm, uy tín và thương hiệu: Chính sách nhất quán và trách nhiệm đối với khách hàng đã tạo lập lên uy tín Văn Phú - Invest trong suốt những năm qua. Mặc dù thị trường có những giai đoạn khó khăn nhưng Công ty luôn đảm bảo được các cam kết với khách hàng về tiến độ và chất lượng cũng như tính hiệu quả đầu tư của dự án. Bên cạnh đó, kinh nghiệm

thực hiện thành công các dự án BT, BOT là một trong những yếu tố thuận lợi cho Công ty trong việc tiếp tục thực hiện các dự án BT trong thời gian tới.

- Về nguồn lực tài sản, công việc: Công ty hiện có cơ cấu tài sản bền vững, các dự án đã và đang trong các giai đoạn đầu tư được phân bổ phù hợp với các kế hoạch ngắn hạn, trung và dài hạn. Theo đó, Công ty luôn chủ động trong việc điều tiết nguồn lực cần thiết theo các diễn biến thực tế của thị trường và sự ổn định trong hoạt động sản xuất kinh doanh hàng năm.

b) Yếu tố khó khăn:

- Yếu tố về kinh tế vĩ mô: Mặc dù nền kinh tế đã có sự phát triển nhưng vẫn chưa có sự cân đối về tăng trưởng giữa các lĩnh vực, đặc biệt là sự phát triển nhanh của thị trường BĐS so với các lĩnh vực khác, dẫn đến mức hấp thụ của thị trường sẽ bị giảm tương đối trong ngắn hạn.
- Yếu tố cạnh tranh: Cạnh tranh trong thị trường BĐS ngày càng gia tăng, đặc biệt là sự tham gia thị trường của đa dạng các nhà đầu tư phát triển dự án BĐS. Điều này làm cho yếu tố cạnh tranh trên thị trường có những đặc điểm khó đoán định cũng như những tác động tiêu cực của thị trường như về tính ổn định, tính quy hoạch và các chính sách, yếu tố thị trường khác.
- Yếu tố thông tin thị trường: Thông tin trên thị trường có tác động rất lớn đến tâm lý, cách thức lựa chọn và quyết định của khách hàng, đặc biệt là các thông tin liên quan đến các hoạt động mua bán thiếu minh bạch, lừa đảo trên thị trường. Điều này dẫn đến các chi phí cho công tác thông tin thị trường của doanh nghiệp bị tăng cao làm giảm hiệu quả của dự án.
- Nguồn vốn đầu tư cho thị trường BĐS, đặc biệt nguồn vốn tín dụng ngân hàng dần bị co hẹp sẽ tác động tiêu cực đến kế hoạch sản xuất kinh doanh của doanh nghiệp cũng như gia tăng chi phí vốn.

8. Vị thế của Công ty so với các doanh nghiệp khác trong cùng ngành

8.1. Vị thế của Công ty trong ngành

8.1.1. Văn Phú - Invest là một trong những đơn vị đứng đầu trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản

Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú - Invest là một trong những đơn vị đứng đầu trong lĩnh vực bất động sản tại Việt Nam cả về năng lực xây dựng, quản lý, kinh doanh và phát triển các sản phẩm đáp ứng được nhiều phân khúc thị trường từ bình dân đến cao cấp. Các dự án của Công ty luôn được xây dựng dựa trên cơ sở “khách hàng là trọng tâm”, nhằm đảm bảo đáp ứng được nhu cầu của đa dạng tầng lớp khách hàng và mang tới những sản phẩm và dịch vụ tốt nhất. Công ty đã xây dựng được danh mục dự án với quy mô lớn trên khắp cả nước và hướng đến các khu vực có vị trí đẹp và phát triển nhất trong các thành phố. Một số các dự án bất động sản điển hình của Công ty đã được đưa vào kinh doanh có thể kể đến như: Dự án Khu đô thị mới Văn Phú với diện tích 94,8 ha và tổng mức đầu tư trên 18.000 tỷ đồng; Dự án The Van Phu – Victoria gồm 3 tòa tháp

được thiết kế dựa trên ý tưởng kiến trúc của Nihon Sekkei. Ngoài ra còn nhiều dự án khác đang trong giai đoạn đầu tư với tổng mức đầu tư lên tới hàng nghìn tỷ đồng. Quý đất và số dự án phong phú này được kỳ vọng sẽ mang về cho Công ty nhiều kết quả đáng ghi nhận về mặt doanh thu và lợi nhuận, cũng như ngày càng nâng cao hình ảnh của Công ty trong lòng khách hàng.

Sau hơn một thập kỷ tích lũy và phát triển, Công ty đã xây dựng được vị thế là một doanh nghiệp lớn, vững mạnh trên thị trường bất động sản Việt Nam. Với mục tiêu phát triển dựa trên việc lấy những giá trị cốt lõi làm nền tảng, thương hiệu, uy tín và sự hài lòng của khách hàng làm động lực đẩy mạnh tăng trưởng, Công ty đang ngày càng nỗ lực để vươn lên thành một tập đoàn đầu tư đa ngành năng động.

8.1.2. Mô hình hoạt động hiệu quả

Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú – Invest đã phát triển và xây dựng một mô hình hoạt động hiệu quả, đảm bảo được việc phát huy tối đa khả năng kinh doanh, quản lý và phát triển các dự án của Công ty khi mà các nguồn lực được tập trung vào một số các khâu trọng điểm trong quy trình phát triển dự án. Điều này giúp Công ty đẩy nhanh tiến độ thực hiện, đồng thời giảm bớt được chi phí không cần thiết và kiểm soát được rủi ro phát sinh. Chính nhờ sự quyết liệt và táo bạo trong việc cải cách xây dựng mô hình này mà cái tên Văn Phú - Invest đã sớm nổi lên trong số các doanh nghiệp hoạt động cùng ngành chỉ trong thời gian ngắn.

Nhờ vào mô hình hoạt động hiệu quả, quy trình triển khai dự án của Công ty được đẩy nhanh cùng với dòng vốn linh hoạt. Thủ tục pháp lý, phương án kinh doanh và thiết kế được Công ty triển khai đồng bộ nhằm sớm đưa dự án vào kinh doanh. Các dự án thường được mở bán cho khách hàng rất sớm kể từ thời điểm tiếp cận vốn. Nguồn vốn tài trợ cho hoạt động kinh doanh của Công ty được đảm bảo nhờ vào quan hệ tín dụng tốt với các Ngân hàng lớn như Techcombank, Vietcombank, Indovina Bank. Dòng tiền từ bán hàng sau đó sẽ bù đắp cho hoàn trả các khoản nợ và các hoạt động khác. Nhờ vào chiến lược linh hoạt mà Công ty có thể phát triển bền vững trong khi quy mô ngày càng được gia tăng.

Công ty luôn chú trọng gây dựng một mạng lưới các đối tác có sức mạnh và độ tin cậy cao. Với quan điểm hợp tác để tạo nên sức mạnh, chia sẻ để cùng đạt được phát triển bền vững, Công ty luôn sẵn sàng mở rộng hợp tác với các đối tác trong và ngoài nước trong các hoạt động kinh doanh của mình trên cơ sở hai bên cùng có lợi. Một số đối tác lớn của Công ty có thể kể đến như Nihon Sekkei – tập đoàn thiết kế hàng đầu Nhật Bản, Aedas – công ty thiết kế của Anh, Apave Đông Nam Á – thành viên của tập đoàn Apave danh tiếng với 20 năm kinh nghiệm tại Việt Nam, WSP Group – một trong những đơn vị tư vấn thiết kế kết cấu và cơ điện uy tín với trên 40 năm kinh nghiệm. Mạng lưới này giúp Công ty có thể dễ dàng tiếp cận cơ hội nâng cao chất lượng sản phẩm và dịch vụ của Công ty và từ đó xây dựng kế hoạch phát triển các dự án trong tương lai.

8.1.3. Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú - Invest có một đội ngũ nhân sự có trình độ chuyên môn cao và có kinh nghiệm lâu năm

Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú - Invest luôn xem nguồn lực con người là yếu tố trọng tâm và có chính sách đãi ngộ về cơ sở vật chất, môi trường làm việc cũng như phúc lợi tốt, chính sách về đào tạo phát triển linh hoạt. Tính đến 31/10/2017, tổng số lao động của Công ty là 139 người

trong đó cán bộ có trình độ đại học và trên đại học chiếm hơn 55%. Đặc biệt, cấp lãnh đạo và quản lý của Công ty luôn đảm bảo sự nhất quán về chiến lược và tầm nhìn, đồng thời có sự kế thừa đối với đội ngũ giúp việc trẻ tuổi.

Trong bối cảnh thị trường BĐS ngày càng có sự cạnh tranh khốc liệt giữa các doanh nghiệp, đồng thời nhận thấy được sự quan trọng trong việc đưa ra các sản phẩm, dự án mới với những đặc điểm đột phá và khác biệt, Công ty luôn đề cao việc đào tạo nghiệp vụ cho cán bộ, đồng thời nghiên cứu sâu nhằm đưa ra nhiều sản phẩm mới, phù hợp nhu cầu sử dụng, đáp ứng được sự biến đổi nhanh chóng của thị trường bất động sản.

Thông qua quá trình đào tạo cán bộ, đồng thời thực hiện nghiên cứu phát triển, đội ngũ nhân sự chuyên gia của công ty ngày càng thể hiện được sự chuyên nghiệp, bài bản trong quá trình làm việc, đóng góp một phần không nhỏ đến kết quả kinh doanh mà Công ty đạt được trong thời gian gần đây. Công ty kỳ vọng rằng trong tương lai, đội ngũ nhân sự này sẽ tạo nên được những đột phá và nâng cao hơn nữa vị thế của Công ty.

8.1.4. So sánh tình hình tài chính và hoạt động kinh doanh của các doanh nghiệp trong cùng ngành

Hiện nay trên thị trường chứng khoán thành phố Hà Nội không có nhiều doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản mà tương đồng hoàn toàn với Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú – Invest về quy mô hoạt động cũng như phân khúc về khách hàng. Do đó, để thể hiện một cách trong đối tình hình hoạt động kinh doanh trong thời gian gần đây, Công ty quyết định lựa chọn đối tượng so sánh bao gồm: Công ty Cổ phần đầu tư LDG (LDG), Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt (PDR), Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long (NLG), Công ty Cổ phần Tasco (HUT).

Bảng 18. Bảng so sánh các chỉ tiêu tài chính và hoạt động kinh doanh năm 2016

Đơn vị: Tỷ đồng

STT	Chỉ tiêu	Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú - Invest	LDG	PDR	NLG	HUT
1	Tổng tài sản	2.709	2.806	9.002	6.209	9.320
2	Vốn Chủ sở hữu	352	1.180	2.404	3.147	2.533
3	Doanh thu thuần	772	497	1.497	2.534	2.786
4	Lợi nhuận sau thuế	22	166	243	388	404

(Nguồn: BCTC hợp nhất kiểm toán năm 2016 của VPI, LDG, PDR, NLG, HUT)

**Bảng 19. Bảng so sánh các chỉ tiêu tài chính và hoạt động kinh doanh
9 tháng đầu năm 2017**

Đơn vị: Tỷ đồng

STT	Chỉ tiêu	Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú - Invest	LDG	PDR	NLG	HUT
1	Tổng tài sản	3.771	3.445	9.831	7.787	10.672
2	Vốn Chủ sở hữu	1.960	1.907	2.627	3.607	3.153
3	Doanh thu thuần	667	436	1.094	1.637	1.415
4	Lợi nhuận sau thuế	238	187	240	465	224

(Nguồn: BCTC hợp nhất soát xét 9 tháng năm 2017 của VPI và BCTC hợp nhất Quý 3 năm 2017 của LDG, PDR, NLG, HUT)

8.2. Triển vọng phát triển của ngành

Việt Nam có lực lượng lao động đông đảo, cơ cấu dân số vàng tạo thuận lợi tăng trưởng kinh tế trong 10 năm tới. Dân số Việt Nam ước 94,44 triệu người, chiếm khoảng 1,27% tổng dân số thế giới và xếp hạng 14 dân số thế giới. Độ tuổi trung bình của người dân là 30,8 tuổi và tỷ lệ đô thị hóa 35%. Lực lượng lao động trên 15 tuổi là 52,84 triệu người, chiếm 56,5% dân số. Số lượng lao động trên 45 tuổi đạt 19,72 triệu người (trên 50 tuổi là 13,89 triệu hay 14,9%) tương đương 21,1% lực lượng lao động và sẽ chuyển sang phụ thuộc trong 10-15 năm tới *(Nguồn: Tổng cục thống kê)*. Cơ hội từ cơ cấu dân số vàng trước khi chuyển sang già hóa trong 18 - 20 năm theo nhận định của World Bank.

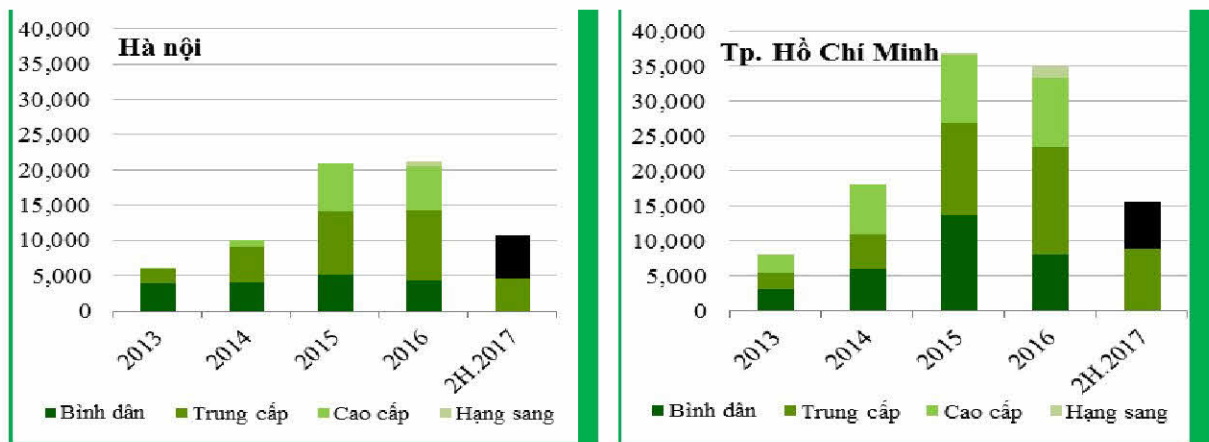
Bên cạnh đó, Việt Nam đang trong thời kỳ đẩy nhanh đô thị hóa với tốc độ nhanh nhất ở Đông Nam Á (tăng đều 3.4%/năm). Mục tiêu năm 2020 dân số đô thị khoảng 44 triệu người (hiện tại là 32.3 triệu trong năm 2016), chiếm 45% dân số đô thị cả nước. Năm 2025, dân số đô thị được dự báo khoảng 52 triệu người, chiếm 50% dân số đô thị cả nước. Điều này tạo nền tảng cho sự phát triển hạ tầng và đô thị cũng như các ngành – lĩnh vực có liên quan, thúc đẩy tăng trưởng GDP hàng năm và thu hút nhiều hơn dòng vốn FDI vào Việt Nam.

Trong bối cảnh vĩ mô như trên, thị trường bất động sản năm 2017 được kỳ vọng tiếp tục phát triển ổn định. Tuy nguồn cung dồi dào có thể sẽ tạo cạnh tranh mạnh tại phân khúc cao cấp, phân khúc trung cấp và bình dân vẫn sẽ có nhu cầu tốt và tăng trưởng ổn định do phù hợp với nhu cầu và mức thu nhập của phần đông người dân.

8.2.1. Tổng số lượng giao dịch có thể giảm nhẹ, các phân khúc sẽ có những diễn biến trái chiều vào nửa cuối năm 2017

Theo thống kê của CBRE, sau 6 tháng đầu năm 2017 đã có trên 10.784 căn hộ được giao

dịch thành công tại Hà Nội (tăng 21% so với năm 2016) và 15.573 căn hộ được giao dịch tại Tp.HCM tăng 4% so với năm 2016). Đã có sự diễn biến trái chiều tại 2 thành phố lớn khi giao dịch sôi động trong Quý 1 và giảm dần trong Quý 2 tại Hà Nội, trong khi giao dịch mạnh trong Quý 1 và hồi phục khá trong Quý 2 tại TP.HCM.



(Nguồn: CBRE, VCBS tổng hợp)

Tuy nhiên tiến dần về cuối năm 2017, số lượng giao dịch sẽ ngày càng giảm dần và xuất hiện những diễn biến trái chiều ở các phân khúc.

- Phân khúc căn hộ cao cấp và hạng sang sẽ diễn ra cạnh tranh quyết liệt hơn giữa các chủ đầu tư khi nhiều dự án được chào bán lần đầu trong khi nhu cầu tại phân khúc này đang giảm sút do giá giao dịch thứ cấp đang giảm dần và nhu cầu mua để cho thuê đã đạt mức bão hòa trong ngắn hạn. Do vậy, trong cuộc chiến cạnh tranh thì ưu thế sẽ nghiêng về các chủ đầu tư lớn có uy tín về chất lượng dự án và tiến độ bàn giao.
- Phân khúc trung cấp sẽ có tổng lượng tiêu thụ chiếm tỷ trọng cao hơn do các sản phẩm phù hợp với nhu cầu luôn cao của đa số người dân tại các thành phố lớn như Hà Nội và thành phố Hồ Chí Minh.
- Phân khúc bình dân có cơ hội hồi phục do giá bán phù hợp với nhu cầu thực của đại đa số người mua nhà có thu nhập hạn chế. Bên cạnh đó, sự kiện Vingroup ra mắt thương hiệu nhà ở bình dân VinCity cùng kế hoạch phát triển 200.000 - 300.000 căn hộ giá rẻ trong 5 năm tới đang là một tín hiệu tích cực cho riêng phân khúc bình dân và nhiều người mua nhà.
- Phân khúc nhà biệt thự, liền kề và nhà phố thương mại (shophouse) tiếp tục giao dịch sôi động khi nguồn cung tiếp tục tăng, đáp ứng đúng nhu cầu mua cao về nhà ở gắn liền với sở hữu đất của đa số người Việt. Phân khúc này có thể ghi nhận sự tăng giá tại các khu vực ven thành phố lớn Hà Nội và TP.HCM, nơi mà có cơ sở hạ tầng phát triển hoặc có triển vọng về quy hoạch đô thị mới và kết nối giao thông tốt hơn.

8.2.2. Nguồn cung căn hộ tiếp tục tăng

Cơ cấu nguồn cũng có sự thay đổi khi dịch chuyển tỷ trọng nhiều hơn sang phân khúc trung cấp, điều này cho thấy các nhà phát triển khá nhạy bén với nhu cầu của thị trường. Theo báo cáo

Q2.2017 của Savills, nguồn cung sơ cấp căn hộ đạt 24.550 căn (+42% yoy) tại Hà Nội và 37.200 căn (-7% yoy) tại TP.HCM. Savills cũng dự báo, Hà Nội sẽ đón nhận thêm 23.500 căn hộ trong nửa sau của năm 2017 và 63.740 căn hộ từ năm 2018, trong khi TP.HCM sẽ đón nhận gần 48.000 căn hộ từ 6 tháng cuối năm 2017 đến năm 2018 với tỷ trọng 46% thuộc phân khúc hạng C.

Việc các chủ đầu tư tăng cường đẩy bán các căn hộ ra thị trường cùng với việc chính sách thắt chặt tín dụng được ban hành có thể tạo áp lực lớn lên thị trường bất động sản khi mà cầu chưa thể theo kịp sự tăng tốc của nguồn cung. Tuy nhiên, nhờ vào tác động tích cực của tăng trưởng tín dụng lên thị trường bất động sản mà sự lệch pha giữa cung và cầu sẽ dần được rút ngắn. Thêm vào đó khi xét trên một khía cạnh khác, các chính sách kiểm soát tín dụng bất động sản ở mức an toàn là cần thiết để thị trường bất động sản bền vững hơn và tránh nguy cơ xảy ra bong bóng bất động sản. Những chính sách này được dự báo có thể sẽ chưa tác động tiêu cực đến thị trường bất động sản trong thời gian ngắn hạn do tỷ lệ tăng trưởng tín dụng cao hơn cùng kỳ năm trước. Về dài hạn, các chính sách này sẽ gây ra những khó khăn nhất định cho các chủ đầu tư, và người mua nhà khi việc vay vốn qua kênh tín dụng ngân hàng sẽ khó khăn hơn.

8.2.3. Kiểm soát tín dụng bất động sản ở mức an toàn

Chính sách tín dụng chặt chẽ sẽ có những tác động rõ rệt vào thời điểm cuối năm 2017. Mặc dù việc giãn lộ trình siết chặt tín dụng bất động sản đã giúp thị trường giảm tức lực tiêu cực nhưng càng về thời điểm cuối năm, chính sách này sẽ càng thể hiện những tác động rõ hơn khi các tổ chức tín dụng phải đưa các tỷ lệ quản lý rủi ro về đúng quy định. Những thay đổi này sẽ gây ra khó khăn nhất định cho các chủ đầu tư và người mua nhà khi việc vay vốn qua kênh tín dụng ngân hàng sẽ khó khăn hơn. Xét về mặt tổng thể, chính sách kiểm soát tín dụng an toàn là cần thiết để đưa thị trường bất động sản hoạt động ổn định và bền vững hơn.

8.2.4. Các chương trình phát triển về hạ tầng giao thông đang được đầu tư mạnh

Chính phủ tiếp tục khởi động một số dự án cơ sở hạ tầng trọng yếu đã giúp kết nối tốt hơn giữa các khu vực, các vùng cũng như hình thành các khu đô thị ngoài trung tâm và các khu đô thị vệ tinh; từ đó kích thích tiềm năng tăng trưởng của thị trường BĐS nói riêng cũng như sự phát triển kinh tế nói chung.

Với việc nền kinh tế trong nước tăng trưởng ổn định, tốc độ đô thị hóa diễn ra nhanh trong khi hệ thống hạ tầng giao thông ngày càng hiện đại và được đầu tư mở rộng thì về dài hạn, nhu cầu bất động sản vẫn cao và tiếp tục tăng lên ở tất cả các phân khúc, nhất là khi thu nhập của người dân Việt Nam ngày càng tăng cao và dòng vốn đầu tư nước ngoài vẫn tăng trưởng đều hàng năm. Triển vọng thị trường có thể chững lại đối với phân khúc cao cấp và biệt thự nghỉ dưỡng nhưng sự hồi phục từ phân khúc trung cấp và bình dân sẽ giúp tổng thể thị trường vẫn sẽ được duy trì ổn định và chưa có khả năng xảy ra tình trạng bong bóng bất động sản trong năm 2017.

8.2.5. Thị trường tiếp tục phát triển ổn định

Cơ sở để thị trường bất động sản tiếp tục phát triển bền vững là nền kinh tế trong nước tăng trưởng ổn định, tốc độ đô thị hóa diễn ra nhanh khi hệ thống hạ tầng giao thông ngày càng hiện đại và được đầu tư mở rộng, trong khi về dài hạn, nhu cầu bất động sản vẫn cao và tiếp tục tăng lên ở tất cả các phân khúc khi thu nhập của người dân Việt Nam ngày càng tăng cao, dòng vốn

đầu tư nước ngoài vẫn tăng trưởng đều hàng năm. Triển vọng thị trường có thể chững lại đối với phân khúc cao cấp và biệt thự nghỉ dưỡng nhưng sự hồi phục từ phân khúc trung cấp và bình dân sẽ giúp tổng thể thị trường được duy trì ổn định và chưa có khả năng xây ra tình trạng bong bóng bất động sản.

Với chương trình, chiến lược phát triển kinh tế xã hội trong giai đoạn tiếp theo của Chính Phủ, cùng với tiềm năng của thị trường bất động sản tại Việt Nam trong những năm tới, chặng đường tiếp theo sẽ là cơ hội phát triển nhưng cũng đầy thách thức cho lĩnh vực bất động sản của Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú – Invest.

9. Chính sách đối với người lao động

9.1. Số lượng người lao động trong công ty

Tổng số lao động của Công ty và các công ty con tại thời điểm 31/10/2017 là 230 người, trong đó số lao động của Công ty là 139 người. Cơ cấu lao động được thể hiện trong bảng sau:

Bảng 20. Cơ cấu lao động của Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú – Invest

Đơn vị tính: Người

Tên Công ty	Phân loại theo trình độ học vấn				Tổng cộng
	Đại học và trên ĐH	Cao đẳng, trung cấp	Công nhân kỹ thuật, dạy nghề và đào tạo sơ cấp	Lao động khác	
Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú – Invest	77	05	0	57	139

(Nguồn: Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú - Invest)

9.2. Chính sách đối với người lao động

Tại Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú - Invest, nguồn lực con người luôn được xem là yếu tố trọng tâm và từng bước được hoàn thiện công tác phát triển nguồn nhân lực thông qua các chính sách lương thưởng và chế độ đãi ngộ, tuyển dụng, đào tạo và phát triển. Các chính sách lương, thưởng, trợ cấp cho người lao động luôn được xem xét và giải quyết thỏa đáng, đảm bảo mức thu nhập cho người lao động yên tâm công tác.

9.3. Chế độ làm việc

- Thời gian làm việc: Công ty tổ chức làm việc 08h/ngày, 05 ngày/tuần, nghỉ trưa 01h.
- Nghỉ phép, lễ, Tết: nhân viên được nghỉ lễ và Tết theo quy định của Bộ luật lao động. Những nhân viên làm việc tại Công ty từ 12 tháng trở lên được nghỉ phép 12 ngày mỗi năm, nhưng nhân viên làm việc chưa đủ 12 tháng thì số ngày nghỉ phép trong năm được tính theo tỷ lệ thời gian làm việc. Ngoài ra, cứ 05 năm làm việc tại Công ty, nhân viên được cộng thêm 01 ngày phép.

- Nghỉ ốm, thai sản: nhân viên Công ty khi nghỉ ốm sẽ được hưởng trợ cấp ốm đau do quỹ Bảo hiểm xã hội chi trả theo Luật lao động. Trong thời gian nghỉ thai sản (06 tháng) người lao động sẽ được nhận trợ cấp thai sản tương đương 06 tháng tiền lương do quỹ Bảo hiểm xã hội chi trả; ngoài ra Công ty còn hỗ trợ mỗi tháng 100% tiền lương cơ bản theo bảng lương thực lĩnh.
- Điều kiện làm việc: Công ty bố trí văn phòng làm việc cho cán bộ nhân viên khang trang, thoáng mát. Đối với lực lượng lao động trực tiếp, Công ty trang bị đầy đủ các phương tiện bảo hộ lao động, vệ sinh lao động. Các nguyên tắc an toàn lao động luôn được tuân thủ nghiêm ngặt trong toàn Công ty.

9.3.1 Chính sách lương, thưởng, phúc lợi

- Tiền lương được trả trực tiếp, đầy đủ, đúng thời hạn. Quỹ tiền lương dùng để trả lương, thưởng cho người lao động đang làm việc tại Công ty, không sử dụng quỹ tiền lương vào mục đích khác.
- Chế độ nâng lương, điều chỉnh lương: định kỳ hàng năm vào đầu tháng 7, căn cứ Tổng hợp kết quả đánh giá 06 tháng đối với từng người lao động, Hội đồng lương họp rà soát, đánh giá và đề xuất cụ thể mức điều chỉnh lương cho người lao động được qui định trong Quy chế Tiền lương của Công ty.
- Thưởng: Công ty xây dựng Quy chế khen thưởng quy định rõ các chế độ khen thưởng nhằm động viên, khuyến khích kịp thời các cá nhân, tập thể có thành tích nổi bật, hoàn thành xuất sắc nhiệm vụ được giao, phục vụ tốt yêu cầu sản xuất kinh doanh; đề xuất các giải pháp hữu ích mang lại hiệu quả kinh tế; tham gia giải quyết các dự án hoặc các chương trình công tác trọng điểm của Công ty đạt kết quả xuất sắc:
 - Thưởng định kỳ vào các dịp lễ, Tết;
 - Khen thưởng định kỳ vào các đợt sơ kết 06 tháng hoặc một năm dựa trên kết quả sản xuất, kinh doanh của Công ty;
 - Khen thưởng đột xuất: tập thể hoặc cá nhân có thành tích đặc biệt xuất sắc, cần phải biểu dương kịp thời để khuyến khích, động viên; tạo động lực thúc đẩy công việc chung của cả tập thể hoặc cả Công ty.
- Trợ cấp thất nghiệp: trường hợp phải ngừng chờ việc không do lỗi của người lao động, Tổng Giám đốc Công ty sẽ trợ cấp cho người lao động bằng 70% mức lương cơ bản ghi trong hợp đồng lao động.
- Trợ cấp, hỗ trợ kịp thời các gia đình có hoàn cảnh khó khăn; thăm hỏi ốm đau, ma chay, cưới hỏi,...
- Các chế độ bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế và bảo hiểm thất nghiệp được Công ty thực hiện theo đúng qui định pháp luật và đảm bảo toàn thể cán bộ công nhân viên đều được hưởng đầy đủ các chế độ bảo hiểm.
- Các phúc lợi khác:

- Công ty hỗ trợ tổ chức ăn trưa cho người lao động (không thanh toán bằng tiền mặt). Khi giá cả thị trường thay đổi, Công ty sẽ điều chỉnh hỗ trợ tiền ăn trưa cho phù hợp;
- Mỗi năm, Văn phòng Công ty phối hợp với Ban chấp hành Công đoàn tổ chức cho người lao động tham quan du lịch cùng với các thành viên trong gia đình;
- Hàng năm, Công ty tổ chức khám sức khỏe định kỳ cho toàn bộ cán bộ nhân viên đã ký kết hợp đồng lao động;
- Công ty hỗ trợ tổ chức cho cán bộ, nhân viên tập Yoga miễn phí nhằm khôi phục lại sức khỏe sau mỗi ngày làm việc;
- Ngoài ra, cán bộ nhân viên nữ được hỗ trợ nhân ngày Quốc tế Phụ nữ và ngày Phụ nữ Việt Nam, hỗ trợ thai sản.

9.3.2 Chính sách đào tạo và phát triển nguồn nhân lực

Xuất phát từ nhận thức về tầm quan trọng của nguồn nhân lực, Công ty rất quan tâm và coi trọng việc đào tạo, nâng cao kiến thức chuyên môn, kỹ năng làm việc nhằm tạo điều kiện cho cán bộ công nhân viên thực hiện công việc một cách hiệu quả nhất. Các khóa học ngắn hạn bên ngoài, các buổi thảo luận, hội thảo và các khóa đào tạo nội bộ thường xuyên được tổ chức định kỳ mỗi năm cho tất cả công nhân viên Công ty.

Thông qua việc đào tạo, nhân viên sẽ được nâng cao kiến thức, trình độ nghiệp vụ chuyên môn cùng các kỹ năng khác. Đồng thời, qua quá trình đào tạo, nhân viên cũng xác định được mục tiêu phát triển của bản thân phù hợp với mục tiêu phát triển của chung Công ty.

Các khóa đào tạo của Công ty được thiết kế một cách hiệu quả dựa trên yêu cầu thực tiễn hoạt động của từng bộ phận chức năng, nhằm đảm bảo cho cán bộ nhân viên có thể áp dụng được tối đa những kỹ năng, kiến thức đã được đào tạo vào trong công việc. Công ty tạo mọi điều kiện cho người lao động có cơ hội thăng tiến trong công việc, nhất là những người có tính cầu tiến, ham học hỏi, năng động, sáng tạo trong công việc.

10. Chính sách cổ tức

Công ty chi trả cổ tức cho các cổ đông theo kết quả sản xuất kinh doanh sau khi đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật. Tỷ lệ chia cổ tức sẽ căn cứ theo quyết định của Đại hội đồng cổ đông, phù hợp với quy định của pháp luật.

Tỷ lệ chi trả cổ tức 3 năm gần nhất của Công ty như sau:

Bảng 21. Tỷ lệ chi trả cổ tức

Chỉ tiêu	Năm 2015	Năm 2016	Năm 2017
1. Tỷ lệ chi trả cổ tức	0%	20%	12%

Chỉ tiêu	Năm 2015	Năm 2016	Năm 2017
2. Hình thức chi trả	-	Bằng tiền	Bằng tiền
3. Thời điểm chi trả	-	Tháng 7/2017	Đã tạm ứng trong tháng 7/2017 (*)

(Nguồn: Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú - Invest)

(*) Nghị quyết ĐHĐCĐ số 15/2017/NQ-ĐHĐCĐ ngày 04/4/2017 về việc tạm ứng cổ tức của năm 2017 với số tiền là 15.732.000.000 đồng (tương ứng tỷ lệ 6% trên vốn điều lệ tại thời điểm 31/12/2016).

11. Tình hình hoạt động tài chính

11.1. Trích khấu hao tài sản cố định

Tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo giá gốc. Trong quá trình sử dụng, tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại.

Nguyên giá tài sản cố định bao gồm toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

Khấu hao tài sản được trích theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính phù hợp với quy định tại Thông tư 45/2013/TT-BTC ngày 25/04/2013 được sửa đổi, bổ sung theo quy định tại Thông tư 147/2016/TT-BTC ngày 13/10/2016 về hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định, cụ thể như sau:

	Số năm
Nhà cửa, vật kiến trúc	05 – 50
Máy móc, thiết bị	05 – 12
Phương tiện vận tải truyền dẫn	06 – 10
Thiết bị văn phòng	03 – 10

11.2. Mức lương bình quân

Thu nhập bình quân của cán bộ công nhân viên trong Công ty trong năm 2016 là 12,6 triệu đồng/người/tháng và dự kiến trong năm 2017 là 13 triệu đồng/người/tháng.

11.3. Thanh toán các khoản nợ đến hạn

Việc thanh toán các khoản nợ đến hạn được thực hiện đúng hạn và đầy đủ các khoản nợ, không có nợ quá hạn.

11.4. Các khoản phải nộp theo luật định

Bảng 22. Thuế và các khoản phải nộp phải nộp của công ty mẹ

Đơn vị: Triệu đồng

Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	31/12/2015	31/12/2016	30/09/2017
Thuế GTGT	-	-	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	(1.043)	30.024	24.922
Thuế thu nhập cá nhân	(45)	25	87
Các loại thuế khác	(77)	-	102
Phí, lệ phí và các khoản khác	-	-	7.216
Tổng	(1.165)	30.050	32.327

(Nguồn: BCTC riêng kiểm toán năm 2016 và BCTC riêng soát xét 9 tháng đầu năm 2017 của Công ty Cổ phần Văn Phú – Invest)

Bảng 23. Thuế và các khoản phải nộp phải nộp hợp nhất

Đơn vị: Triệu đồng

Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	31/12/2015	31/12/2016	30/09/2017
Thuế GTGT	-	9.793	9.611
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	30.025	24.940
Thuế thu nhập cá nhân	6	34	250
Các loại thuế khác	-	-	102
Phí, lệ phí và các khoản khác	584	584	7.216
Tổng	590	40.436	42.119

(Nguồn: BCTC hợp nhất kiểm toán năm 2016 và BCTC hợp nhất soát xét 9 tháng đầu năm 2017 của Công ty Cổ phần Văn Phú – Invest)

Ghi chú: Theo công văn số 67583/CT-QLN ngày 16/10/2017 của Cục thuế thành phố Hà Nội, đến ngày 16/10/2017, Công ty không còn nợ thuế theo kê khai.

11.5. Trích lập các Quỹ theo luật định

Công ty trích lập và sử dụng các Quỹ theo quy định áp dụng cho các doanh nghiệp là Công ty Cổ phần, theo Điều lệ Tổ chức và hoạt động của Công ty. Mức trích lập cụ thể theo từng năm

sẽ do ĐHCĐ quyết định dựa trên đề xuất của HĐQT.

Bảng 24. Trích lập các Quỹ của Công ty của Công ty mẹ

Đơn vị: Triệu đồng

Chỉ tiêu	31/12/2015	31/12/2016	30/09/2017
Quỹ đầu tư phát triển	15.178	15.178	15.178
Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	7.588	7.588	7.588
Tổng cộng	22.766	22.766	22.766

(Nguồn: BCTC hợp nhất kiểm toán năm 2016 và BCTC hợp nhất soát xét 9 tháng đầu năm 2017 của Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú – Invest)

Ghi chú: Tại các công ty con hiện chưa trích lập các quỹ

11.6. Tổng dư nợ vay

Bảng 25. Vay và nợ thuê tài chính công ty mẹ

Đơn vị: Triệu đồng

Chỉ tiêu	31/12/2015	31/12/2016	30/09/2017
Vay ngắn hạn	203.673	512.957	394.810
Ngân hàng TNHH Indovina – CN Thiên Long	143.134	326.164	275.637
Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam – CN Thăng Long	10.467	131.793	114.173
Vay đối tượng khác	50.072	55.000	5.000
Vay dài hạn	171.757	59.424	-
Tô Như Toàn	171.757	31.924	-
Tô Như Thắng	-	27.500	-
Ngân hàng TNHH Indovina – CN Thiên Long	-	-	-
Ngân hàng Vietcombank - Chi nhánh Quận 2 TP HCM	-	-	-
Tổng	375.430	572.381	394.810

(Nguồn: BCTC riêng kiểm toán năm 2016 và BCTC riêng soát xét 9 tháng đầu năm 2017 của Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú – Invest)

Bảng 26. Vay và nợ thuê tài chính hợp nhất

Đơn vị: Triệu đồng

Chỉ tiêu	31/12/2015	31/12/2016	30/09/2017
Vay ngắn hạn	234.038	547.520	530.906
Ngân hàng TNHH Indovina – CN Thiên Long	143.134	326.164	339.803
Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam – CN Thăng Long	10.467	131.793	114.173
Vay đối tượng khác	80.437	89.563	76.930
Vay dài hạn	171.757	59.424	276.265
Tô Như Toàn	171.757	31.924	-
Tô Như Thăng		27.500	-
Ngân hàng TNHH Indovina – CN Thiên Long	-	-	8.045
Ngân hàng Vietcombank Chi nhánh Quận 2 TP HCM	-	-	268.220
Tổng	405.795	606.944	807.171

(Nguồn: BCTC hợp nhất kiểm toán năm 2016 và BCTC hợp nhất soát xét 9 tháng đầu năm 2017 của Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú – Invest)

Tổng dư nợ ngắn hạn và dài hạn tại thời điểm 31/12/2016 tăng 201.149 triệu đồng, gần 50% so với năm 2015 do nhu cầu đầu tư dự án mới, đặc biệt là giai đoạn đầu thực hiện Dự án khu Khu nhà phố thương mại The Victoria (Dự án V5, V6) – KĐT Văn Phú. Tuy nhiên sang năm 2017, dư nợ vay giảm là do Công ty thu được tiền từ việc kinh doanh Dự án V5, V6 – KĐT Văn Phú cũng như từ kết quả của quá trình tăng vốn điều lệ.

Các nguồn vay của công ty chủ yếu từ vay ngân hàng và cổ đông để phục vụ cho hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty (thanh toán cho các nhà thầu, chi phí dự án, chi phí quản lý). Các khoản vay ngân hàng dưới 12 tháng để đáp ứng vốn lưu động phục vụ cho hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty theo hạn mức ngân hàng đã được ký kết. Vay và nợ ngắn hạn năm 2016 và 30/09/2017 tăng so với 2015 là do Công ty mở rộng quy mô, đầu tư thêm các dự án nên huy động thêm các khoản vay ngắn hạn mới.

Tại thời điểm 30/09/2017 các khoản vay của Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú Invest cụ thể như sau:

Tổng khoản vay tại Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam 114.173 triệu đồng: Lãi suất của các khế ước từ 7.6%/năm đến 7.9%/ năm, thời gian vay các khế ước là 6 tháng. Chi tiết khoản vay bao gồm vay thanh toán cho các gói thầu thi công xây lắp dự án toà nhà Văn Phú Vitoria (CT9), công trình nhà ở V5,V6 KĐT Văn Phú, dự án trường ĐH Y tế Công Cộng, vay cho hoạt động công ty.

Tổng khoản vay tại Ngân hàng TNHH Indovina - Chi nhánh Thiên Long 339.803 triệu đồng, lãi suất của các khế ước từ 8.25%/năm đến 9.3%/ năm, thời gian vay các khế ước từ 3-12 tháng. Mục đích các khoản vay, dùng để thanh toán cho các gói thầu thi công xây lắp dự án toà nhà Văn Phú Vitoria (CT9), công trình nhà ở thấp tầng TT34 Khu đô thị Văn Phú, dự án 138B Giảng Võ, dự án BT70, dự án BT Hà Đông, dự án 3A Quang Trung, dự án Mỹ Đình, dự án Nông nghiệp cao Đan Phượng, vay cho hoạt động công ty, dự án Căn hộ, khách sạn Hồ Tây.

Khoản vay tại Ngân hàng Vietcombank - Chi nhánh Quận 2 TP Hồ Chí Minh theo Hợp đồng vay vốn 181/2017/ HĐCVHV.VCB- IBV- VPBA ngày 18/5/2017 hạn mức 1.456.000 triệu đồng thời gian vay 5 năm, đã giải ngân 268.220 triệu đồng. Mục đích vay để thanh toán chi phí giải phóng mặt bằng để thực hiện hợp đồng BT dự án “Đầu tư xây dựng đoạn kết nối từ đường Phạm Văn Đồng đến nút giao thông Gò Dưa – Quốc lộ 1, Q.Thủ Đức. Lãi suất xác định dựa theo lãi suất cơ sở cộng (+) biên độ 3.5%/năm.

Đối với các khoản vay cá nhân, đây là các khoản vay của các cá nhân là cổ đông của Công ty, được thực hiện trong giai đoạn Công ty thuộc sở hữu chủ yếu của các cổ đông cho vay, Công ty thiếu nguồn vốn hoạt động, thị trường bất động sản không tốt dẫn đến khó bán hàng và bán giá thấp, không tối đa hóa lợi nhuận của đơn vị và việc giải ngân ngân hàng gặp khó khăn, tài sản đảm bảo đã được sửa dụng để đảm bảo hết cho các nghĩa vụ khác nên các cổ đông đã đồng ý cho công ty vay với lãi suất 0% để không phải thế chấp tài sản và tăng hiệu quả hoạt động dài hạn cho Công ty. Các khoản vay này đã tất toán trong quý 3/2017.

11.7. Tình hình công nợ hiện nay

a) Tổng số nợ phải thu

Bảng 27. Các khoản phải thu công ty mẹ

Đơn vị: Triệu đồng

Chỉ tiêu	31/12/2015	31/12/2016	30/09/2017
Các khoản phải thu ngắn hạn	184.947	445.800	515.335
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	82.603	346.175	115.406
Trả trước cho người bán ngắn hạn	61.111	36.031	32.721
Phải thu về cho vay ngắn hạn	-	3.000	4.000

Chỉ tiêu	31/12/2015	31/12/2016	30/09/2017
Phải thu ngắn hạn khác	41.486	60.846	363.460
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(252)	(252)	(252)
Các khoản phải thu dài hạn	49.173	79.173	102.266
Phải thu về cho vay dài hạn	1.825	1.825	-
Phải thu dài hạn khác	47.348	77.348	102.266
Tổng các khoản phải thu	234.120	524.973	617.601

(Nguồn: BCTC riêng kiểm toán năm 2016 và BCTC riêng soát xét 9 tháng đầu năm 2017 của Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú – Invest)

Bảng 28. Các khoản phải thu hợp nhất

Đơn vị: Triệu đồng

Chỉ tiêu	31/12/2015	31/12/2016	30/09/2017
Các khoản phải thu ngắn hạn	374.662	1.002.516	1.006.867
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	77.945	893.308	661.453
Trả trước cho người bán ngắn hạn	166.515	38.874	45.306
Phải thu về cho vay ngắn hạn	-	10.200	11.200
Phải thu ngắn hạn khác	130.454	60.386	289.161
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(252)	(252)	(252)
Các khoản phải thu dài hạn	84.752	114.752	609.862
Phải thu về cho vay dài hạn	1.825	1.825	-

Chỉ tiêu	31/12/2015	31/12/2016	30/09/2017
Phải thu dài hạn khác	82.927	112.927	609.862
Tổng các khoản phải thu	459.414	1.117.268	1.616.729

(Nguồn: BCTC hợp nhất kiểm toán năm 2016 và BCTC hợp nhất soát xét 9 tháng đầu năm 2017 của Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú – Invest)

- *Phải thu ngắn hạn của khách hàng*: Phải thu ngắn hạn của khách hàng tại ngày 30/9/2017 là 661.453 tỷ đồng, trong đó có 548.983 triệu đồng là khoản phải thu của Bộ Y tế theo Hợp đồng xây dựng - chuyển giao Dự án Đầu tư xây dựng trụ sở mới Trường Đại học Y tế công cộng tại phường Đức Thắng, quận Bắc Từ Liêm, Tp. Hà Nội ký năm 2015 giữa Bên A - Bộ Y tế (Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền) và Bên B - Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú - Invest (Nhà đầu tư), Công ty TNHH MTV Đầu tư Văn Phú - Giảng Võ (Doanh nghiệp Dự án). Theo Hợp đồng này, Bên B (Nhà đầu tư - Doanh nghiệp Dự án) được thực hiện đầu tư xây dựng, kinh doanh khai thác Dự án khác trên cơ sở quy hoạch Khu đất tại số 138B phố Giảng Võ, quận Ba Đình, Tp. Hà Nội được UBND thành phố Hà Nội phê duyệt tại Quyết định số 6907/QĐ-UBND ngày 22/12/2014.

- *Phải thu ngắn hạn khác*: Phải thu khác tại ngày 30/9/2017 là 289.161 triệu đồng. Các khoản phải thu ngắn hạn bao gồm đặt cọc cho Công ty TNHH Hồ Tây một thành viên về việc thuê đất và tài sản để thực hiện dự án “Khu dịch vụ căn hộ Khách sạn Hồ Tây” và các khoản, đặt cọc, kỹ quỹ, tạm ứng khác để thực hiện các bước chuẩn bị đầu tư các dự án; tiền tạm ứng chi trả đền bù giải phóng mặt bằng dự án Văn Phú – Complex tại Phường Mỹ Đình 2- Quận Nam Từ Liêm TP Hà Nội; tiền tạm ứng Công ty Cổ phần Văn Phú – Bắc Á để thực hiện hợp đồng BT dự án “Đầu tư xây dựng đoạn tuyến kết nối từ đường Phạm Văn Đồng đến nút giao thông Gò Dưa – Quốc lộ 1, quận Thủ Đức theo hình thức đối xây dựng chuyển giao.

- *Phải thu dài hạn khác*: Phải thu dài hạn khác tại ngày 30/9/2017 là 609.862 triệu đồng bao gồm 439.177 triệu đồng trong đó có 418.219 triệu đồng là tiền ứng vốn giải phóng mặt bằng cho Ban Bồi thường GPMB Quận Thủ Đức để thực hiện công tác giải phóng mặt bằng dự án đầu tư xây dựng đoạn tuyến kết nối từ đường Phạm Văn Đồng đến nút giao thông Gò Dưa- Quốc Lộ 1- Quận Thủ Đức theo hình thức xây dựng chuyển giao (BT); khoản góp vốn hợp tác kinh doanh với Công ty CP Bất động sản Song Lộc theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 1/12/HĐNT/2014 ngày 31/12/2014 (10,78 tỷ); đặt cọc đầu tư xây dựng với Công ty CP Nhật Quân Anh theo Hợp đồng số 11/HĐ/VPI-NQA ngày 11/4/2016 nhằm mục đích đầu tư xây dựng lại khu tập thể số 3A Quang Trung, Hoàn Kiếm, Hà Nội (32 tỷ); Góp vốn đầu tư hợp tác kinh doanh với Công ty CP Đầu tư đô thị Kang Long (72 tỷ) đầu tư xây dựng tuyến đường Thái Hà kéo dài đến Voi Phục theo hình thức xã hội hóa đầu tư, ứng vốn.

b) Tổng số nợ phải trả

Bảng 29. Các khoản nợ phải trả của công ty mẹ

Đơn vị: Triệu đồng

Chỉ tiêu	31/12/2015	31/12/2016	30/09/2017
Nợ ngắn hạn	1.166.238	1.768.815	1.223.690
Phải trả người bán ngắn hạn	73.737	101.193	119.988
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	2.186	1.966	1.582
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	-	30.050	32.327
Phải trả người lao động	1.749	1.279	1.845
Chi phí phải trả ngắn hạn	763.305	688.072	611.287
Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	-	301.450	36.583
Phải trả ngắn hạn khác	121.109	131.622	26.950
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	203.673	512.957	394.810
Quỹ khen thưởng phúc lợi	478	225	(1.683)
Nợ dài hạn	528.970	447.342	-
Phải trả dài hạn khác	357.214	387.919	-
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	171.757	59.424	-
Tổng nợ phải trả	1.695.208	2.188.649	1.223.690

(Nguồn: BCTC riêng kiểm toán năm 2016 và BCTC riêng soát xét 9 tháng đầu năm 2017 của Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú – Invest)

Bảng 30. Các khoản nợ phải trả hợp nhất

Đơn vị: Triệu đồng

	31/12/2015	31/12/2016	30/09/2017
Nợ ngắn hạn	1.237.610	1.910.172	1.458.378
Phải trả người bán ngắn hạn	73.812	232.156	181.100
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	75.186	1.966	1.582
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	590	40.436	42.119
Phải trả người lao động	2.041	1.566	3.632
Chi phí phải trả ngắn hạn	763.305	688.072	611.287
Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	-	301.450	39.052
Phải trả ngắn hạn khác	88.157	96.815	50.500
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	234.038	547.520	530.907
Quỹ khen thưởng phúc lợi	480	191	(1.803)
Nợ dài hạn	528.971	447.342	352.935
Phải trả dài hạn khác	357.214	387.918	76.670
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	171.757	59.424	276.265
Tổng nợ phải trả	1.766.581	2.357.514	1.811.313

(Nguồn: BCTC hợp nhất kiểm toán năm 2016 và BCTC hợp nhất soát xét 9 tháng đầu năm 2017 của Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú – Invest)

- *Chi phí phải trả ngắn hạn:* Chi phí phải trả ngắn hạn khác tại 30/9/2017 bao gồm chi phí trích trước các hạng mục hạ tầng kỹ thuật, hạng mục nhà xây thô thấp tầng và hạng mục nhà cao tầng – CT9 thuộc dự án dự án Văn Phú khi xác định chi phí tương ứng với doanh thu.

- *Phải trả ngắn hạn khác:* Tại thời điểm 30/9/2017 là 50.506 triệu đồng bao gồm khoản nhận góp vốn hợp tác kinh doanh với Công ty CPĐT BTĐ (10.000 triệu đồng), tiền đặt cọc hoàn thiện

nhà dự án Văn Phú 8.325 triệu đồng, phải trả khác 31.576 triệu đồng.

- *Phải trả dài hạn khác*: Phải trả dài hạn khác tại thời điểm 30/9/2017 là 76.670 triệu đồng bao gồm 74.000 triệu đồng nhận đặt cọc theo HĐ HTĐT của Công ty TNHH Joming về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại số 132 Đào Duy Từ, Phường 6, Q.10 TP.Hồ Chí Minh.

c) Hàng tồn kho

Bảng 31. Hàng tồn kho của công ty mẹ

Đơn vị: Triệu đồng

Chỉ tiêu	31/12/2015	31/12/2016	30/09/2017
Công cụ, dụng cụ	-	-	-
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	1.031.442	1.129.453	980.272
Hàng hóa	45.803	2.435	2.232
Tổng cộng	1.077.246	1.131.888	982.504

(Nguồn: BCTC riêng kiểm toán năm 2016 và BCTC riêng soát xét 9 tháng đầu năm 2017 của Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú – Invest)

Bảng 32. Hàng tồn kho hợp nhất

Đơn vị: Triệu đồng

Chỉ tiêu	31/12/2015	31/12/2016	30/09/2017
Công cụ, dụng cụ	-	562	-
Nguyên vật liệu			41.229
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	1.090.225	1.159.265	1.236.590
Hàng hóa	45.803	2.435	2.232
Tổng cộng	1.136.028	1.162.262	1.280.051

(Nguồn: BCTC hợp nhất kiểm toán năm 2016 và BCTC hợp nhất soát xét 9 tháng đầu năm 2017 của Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú – Invest)

Giá trị hàng tồn kho dùng để thế chấp, cầm cố bảo đảm các khoản vay ngân hàng tại thời điểm cuối kỳ là 864.319 triệu đồng.

Bảng 33. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang của công ty mẹ

Đơn vị: Triệu đồng

	31/12/2015	31/12/2016	30/09/2017
Ngắn hạn	1.031.442	1.129.453	980.272
Dự án nhà phố thương mại The Victoria (V5, V6)	9.278	200.998	52.430
Dự án tổ hợp thương mại dịch vụ và căn hộ cao cấp An Hưng	691.108	699.949	700.172
Dự án Thảo Điền – TP.HCM	162.739	163.246	163.254
Các dự án khác	168.317	65.260	64.415
Dài hạn	39.046	39.576	39.576
Dự án Nam Sầm Sơn – Thanh Hóa	39.046	39.576	39.576
Tổng cộng	1.070.487	1.169.029	1.019.848

(Nguồn: BCTC riêng kiểm toán năm 2016 và BCTC riêng soát xét 9 tháng đầu năm 2017 của Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú – Invest)

Bảng 34. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang hợp nhất

Đơn vị: Triệu đồng

	31/12/2015	31/12/2016	30/09/2017
Ngắn hạn	1.090.225	1.159.265	1.236.589
Dự án nhà phố thương mại The Victoria (V5, V6)	9.278	200.998	52.430
Dự án tổ hợp thương mại dịch vụ và căn hộ cao cấp An Hưng	691.108	699.949	700.172
Dự án Thảo Điền – TP.HCM	162.739	163.246	163.254
Các dự án khác	227.100	95.072	320.733
Dài hạn	39.046	39.576	39.576
Dự án Nam Sầm Sơn – Thanh Hóa	39.046	39.576	39.576
Tổng cộng	1.129.271	1.198.841	1.276.165

(Nguồn: BCTC hợp nhất kiểm toán năm 2016 và BCTC hợp nhất soát xét 9 tháng đầu năm 2017 của Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú – Invest)

Dự án nhà phố thương mại The Victoria (V5, V6) được xây dựng tại lô đất V5 và V6 thuộc khu đô thị Văn Phú, có diện tích quy hoạch là 18.800 m². Dự án bao gồm 148 ô liền kề có diện tích 73 – 215 m² với mật độ xây dựng dưới 60%.

Dự án tổ hợp thương mại dịch vụ và căn hộ cao cấp An Hưng được nhận chuyển nhượng từ Công ty Cổ phần Đầu tư Đô thị An Hưng, tổng giá trị chuyển nhượng đã bao gồm thuế GTGT là 747.060.300.000 đồng. Công ty được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Dự án số CC216528 ngày 14/12/2015, tổng diện tích 35.574 m², mục đích sử dụng để thực hiện Dự án xây dựng công trình tổ hợp thương mại dịch vụ và căn hộ cao cấp An Hưng.

Dự án Thảo Điền – TP.HCM được nhận chuyển nhượng từ Công ty TNHH Xây dựng Thế Minh, tổng giá trị chuyển nhượng đã bao gồm GTGT là 162.000.000.000 đồng. Công ty được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Dự án BA881005 ngày 15/10/2010, tổng diện tích 4.967 m², mục đích sử dụng để xây dựng chung cư. Ngày 16/10/2017, Công ty đã ký Hợp đồng nguyên tắc chuyển nhượng số 02/2017/VPI-SIC với Công ty cổ phần đầu tư bất động sản SIC với tổng giá trị chuyển nhượng là 191.250.000.000 đồng. Công ty cổ phần đầu tư bất động sản SIC đã chuyển khoản đặt cọc 35.000.000.000 đồng vào ngày 19/10/2017.

Dự án Nam Sầm Sơn – Thanh Hóa được chấp thuận đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng Khu biệt thự Hùng Sơn – Nam Sầm Sơn theo Văn bản số 4038/QĐ-CT ngày 15/12/2004 của Ủy ban nhân dân tỉnh Thanh Hóa, tổng diện tích 26,09 ha.

d) Đầu tư tài chính

- Tiền gửi có kỳ hạn

Bảng 35. Chi tiết tiền gửi có kỳ hạn Công ty mẹ

Đơn vị: Triệu đồng

Chỉ tiêu	31/12/2015	31/12/2016	30/9/2017
Các khoản tương đương tiền	-	68.000	163.000
Ngân hàng TNHH Indovina - CN Thiên Long	-	50.000	-
Ngân hàng TMCP Kỹ thương VN - CN Thăng Long	-	18.000	163.000
Tổng	-	68.000	163.000

(Nguồn: BCTC riêng kiểm toán năm 2016 và BCTC riêng soát xét 9 tháng đầu năm 2017 của Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú – Invest)

Bảng 36. Chi tiết tiền gửi có kỳ hạn Hợp nhất

Đơn vị: Triệu đồng

Chỉ tiêu	31/12/2015	31/12/2016	30/9/2017
Các khoản tương đương tiền	-	68.000	163.000
Ngân hàng TNHH Indovina - CN Thiên Long	-	50.000	-
Ngân hàng TMCP Kỹ thương VN - CN Thăng Long	-	18.000	163.000
Tổng	-	68.000	163.000

(Nguồn: BCTC riêng kiểm toán năm 2016 và BCTC riêng soát xét 9 tháng đầu năm 2017 của Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú – Invest)

Khoản tiền gửi tại các ngân hàng kỳ hạn 1 tháng, lãi suất 4,7%-5%.

Khoản tiền gửi tiết kiệm mang lại lợi nhuận ngắn hạn cho Công ty, đồng thời đảm bảo khả năng thanh toán chủ động cho Công ty khi cần thiết.

- Đầu tư tài chính dài hạn:

Bảng 37. Chi tiết đầu tư tài chính dài hạn Công ty mẹ

Đơn vị: Triệu đồng

STT	Chỉ tiêu	31/12/2015	31/12/2016	30/9/2017
1	Đầu tư góp vốn vào công ty con	235.418	481.894	713.179
2	Đầu tư góp vốn vào công ty liên kết	129.791	208.264	486.070
3	Đầu tư dài hạn khác	215.495	4.565	4.565
	Tổng cộng	580.704	694.723	1.203.814

(Nguồn: BCTC riêng kiểm toán năm 2016 và BCTC riêng soát xét 9 tháng đầu năm 2017 của Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú – Invest)

Bảng 38. Chi tiết đầu tư tài chính dài hạn hợp nhất

Đơn vị: Triệu đồng

STT	Chỉ tiêu	31/12/2015	31/12/2016	30/9/2017
1	Đầu tư góp vốn vào công ty liên kết	129.791	189.048	487.709
2	Đầu tư dài hạn khác	227.495	16.565	16.565
Tổng cộng		357.286	205.613	504.274

(Nguồn: BCTC riêng kiểm toán năm 2016 và BCTC riêng soát xét 9 tháng đầu năm 2017 của Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú – Invest)

đ) Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu

Bảng 39. Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu trong 2 năm gần nhất

Chỉ tiêu	Công ty mẹ		Hợp nhất	
	Năm 2015	Năm 2016	Năm 2015	Năm 2016
Khả năng thanh toán (lần)				
Hệ số thanh toán ngắn hạn	1,17	0,98	1,31	1,22
Hệ số thanh toán nhanh	0,24	0,34	0,39	0,62
Cơ cấu vốn (lần)				
Hệ số nợ/ Tổng tài sản	0,83	0,87	0,84	0,87
Hệ số nợ/ Vốn chủ sở hữu	4,96	6,47	5,14	6,70
Năng lực hoạt động (vòng)				
Vòng quay hàng tồn kho	0,19	0,17	0,18	0,59
Doanh thu thuần/ Tổng tài sản	0,11	0,12	0,11	0,32
Khả năng sinh lời (%)				

Chỉ tiêu	Công ty mẹ		Hợp nhất	
	Năm 2015	Năm 2016	Năm 2015	Năm 2016
Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	-1,10%	6,55%	-1,73%	2,84%
Lợi nhuận từ sản xuất kinh doanh/Doanh thu thuần	0,65%	10,07%	0,05%	4,26%
Lợi nhuận sau thuế/ Vốn chủ sở hữu bình quân	-0,73%	5,11%	-1,06%	5,44%
Lợi nhuận sau thuế/ Tổng tài sản bình quân	-0,12%	0,76%	-0,17%	0,74%

(Nguồn: BCTC riêng và hợp nhất kiểm toán năm 2016 của Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú – Invest)

e) Một số lưu ý về số liệu đầu kỳ tại BCTC soát xét 9 tháng đầu năm 2017

Một số chỉ tiêu đầu kỳ trên Báo cáo tài chính riêng và hợp nhất soát xét 9 tháng đầu năm 2017 đã được trình bày lại theo kết quả thanh tra thuế từ năm 2011 đến năm 2016 (Quyết định số 59188/QĐ-CT-TTr1 ngày 30/8/2017 của Cục thuế Thành phố Hà Nội về việc xử lý vi phạm pháp luật về thuế đối với CTCP Đầu tư Văn Phú – Invest), cụ thể như sau:

- BCTC riêng soát xét 9 tháng đầu năm 2017

Khoản mục	Mã số	Số dư tại ngày 31/12/2016 theo Báo cáo kiểm toán thay thế năm 2016 (VNĐ)	Số trình bày lại (VNĐ)	Chênh lệch (VNĐ)
Bảng cân đối kế toán				
Hàng tồn kho	141	1.115.879.384.898	1.131.888.729.430	16.009.344.532
Thuế GTGT được khấu trừ	152	61.363.328.886	61.192.597.309	(170.731.577)
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	2.542.217.408	30.050.307.126	27.508.089.718
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a	51.981.697.989	40.312.221.226	(11.669.476.763)
- LNST chưa phân phối kỳ này	42b	17.497.041.175	17.497.041.175	-

(Nguồn: BCTC riêng kiểm toán năm 2016 của Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú – Invest)

- BCTC hợp nhất soát xét 9 tháng đầu năm 2017:

Khoản mục	Mã số	Số dư tại ngày 31/12/2016 theo Báo cáo kiểm toán thay thế năm 2016 (VNĐ)	Số trình bày lại (VNĐ)	Chênh lệch (VNĐ)
Bảng cân đối kế toán				
Hàng tồn kho	141	1.146.252.897.520	1.162.262.242.052	16.009.344.532
Thuế GTGT được khấu trừ	152	63.879.305.617	63.708.574.040	(170.731.577)
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	12.927.510.571	40.435.600.289	27.508.089.718
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a	36.527.922.987	24.858.446.224	(11.669.476.763)
- LNST chưa phân phối kỳ này	42b	17.895.888.044	17.895.888.044	-

(Nguồn: BCTC hợp nhất kiểm toán năm 2016 của Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú – Invest)

12. Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát, Ban Tổng Giám đốc, Kế toán trưởng

12.1. Cơ cấu, thành phần và hoạt động của Hội đồng quản trị

❖ Danh sách Hội đồng Quản trị

STT	Họ và tên	Chức danh trong HĐQT	Ghi chú
1	Tô Như Toàn	Chủ tịch	Chủ tịch Hội đồng quản trị
2	Tô Như Thắng	Thành viên	Thành viên Hội đồng quản trị
3	Phạm Hồng Châu	Thành viên	Thành viên Hội đồng quản trị
4	Nguyễn Diệu Tú	Thành viên	Thành viên Hội đồng quản trị
5	Ngô Đức Long	Thành viên	Thành viên Hội đồng quản trị
6	Chu Đức Lượng	Thành viên	Thành viên Hội đồng quản trị

(1) Ông Tô Như Toàn – Chủ tịch Hội đồng quản trị

- Giới tính: Nam
- Ngày sinh: 26 tháng 06 năm 1971

- Nơi sinh: Hà Nội
- Dân tộc: Kinh
- Quốc tịch: Việt Nam
- Nơi đăng ký hộ khẩu thường trú hiện nay: Số 34 Tô Hiến Thành, Phúc La, Hà Đông, Hà Nội
- Căn cước công dân số: 001071006742 do Cục CS ĐKQL cư trú và DLQG về dân cư cấp ngày 20/2/2017
- Trình độ chuyên môn: Kiến trúc sư, Tiến sĩ Quản trị Kinh doanh
- Chức vụ đang nắm giữ tại Tổ chức niêm yết: Chủ tịch Hội đồng quản trị kiêm Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú – Invest.
- Chức vụ đang nắm giữ tại các tổ chức khác:
 - + Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú số 2
 - + Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú số 3
 - + Chủ tịch HĐQT kiêm TGD Công ty Cổ phần Tài nguyên và Môi trường Trường Minh
 - + Chủ tịch Công ty TNHH MTV Đầu tư Văn Phú – Giảng Võ
 - + Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Văn Phú – Bắc Ái
 - + Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú – IPS
 - + Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Đầu tư THG Holdings
 - + Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Thời trang Gina Le
 - + Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Thương Mại Văn Phú
 - + Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần Đầu tư Sâm Ngọc Linh Việt Nam
 - + Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần Đầu tư G7 – Invest
 - + Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú – Hợp Thành
 - + Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú – House
 - + Phó Chủ tịch Hiệp hội doanh nghiệp nhỏ và vừa Hà Nội
- Quá trình công tác:

Thời gian	Đơn vị công tác	Chức vụ
08/1996 – 09/1999	Công ty xây dựng số 4 - Tổng Công ty xây dựng Hà Nội	Cán bộ
09/1999 – 05/2002	Công ty tư vấn xây dựng giao thông - Công nghệ môi trường trực thuộc viện nghiên cứu hợp tác KHKT Châu Á Thái Bình Dương	Phó Giám đốc

Thời gian	Đơn vị công tác	Chức vụ
06/2002 – 01/2003	Công ty cổ phần xây dựng và tư vấn kiến trúc Việt Nam	Giám đốc
01/2003 - 03/2008	Công ty cổ phần đầu tư xây dựng và kinh doanh nhà Quảng Ninh	Giám đốc Chi nhánh Hà Nội
04/2008 – 09/2008	Công ty cổ phần kinh doanh nhà Quảng Ninh	Chủ tịch HĐQT kiêm Giám đốc
09/2008 – Nay	Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú - Invest	Chủ tịch HĐQT
04/2010 - Nay	Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú – House	Thành viên HĐQT
10/2013 - Nay	Công ty Cổ phần Đầu tư Sâm Ngọc Linh Việt Nam	Thành viên HĐQT
12/2014 - Nay	Công ty TNHH MTV Đầu tư Văn Phú – Giảng Võ	Chủ tịch công ty
06/2015 - Nay	Công ty Cổ phần Đầu tư G7 - Invest	Thành viên HĐQT
08/2015 - Nay	Công ty Cổ phần Thời trang Gina Le	Chủ tịch HĐQT
08/2015 - Nay	Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú – Hợp Thành	Thành viên HĐQT
11/2015 - Nay	Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú số 3	Chủ tịch HĐQT
11/2015 - Nay	Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Thương Mại Văn Phú	Thành viên HĐQT
02/2016 - Nay	Công ty Cổ phần Văn Phú – Bắc Ái	Chủ tịch HĐQT
05/2016 - Nay	Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú – IPS	Chủ tịch HĐQT
05/2016 - Nay	Công ty Cổ phần Tài nguyên và Môi trường Trường Minh	Chủ tịch HĐQT
11/2016 - Nay	Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú - Invest	Tổng Giám đốc
02/2017 - Nay	Công ty Cổ phần Tài nguyên và Môi trường Trường Minh	Tổng Giám đốc
02/2017 - Nay	Hiệp hội doanh nghiệp nhỏ và vừa Hà Nội	Phó Chủ tịch
07/2017 - Nay	Công ty Cổ phần Đầu tư THG Holdings	Chủ tịch HĐQT
10/2017 - Nay	Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú số 2	Chủ tịch HĐQT

- Hành vi vi phạm pháp luật: Không
- Sở hữu chứng khoán của cá nhân và người có liên quan trong Tổ chức niêm yết:

96.800.000 cổ phần, chiếm 60,50%

Trong đó:

- + Sở hữu cá nhân: 40.000.000 cổ phần, chiếm 25%
- + Sở hữu đại diện: 37.500.000 cổ phần, chiếm 23,44%
- + Sở hữu của người có liên quan: Có

STT	Họ tên	Quan hệ với người khai	Số lượng (cổ phần)	Tỷ lệ (%)	Các khoản nợ đối với Công ty	Quyền lợi mâu thuẫn với lợi ích Công ty
1	Đào Thị Hồng Hạnh	Vợ	4.000.000	2,50	Không	Không
2	Lê Châu Giang	Con gái	4.000.000	2,50	Không	Không
3	Tô Như Thắng	Em trai	11.300.000	7,06	Không	Không
4	Công ty Cổ phần Đầu tư THG Holdings	Người liên quan	37.500.000	23,44	Không	Không

- Các khoản nợ đối với Tổ chức niêm yết: Không
- Thù lao và lợi ích khác nhận được từ Tổ chức niêm yết:
 - + Thù lao theo nghị quyết ĐHCĐ áp dụng với Chủ tịch HĐQT
 - + Lương chi trả cho Tổng Giám đốc theo quy định của Công ty
- Lợi ích liên quan đối với Tổ chức niêm yết niêm yết: Không

(2) Ông Tô Như Thắng – Thành viên Hội đồng quản trị

- Giới tính: Nam
- Ngày sinh: 13 tháng 07 năm 1975
- Nơi sinh: Hà Nội
- Dân tộc: Kinh
- Quốc tịch: Việt Nam
- Nơi đăng ký hộ khẩu thường trú hiện nay: Số 34 Tô Hiến Thành, Phúc La, Hà Đông, Hà Nội
- CMND số: 111403840 do Công an Hà Nội cấp ngày 20/10/2008
- Trình độ chuyên môn: Cử nhân Ngoại ngữ

- Chức vụ đang nắm giữ tại Tổ chức niêm yết: Thành viên Hội đồng quản trị kiêm Phó Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú - Invest.
- Chức vụ đang nắm giữ tại các tổ chức khác:
 - + Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần In và Văn hóa phẩm Hà Nội
 - + Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Bê tông Thành Phát
 - + Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư và Phát triển Kiến trúc I.D.E.A
 - + Thành viên HĐQT kiêm Phó TGD Công ty Cổ phần In và Văn hóa phẩm
 - + Thành viên HĐQT kiêm Phó TGD Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú – Land
 - + Phó Chủ tịch Công ty TNHH MTV Đầu tư Văn Phú – Giảng Võ
- Quá trình công tác:

Thời gian	Đơn vị công tác	Chức vụ
06/1997 – 01/2000	Công ty DANZAS Holdings	Nhân viên marketing
02/2000 – 07/2006	Công ty DANZAS Holdings	Trưởng Phòng Kinh doanh
08/2006 – 10/2015	Công ty Cổ phần tư vấn đầu tư và phát triển kiến trúc I.D.E.A	Phó Giám đốc
03/2015 - Nay	Công ty Cổ phần In và Văn hóa phẩm	Thành viên HĐQT kiêm Phó TGD
10/2015 – Nay	Công ty Cổ phần tư vấn đầu tư và phát triển kiến trúc I.D.E.A	Thành viên HĐQT
11/2015 – Nay	Công ty Cổ phần Bê tông Thành Phát	Chủ tịch HĐQT
11/2015 - Nay	Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú - Invest	Phó Tổng giám đốc
12/2015 - Nay	Công ty Cổ phần In và Văn hóa phẩm Hà Nội	Chủ tịch HĐQT
12/2015 - Nay	Công ty TNHH MTV Đầu tư Văn Phú – Giảng Võ	Phó Chủ tịch Công ty
08/2016 - Nay	Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú - Invest	Thành viên HĐQT
05/2017 - Nay	Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú - Land	Thành viên HĐQT kiêm Phó TGD

- Hành vi vi phạm pháp luật: Không
- Sở hữu chứng khoán của cá nhân và người có liên quan trong Tổ chức niêm yết:

51.300.000 cổ phần, chiếm 32,06%

Trong đó:

- + Sở hữu cá nhân: 11.300.000 cổ phần, chiếm 7,06%
- + Sở hữu đại diện: Không
- + Sở hữu của người có liên quan: Có

STT	Họ tên	Quan hệ với người khai	Số lượng (cổ phần)	Tỷ lệ (%)	Các khoản nợ đối với Công ty	Quyền lợi mâu thuẫn với lợi ích Công ty
1	Tô Như Toàn	Anh trai	40.000.000	25	Không	Không

- Các khoản nợ đối với Tổ chức niêm yết: Không
- Thù lao và lợi ích khác nhận được từ Tổ chức niêm yết:
 - + Thù lao theo nghị quyết ĐHĐCĐ áp dụng với thành viên HĐQT
 - + Lương chi trả cho Phó Tổng Giám đốc theo quy định của Công ty
- Lợi ích liên quan đối với Tổ chức niêm yết: Không

(3) Ông Phạm Hồng Châu – Thành viên đồng quản trị

- Giới tính: Nam
- Ngày sinh: 28 tháng 6 năm 1971
- Nơi sinh: Hà Nội
- Dân tộc: Kinh
- Quốc tịch: Việt nam
- Nơi đăng ký hộ khẩu thường trú hiện nay: 15 Lò Đúc, Hai Bà Trưng, Hà Nội
- CMND số: 001071005349 do Cục Cảnh sát ĐKQL cư trú và DLQG về dân cư cấp ngày 12/8/2015
- Trình độ chuyên môn: Thạc sỹ kế toán
- Chức vụ đang nắm giữ tại Tổ chức niêm yết: Thành viên Hội đồng quản trị kiêm Phó Tổng giám đốc Công ty Cổ phần Đầu Tư Văn Phú - Invest
- Chức vụ đang nắm giữ tại các tổ chức khác:
 - + Chủ tịch Hội đồng quản trị kiêm Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần In và Văn hoá phẩm
 - + Chủ tịch Công ty TNHH MTV ABEY'S Medical
- Quá trình công tác:

Thời gian	Đơn vị công tác	Chức vụ
04/1994 - 02/1997	Phòng Thương mại và Công nghiệp Việt nam VCCI	Nhân viên Ban Quan hệ quốc tế
04/1997 - 04/2000	Morimatsu Industry Co., Ltd	Nhân viên Phòng kinh doanh quốc tế
06/2000 - 11/2002	SEFT Laboratory Co., Ltd	Trưởng Phòng Xuất nhập khẩu
04/2005 - 03/2006	GAIT Co., Ltd	Nhân viên Phòng Dự án
03/2006 - 07/2007	PA Co., Ltd	Phó Ban Quốc tế
07/2007 - 02/2009	Japan Asia Group Limited	Phó Ban Đầu tư
03/2009 - 08/2010	HeiseiKaikaiSha Tax Corporation	Phó Ban Quốc tế
08/2010 – 07/2012	Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú – Invest	Phó Tổng giám đốc
07/2014 - Nay	Công ty TNHH MTV ABEY'S Medical	Chủ tịch kiêm Giám đốc
03/2015 - Nay	Công ty cổ phần In và Văn hoá phẩm	Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc
08/2017 - Nay	Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú – Invest	Thành viên HĐQT kiêm Phó TGĐ

- Hành vi vi phạm pháp luật: Không
- Sở hữu chứng khoán của cá nhân và người có liên quan trong Tổ chức niêm yết:

150.000 cổ phần, chiếm 0,09%

Trong đó:

- + Sở hữu cá nhân: 150.000 cổ phần, chiếm 0,09%
- + Sở hữu đại diện: Không
- + Sở hữu của người có liên quan: Không
- Các khoản nợ đối với Tổ chức niêm yết: Không
- Thù lao và lợi ích khác nhận được từ Tổ chức niêm yết:
 - + Thù lao theo nghị quyết ĐHĐCĐ áp dụng với Thành viên HĐQT

- + Lương chi trả cho Phó Tổng Giám đốc theo quy định của Công ty
 - Lợi ích liên quan đối với Tổ chức niêm yết: Không
- (4) Bà Nguyễn Diệu Tú – Thành viên Hội đồng quản trị**
- Giới tính: Nữ
 - Ngày sinh: Ngày 10 tháng 05 năm 1972
 - Nơi sinh: Hà Nội
 - Dân tộc: Kinh
 - Quốc tịch: Việt Nam
 - Nơi đăng ký hộ khẩu thường trú hiện nay: 30-N2 Tổ 103, phường Ô Chợ Dừa, quận Đống Đa, Hà Nội
 - CMND số: 001172004393 do Cục Cảnh sát ĐKQL cư trú và DLQG về dân cư cấp ngày 28/07/2015
 - Trình độ chuyên môn: Thạc sĩ quản lý đô thị; Cử nhân Luật
 - Chức vụ đang nắm giữ tại Tổ chức niêm yết: Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú – Invest.
 - Chức vụ đang nắm giữ tại các tổ chức khác: Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc Công ty cổ phần đầu tư Văn Phú số 3;
 - Quá trình công tác:

Thời gian	Đơn vị công tác	Chức vụ
05/1995 – 03/2004	Trung tâm tư vấn Quy hoạch xây dựng - Viện quy hoạch đô thị nông thôn – Bộ Xây dựng	Cán bộ
03/2004 - 03/2009	Trung tâm tư vấn thiết kế - Công ty cổ phần đầu tư xây dựng Tây Hồ thuộc Tổng công ty xây dựng Hà Nội – Bộ Xây dựng	Phó Giám đốc
04/2009 - 07/2010	Công ty Cổ phần đầu tư Văn Phú - Invest	Trưởng phòng Đầu tư dự án
08/2010 - Nay	Công ty Cổ phần đầu tư Văn Phú - Invest	Phó Tổng giám đốc
11/2015 - Nay	Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú số 3	Thành viên HĐQT kiêm TGD
08/2017 - Nay	Công ty Cổ phần đầu tư Văn Phú - Invest	Thành viên HĐQT

- Hành vi vi phạm pháp luật: Không

- Sở hữu chứng khoán của cá nhân và người có liên quan trong Tổ chức niêm yết:
150.000 cổ phần, chiếm 0,09%

Trong đó:

- + Sở hữu cá nhân: 150.000 cổ phần, chiếm 0,09%
- + Sở hữu đại diện: Không
- + Sở hữu của người có liên quan: Không
- Các khoản nợ đối với Tổ chức niêm yết: Không
- Thù lao và lợi ích khác nhận được từ Tổ chức niêm yết:
 - + Thù lao theo nghị quyết ĐHĐCĐ áp dụng với thành viên HĐQT
 - + Lương chi trả cho Phó Tổng Giám đốc theo quy định của Công ty.
- Lợi ích liên quan đối với Tổ chức niêm yết: Không

(5) Ông Ngô Đức Long – Thành viên Hội đồng quản trị

- Giới tính: Nam
- Ngày sinh: 05 tháng 8 năm 1969
- Nơi sinh: Hưng Yên
- Dân tộc: Kinh
- Quốc tịch: Việt Nam
- Nơi đăng ký hộ khẩu thường trú hiện nay: số 120 phố Nguyễn Du, phường Nguyễn Du, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội, Việt Nam
- CMND số: 033069000514 do Cục CS ĐKQL cư trú và DLQG về dân cư cấp ngày 13/10/2015
- Trình độ chuyên môn: Tiến sỹ kinh tế, Thạc sỹ Luật
- Chức vụ đang nắm giữ tại Tổ chức niêm yết: Thành viên Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Đầu Tư Văn Phú - Invest
- Chức vụ đang nắm giữ tại các tổ chức khác:
 - + Thành viên HĐQT Công ty cổ phần Abey Holdings;
 - + Thành viên HĐQT kiêm Giám đốc Công ty Cổ phần Thực Phẩm Hà Nội;
- Quá trình công tác:

Thời gian	Đơn vị công tác	Chức vụ
03/1996 –10/1998	Công ty Kiểm toán Việt Nam – VACO	Kiểm toán viên

Thời gian	Đơn vị công tác	Chức vụ
10/1998 – 08/2000	Công ty Liên doanh Mặt Trời Sông Hồng – Sun Red River	Kế toán trưởng
09/2000 – 03/2003	Công ty Kiểm toán ENST & YOUNG Việt Nam	Kiểm toán viên cao cấp
07/2003 – 03/2008	Công ty cổ phần Licogi 12 – Tổng công ty Licogi	Kế toán trưởng
04/2008 – 02/2010	Công ty cổ phần Licogi 12 – Tổng công ty Licogi	Phó Tổng giám đốc
03/2010 – 12/2010	Công ty cổ phần Licogi 12 – Tổng công ty Licogi	Tổng Giám đốc
01/2011 – 07/2013	Công ty Cổ phần đầu tư Văn Phú Invest	Phó Tổng giám đốc
07/2013 – 04/2015	Trường Đại học Kiểm Sát – Viện KSND Tối cao	Phó Hiệu trưởng
04/2015 – 06/2015	Công ty cổ phần đầu tư đô thị Quang Minh	Phó Tổng giám đốc
07/2015 – 11/2015	Công ty cổ phần Thực Phẩm Hà Nội	Thành viên HĐQT kiêm Phó Giám đốc
10/2015 - Nay	Công ty cổ phần Abey Holdings	Thành viên HĐQT
12/2015 – Nay	Công ty cổ phần Thực Phẩm Hà Nội	Thành viên HĐQT kiêm Giám đốc
08/2017 - Nay	Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú - Invest	Thành viên HĐQT

- Hành vi vi phạm pháp luật: Không
- Sở hữu chứng khoán của cá nhân và người có liên quan trong công ty đại chúng:

0 cổ phần, chiếm 0%

Trong đó:

- + Sở hữu cá nhân: Không

- + Sở hữu đại diện: Không
- + Sở hữu của người có liên quan: Không
- Các khoản nợ đối với Tổ chức niêm yết: Không
- Thù lao và lợi ích khác nhận được từ Tổ chức niêm yết:
 - + Thù lao theo nghị quyết ĐHCĐ áp dụng với thành viên HĐQT
- Lợi ích liên quan đối với Tổ chức niêm yết: Không

(6) Ông Chu Đức Lượng – Thành viên đồng quản trị

- Giới tính: Nam
- Ngày sinh: 13 tháng 11 năm 1969
- Nơi sinh: Phú Đông, Ba Vì, Hà Nội.
- Dân tộc: Kinh
- Quốc tịch: Việt Nam
- Nơi đăng ký hộ khẩu thường trú hiện nay: Biệt thự 01, Khu nhà ở Phú Mỹ, số 6 đường Ngô Quyền, phường Vạn Phúc, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội.
- CMND số: 011922270 do Công an Hà Nội cấp ngày 25/08/2011
- Trình độ chuyên môn: Cử nhân Kinh tế, Cử nhân Hành chính.
- Chức vụ đang nắm giữ tại Tổ chức niêm yết: Thành viên Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Đầu Tư Văn Phú - Invest
- Chức vụ đang nắm giữ tại các tổ chức khác:
 - + Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Tập đoàn Phú Mỹ
 - + Phó Chủ tịch Hiệp hội Doanh nghiệp nhỏ và vừa thành phố Hà Nội
- Quá trình công tác:

Thời gian	Đơn vị công tác	Chức vụ
03/1989 - 03/1992	Xí nghiệp khai thác than Hà Nội đóng tại Cẩm Phả - Quảng Ninh	Nhân viên
03/1992 -01/1995	Phòng Kinh doanh, Trưởng đại diện cơ sở II Tổng đội thanh niên xung phong Hà Nội.	Phó Trưởng Phòng kinh doanh, Trưởng đại diện Cơ sở II
06/1995 – 12/2004	Xí nghiệp Than Thanh niên xung phong Hà Nội.	Giám đốc

Thời gian	Đơn vị công tác	Chức vụ
01/2005 - 03/2006	Công ty Cổ phần Phương Nam Puna – 352 đường Giải Phóng	Chủ tịch HĐQT
04/2006 - 2007	Công ty Cổ phần Tập đoàn Phú Mỹ - KCN Phú Nghĩa.	Giám đốc
2008 - Nay	Công ty Cổ phần Tập đoàn Phú Mỹ	Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc
02/2015 - Nay	Phó chủ tịch Hiệp hội Doanh nghiệp nhỏ và vừa thành phố Hà Nội	Phó chủ tịch Hiệp hội
08/2017 - Nay	Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú - Invest	Thành viên HĐQT

- Hành vi vi phạm pháp luật: Không
- Sở hữu chứng khoán của cá nhân và người có liên quan trong Tổ chức niêm yết:

0 cổ phần, chiếm 0%,

Trong đó:

- + Sở hữu cá nhân: Không
- + Sở hữu đại diện: Không
- + Sở hữu của người có liên quan: Không
- Các khoản nợ đối với Tổ chức niêm yết: Không
- Thù lao và lợi ích khác nhận được từ Tổ chức niêm yết:
 - + Thù lao theo nghị quyết ĐHCĐ áp dụng với Thành viên HĐQT
- Lợi ích liên quan đối với Tổ chức niêm yết: Không

12.2. Ban kiểm soát

STT	Họ và tên của Thành viên	Chức danh trong BKS
1	Nguyễn Văn Vụ	Trưởng ban
2	Nguyễn Thị Thu Trà	Thành viên
3	Trịnh Thị Hồng Nhung	Thành viên

(1) Ông Nguyễn Văn Vụ – Trưởng Ban Kiểm soát

- Giới tính: Nam

- Ngày sinh: Ngày 24 tháng 01 năm 1966
- Nơi sinh: Duy Tiên – Hà Nam
- Dân tộc: Kinh
- Quốc tịch: Việt Nam
- Nơi đăng ký hộ khẩu thường trú hiện nay: Tổ 40, phường Hoàng Văn Thụ, quận Hoàng Mai, Hà Nội
- CMND số: 012620268 do Công an Hà Nội cấp ngày 24/6/2003
- Trình độ chuyên môn: Đại học
- Chức vụ đang nắm giữ tại Tổ chức niêm yết: Trưởng Ban Kiểm sát Công ty Cổ phần Đầu Tư Văn Phú - Invest
- Chức vụ đang nắm giữ tại các tổ chức khác: Giám đốc Công ty TNHH Kiểm toán Đông Á
- Quá trình công tác:

Thời gian	Đơn vị công tác	Chức vụ
02/1989 – 08/1993	Nhà máy giấy Vạn Điểm - Bộ Công nghiệp Nhẹ (cũ)	Kế toán viên
09/1993 – 09/1995	Bộ Công nghiệp nhẹ	Chuyên viên vụ TCKT
10/1995 – 08/2002	Kiểm Toán Nhà Nước	Chuyên viên Vụ Kiểm toán doanh nghiệp
09/2002 – 08/2005	Công ty Kiểm Toán VACO	Kiểm toán viên
09/2005 – 10/2010	Công ty Hợp danh kiểm toán VFA	Giám đốc
11/2010 – 11/2011	Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú - Invest	Kế toán trưởng
12/2011 – Nay	Công ty TNHH kiểm toán Đông Á	Giám đốc
08/2017 - Nay	Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú - Invest	Trưởng Ban kiểm soát

- Hành vi vi phạm pháp luật: Không
- Sở hữu chứng khoán của cá nhân và người có liên quan trong Tổ chức niêm yết:

0 cổ phần, chiếm 0%

Trong đó:

- + Sở hữu cá nhân: Không
- + Sở hữu đại diện: Không
- + Sở hữu của người có liên quan: Không
- Các khoản nợ đối với Tổ chức niêm yết: Không
- Thù lao và lợi ích khác nhận được từ Tổ chức niêm yết:
 - + Thù lao theo nghị quyết ĐHĐCĐ áp dụng với Trường Ban Kiểm soát.
- Lợi ích liên quan đối với Tổ chức niêm yết: Không

(2) Bà Nguyễn Thị Thu Trà – Thành viên Ban Kiểm soát

- Giới tính: Nữ
- Ngày sinh: 16 tháng 12 năm 1975
- Nơi sinh: Hải Dương
- Dân tộc: Kinh
- Quốc tịch: Việt Nam
- Nơi đăng ký hộ khẩu thường trú hiện nay: Số nhà 86, Phố Quán Sứ, Phường Trần Hưng Đạo, Quận Hoàn Kiếm, Thành phố Hà Nội.
- CMND số: 012 718 558 do Công an TP. Hà Nội cấp ngày 8/5/2007
- Trình độ chuyên môn: Cử nhân Tài chính doanh nghiệp
- Chức vụ đang nắm giữ tại Tổ chức niêm yết: Thành viên Ban kiểm soát Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú - Invest
- Chức vụ đang nắm giữ tại các tổ chức khác: Kế toán trưởng kiêm Phó Giám đốc Tài chính Công ty Cổ phần Xây dựng Hải Phát
- Quá trình công tác:

Thời gian	Đơn vị công tác	Chức vụ
02/1999 – 4/2007	Công ty công trình giao thông 124 – Cienco 1	Kế toán viên + tổng hợp
05/2007 – 12/2008	Công ty CP ĐTXD & DVTT CTECH	Kế toán trưởng
01/2009 – 04/2010	Công ty CP ĐTXD Hoàng Minh	Kế toán trưởng; Phó Giám đốc Tài chính

Thời gian	Đơn vị công tác	Chức vụ
05/2010 – Nay	Công ty cổ phần Xây dựng Hải Phát	Kế toán trưởng; Phó Giám đốc Tài chính
08/2017 - Nay	Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú - Invest	Thành viên Ban kiểm soát

- Hành vi vi phạm pháp luật: Không
- Sở hữu chứng khoán của cá nhân và người có liên quan trong Tổ chức niêm yết:

35.000 cổ phần, chiếm 0,02%

Trong đó:

- + Sở hữu cá nhân: Không
- + Sở hữu đại diện: Không
- + Sở hữu của người có liên quan: Có

STT	Họ tên	Quan hệ với người khai	Số lượng (cổ phần)	Tỷ lệ (%)	Các khoản nợ đối với Công ty	Quyền lợi mâu thuẫn với lợi ích Công ty
1	Nguyễn Huy Hoàng	Chồng	35.000	0,02	Không	Không

- Các khoản nợ đối với Tổ chức niêm yết: Không
- Thù lao và lợi ích khác nhận được từ Tổ chức niêm yết:
 - + Thù lao theo nghị quyết ĐHĐCĐ áp dụng với Thành viên Ban Kiểm soát.
- Lợi ích liên quan đối với Tổ chức niêm yết: Không

(3) Bà Trịnh Thị Hồng Nhung – Thành viên Ban Kiểm soát

- Giới tính: Nữ
- Ngày sinh: 10 tháng 08 năm 1984
- Nơi sinh: Hà Trung – Thanh Hoá
- Dân tộc: Kinh
- Quốc tịch: Việt Nam
- Nơi đăng ký hộ khẩu thường trú hiện nay: Căn hộ 504, Nhà 2, 67B Lương Thế Vinh, Phường Trung Văn, Quận Nam Từ Liêm, Thành Phố Hà Nội.

- CMND số: 013314892 do Công an TP.Hà Nội cấp ngày 29/11/2010
- Trình độ chuyên môn: Cử nhân kế toán
- Chức vụ đang nắm giữ tại Tổ chức niêm yết: Thành viên Ban kiểm soát Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú - Invest
- Chức vụ đang nắm giữ tại các tổ chức khác:
 - + Thành viên Ban kiểm soát Công ty cổ phần In và Văn hóa phẩm;
 - + Kế toán tổng hợp Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú số 1;
- Quá trình công tác:

Thời gian	Đơn vị công tác	Chức vụ
08/2006 – 08/2007	Công ty TNHH Nam Sơn	Phụ trách kế toán
09/2007 – 12/2016	Công ty Cổ phần tư vấn đầu tư và phát triển kiến trúc I.D.E.A	Kế toán trưởng
03/2015 - Nay	Công ty cổ phần In và Văn hóa phẩm	Thành viên Ban kiểm soát
01/2016 – Nay	Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú số 1	Kế toán tổng hợp
08/2017 - Nay	Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú - Invest	Thành viên Ban kiểm soát

- Hành vi vi phạm pháp luật: Không
- Sở hữu chứng khoán của cá nhân và người có liên quan trong Tổ chức niêm yết:

10.000 cổ phần, chiếm 0,01%

Trong đó:

- + Sở hữu cá nhân: 10.000 cổ phần, chiếm 0,01%
- + Sở hữu đại diện: Không
- + Sở hữu của người có liên quan: Không
- Các khoản nợ đối với Tổ chức niêm yết: Không
- Thù lao và lợi ích khác nhận được từ Tổ chức niêm yết:
 - + Thù lao theo nghị quyết ĐHĐCĐ áp dụng với Thành viên Ban Kiểm soát.
- Lợi ích liên quan đối với Tổ chức niêm yết: Không

12.3. Ban Điều hành Công ty

STT	Họ và tên của Thành viên	Chức danh trong BTGD	Ghi chú
1	Tô Như Toàn	Tổng Giám đốc	Đồng thời là Chủ tịch Hội đồng quản trị
2	Tô Như Thắng	Phó Tổng Giám đốc	Đồng thời là Thành viên Hội đồng quản trị
3	Phạm Hồng Châu	Phó Tổng Giám đốc	Đồng thời là Thành viên Hội đồng quản trị
4	Nguyễn Diệu Tú	Phó Tổng Giám đốc	Đồng thời là Thành viên Hội đồng quản trị
5	Đình Quốc Hà	Phó Tổng Giám đốc	

(1) Ông Tô Như Toàn – Tổng Giám đốc

Lý lịch được trình bày tại Mục 12.1

(2) Ông Tô Như Thắng – Phó Tổng Giám đốc

Lý lịch được trình bày tại Mục 12.1

(3) Ông Phạm Hồng Châu – Phó Tổng Giám đốc

Lý lịch được trình bày tại Mục 12.1

(4) Bà Nguyễn Diệu Tú – Phó Tổng Giám đốc

Lý lịch được trình bày tại Mục 12.1

(5) Ông Đình Quốc Hà – Phó Tổng Giám đốc

- Giới tính: Nam
- Ngày sinh: 22 tháng 02 năm 1979
- Nơi sinh: Yên Bái
- Dân tộc: Kinh
- Quốc tịch: Việt Nam
- Nơi đăng ký hộ khẩu thường trú hiện nay: P1802, CT5B, tổ 5, phường Mễ Trì, quận Nam Từ Liêm, Hà Nội
- CMND số: 060572376 do Công an tỉnh Yên Bái cấp ngày 10/8/2012

- Trình độ chuyên môn: Kiến trúc sư
- Chức vụ đang nắm giữ tại Tổ chức niêm yết: Phó Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú – Invest.
- Chức vụ đang nắm giữ tại các tổ chức khác:
 - + Thành viên HĐQT Công ty cổ phần đầu tư Văn Phú số 1;
 - + Thành viên HĐQT Công ty cổ phần đầu tư Văn Phú số 3;
 - + Chủ tịch HĐQT Công ty cổ phần đầu tư thương mại xây dựng Zenta;
 - + Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng giám đốc Công ty cổ phần Góc Nhìn Mới;
 - + Thành viên HĐQT kiêm Giám đốc Công ty cổ phần đầu tư Trúc An;
- Quá trình công tác:

Thời gian	Đơn vị công tác	Chức vụ
10/2002 - 06/2008	Công ty Cổ phần Tư vấn Đông Dương - Tập đoàn Đông Dương.	Trưởng phòng kiến trúc
06/2008 - 01/2009	Công ty TNHH thiết kế và QLDA Bộ Ba	Giám đốc thiết kế
02/2009 - 04/2013	Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú - Invest	Nhân viên phòng Kỹ thuật
11/2010 – Nay	Công ty cổ phần Góc Nhìn Mới	Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng giám đốc
05/2013 - 11/2016	Công ty CP Đầu tư Văn Phú – Invest	Phó phòng Kỹ thuật
11/2015 - Nay	Công ty cổ phần đầu tư Văn Phú số 1	Thành viên HĐQT
10/2015 - Nay	Công ty cổ phần đầu tư thương mại xây dựng Zenta	Chủ tịch HĐQT
11/2015 - Nay	Công ty cổ phần đầu tư Văn Phú số 3	Thành viên HĐQT
12/2016 - Nay	Công ty CP Đầu tư Văn Phú - Invest	Phó Tổng giám đốc
09/2017 - Nay	Công ty cổ phần đầu tư Trúc An	Thành viên HĐQT kiêm Giám đốc

- Hành vi vi phạm pháp luật: Không
- Sở hữu chứng khoán của cá nhân và người có liên quan trong Tổ chức niêm yết:

150.000 cổ phần, chiếm 0,09%

Trong đó:

- + Sở hữu cá nhân: 150.000 cổ phần, chiếm 0,09%
- + Sở hữu đại diện: Không
- + Sở hữu của người có liên quan: Không
- Các khoản nợ đối với Tổ chức niêm yết: Không
- Thù lao và lợi ích khác nhận được từ Tổ chức niêm yết:
 - + Lương chi trả cho Phó Tổng Giám đốc theo quy định của công ty
- Lợi ích liên quan đối với Tổ chức niêm yết: Không

(6) Bà Đỗ Thị Thanh Phương – Kế toán trưởng

- Giới tính: Nữ
- Ngày sinh: 09 tháng 07 năm 1978
- Nơi sinh: Quảng Ninh
- Dân tộc: Kinh
- Quốc tịch: Việt Nam
- Nơi đăng ký hộ khẩu thường trú hiện nay: Số 72/124 Âu Cơ, Tứ Liên, Tây Hồ, Hà Nội
- CMND số: 012594789 do Công an Hà Nội cấp ngày 23/3/2010
- Trình độ chuyên môn: Cử nhân kinh tế
- Chức vụ đang nắm giữ tại Tổ chức niêm yết: Trưởng phòng Tài chính – Kế toán kiêm Kế toán trưởng Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú – Invest; Người được ủy quyền công bố thông tin.
- Chức vụ đang nắm giữ tại các tổ chức khác: Thành viên Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú Số 1
- Quá trình công tác:

Thời gian	Đơn vị công tác	Chức vụ
10/2000 - 05/2003	Công ty TM & DL Trọng Điểm	Kế toán
05/2003 - 05/2009	Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú - Invest	Kế toán

Thời gian	Đơn vị công tác	Chức vụ
06/2009 - 04/2015	Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú - Invest	Phó phòng Kế toán
04/2015 - Nay	Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú - Invest	Trưởng phòng Tài chính - Kế toán kiêm Kế toán trưởng
09/2017 - Nay	Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú - Invest	Người được ủy quyền công bố thông tin
11/2015 - Nay	Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú số 1	Thành viên HĐQT

- Hành vi vi phạm pháp luật: Không
- Sở hữu chứng khoán của cá nhân và người có liên quan trong Tổ chức niêm yết:

100.000 cổ phần, chiếm 0,06%

Trong đó:

- + Sở hữu cá nhân: 100.000 cổ phần, chiếm 0,06%
- + Sở hữu đại diện: Không
- + Sở hữu của người có liên quan: Không
- Các khoản nợ đối với Tổ chức niêm yết: Không
- Thù lao và lợi ích khác nhận được từ Tổ chức niêm yết:
 - + Lương chi trả cho Kế toán trưởng theo quy định của Công ty
- Lợi ích liên quan đối với Tổ chức niêm yết: Không

13. Tài sản cố định

Bảng 40. Tài sản cố định công ty mẹ tại ngày 31/12/2016

Đơn vị: VND

Chỉ tiêu	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Tổng cộng
Nguyên giá	13.984.404.026	752.837.567	14.737.241.593
Giá trị hao mòn	3.428.725.167	752.837.567	4.181.562.734
Giá trị còn lại	10.555.678.859	-	10.555.678.859

(Nguồn: BCTC riêng kiểm toán năm 2016 của Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú – Invest)

Bảng 41. Tài sản cố định công ty mẹ tại 30/9/2017

Đơn vị: VND

Chỉ tiêu	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Tổng cộng
Nguyên giá	10.962.825.844	752.837.567	11.715.663.411
Giá trị hao mòn	3.713.006.865	752.837.567	4.465.844.432
Giá trị còn lại	7.249.818.979	-	7.249.818.979

(Nguồn: BCTC riêng soát xét 9 tháng năm 2017 của Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú – Invest)

Bảng 42. Tài sản cố định hợp nhất tại 31/12/2016

Đơn vị: VND

Chỉ tiêu	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	TSCĐ khác	Tổng cộng
Nguyên giá	18.917.733.118	1.498.778.301	53.971.000	20.455.511.419
Giá trị hao mòn	5.891.550.762	1.450.489.326	53.971.000	7.381.040.088
Giá trị còn lại	13.026.182.356	48.288.975		13.074.471.331

(Nguồn: BCTC hợp nhất kiểm toán năm 2016 của Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú – Invest)

Bảng 43. Tài sản cố định hợp nhất tại 30/9/2017

Đơn vị: VND

Chỉ tiêu	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Tổng cộng
Nguyên giá	285.850.012	15.942.418.572	1.547.858.301	17.776.126.885
Giá trị hao mòn	64.159.694	6.617.267.197	1.471.764.066	8.153.190.957
Giá trị còn lại	221.690.318	9.325.151.375	76.094.235	9.622.935.928

(Nguồn: BCTC hợp nhất soát xét 9 tháng năm 2017 của Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú – Invest)

14. Kế hoạch sản xuất kinh doanh, lợi nhuận và cổ tức trong các năm tiếp theo

Bảng 44. Chỉ tiêu kế hoạch kinh doanh hợp nhất giai đoạn 2017 – 2018 của Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú – Invest

Đơn vị: Tỷ đồng

Chỉ tiêu	2016	2017		2018	
	Thực hiện	Kế hoạch	% tăng giảm so với năm 2016	Kế hoạch	% tăng giảm so với năm 2017
Vốn điều lệ	262,2	1600,0	510%	1600,0	0%
Doanh thu thuần	772,1	820,7	6,29%	1932,9	135,5%
Lợi nhuận sau thuế	21,9	432,9	1.877%	652,0	50,61%
Tỷ lệ lợi nhuận sau thuế /Vốn điều lệ (%)	8,34%	27,06%	-	40,75%	-
Tỷ lệ lợi nhuận sau thuế /Doanh thu thuần (%)	2,84%	52,75%	-	33,73%	-
Tỷ lệ cổ tức (%)	20%	12%	-	16%	-

(Nguồn: Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú – Invest)

Kế hoạch doanh thu năm 2017 đã được thông qua tại ĐHĐCĐ thường niên năm 2017, kế hoạch lợi nhuận sau thuế Công ty mẹ năm 2017 được thông qua tại ĐHĐCĐ thường niên năm 2017 là 419,6 tỷ đồng.

Kế hoạch năm 2018-2019 do Ban Lãnh đạo Công ty xây dựng.

❖ **Căn cứ để đạt được kế hoạch lợi nhuận và cổ tức nói trên**

Dựa trên tầm nhìn dài hạn, Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú - Invest đã xác định và lựa chọn chiến lược đầu tư bất động sản mới, đem đến nhiều giá trị gia tăng cho khách hàng, trong đó đề cao các tiện ích đồng bộ cho khu dân cư. Cụ thể, Công ty sẽ tham gia đầu tư trên các lĩnh vực mới như: y tế, giáo dục và nông nghiệp công nghệ cao để đảm bảo cung cấp cho các cư dân của thuộc các dự án của Công ty cuộc sống tiện nghi, an toàn, sức khỏe và thoải mái nhất. Đây cũng là chiến lược thể hiện sự cam kết mạnh mẽ với cuộc sống của cộng đồng và đặc biệt là các khách hàng của Công ty.

Tuy nhiên, đối với kế hoạch đầu tư cụ thể, Công ty sẽ lựa chọn hướng đầu tư tập trung, trong đó, Công ty sẽ đầu tư các dự án có tiềm năng lợi nhuận cao tại các khu đất trung tâm có vị trí đắc địa và sẽ chuyển nhượng các dự án không hiệu quả. Thực tế, định hướng này đã được thực hiện hiệu quả trong các năm qua. Mặc dù có lợi thế về quỹ đất lớn, tuy nhiên, Công ty rất thận trọng trong việc triển khai dự án, để đảm bảo dự án đã triển khai sẽ phải bán được hàng, tránh bị đọng vốn gây mất cân đối nguồn vốn của Công ty. Chiến lược này giúp Công ty vẫn phát triển, vượt qua những năm thị trường bất động sản khủng hoảng. Riêng đối với kế hoạch năm 2017, Công ty hoàn toàn tin tưởng rằng sẽ thực hiện thành công kế hoạch năm đặt ra dựa trên các cơ sở sau:

- Theo BCTC hợp nhất soát xét 9 tháng đầu năm 2017, doanh thu thuần trong 9 tháng đầu năm 2017 đạt 667 tỷ đồng, lợi nhuận sau thuế đạt gần 251 tỷ đồng, tương đương đạt 81,27% và đạt 58% kế hoạch doanh thu và lợi nhuận cả năm. Trong quý 4/2017 công ty sẽ tiếp tục ghi nhận doanh thu, lợi nhuận từ dự án Khu nhà phố thương mại – The Vicotria (dự án V5-V6) đã cơ bản hoàn thành công tác đầu tư và bàn giao cho khách hàng. Dự kiến doanh thu và lợi nhuận gộp từ dự án này lần lượt là 105 tỷ đồng và 62,7 tỷ đồng.

- Trong quý 4/2017, Công ty sẽ thực hiện quyết toán và tiếp tục ghi nhận lợi nhuận từ dự án nhà ở cao tầng CT9, dự kiến khoảng 100 tỷ đồng. Ngoài ra Công ty còn một số nguồn thu từ việc kinh doanh một số sản phẩm BĐS nhỏ lẻ khác.

Đối với kế hoạch năm 2018 của Công ty, tổng doanh thu dự kiến lần lượt là 1.932 tỷ đồng cũng đã tính toán dựa trên kế hoạch cụ thể với các điều kiện pháp lý sẵn sàng cho các dự án. Cụ thể:

Dự án	Dự kiến DT 2018 (Tr.đồng)
Dự án Khu hỗn hợp và nhà ở 138B Giảng Võ	576.412
Dự án Tổ hợp thương mại dịch vụ và căn hộ cao cấp An Hưng	751.125
Dự án Khu nhà ở Dương Nội	154.476
Dự án khu hỗn hợp nhà ở, thương mại và văn phòng 83 Hà Nội	215.732
Dự án khu đô thị chức năng Kiến Hưng	-

Dự án	Dự kiến DT 2018 (Tr.đồng)
Dự án khu nhà ở Hà Cầu	93.849
Khác	141.275
Tổng cộng	1.932.000

Hiện trạng các dự án như đã trình bày trong mục 6.1.2

Ngoài ra, Công ty sẽ tiếp tục mở rộng hoạt động kinh doanh quản lý, khai thác các dự án căn hộ dịch vụ và khách sạn năm sao tại các vị trí đắc địa tại Hà Nội, Tp. Hồ Chí Minh và các thành phố du lịch lớn. Đối với mảng kinh doanh này, Công ty có định hướng sẽ hợp tác với các tập đoàn quản lý căn hộ dịch vụ, khách sạn hàng đầu trên thế giới. Cụ thể, dự kiến đầu năm 2019 và 2020, Công ty sẽ đưa ra thị trường một số dự án Căn hộ dịch vụ, khách sạn đầu tiên của Văn Phú – Invest với thương hiệu của các tập đoàn quản lý hàng đầu trên thế giới.

Năm 2017 – 2018 sẽ là hai năm bản lề cho thời kỳ phát triển mới của Công ty với hàng loạt các dự án lớn, có tiềm năng được triển khai và kinh doanh. Trong năm 2017, Công ty sẽ tập trung, tiếp tục phát huy tối đa mọi nguồn lực để triển khai các dự án như Dự án xây dựng đoạn tuyến kết nối hạ tầng các khu đô thị tại Quận Hà Đông theo hình thức BT để sớm được giao đất thực hiện các dự án đối ứng trong năm 2018 và 2019; bàn giao dự án Khu nhà phố thương mại Văn Phú, quyết toán dự án Khu đô thị Văn Phú; khởi công thực hiện Dự án 83 Hào Nam, Dự án căn hộ khách sạn tại Hồ Tây.

Với hàng loạt các dự án đã có kế hoạch thực hiện từ năm 2017 sẽ là nền tảng vững chắc để công ty tiếp tục phát triển bền vững. Trong năm 2018 và 2019, Công ty dự kiến sẽ khởi công hàng loạt dự án mới: Dự án An Hưng, Dự án Giảng Võ, các dự án tại Hà Cầu, Dương Nội, Kiến Hưng, Dự án cải tạo, nâng cấp đường 70 đoạn Văn Điển - Hà Đông đồng thời bàn giao các căn hộ thuộc dự án Hào Nam, Dự án Giảng Võ, đưa vào khai thác, kinh doanh Dự án căn hộ khách sạn Hồ Tây.

Song song với việc đầu tư xây dựng, chào bán các dự án mới, ngoài việc đào tạo, nâng cao năng lực của nhân lực nội bộ, Công ty cũng xem xét lựa chọn, ký kết hợp đồng với các đối tác phân phối uy tín trên thị trường với đội ngũ bán hàng chuyên nghiệp, am hiểu thị trường bất động sản cũng như tư vấn tài chính để cung cấp thông tin đầy đủ và linh hoạt, giúp khách hàng lựa chọn những sản phẩm phù hợp. Bên cạnh đó, Công ty cũng đã có sự chuẩn bị về vốn để đảm bảo nguồn lực thực hiện các dự án. Đồng thời, tiếp tục huy động vốn dưới hình thức chào bán cho cổ đông hiện hữu hoặc phát hành cổ phiếu riêng lẻ cho các nhà đầu tư trong và ngoài nước. Kế hoạch tăng vốn của Công ty sẽ đảm bảo sự tương xứng với quy mô các dự án đầu tư và nguồn lợi nhuận tiềm năng thu về, đảm bảo lợi ích tối ưu nhất cho các cổ đông.

Các chỉ tiêu kế hoạch kinh doanh trên được Ban lãnh đạo Công ty đưa ra dựa trên sự đánh giá thận trọng về xu hướng của thị trường, các nguồn lực sẵn có của Công ty để đảm bảo tính khả thi cao nhất.

❖ **Kế hoạch đầu tư và những dự án dự kiến thực hiện**

Công ty đã xem xét xây dựng kế hoạch sản xuất kinh doanh cho giai đoạn 2017 – 2019, trong đó có kế hoạch đầu tư vào các dự án như sau:

Bảng 45. Những dự án dự kiến phát triển, bao gồm nhưng không giới hạn, cho giai đoạn 2017 – 2019

STT	Dự án	Quận/huyện
1	Khu hỗn hợp nhà ở, thương mại và văn phòng	Quận Đống Đa – Số 83 Hào Nam
2	Khu hỗn hợp và nhà ở 138B Giảng Võ	Quận Ba Đình – Số 138B Giảng Võ
3	Khu dịch vụ căn hộ khách sạn Hồ Tây	Quận Tây Hồ - 17/35 Đặng Thai Mai
4	Dự án tổ hợp thương mại dịch vụ và căn hộ cao cấp An Hưng	Quận Hà Đông
5	Đầu tư các tuyến đường giao thông đầu nối các khu đô thị, dân cư quận Hà Đông theo hình thức Hợp đồng Xây dựng chuyển giao (BT)	Quận Hà Đông
6	Khu chức năng đô thị Kiến Hưng	Quận Hà Đông
7	Khu nhà ở cao tầng Kiến Hưng	Quận Hà Đông
8	Khu nhà ở Dương Nội	Quận Hà Đông
9	Khu nhà ở Hà Cầu	Quận Hà Đông
10	Khu nhà ở Phú Lãm	Quận Hà Đông
11	Khu đô thị mới Bắc Lãm	Quận Hà Đông
12	Nâng cấp, mở rộng tuyến đường 70 đoạn Văn Điển – Hà Đông theo hình thức Xây dựng – Chuyển giao (BT)	Quận Hà Đông, huyện Thanh Trì
13	Khu đô thị mới Hữu Hòa	Quận Hà Đông
14	Tòa nhà hỗn hợp Grandeur Palace – Mỹ Đình	Quận Nam Từ Liêm
15	Đầu tư xây dựng đoạn tuyến kết nối từ đường Phạm Văn Đồng đến nút giao Gò Dưa theo hình thức Xây dựng – Chuyển giao (BT)	Quận Thủ Đức

STT	Dự án	Quận/huyện
16	Dự án tại số 234 Lý Tự Trọng	Quận 1
17	Dự án tại số 582 Kinh Dương Vương	Quận Bình Tân
18	Dự án tại số 132 Đào Duy Từ	Quận 10
19	Dự án tại số 129 Đinh Tiên Hoàng	Quận Bình Thạnh
20	Dự án tại số 12 Kỳ Đồng	Quận 3
21	Dự án tại số 42 Trương Định	Quận 3

(Nguồn: Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú – Invest)

15. Đánh giá của Tổ chức tư vấn về kế hoạch lợi nhuận và cổ tức

Trên cơ sở thu thập thông tin, phân tích thực trạng hoạt động kinh doanh, tình hình tài chính hiện nay của Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú – Invest, cùng với việc phân tích tình hình thị trường bất động sản và các Công ty hoạt động trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản, Công ty TNHH Chứng khoán Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam cho rằng, kế hoạch sản xuất kinh doanh giai đoạn 2017 – 2019 của Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú – Invest là phù hợp với thực trạng thị trường và có tính khả thi nếu không chịu ảnh hưởng bởi các sự kiện bất khả kháng.

Công ty TNHH Chứng khoán Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam lưu ý rằng, các nhận xét nêu trên được đưa ra dưới góc độ một tổ chức tư vấn dựa trên cơ sở thông tin thu thập được có chọn lọc và cân nhắc một cách khách quan. Tuy nhiên, những nhận xét trên không hàm ý bảo đảm giá chứng khoán cũng như tính chắc chắn của các số liệu dự báo. Công ty TNHH Chứng khoán Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam khuyến cáo các nhà đầu tư nên tham khảo Bản cáo bạch này trước khi quyết định đầu tư.

16. Thông tin về những cam kết nhưng chưa thực hiện của Tổ chức niêm yết (*thông tin về trái phiếu chuyển đổi, cam kết bảo lãnh, cam kết vay, cho vay...*)

Không có

17. Các thông tin, các tranh chấp kiện tụng liên quan tới Công ty mà có thể ảnh hưởng đến giá cả chứng khoán niêm yết

Không có

V. CHỨNG KHOÁN NIÊM YẾT

1. Loại chứng khoán: Cổ phiếu phổ thông
2. Mã chứng khoán: VPI
3. Mệnh giá: 10.000 đồng/cổ phiếu
4. Tổng số chứng khoán niêm yết: 160.000.000 cổ phiếu
5. Số lượng cổ phiếu bị hạn chế chuyển nhượng theo quy định của pháp luật hoặc tổ chức niêm yết

Theo quy định tại Nghị định 58/2012/NĐ-CP: “Cổ đông là cá nhân, tổ chức có đại diện sở hữu là thành viên Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát, Giám đốc (Tổng Giám đốc), Phó Giám đốc (Phó Tổng Giám đốc) và Kế toán trưởng của công ty; cổ đông lớn là người có liên quan với thành viên Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát, Giám đốc (Tổng Giám đốc), Phó Giám đốc (Phó Tổng Giám đốc) và Kế toán trưởng của công ty phải cam kết nắm giữ 100% số cổ phiếu do mình sở hữu trong thời gian 06 tháng kể từ ngày niêm yết và 50% số cổ phiếu này trong thời gian 06 tháng tiếp theo, không tính số cổ phiếu thuộc sở hữu Nhà nước do các cá nhân trên đại diện nắm giữ.”

Tổng số cổ phiếu bị hạn chế chuyển nhượng của Công ty là 89.360.000 cổ phiếu, chiếm 55,85% vốn điều lệ.

Bảng 46. Danh sách hạn chế chuyển nhượng

STT	Họ và tên	Chức vụ (đối với CĐNB)	Tổng số lượng cổ phiếu sở hữu (cổ phiếu)	SLCP hạn chế chuyển nhượng trong 6 tháng đầu	SLCP hạn chế chuyển nhượng trong 6 tháng tiếp theo
1	Tô Như Toàn	Chủ tịch HDQT kiêm TGD	40.000.000	40.000.000	20.000.000
2	Tô Như Thắng	Thành viên HDQT kiêm PTGD	11.300.000	11.300.000	5.650.000
3	Phạm Hồng Châu	Thành viên HDQT kiêm PTGD	150.000	150.000	75.000
4	Nguyễn Diệu Tú	Thành viên HDQT kiêm PTGD	150.000	150.000	75.000
5	Đình Quốc Hà	Phó TGD	150.000	150.000	75.000

STT	Họ và tên	Chức vụ (đối với CĐNB)	Tổng số lượng cổ phiếu sở hữu (cổ phiếu)	SLCP hạn chế chuyển nhượng trong 6 tháng đầu	SLCP hạn chế chuyển nhượng trong 6 tháng tiếp theo
6	Trịnh Thị Hồng Nhung	Thành viên BKS	10.000	10.000	5.000
7	Đỗ Thị Thanh Phương	Kế toán trưởng	100.000	100.000	50.000
8	Công ty Cổ phần Đầu tư THG Holdings	Cổ đông lớn có liên quan	37.500.000	37.500.000	18.750.000
Tổng số cổ phiếu bị hạn chế chuyển nhượng			89.360.000	89.360.000	44.680.000

(Nguồn: Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú – Invest)

6. Giá trị sổ sách

Giá trị sổ sách của một cổ phiếu Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú - Invest được tính theo công thức sau:

$$\text{Giá trị sổ sách} = \frac{\text{Vốn chủ sở hữu (đã loại trừ lợi ích của cổ đông không kiểm soát)}}{\text{Tổng số cổ phiếu đang lưu hành}}$$

Đơn vị tính: VNĐ

Chỉ tiêu	31/12/2015	31/12/2016	30/09/2017
Vốn chủ sở hữu	341.948.487.598	342.776.052.010	1.850.492.849.488
Cổ phiếu đang lưu hành	26.220.000	26.220.000	160.000.000
Giá trị sổ sách một cổ phiếu	13.042	13.073	11.566

(Nguồn: BCTC riêng kiểm toán năm 2016 và BCTC riêng soát xét 9 tháng đầu năm 2017 của Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú - Invest)

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	31/12/2015	31/12/2016	30/09/2017
Vốn chủ sở hữu (đã loại trừ lợi ích của cổ đông không kiểm soát)	330.159.363.569	327.745.441.393	1.850.591.657.355
Cổ phiếu đang lưu hành	26.220.000	26.220.000	160.000.000
Giá trị sổ sách một cổ phiếu	12.592	12.499	11.566

(Nguồn: BCTC hợp nhất kiểm toán năm 2016 và BCTC hợp nhất soát xét 9 tháng đầu năm 2017 của Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú - Invest)

7. Phương pháp tính giá

Giá tham chiếu cổ phiếu của Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú – Invest được tính toán dựa trên Phương pháp hệ số tương quan. Phương pháp này thực hiện xác định giá trị cổ phiếu bằng cách so sánh với giá trị thị trường cổ phiếu của các công ty hoạt động cùng ngành có năng lực tương đồng.

Với mục tiêu xác định giá tham chiếu hợp lý của cổ phiếu VPI trong ngày giao dịch đầu tiên tại sàn HNX, Công ty quyết định lựa chọn sử dụng hai phương pháp cụ thể như sau:

- Phương pháp so sánh P/E
- Phương pháp so sánh P/B

Căn cứ vào các phương pháp xác định giá trên, Hội đồng quản trị Công ty sẽ tính toán và ra quyết định về mức giá tham chiếu, công bố cho nhà đầu tư trước ngày giao dịch đầu tiên.

8. Giới hạn về tỷ lệ nắm giữ đối với người nước ngoài

Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú – Invest hiện tại chưa có quy định về giới hạn tỷ lệ sở hữu của nhà đầu tư nước ngoài đối với cổ phần của Công ty.

Sau khi đăng ký giao dịch tại Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội, tỷ lệ nắm giữ cổ phiếu của Công ty đối với tổ chức, cá nhân nước ngoài được thực hiện theo quy định tại Nghị định số 60/2015/NĐ-CP ngày 26/06/2015 của Chính phủ về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 58/2012/NĐ-CP ngày 20/07/2012 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Chứng khoán và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Chứng khoán

và Thông tư 123/2015/TT-BTC ngày 18/08/2015 của Bộ Tài Chính về Hướng dẫn hoạt động đầu tư nước ngoài trên thị trường chứng khoán Việt Nam.

Căn cứ các nghị định và thông tư nêu trên, ngành nghề kinh doanh bất động sản của Công ty chưa có quy định cụ thể về tỷ lệ sở hữu của nhà đầu tư nước ngoài. Do đó, tỷ lệ nắm giữ tối đa của nhà đầu tư nước ngoài tại Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú – Invest là 49%

Tỷ lệ nắm giữ của các tổ chức, cá nhân nước ngoài tại Công ty tại thời điểm chốt danh sách cổ đông ngày 31/10/2017 là 0%.

9. Các loại thuế có liên quan

9.1. Thuế Giá trị gia tăng

Thuế Giá trị gia tăng nộp theo quy định. Thuế suất hiện hành là 10%.

9.2. Thuế Thu nhập doanh nghiệp

Thuế Thu nhập doanh nghiệp nộp theo quy định. Thuế suất hiện hành là 20%.

9.3. Thuế Thu nhập đối với nhà đầu tư cá nhân

Đối với nhà đầu tư trong nước: Thu nhập từ chuyển nhượng chứng khoán áp dụng thuế suất là 20% trên thu nhập tính thuế của cả năm hoặc áp dụng thuế suất 0,1% trên giá chuyển nhượng chứng khoán từng lần.

Đối với nhà đầu tư nước ngoài: Thu nhập từ chuyển nhượng chứng khoán áp dụng thuế suất thuế TNCN là 0,1% trên tổng số tiền nhận được từ việc chuyển nhượng.

Trong trường hợp nhà đầu tư nhận cổ tức từ Công ty, nếu cổ tức được chia là cổ tức tiền mặt thì Thuế TNCN được tính bằng cổ tức mỗi lần trả nhân với thuế suất 5%. Trường hợp nhận cổ tức bằng cổ phần hoặc cổ phần thưởng, nhà đầu tư chưa phải nộp thuế khi nhận cổ phần, tuy nhiên khi tiến hành chuyển nhượng số cổ phần này thì nhà đầu tư mới phải thực hiện nghĩa vụ thuế và áp dụng mức thuế suất tương tự như trường hợp chuyển nhượng chứng khoán.

9.4. Thuế Thu nhập đối với nhà đầu tư tổ chức

Trường hợp nhà đầu tư tổ chức trong nước: Thu nhập từ chuyển nhượng vốn, chuyển nhượng chứng khoán là thu nhập khác áp dụng thuế suất thuế TNDN là 20%.

Trường hợp nhà đầu tư tổ chức nước ngoài: Tổ chức nước ngoài sản xuất kinh doanh tại Việt Nam không theo Luật Doanh nghiệp, Luật Đầu tư thì thu nhập từ chuyển nhượng chứng khoán sẽ nộp thuế TNDN theo tỷ lệ 0,1% trên phần doanh thu tính thuế.

9.5. Các loại thuế khác

Các loại thuế khác Công ty thực hiện kê khai và nộp cho cơ quan thuế địa phương theo đúng quy định hiện hành của Nhà nước.

VI. CÁC ĐỐI TÁC LIÊN QUAN ĐẾN VIỆC NIÊM YẾT

1. Tổ chức tư vấn

CÔNG TY TNHH CHỨNG KHOÁN NH TMCP NGOẠI THƯƠNG VIỆT NAM

Trụ sở : Tầng 12 & 17 - Tòa nhà Vietcombank - 198 Trần Quang Khải - Hà Nội

Điện thoại: (84-24) 39366426

Fax: (84-24) 39360262

Website : www.vcbs.com.vn

2. Tổ chức kiểm toán

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN AFC VIỆT NAM

Trụ sở : Số 04 Nguyễn Đình Chiểu, Đa Kao, Quận 1, Hồ Chí Minh

Điện thoại: (84-28) 22200237

Fax: (84-28) 22200265

Website : www.pkf.afcvietnam.vn

VIII. PHỤ LỤC

1. Bản sao hợp lệ Giấy CNĐKDN;
2. Điều lệ Công ty;
3. BCTC riêng và hợp nhất đã được kiểm toán năm 2016;
4. BCTC riêng và hợp nhất soát xét 9 tháng đầu năm 2017.

Hà Nội, ngày 15 tháng 11 năm 2017

TỔ CHỨC ĐĂNG KÝ NIÊM YẾT
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VĂN PHÚ - INVEST

CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

KIỂM TỌNG GIÁM ĐỐC



Tô Như Toàn

TRƯỞNG BAN KIỂM SOÁT



Nguyễn Văn Vụ

KẾ TOÁN TRƯỞNG



Đỗ Thị Thanh Phương

TỔ CHỨC TƯ VẤN

CÔNG TY TNHH CHỨNG KHOÁN NH TMCP NGOẠI THƯƠNG VIỆT NAM



Lê Mạnh Hùng

