

SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH 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.



VP.INVEST
HỢP TÁC - PHÁT TRIỂN - BỀN VỮNG



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 THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH
(Quyết định niêm yết số 193 /QĐ-SGDHCM do Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 31 tháng 05 năm 2018)

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 Cổ phần Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh

Trụ sở : Tầng 5&6 - Tòa nhà B - 76 Lê Lai - Quận 1 - TP. Hồ Chí Minh

Điện thoại : (84-28) 3823 3299

Fax: (84-28) 3823 3301

Website : www.hsc.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 THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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)
<i>(theo mệnh giá)</i>	

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 CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Trụ sở : Tầng 5&6 - Tòa nhà AB - 76 Lê Lai - Quận 1 - TP. Hồ Chí Minh
Điện thoại : (84-28) 3823 3299 Fax: (84-28) 3823 3301
Website : www.hsc.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	8
4. Rủi ro khác	10
II. NHỮNG NGƯỜI CHỊU TRÁCH NHIỆM CHÍNH ĐỐI VỚI NỘI DUNG BẢN CÁO BẠCH	11
1. Tổ chức niêm yết.....	11
2. Tổ chức tư vấn.....	11
III. CÁC KHÁI NIỆM.....	12
IV. TÌNH HÌNH VÀ ĐẶC ĐIỂM CỦA TỔ CHỨC NIÊM YẾT.....	13
1. Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển	13
1.1. Giới thiệu về tổ chức niêm yết.....	13
1.2. Lịch sử hình thành và phát triển.....	15
1.3. Quá trình thay đổi vốn điều lệ.....	17
2. Cơ cấu tổ chức Công ty.....	21
3. Cơ cấu bộ máy quản lý của Công ty.....	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 Điều Hành.....	23
3.6. Các 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.....	28

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	66
6.3. Chi phí sản xuất.....	71
6.4. Trình độ công nghệ	71
6.5. Tình hình nghiên cứu và phát triển sản phẩm mới.....	74
6.6. Tình hình kiểm tra chất lượng sản phẩm dịch vụ.....	75
6.7. Hoạt động Marketing.....	75
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 năm 2016 , năm 2017 và quý I/2018.....	79
8. Vị thế của Công ty so với các doanh nghiệp khác trong cùng ngành.....	83
8.1. Vị thế của Công ty trong ngành	83
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.....	89
10. Chính sách cổ tức	91
11. Tình hình hoạt động tài chính.....	91
11.1. Trích khấu hao tài sản cố định	91
11.2. Mức lương bình quân	92
11.3. Thanh toán các khoản nợ đến hạn	92
11.4. Các khoản phải nộp theo luật định	92
11.5. Trích lập các Quỹ theo luật định	93
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 Điều Hành, Kế toán trưởng.....	107
12.1. Cơ cấu, thành phần và hoạt động của Hội đồng quản trị.....	107
12.2. Ban kiểm soát.....	117
13. Tài sản cố định	127
15. Đánh giá của Tổ chức tư vấn về kế hoạch lợi nhuận và cổ tức	133

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...)	134
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	134
V. CHỨNG KHOÁN NIÊM YẾT	136
1. Loại chứng khoán: Cổ phiếu phổ thông	136
2. Mã chứng khoán: VPI	136
3. Mệnh giá: 10.000 đồng/cổ phiếu	136
4. Tổng số chứng khoán niêm yết: 160.000.000 cổ phiếu	136
5. Số lượng cổ phiếu bị hạn chế chuyển nhượng theo quy định của pháp luật hoặc tổ chức niêm yết	136
6. Giá trị sổ sách	137
7. Phương pháp tính giá	138
8. Giới hạn về tỷ lệ nắm giữ đối với người nước ngoài	139
9. Các loại thuế có liên quan	140
9.1. Thuế Giá trị gia tăng	140
9.2. Thuế Thu nhập doanh nghiệp	140
9.3. Thuế Thu nhập đối với nhà đầu tư cá nhân	140
9.4. Thuế Thu nhập đối với nhà đầu tư tổ chức	140
9.5. Các loại thuế khác	140
VI. CÁC ĐỐI TÁC LIÊN QUAN ĐẾN VIỆC NIÊM YẾT	141
1. Tổ chức tư vấn	141
2. Tổ chức kiểm toán	141
VII. PHỤ LỤC	142

I. CÁC NHÂN TỐ RỦI RO

1. Rủi ro về kinh tế

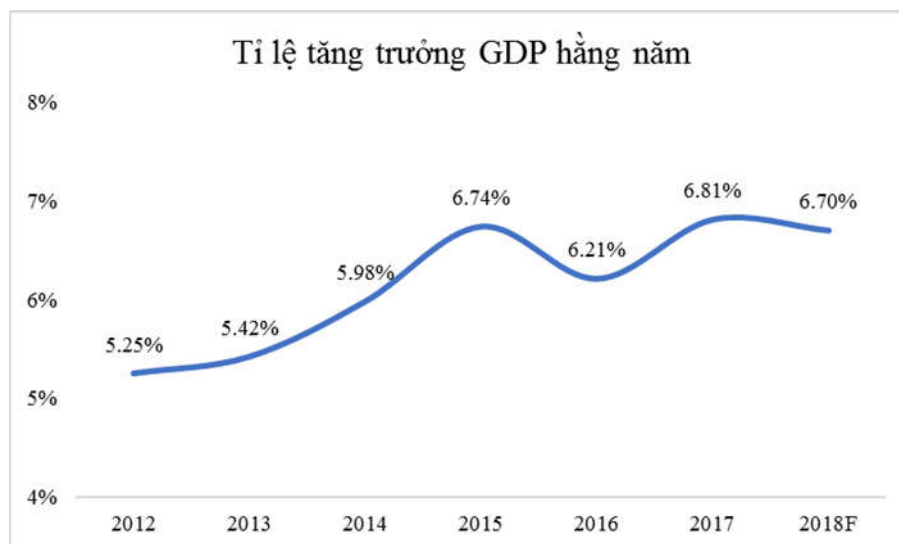
Rủi ro biến động của các biến số kinh tế vĩ mô như tốc độ tăng trưởng, lạm phát, lãi suất, tỷ giá, chính sách của Chính phủ thực hiện điều chỉnh các biến số kinh tế vĩ mô cũng như chính sách phát triển ngành sẽ có tác động trực tiếp hoặc gián tiếp đến hoạt động và kết quả kinh doanh của các doanh nghiệp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

❖ Tăng trưởng kinh tế

Theo nhận định của Quỹ Tiền tệ quốc tế (IMF), nền kinh tế thế giới trong thời gian ngắn sẽ diễn biến tích cực, tăng trưởng 3,7% trong năm nay và 3,9% trong năm 2019, mức tăng trưởng mạnh nhất kể từ năm 2011. Thương mại toàn cầu đã tăng mạnh trong những tháng gần đây, cộng với gia tăng sản lượng sản xuất ở châu Á đã giúp cải thiện sự kỳ vọng của các nhà đầu tư và củng cố niềm tin của nhà sản xuất vào nhu cầu tăng cao của người tiêu dùng. Tuy nền kinh tế thế giới được dự báo tăng trưởng cao trong thời gian tới nhưng vẫn còn ẩn chứa nhiều rủi ro. Trong đó đáng kể nhất là việc thay đổi hoặc trì hoãn các hiệp định thương mại tự do như NAFTA, hay TPP (nay gọi là CPTPP) mà xuất phát điểm là từ phong trào dân tộc cực đoan ở các nước phát triển sẽ là rào cản cho sự phát triển chung của nền kinh tế toàn cầu. Ngoài ra, tỷ lệ lãi suất thấp ở nhiều quốc gia lớn cũng bộc lộ nhiều điểm yếu trong thị trường tài chính, nhiều nhà đầu tư do cố gắng theo đuổi lợi nhuận đã đầu tư vào các công ty có rủi ro tín dụng cao, dẫn đến nguy cơ phá sản nói chung và suy yếu môi trường đầu tư nói chung ở nhiều quốc gia. Cuối cùng, sự bất ổn chính trị (chiến tranh khu vực Trung Đông, dòng người nhập cư ở châu Âu ...) và tình hình thiên tai càng ngày càng khắc nghiệt (bão ở khu vực Thái Bình Dương, hạn hán khu vực Sahara và châu Úc ...) cũng sẽ gây tác động tiêu cực không nhỏ đến bức tranh kinh tế chung của thế giới.

Ở góc độ quốc gia Việt Nam, tổng sản phẩm trong nước (GDP) năm 2017 tăng 6,81% so với năm 2016, trong đó quý I tăng 5,15%; quý II tăng 6,28%; quý III tăng 7,46%; quý IV tăng 7,65%. Mức tăng trưởng năm nay vượt mục tiêu đề ra 6,7% và cao hơn mức tăng của các năm từ 2011-2016, khẳng định tính kịp thời và hiệu quả của các giải pháp được Chính phủ ban hành, chỉ đạo quyết liệt các cấp, các ngành, các địa phương cùng nỗ lực thực hiện. Trong mức tăng 6,81% của toàn nền kinh tế, khu vực nông, lâm nghiệp và thủy sản đã có sự phục hồi đáng kể với mức tăng 2,90% (cao hơn mức tăng 1,36% của năm 2016), đóng góp 0,44 điểm phần trăm vào mức tăng chung; khu vực công nghiệp và xây dựng tăng 8,00%, đóng góp 2,77 điểm phần trăm; khu vực dịch vụ tăng 7,44%, đóng góp 2,87 điểm phần trăm.

Hình 1: Tốc độ tăng trưởng kinh tế Việt Nam qua các năm



(Nguồn: Ngân hàng Thế giới, Bloomberg, Asian Development Bank)

Sau một năm thành công với tăng trưởng đạt mức kỷ lục 6,81%, nền kinh tế Việt Nam được dự báo sẽ tiếp tục tăng trưởng mạnh trong năm 2018 quanh mức 6,5% - 6,7%. Về triển vọng kinh tế vĩ mô Việt Nam năm 2018, Ngân hàng Thế giới tại Việt Nam (WB) dự báo triển vọng tăng trưởng của Việt Nam được đánh giá là tích cực trong trung hạn, mức tăng trưởng GDP dự kiến sẽ tiếp tục tăng trong 2018 nhờ sản xuất nông nghiệp được phục hồi và triển vọng kinh tế toàn cầu tiếp tục cải thiện đáng kể.

Theo phân tích của WB, mô hình tăng trưởng kinh tế hiện nay đang phải đối mặt những hạn chế cơ cấu ngày càng lớn. Tăng trưởng kinh tế đã trở nên quá phụ thuộc vào tích lũy các yếu tố sản xuất (vốn, tài nguyên và lượng lao động kỹ năng thấp), cũng như các biện pháp kích thích kinh tế vĩ mô (các chính sách nới lỏng tài khóa và tín dụng) trong khi đóng góp của tăng trưởng năng suất (tổng năng suất các yếu tố - TFP) đang giảm xuống.

Nhận thức được tầm quan trọng, Quốc hội đã thông qua quyết định tái cơ cấu nền kinh tế giai đoạn 2016-2020, bao gồm tiếp tục cải cách nhằm nâng cao ổn định cho hệ thống ngân hàng và xây dựng các thị trường vốn sâu hơn, cải thiện hiệu suất của khu vực DNNN, tăng cường đầu tư công và tạo thuận lợi cho một khu vực tư nhân năng động hơn và năng suất hơn.

Mục tiêu đề ra năm 2018 là Chính phủ quyết tâm tăng cường ổn định kinh tế vĩ mô, kiểm soát lạm phát, bảo đảm các cân đối lớn của nền kinh tế, cải thiện môi trường đầu tư kinh doanh, thúc đẩy tăng trưởng kinh tế nhanh và bền vững, Chính phủ tiếp tục đặt kế hoạch đạt mục tiêu tăng trưởng 6,7%, chỉ số giá tiêu dùng bình quân khoảng 4%, bằng mức mục tiêu năm 2017.

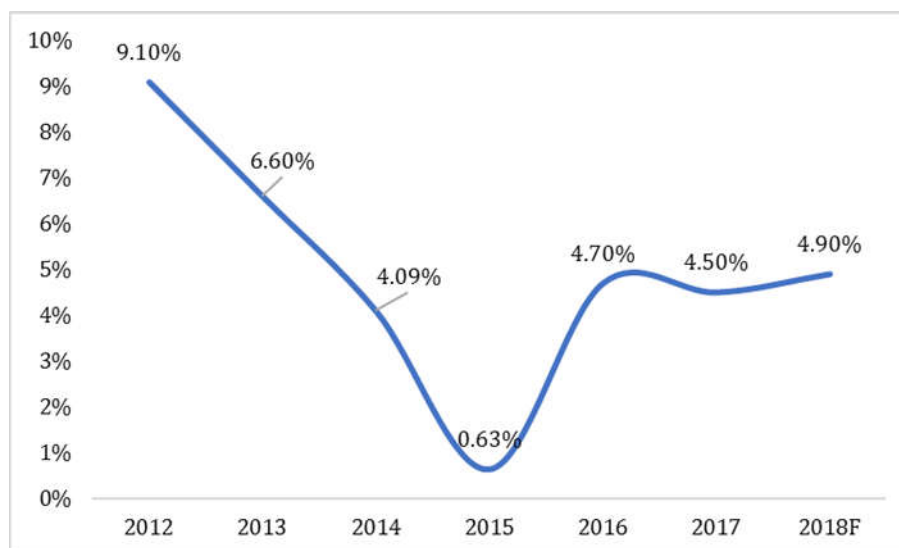
Như vậy, tốc độ tăng trưởng kinh tế có xu hướng chững lại so với năm trước và có thể gây ảnh hưởng nhất định tới mức thu nhập của tầng lớp dân cư và sức mua hàng hóa dịch vụ. Điều này sẽ làm giảm nhu cầu của khách hàng đối với hàng hóa của các doanh nghiệp nói chung và Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú - 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 thụ sản phẩm.

❖ Tình hình lạm phát

Các rủi ro trong tài chính doanh nghiệp thường gắn liền với hiện tượng lạm phát trong nền kinh tế. Theo những số liệu được công bố, trong những năm gần đây Việt Nam đang đứng trước sức ép gia tăng lạm phát. Tuy nhiên, bắt đầu từ năm 2014, để ổn định nền kinh tế, chính phủ Việt Nam đặt mục tiêu kiểm soát lạm phát ở mức 4,0%.

Hình 2: Lạm phát Việt Nam qua các năm 2000 – 2018F



(Nguồn: Ngân hàng Thế giới, Bloomberg, Asian Development Bank)

Theo số liệu của Tổng cục Thống kê Việt Nam, lạm phát cả năm 2016 là 4,74% đạt mục tiêu dưới 5% theo Nghị Quyết quốc hội đề ra. Trong năm 2017, lạm phát bình quân chỉ tăng 3,53% so với năm 2016, không những dưới mức 4% do Quốc hội đề ra mà còn thấp hơn cả năm 2016. Theo đánh giá của Ủy ban Giám sát Tài chính quốc gia, lạm phát năm 2017 giảm so với năm 2016 do giá dịch vụ y tế và giáo dục tăng chậm hơn, trong khi giá thực phẩm giảm. Tuy nhiên sang đến năm 2018 sẽ chịu áp lực chủ yếu từ việc điều chỉnh tăng giá dịch vụ công (y tế, giáo dục) và giá thực phẩm. Giá dịch vụ công năm 2018 tiếp tục được điều chỉnh theo lộ trình tăng giá giai đoạn 2016-2020 nên được dự báo đóng góp vào lạm phát tổng thể tương đương năm 2017. Nhìn chung nếu không có những yếu tố bất ngờ trong năm 2018 thì lạm phát có thể sẽ chỉ dao động ở mức tương đương với mức tăng của năm 2017.

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

Năm 2017, mặt bằng lãi suất lại tương đối ổn định với lãi suất cho vay phổ biến ở mức 6% - 9% / năm đối với ngắn hạn và 9% - 11% đối với trung và dài hạn. Nhìn chung trong năm 2017 áp lực tăng lãi suất huy động và cho vay chủ yếu xuất hiện vào đầu năm, còn từ nửa cuối năm trở đi thì mặt bằng lãi suất không có điều chỉnh đáng kể. Tuy nhiên có thể thấy các mức điều chỉnh lãi suất huy động và cho vay của các ngân hàng trong giai đoạn này không quá lớn, mức điều chỉnh nhỏ mỗi lần chỉ quanh 10 điểm cơ bản và không tạo ra các đợt chạy đua lãi suất.

Dự báo, mặt bằng lãi suất nửa đầu 2018 sẽ chỉ biến động nhẹ quanh mức cuối năm 2017, trong biên độ 20 điểm cơ bản và trần lãi suất đối với các kỳ hạn ngắn dưới 6 tháng trong các điều kiện thuận lợi có thể giảm nhẹ. Tuy nhiên, đối với nửa cuối năm mặt bằng lãi suất có thể chịu áp lực nếu các điều kiện cần là lạm phát hay tỷ giá có những biến động.

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 chồng 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

❖ Rủi ro nhu cầu vốn đầu tư cho dự án lớn, thời gian hoàn vốn kéo dài

Trong quá trình thi công các dự án, có thể phát sinh thêm các chi phí làm cho nhu cầu vốn đầu tư tăng hơn so với dự kiến ban đầu, dẫn tới thời gian hoàn vốn kéo dài hơn. Thời gian tới Văn Phú – Invest sẽ tập trung mọi biện pháp nhằm tăng cường hiệu quả, tiết kiệm chi phí, đảm bảo hiệu quả kinh tế của dự án và thời gian hoàn vốn đúng tiến độ.

❖ Rủi ro tăng vốn nhanh, dẫn đến áp lực đối với công ty

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 khả năng huy động vốn đầu tư

Trong thời gian tới VPI sẽ tiếp tục đầu tư vào các hạng mục dự án bất động sản nhằm nâng cao vị thế của Công ty trên thị trường. Do đó nhằm đáp ứng nhu cầu vốn cho các hoạt động đầu tư dự kiến sẽ tăng cao trong thời gian tới, Công ty sẽ huy động vốn từ các nguồn khác nhau như: (1) vay từ các tổ chức tài chính tín dụng; (2) tái sử dụng vốn tự có từ các dự án đã hoàn thành; (3) phát hành cổ phiếu để tăng vốn điều lệ ... Do đó việc Công ty có huy động được từ các nguồn tài chính như dự định hay không sẽ ảnh hưởng đến việc triển khai dự án cũng như kết quả kinh doanh của Công ty trong các năm tiếp theo. Nhằm giảm thiểu những rủi ro liên quan đến việc huy động vốn, Công ty luôn chú trọng đến chất lượng đầu ra sản phẩm từ đó tạo sự tin cậy cho khách hàng và đối tác, góp phần củng cố hình ảnh của mình trên thị trường, theo đó dễ dàng huy động vốn đầu tư.

❖ 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 liên quan đến khả năng thanh toán:**

Tương tự các công ty cùng ngành bất động sản khác, Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú – Invest cũng có tổng mức dư nợ vay ngắn hạn và dài hạn ở mức cao so với tổng nguồn vốn. Công ty sử dụng nguồn tiền thu được từ hoạt động kinh doanh để trả lãi và gốc cho các khoản nợ vay ngắn hạn và dài hạn này, vì vậy khi Công ty gặp phải các vấn đề về tiến độ thi công bị đình trệ hoặc thị trường bất động sản đóng băng dẫn đến nhu cầu mua nhà của khách hàng bị giảm sút, hoặc thay đổi chính sách của chính phủ dẫn đến việc thi công các công trình hạ tầng giao thông bị ngưng trệ ... sẽ gây ảnh hưởng trực tiếp đến khả năng thanh toán các khoản nợ của Công ty. Để giảm thiểu các rủi ro liên quan đến khả năng thanh toán, trong năm qua Công ty liên tục thực hiện các đợt huy động vốn cổ phần từ các cổ đông mới và cổ đông hiện hữu để giảm bớt gánh nặng nợ vay.

❖ **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 đắc 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 và rủi ro hợp tác kinh doanh**

Để đáp ứng tiến độ thi công các công trình, hạng mục công trình, đảm bảo cam kết với khách hàng, đôi lúc 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, hồng 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. Để đối phó với rủi ro trên, Công ty thường xuyên bảo dưỡng, bảo trì các phương tiện máy móc của mình, đồng thời tổ chức các buổi tập huấn phổ biến an toàn lao động cho cán bộ công nhân viên Công ty.

Bên cạnh đó, do các dự án bất động sản cần sự hợp tác kinh doanh với các đối tác khác nên sự thành công của dự án phụ thuộc rất nhiều vào việc các đối tác thực hiện đúng cam kết nghĩa vụ của mình. Trường hợp đối tác của Công ty không thực hiện đúng hoặc kịp thời các nghĩa vụ của mình sẽ dẫn đến các dự án của Công ty bị đình chỉ hoặc hủy bỏ. Do đó để hạn chế các rủi ro đến từ hợp tác đầu tư phát triển dự án, trong các hợp đồng Công ty ký kết với liên doanh luôn có các điều khoản chặt chẽ về hợp tác cũng như những quy định về bồi thường thiệt hại. Bên cạnh đó các phương án dự phòng cũng được Công ty xây dựng và cập nhật thường xuyên nhằm linh hoạt ứng phó với các vấn đề phát sinh.

❖ **Rủi ro biến động giá cổ phiếu**

Khi niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh, giá cổ phiếu của Công ty sẽ biến động trong biên độ giá quy định. Ngoài tác động do kết quả hoạt động, định hướng phát triển của Công ty, sự tăng giảm của giá cổ phiếu còn phụ thuộc vào nhiều yếu tố về tình hình kinh tế và xã hội nói chung, sự thay đổi của khung pháp lý trong lĩnh vực chứng khoán cũng như trong lĩnh vực hoạt động của Công ty... Biến động giá cổ phiếu có thể gây rủi ro cho nhà đầu tư trong việc đưa ra các quyết định kinh tế và ảnh hưởng đến hình ảnh, hoạt động của Công ty, do đó Công ty sẽ nỗ lực tối đa để kịp thời công bố các thông tin cần thiết đến nhà đầu tư, xây dựng hình ảnh công ty minh bạch về thông tin và hiệu quả trong hoạt động.

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 CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH (HSC)

Ông: Phạm Ngọc Bích Chức vụ: Giám đốc điều hành

(Theo Giấy uỷ quyền số 02/2016/GUQ_HSC ngày 18/01/2016 của Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh)

Bản cáo bạch này là một phần của hồ sơ đăng ký niêm yết do Công ty Cổ phần Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh tham gia lập trên cơ sở Hợp đồng tư vấn niêm yết số 18-2018/HĐDV-HSC-TCĐN ký ngày 15 tháng 03 năm 2018 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
ĐHĐCĐ	: 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: - 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: - Hoàn thiện công trình xây dựng - Xây dựng kỹ thuật hạ tầng đô thị, khu không 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 277 người, gồm ban lãnh đạo và các cán bộ công nhân viên được đào tạo chính quy trong và ngoài nước trong hệ thống của Công ty, 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. |

-
- | | |
|-----------------|--|
| | <ul style="list-style-type: none">• 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 | <ul style="list-style-type: none">• 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 | <ul style="list-style-type: none">• 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 | <ul style="list-style-type: none">• 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 | <ul style="list-style-type: none">• 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.• Khởi công dự án Khu căn hộ Dịch vụ Khách sạn Hồ Tây tại Quảng An, Tây Hồ, Hà Nội ngày 10/11/2017.• Niêm yết cổ phiếu của công ty với mã cổ phiếu VPI trên Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội ngày 28/11/2017. |
| Năm 2018 | <ul style="list-style-type: none">• Khởi công dự án The Terra – Hào Nam tại 83 Hào Nam, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội ngày 16/03/2018. |

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;
 - + 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: 30/11/2012
 - 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;
-

-
- + 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: 338.200.000.000 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;
 - + 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
- Hình thức góp vốn: Bù trừ công nợ
- Mục đích tăng vốn:
 - + Góp vốn vào Công ty cổ phần BOT Hà Nội – Bắc Giang;
 - + Nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất dự án An Hưng
 - + Bổ sung vốn kinh doanh (thanh toán cho các nhà thầu thi công các dự án,..)
- 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.
 - + 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.

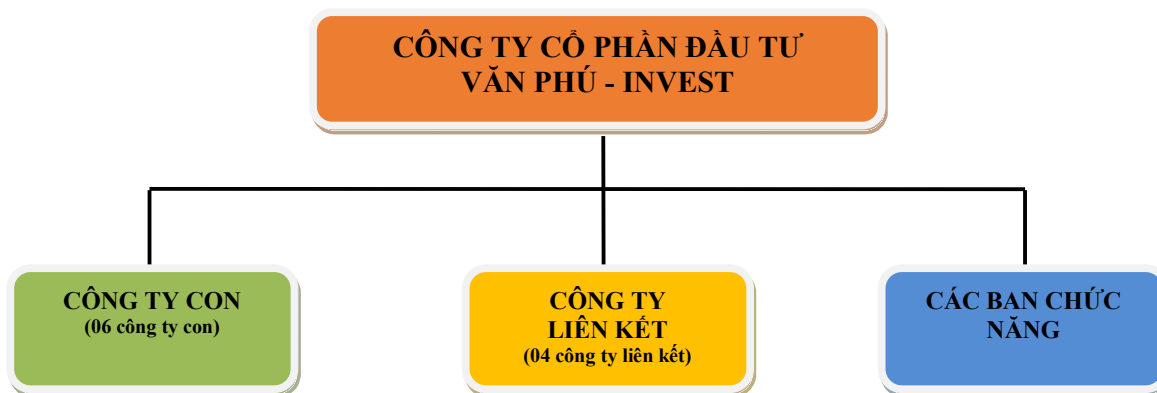
- **Tăng vốn đợt 6**

- 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

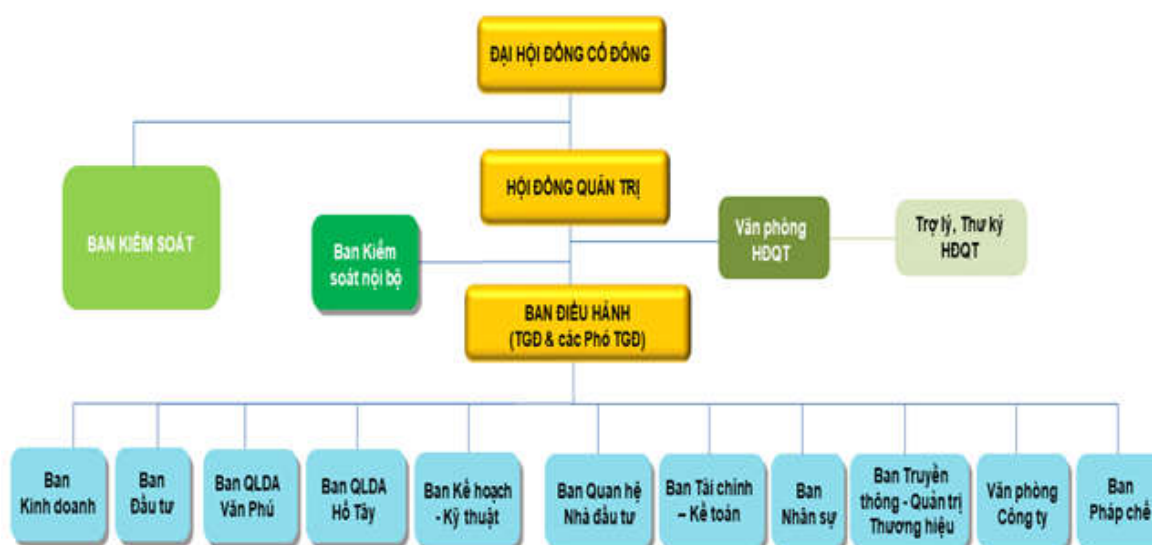
Fax: (84 24) 6258 3636

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 độc lập Hội đồng quản trị
Ông Chu Đức Lượng	- Thành viên độc lập 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 Điều Hành, 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 Điều Hành

Ban Điều Hành gồm Tổng Giám đốc và các Phó Tổng Giám đốc. 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 Điều Hành 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
Ông Đoàn Châu Phong	-	Phó Tổng Giám đốc

3.6. Các Ban chức năng

3.6.1. Ban 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. Ban 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. Ban 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. Ban Kinh doanh

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. Ban 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. Ban 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 Quan hệ Nhà đầu tư (IR)

Nghiên cứu, tư vấn cho Ban Điều Hành trong công tác truyền thông nhà đầu tư, tổ chức thực hiện các công việc liên quan đến đối tác trong lĩnh vực chứng khoán.

Thực hiện quảng bá, xây dựng chiến lược và tổ chức các hoạt động IR;

Thực hiện các thủ tục của Công ty liên quan đến lĩnh vực chứng khoán;

Các nhiệm vụ khác liên quan đến lĩnh vực chứng khoán do HĐQT hoặc BDH phân công.

3.6.9. Ban Truyền thông – Quản trị thương hiệu

Tham mưu cho Ban Điều Hành trong việc xây dựng và tổ chức thực hiện chiến lược truyền thông và phát triển thương hiệu tổng thể của hệ thống VPI;

Tham mưu, xây dựng kế hoạch và tổ chức thực hiện công tác an sinh xã hội và hoạt động từ thiện của toàn hệ thống VPI;

Tổ chức nghiên cứu và phối hợp với các đơn vị liên quan thu thập, cập nhật thông tin làm cơ sở cho việc đề xuất chiến lược và các chương trình truyền thông qua từng thời kỳ;

Quản lý hệ thống nhận diện thương hiệu trên toàn hệ thống VPI.

3.6.10. Ban Quản lý dự án Hồ Tây

Ban QLDA thực hiện các chức năng được Tổng Giám Đốc giao để quản lý, giám sát việc thực hiện Dự án Khu dịch vụ căn hộ khách sạn Hồ Tây từ khi khởi công dự án đến khi hoàn thành và bàn giao cho đơn vị quản lý vận hành khai thác.

3.6.11. Ban Quản lý dự án Văn Phú

Ban quản lý dự án Khu đô thị mới Văn Phú thực hiện công tác vận hành quản lý khu đô thị, cung cấp dịch vụ khu đô thị do VPI làm chủ đầu tư. 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.

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 04/04/2018

Đơn vị tính: VND

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	348	111.816.800	1.118.168.000.000	69,89%
	- Tổ chức	2	38.002.500	380.025.000.000	23,75%
II	Ngoài nước				
	- Cá nhân	2	292.900	2.929.000.000	0,18%
	- Tổ chức	8	9.887.800	98.878.000.000	6,18%
	Tổng cộng	360	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 04/04/2018

Đơn vị tính: VND

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
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 tại 31/3/2018	VĐL thực góp tại 31/3/2018	Vốn thực góp của VPI tại 31/3/2018	Tỷ lệ sở hữu tại 31/3/2018
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 TNHH MTV Đầu tư Hùng Sơn	MSDN: 2802526898 Do Sở KH&ĐT Tỉnh Thanh Hóa cấp lần đầu ngày 25/1/2018	- Thôn 3 xã Quảng Hùng, thành phố Sầm Sơn, tỉnh Thanh Hóa - ĐT: 024. 6258 3535	Kinh doanh bất động sản	45.000	-	-	-
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%
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%



BẢN CÁO BẠCH
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VĂN PHÚ – INVEST



STT	Tên Công ty	Mã số doanh nghiệp	Địa chỉ trụ sở, Số điện thoại	Ngành nghề kinh doanh chính	VĐL đăng ký tại 31/3/2018	VĐL thực góp tại 31/3/2018	Vốn thực góp của VPI tại 31/3/2018	Tỷ lệ sở hữu tại 31/3/2018
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	185.000	94.350	51%
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	76%
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%
2	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%
3	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 Chấn, 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%



BẢN CÁO BẠCH
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VĂN PHÚ – INVEST



STT	Tên Công ty	Mã số doanh nghiệp	Địa chỉ trụ sở, Số điện thoại	Ngành nghề kinh doanh chính	VĐL đăng ký tại 31/3/2018	VĐL thực góp tại 31/3/2018	Vốn thực góp của VPI tại 31/3/2018	Tỷ lệ sở hữu tại 31/3/2018
4	Công ty Cổ phần Kinh doanh địa ốc Văn Phú	MSDN: 0108097357, do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 15/12/2017	Số 177, phố Trung Kính, Phường Yên Hoà, Quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội.	Tư vấn, môi giới, đầu giá bất động sản, đầu giá quyền sử dụng đất	6.000	3.840	1.080	28,13%

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

Một số thông tin về hoạt động tài chính – kinh doanh của các công ty con trong năm 2017:

Đơn vị tính: Triệu đồng

STT	Công ty	Tổng tài sản tại ngày 31/12/2017	Doanh thu Năm 2017	Lợi nhuận sau thuế
1	Công ty TNHH MTV Đầu Tư Văn Phú – Giảng Võ	789.130	3.433	(3.173)
2	Công ty TNHH MTV Đầu tư Hùng Sơn	-	-	-
3	Công ty Cổ phần Văn Phú – Bắc Ái	533.143	-	(5.685)
4	Công ty Cổ phần Đầu Tư Văn Phú Số 1	112.312	96.653	(282)
5	Công ty Cổ phần Đầu Tư Văn Phú Số 2	240.134	17.881	(1.122)
6	Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú Số 3	15.448	-	(2)

Ghi chú: Số liệu tại Báo cáo tài chính các công ty con năm 2017

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 gồm tầng hầm (m ²)	Số tầng nổi	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 gồm tầng hầm (m ²)	Số tầng nổi	Tổng số căn nhà	Số căn đã bán	Năm hoàn thành/ dự kiến
Khu nhà phố thương mại 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	7224	76134	20	474	-	2021
Dự án tại số 132 Đào Duy Từ	Quận 10, TP.HCM	10.630	105.236	25	720	-	2019
Dự án tại số 582 Kinh Dương Vương	Quận Bình Tân, TP.HCM	11.463	88.265	25	600	-	2020
Dự án tại số 234 Lý Tự Trọng	Quận 1, TP.HCM	642	5.200	10	46	-	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

Tên dự án	Vị trí	Diện tích đất (m²)	Diện tích sàn xây dựng gồm tầng hầm (m²)	Số tầng nổi	Tổng số căn nhà	Số căn đã bán	Năm hoàn thành/ dự kiến
Dự án Khu hỗn hợp và nhà ở 138B Giảng Võ (Dự án Grandeur Palace – Giảng Võ)	Quận Ba Đình, Hà Nội	9.025	53.594	Cao tầng: 22; Thấp tầng: 4	110	-	2020
Dự án Khu hỗn hợp nhà ở, thương mại và văn phòng 83 Hào Nam (Dự án The Terra – Hào Nam)	Quận Đống Đa, Hà Nội	6.681	30.184	Cao tầng: 13; Thấp tầng: 4	97	-	2019
Dự án Tổ hợp thương mại dịch vụ và căn hộ cao cấp An Hưng (Dự án The Terra An Hưng)	Quận Hà Đông, Hà Nội	35.380	270.366	Cao tầng: 45; Thấp tầng: 5-6	1.496	-	2021
Tòa nhà hỗn hợp Grandeur Palace – Phạm Hùng	Quận Nam Từ Liêm, Hà Nội	22.744	221.000	45	1050	-	2021
Khu nhà ở Dương Nội	Quận Hà Đông, Hà Nội	25.522	42.517	5	128	-	2019
Khu nhà ở cao tầng Kiến Hưng	Quận Hà Đông, Hà Nội	25.537	175.958	25	1.271	-	2021

Tên dự án	Vị trí	Diện tích đất (m ²)	Diện tích sàn xây dựng gồm tầng hầm (m ²)	Số tầng nổi	Tổng số căn nhà	Số căn đã bán	Năm hoàn thành/ dự kiến
Dự án Khu chức năng đô thị Kiến Hưng	Quận Hà Đông, Hà Nội	75.684	153.298	4 - 5	387	-	2019
Dự án Khu nhà ở Phú Lãm	Quận Hà Đông, Hà Nội	136.430	257.978	5	1.098	-	2020
Dự án Khu đô thị mới Bắc Lãm	Quận Hà Đông, Hà Nội	417.883	501.019	Cao tầng: 10-15; Thấp tầng: 4-6;	2.955	-	2022
Dự án Khu nhà ở Hà Cầu	Quận Hà Đông, Hà Nội	23.014	133.356	Cao tầng: 40; Thấp tầng: 4-6;	882	-	2021
Dự án khu đô thị Hữu Hòa	Huyện Thanh Trì, Hà Nội	1.460.000	739.200	Cao tầng: 16-35 Thấp tầng: 5	-	-	2023

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

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

Tên dự án	Địa điểm	Quy mô		Thời gian thực hiện	Hiện trạng
		Diện tích	Tổng mức đầu tư (Tỷ đồng)		
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	26,3 ha	527,830	2010 - 2012	Đã hoàn thành
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
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
Dự án các tuyến đường giao thông đầu 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: 6,18 km	1.960,774	2017- 2020	Đang triển khai
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- 2020	Đang triển khai
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- 2021	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;
- 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%
- Tổng vốn đầu tư: 18.000 tỷ đồng.

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;
- 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.
- Tổng vốn đầu tư: 2.233 tỷ đồng.

6.1.2.1.3. Dự án khu nhà phố thương mại V5, V6 – Khu đô thị 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 liên 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;
- 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.
- Tổng vốn đầu tư: 418 tỷ đồng.

6.1.2.1.4. Dự án Khu dịch vụ căn hộ khách sạn Hồ Tây (Dự án Oakwood Residence Hà Nội)



❖ 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;
- 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: Ngày 10/11/2017 đã khởi công dự án, dự kiến hoàn thành trong Quý III/2019
- Tổng vốn đầu tư dự kiến: 738 tỷ đồng.
- Lợi nhuận sau thuế dự kiến: 254,390 tỷ đồng.
- Giá trị đã thực hiện đầu tư: 42,7 tỷ đồng

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;
- Tỷ lệ tham gia của Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú – Invest trong liên doanh là: 60%;
- Doanh nghiệp dự án: Công ty Cổ phần Văn Phú - Bắc Ái;
- Thời gian thực hiện: dự kiến hoàn thành năm 2021;
- Vị trí: Số 129 Đinh Tiên Hoàng, Phường 3, quận Bình Thạnh, thành phố Hồ Chí Minh;
- Quy mô dự án:

+ Tổng diện tích đất: 7.224 m ²	+ Tổng diện tích sàn: 76.134 m ²
+ Số tầng cao: 20 tầng	+ Tổng số căn hộ: 474 căn
+ Số tầng hầm: 4 tầng	

- Hiện trạng thực hiện dự án: Đang thực hiện thủ tục lập quy hoạch 1/500 và thủ tục tính giá đất;
- Tổng vốn đầu tư dự kiến: 1.348 tỷ đồng.
- Lợi nhuận sau thuế dự kiến: 446,097 tỷ đồng

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;
- Tỷ lệ tham gia của Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú – Invest trong liên doanh là: 60%
- 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;
- Quy mô dự án:

+ Tổng diện tích đất: 10.630 m ²	+ Tổng diện tích sàn: 105.236 m ²
+ Số tầng cao: 25 tầng	+ Tổng số căn hộ: 720 căn
+ Số tầng hầm: 2 tầng	

- Hiện trạng thực hiện dự án: Đang thực hiện thủ tục lập quy hoạch 1/500;
 - Lợi nhuận sau thuế dự kiến: 13,6 tỷ
 - Tổng mức đầu tư dự kiến: 932 tỷ đồng

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;
- Tỷ lệ tham gia của Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú – Invest trong liên doanh là: 60%
- Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Văn Phú - Bắc Ái;
- Thời gian thực hiện: dự kiến hoàn thành năm 2020;
- Vị trí: Số 582 Kinh Dương Vương, phường An Lạc, quận Bình Tân, thành phố Hồ Chí Minh;
- Quy mô dự án:

+ Tổng diện tích đất: 11.463 m ²	+ Tổng diện tích sàn: 88.265 m ²
+ Số tầng cao: 25 tầng	+ Tổng số căn hộ: 600 căn
+ Số tầng hầm: 1 tầng	

- Hiện trạng thực hiện dự án: Đang thực hiện thủ tục phê duyệt điều chỉnh quy hoạch cục bộ 1/2000;
- Lợi nhuận sau thuế dự kiến: 13,6 tỷ
- Tổng vốn đầu tư dự kiến : 935 tỷ đồng

6.1.2.1.8. Dự án tại số 234 Lý Tự Trọng



❖ Tổng quan:

- Dự án có vị trí đặc 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;
- Tỷ lệ tham gia của Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú – Invest trong liên doanh là: 60%
- 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;
- Quy mô dự án:

+ Tổng diện tích đất: 642 m ²	+ Tổng diện tích sàn: 5.200 m ²
+ Số tầng cao: 10 tầng	+ Tổng số căn hộ: 46 căn
+ Số tầng hầm: 3 tầng	

- Hiện trạng thực hiện dự án: Đang thực hiện thủ tục lập quy hoạch 1/500;
- Lợi nhuận sau thuế dự kiến: 22,8 tỷ
- Tổng vốn đầu tư dự kiến: 100 tỷ

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;
- Tỷ lệ tham gia của Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú – Invest trong liên doanh là: 60%;
- 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;
- 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;
- Lợi nhuận sau thuế dự kiến: 15,28 tỷ đồng
- Tổng mức đầu tư dự kiến: 78 tỷ đồng

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;
- Tỷ lệ tham gia của Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú – Invest trong liên doanh là: 60%;
- 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;
- 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;
- Lợi nhuận sau thuế dự kiến: 18,72 tỷ đồng
- Tổng mức đầu tư dự kiến: 68 tỷ đồng

6.1.2.1.11. Dự án khu hỗn hợp và nhà ở tại 138B Giảng Võ (Dự án Grandeur Palace – 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 - Nhổn 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 thiên, 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;
- Quy mô dự án:

Tổng diện tích đất: 9.025 m ²	
Khối cao tầng: + Diện tích xây dựng: 1.255 m ² + Diện tích sàn: 34.870 m ² + Số tầng: 22 tầng và 4 tầng hầm + Số căn: 78 căn	Khối thấp tầng: + Diện tích xây dựng: 2.961,5 m ² + Diện tích sàn: 18.724 m ² + Số tầng: 4-5 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 II năm 2018. Theo kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2018 công ty dự kiến hoàn thành và bàn giao một phần nhà ở thấp tầng trong năm 2018.
- Tổng vốn đầu tư dự kiến: 2.070 tỷ đồng.
- Lợi nhuận sau thuế dự kiến: 233,379 tỷ đồng.
- Giá trị đã thực hiện đầu tư: : 188,2 tỷ đồng

6.1.2.1.12. Dự án khu hỗn hợp nhà ở, thương mại và văn phòng 83 Hà Nam (The Terra – 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 Duẩn - 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;
- Tỷ lệ tham gia của Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú số 2 (Công ty con của Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú – Invest) là: 74%;
- Thời gian thực hiện: dự kiến hoàn thành năm 2019;
- Vị trí: Số 83 Hà Nam, Đống Đa, Hà Nội;
- Quy mô dự án:

Tổng diện tích đất 6.681 m ²	
Khối cao tầng: + Diện tích xây dựng: 957 m ² + Diện tích sàn: 17.256 m ² + Số tầng: 13 tầng và 3 tầng hầm + Số căn: 72 căn	Khối thấp tầng: + Diện tích xây dựng: 2.144 m ² + Diện tích sàn: 12.928 m ² + Số tầng: 4 tầng + Số lô : 25 căn

- Hiện trạng thực hiện dự án: Dự án đã khởi công ngày 16/03/2018, dự kiến hoàn thành trong quý IV năm 2019. Riêng công trình nhà ở thấp tầng thuộc Dự án khu hỗn hợp nhà ở, thương mại và văn phòng 83 Hà Nam dự kiến hoàn thành và bàn giao trong năm 2018.
- Tổng vốn đầu tư dự kiến: 774 tỷ đồng.
- Lợi nhuận sau thuế dự kiến: 109,576 tỷ đồng.

- Giá trị đã thực hiện đầu tư: 48,6 tỷ đồng

6.1.2.1.13. Dự án tổ hợp thương mại dịch vụ và căn hộ cao cấp An Hưng (The Terra – 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 Terra - An Hưng là một dự án trong chuỗi bất động sản mang thương hiệu The Terra của Văn Phú - Invest. Tọa lạc trên mặt đường Tố Hữu với hạ tầng giao thông thuận lợi dễ dàng kết nối vào khu vực trung tâm qua đường Tố 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 Tố Hữu.

❖ Thông tin dự án:

- Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú - Invest;
- Thời gian thực hiện: 2018 – 2021
- Vị trí: Khu đô thị mới An Hưng, phường La Khê, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội;
- Quy mô dự án:

Tổng diện tích đất 35.380 m ²	
Khối cao tầng: + Diện tích xây dựng: 5.973 m ² + Diện tích sàn: 204.773 m ² + Số tầng: 45 tầng + Số căn : 1.330 căn	Khối thấp tầng: + Diện tích xây dựng: 10.763 m ² + Diện tích sàn: 65.593 m ² + Số tầng: 5-6 tầng + Số căn: 166 căn

- Hiện trạng thực hiện dự án: Đang xin chủ trương đầu tư Dự án, và dự kiến khởi công trong quý III năm 2018, dự kiến hoàn thành Quý IV năm 2021. Tuy nhiên tùy theo nhận định thị trường từng thời kỳ, công ty có thể thay đổi phương án kinh doanh nhằm phục vụ tốt nhất nhu cầu của khách hàng và phù hợp với chiến lược kinh doanh của mình.

- Tổng vốn đầu tư dự kiến: 3.372 tỷ đồng.
- Lợi nhuận sau thuế dự kiến: 571,5 tỷ đồng
- Giá trị đã thực hiện đầu tư: 749,5 tỷ

6.1.2.1.14. Tòa nhà hỗn hợp Grandeur Palace – Phạm Hùng



❖ Tổng quan:

- Grandeur Palace – Phạm Hùng 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 32 ha, nơi sẽ triển khai xây dựng nhà hát Hoa Sen – một nhà hát quy mô hiện đại bậc nhất thủ đô; Grandeur Palace – Phạm Hùng còn có mạng lưới đường giao thông xung quanh cực kỳ thuận tiện.
- Grandeur Palace – Phạm Hùng 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;
- Tỷ lệ tham gia của Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú – Invest là: 62%;
- 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;
- Quy mô dự án:

+ Tổng diện tích đất: 22.744 m ²	+ Số tầng: 45 tầng
+ Tổng diện tích sàn: 221.000 m ²	+ Số căn: 1050 căn

- Hiện trạng thực hiện dự án: dự kiến khởi công xây dựng vào đầu năm 2019, hoàn thành Quý III năm 2021
- Tổng vốn đầu tư dự kiến: 4.735 tỷ đồng.

-
- Lợi nhuận sau thuế dự kiến: 1.719,129 tỷ đồng
 - Giá trị đã thực hiện đầu tư: 45,1 tỷ đồng

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;
- Tỷ lệ tham gia của Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú – Invest là: 62%;
- 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;
- Quy mô dự án:

+ Tổng diện tích đất: 25.522 m ²	+ Số tầng: 5 tầng
+ Tổng diện tích sàn: 42.517 m ²	+ Số căn : 128 căn

- Hiện trạng thực hiện dự án: Đã được phê duyệt quy hoạch 1/500, đang thực hiện các thủ tục tính tiền sử dụng đất;
- Tổng vốn đầu tư dự kiến: 389 tỷ đồng.
- Lợi nhuận sau thuế dự kiến: 262,733 tỷ đồng

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;
- Tỷ lệ tham gia của Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú – Invest là: 50%;
- 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;
- Quy mô dự án:

+ Tổng diện tích đất: 25.537 m ²	+ Số tầng: 25 tầng và 01 tầng hầm
+ Tổng diện tích sàn: 175.958 m ²	+ Số căn : 1.271 căn

- Hiện trạng thực hiện dự án: Đã được phê duyệt quy hoạch 1/500, đang thực hiện các thủ tục tính tiền sử dụng đất;
- Tổng vốn đầu tư dự kiến: 1.028 tỷ đồng.
- Lợi nhuận sau thuế dự kiến: 18 tỷ đồng

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;
- Tỷ lệ tham gia của Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú – Invest là: 50%;
- Hình thức thực hiện: Hợp tác đầu tư;
- Thời gian thực hiện: dự kiến hoàn thành năm 2019;
- Vị trí: Phường Kiến Hưng, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội;
- Quy mô dự án:

+ Tổng diện tích đất: 75.684 m ²	+ Số tầng: 4-5 tầng
+ Tổng diện tích sàn: 153.298 m ²	+ Số căn : 387 căn

- Hiện trạng thực hiện dự án: Đã được phê duyệt quy hoạch 1/500, đang thực hiện các thủ tục tính tiền sử dụng đất;
- Tổng vốn đầu tư dự kiến: 1.420 tỷ đồng.
- Lợi nhuận sau thuế dự kiến: 484,985 tỷ đồng

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;
- Tỷ lệ tham gia của Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú – Invest là: 50%;
- Hình thức thực hiện: Hợp tác đầu tư;
- Thời gian thực hiện: dự kiến hoàn thành năm 2020;
- Vị trí: Phường Phú Lãm và phường Yên Nghĩa, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội;
- 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 được phê duyệt quy hoạch 1/500, đang thực hiện các thủ tục tính tiền sử dụng đất;
- Tổng vốn đầu tư dự kiến: 1.585 tỷ đồng.
- Lợi nhuận sau thuế dự kiến: 555,932 tỷ đồng

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;
- Tỷ lệ tham gia của Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú – Invest là: 50%
- Hình thức thực hiện: Hợp tác đầu tư;
- Thời gian thực hiện: dự kiến hoàn thành năm 2022;
- Vị trí: Phường Phú Lương và phường Yên Nghĩa, quận Hà Đông, Hà Nội;
- Quy mô dự án:

Tổng diện tích đất: 417.883 m ²	
Khu cao tầng + Diện tích xây dựng: 16.395 m ² + Diện tích sàn: 251.905 m ² + Số tầng: 10 - 15 tầng + Số căn: 2.351 căn	Khu thấp tầng: + Diện tích xây dựng: 50.340 m ² + Diện tích sàn: 249.114 m ² + Số tầng: 4 – 6 tầng + Số căn: 604 căn

- Hiện trạng thực hiện dự án: Đã được phê duyệt quy hoạch 1/500, đang thực hiện các thủ tục tính tiền sử dụng đất;
- Tổng vốn đầu tư dự kiến: 4.653 tỷ đồng.
- Lợi nhuận sau thuế dự kiến: 857,266 tỷ đồng

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;
- Tỷ lệ tham gia của Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú – Invest là: 50%
- 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;
- 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: 4-6 tầng + Số căn: 81 căn

- Hiện trạng thực hiện dự án: : Đã được phê duyệt quy hoạch 1/500, đang thực hiện các thủ tục tính tiền sử dụng đất;
- Tổng vốn đầu tư dự kiến: 1.721 tỷ đồng.
- Lợi nhuận sau thuế dự kiến: 262,110 tỷ đồng

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 146 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;
- Tỷ lệ tham gia của Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú – Invest là: 70%;
- 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: 146 ha (bao gồm khu thấp tầng và cao tầng)
- 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;
- 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.
- Hiện trạng thực hiện dự án: Đã hoàn thành và bàn giao đưa vào sử dụng.
- Giá trị đã thực hiện đầu tư: 527 tỷ đồng

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;
- 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.
- Hiện trạng thực hiện dự án: Đã hoàn thành và bàn giao đưa vào sử dụng
- Giá trị đã thực hiện đầu tư: 546 tỷ đồng

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;
- Tỷ lệ tham gia của Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú – Invest là: 33%;
- 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;
- Hiện trạng thực hiện dự án: Đã hoàn thành và đưa vào sử dụng
- Tổng mức đầu tư dự án: 4.213 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;
- Tỷ lệ tham gia của Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú – Invest là: 50%;
- 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 Hoài Đức, thành phố Hà Nội;
- 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.
- Tổng mức đầu tư dự án: 1.961 tỷ đồng.

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;
- Tỷ lệ tham gia của Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú – Invest là: 70%;
- 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;
- Hiện trạng thực hiện dự án: Hiện đang làm thủ tục phê duyệt dự án;
- Hiện trạng thực hiện dự án: Đã có kết quả thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi dự án và đang làm thủ tục phê duyệt dự án;
- Tổng vốn đầu tư dự kiến: 2.824 tỷ đồng.

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;
- Tỷ lệ tham gia của Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú – Invest là: 60%;
- 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 2020;
- Vị trí: Quận Thủ Đức, thành phố Hồ Chí Minh;
- Hiện trạng thực hiện dự án: Đang thực hiện thi công công trình dự án;
- Tổng vốn đầu tư dự kiến: 2.527 tỷ đồng.
- Giá trị đã thực hiện đầu tư: 463,3 tỷ đồng

6.1.3. Cơ cấu doanh thu và lợi nhuận năm 2016, 2017 và quý I/2018

Bảng 8. Cơ cấu doanh thu Công ty mẹ năm 2016, 2017 và quý I/2018

Chỉ tiêu	Báo cáo tài chính Công ty mẹ				Biến động (tăng giảm)		Báo cáo tài chính công ty mẹ	
	Năm 2016		Năm 2017				Quý I/2018	
	Giá trị (Tr.đ)	% trên DT thuần	Giá trị (Tr. đ)	% trên DT thuần	Giá trị (Tr.đ)	%	Giá trị (Tr.đ)	% trên DT thuần
Doanh thu thuần từ bán hàng và cung cấp dịch vụ	267.003	100%	840.497	100%	573.494	214,79%	9.248	100%
Doanh thu bán hàng hoá bất động sản	210.138	78,70%	825.263	98,19%	615.125	292,73%	8.782	94,95%
Doanh thu bán hàng khác	41.672	15,61%	2.346	0,28%	(39.326)	-94,37%		
Doanh thu cung cấp dịch vụ	15.193	5,69%	2.368	0,28%	(12.825)	-84,41%	467	5,05%
Doanh thu hợp đồng xây dựng	-		10.520	1,25%	10.520			

(Nguồn: BCTC riêng kiểm toán năm 2016, BCTC riêng kiểm toán năm 2017 và BCTC quý I năm 2018 của Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú – Invest)

Bảng 9. Cơ cấu doanh thu hợp nhất năm 2016, năm 2017 và quý I/2018

Chỉ tiêu	Báo cáo tài chính hợp nhất				Biến động (tăng giảm)		Báo cáo tài chính hợp nhất	
	Năm 2016		Năm 2017				Quý I/2018	
	Giá trị (Tr.đ)	% trên DT thuần	Giá trị (Tr. đ)	% trên DT thuần	Giá trị (Tr.đ)	%	Giá trị (Tr.đ)	% trên DT thuần
Doanh thu thuần từ bán hàng và cung cấp dịch vụ	772.104	100%	875.449	100%	103.345	13,38%	14.618	100,00%
Doanh thu bán hàng hoá bất động sản	286.960	37,17%	829.030	94,70%	542.071	188,90%	8.782	60,07%
Doanh thu bán hàng khác	41.672	5,40%	30.180	3,45%	(11.492)	-27,58%	5.407	36,99%
Doanh thu cung cấp dịch vụ	15.193	1,97%	2.286	0,26%	(12.907)	-84,95%	430	2,94%
Doanh thu hợp đồng xây dựng	428.279	55,47%	13.953	1,59%	(414.327)	-96,74%		

(Nguồn: BCTC hợp nhất kiểm toán năm 2016, BCTC hợp nhất kiểm toán năm 2017 và BCTC quý I năm 2018 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, đóng góp 37,17% Doanh thu thuần. Năm 2017, doanh thu từ kinh doanh bất động sản có sự tăng trưởng mạnh mẽ, chiếm 94,70% Doanh thu thuần, và tăng 188,90% so với cuối năm ngoái. Đạt được kết quả này là do trong kỳ công ty đã ghi nhận phần lớn doanh thu từ kinh doanh dự án V5, V6 (Dự án hoàn thành Quý 4 năm 2016, bắt đầu bàn giao từ Quý 4 năm 2016 và bàn giao, ghi nhận doanh thu phần lớn trong năm 2017).

Doanh thu hợp đồng xây dựng năm 2016 là doanh thu xây lắp của dự án BT xây dựng trường Đại học Y tế công cộng, dự án này có quy mô đầu tư khoảng 640 tỷ đồng, hoàn thành và bàn giao cho chủ đầu tư (Bộ Y tế) tháng 10/2016, được ghi nhận doanh thu 428 tỷ đồng, làm cho doanh thu hợp đồng xây dựng đóng góp 55,46% trong tổng Doanh thu thuần. Doanh thu từ hoạt động này năm 2017 giảm xuống đáng kể, chỉ chiếm 1,59% Doanh thu thuần, do chỉ 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, giá trị doanh thu ghi nhận trong kỳ là phần việc bổ sung để hoàn thành công trình 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 và chỉ giảm nhẹ trong năm vừa qua.

Doanh thu cung cấp dịch vụ của Công ty là doanh thu cung cấp các dịch vụ vận hành khu đô thị, khu nhà ở cao tầng và chiếm tỷ trọng nhỏ nhưng đã giảm hơn 7 lần do bàn giao quyền và nghĩa vụ vận hành khu nhà cao tầng The Văn Phú - Victoria (CT9 Văn Phú) cho Ban quản trị tòa nhà từ 01/01/2017.

Doanh thu năm 2017 (cả báo cáo riêng và hợp nhất) đạt được chủ yếu từ hoạt động kinh doanh bất động sản, doanh thu hoạt động kinh doanh bất động sản chiếm tỷ trọng 98,19% doanh thu của Công ty mẹ và 94,70% doanh thu hợp nhất. Trong cơ cấu doanh thu của bất động sản năm 2017, doanh thu từ dự án nhà phố thương mại The Victoria (dự án V5-V6, khu đô thị Văn Phú) chiếm 91,34% (đạt 763.742 triệu đồng) tại Công ty mẹ. Doanh thu từ dự án V5-V6 cũng đem lại khoản lợi nhuận gộp 438.532 triệu đồng tại Công ty mẹ (chiếm 94,42% tổng lợi nhuận gộp tại Công ty mẹ). Năm 2017, tỷ suất lợi nhuận gộp/doanh thu thuần và tỷ suất lợi nhuận sau thuế/doanh thu tại Công ty mẹ lần lượt là 53,97% và 49,12%. Đạt được tỷ lệ trên là do trong năm 2017, Công ty phát triển dự án nhà phố thương mại The Victoria tại lô đất V5-V6 thuộc khu đô thị mới Văn Phú, Hà Đông, Hà Nội, đây là các khu đất đã giải phóng mặt bằng, đầu tư hạ tầng kỹ thuật cơ bản từ năm 2007, các chi phí đầu tư thời điểm năm 2007 so với năm 2017 (năm ghi nhận doanh thu) là tương đối thấp do đó tỷ suất lợi nhuận đạt được rất cao.

Doanh thu Quý 1 năm 2018 chủ yếu là doanh thu từ hoạt động kinh doanh bất động sản phát sinh từ Dự án nhà phố thương mại V5-V6 Khu đô thị Văn Phú (chiếm 94,95% doanh thu Công ty mẹ và 60% tổng doanh thu hợp nhất). Trong Quý 1 năm 2018, các dự án Công ty đang triển khai chưa hoàn thành bàn giao sản phẩm cho khách hàng nên chưa ghi nhận doanh thu, dự kiến sản phẩm của các dự án và các thủ tục để chuyển nhượng, ghi nhận doanh thu sẽ thực hiện từ Quý 3/2018.

Doanh thu hoạt động tài chính trong năm 2017 trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng tại Báo cáo tài chính riêng năm 2017:

Doanh thu hoạt động tài chính: 81.043.394.835 đồng. Gồm:

- Doanh thu từ lãi tiền gửi: 2.441.285.335 đồng
- Doanh thu từ chuyển nhượng cổ phần tại Công ty cổ phần đầu tư Văn Phú – Land : 78.602.109.500 đồng (i)

(i) Theo hợp đồng chuyển nhượng 01/2017/HĐCN-VPL ngày 28/12/2017 và các phụ lục của hợp đồng này, Công ty chuyển nhượng cổ phần tại Công ty cổ phần đầu tư Văn Phú – Land với giá chuyển nhượng là 124.838.644.500. Tại thời điểm chuyển nhượng, Công ty đã góp vốn vào Công ty cổ phần đầu tư Văn Phú – Land số tiền là: 46.236.535.000 đồng. Do vậy, doanh thu từ hoạt động chuyển nhượng cổ phần tại Công ty cổ phần đầu tư Văn Phú – Land là 78.602.109.500 đồng. Đến nay, Công ty đã nhận đủ 100% giá trị chuyển nhượng cổ phần.

Bảng 10. Cơ cấu lợi nhuận gộp và tỷ lệ lợi nhuận gộp/doanh thu thuần
Công ty mẹ năm 2016, 2017 và quý I/2018

Chỉ tiêu	Báo cáo tài chính Công ty mẹ				Biến động (tăng giảm)		Báo cáo tài chính Công ty mẹ	
	Năm 2016		Năm 2017				Quý I/2018	
	Giá trị (Tr.đ)	Tỷ lệ/DTT	Giá trị (Tr. đ)	Tỷ lệ/DTT	Giá trị (Tr.đ)	%	Giá trị (Tr.đ)	Tỷ lệ/DTT
Lợi nhuận gộp từ bán hàng và cung cấp dịch vụ	76.112	28,51%	453.596	53,97%	377.484	495,96%	5.732	61,98%
Lợi nhuận gộp từ bán hàng hoá bất động sản	77.902	29,18%	452.285	53,81%	374.383	480,58%	5.410	58,50%
Lợi nhuận gộp từ bán hàng khác	(2.752)	-1,03%	(0)	0,00%	2.752	-100,00%	-	
Lợi nhuận gộp từ cung cấp dịch vụ	962	0,36%	1.568	0,19%	607	63,06%	321	3,47%
Lợi nhuận gộp từ hợp đồng xây dựng	-		(258)	-0,03%	(258)		-	

(Nguồn: BCTC riêng kiểm toán năm 2016, năm 2017 và quý I/2018
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 2016 , năm 2017 và quý I/2018

Chỉ tiêu	Báo cáo tài chính hợp nhất				Biến động (tăng giảm)		Báo cáo tài chính hợp nhất	
	Năm 2016		Năm 2017				Quý I/2018	
	Giá trị (tr.đ)	Tỷ lệ/DTT	Giá trị (tr.đ)	Tỷ lệ/DTT	Giá trị	%	Giá trị (Tr.đ)	Tỷ lệ/DTT
Lợi nhuận gộp từ bán hàng và cung cấp dịch vụ	99.928	12,94%	456.760	52,17%	356.832	357,09%	6.069	41,52%
Lợi nhuận gộp từ bán hàng hoá bất động sản	101.718	13,17%	455.316	52,01%	353.598	347,63%	5.410	61,61%
Lợi nhuận gộp từ bán hàng khác	(2.752)	-0,36%	134	0,02%	2.885	-104,87%	337	6,23%
Lợi nhuận gộp từ cung cấp dịch vụ	962	0,12%	1.568	0,18%	607	63,06%	321	74,77%
Lợi nhuận gộp từ hợp đồng xây dựng	-	0,00%	(258)	-0,03%	(258)		-	

*Nguồn: BCTC hợp nhất kiểm toán năm 2016 , năm 2017 và quý I/2018
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. Nhà đầu tư (Công ty CPĐT Văn Phú - Invest) sẽ thu được lợi nhuận từ Công ty TNHH MTV đầu tư Văn Phú - Giảng Võ (Công ty con do Nhà đầu tư sở hữu 100% vốn) bằng việc phát triển Dự án Khu hỗn hợp và nhà ở 138B Giảng Võ (Granduer Palace Giảng Võ). Lợi nhuận gộp từ bán hàng khác âm 2.752 triệu đồng là từ hoạt động thanh lý các chủng loại thép còn lại sau thi công các công trình nhà ở cao tầng CT9, nhà ở thấp tầng thuộc khu đô thị Văn Phú. Năm 2017, lợi nhuận gộp từ hoạt động xây dựng âm 258 triệu do công trình đường N4- Đan Phượng (đầu nối từ đề tá Hữu Hồng thuộc huyện Đan Phượng và quốc lộ 32) có thời gian thi công kéo dài dẫn đến các chi phí quản lý và lãi vay cao.

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. Lợi nhuận Quý 1 năm 2018 của Công ty chủ yếu từ hoạt động kinh doanh bất động sản dự án nhà phố thương mại The Victoria (lô đất V5-V6, Khu đô thị Văn Phú), các dự án khác đang trong quá trình triển khai thực hiện, chưa đủ điều kiện ghi nhận doanh thu do đó không đóng góp lợi nhuận trong Quý 1 năm 2018, dự kiến từ Quý 3 năm 2018, các dự án đủ điều kiện ghi nhận doanh thu – lợi nhuận.

Biên lợi nhuận 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 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. Với lý do trên, trong năm 2017 Công ty đã bàn giao sản phẩm cho khác các dự án bất động sản đã triển khai và ghi nhận được doanh thu và lợi nhuận sau thuế cao đột biến so với năm trước, trong đó đáng chú ý nhất là mức tăng trưởng gần 20 lần đối với lợi nhuận sau thuế.

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.

Tương tự 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 như Công ty Cổ phần Xây dựng Coteccons, Công ty Cổ phần Kỹ thuật SIGMA, Công ty TNHH Schindler Việt Nam, Công ty cổ phần đầu tư và xây dựng số 4 (Icon4), ... 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 2016 , năm 2017 và quý I/2018

Chỉ tiêu	Báo cáo tài chính Công ty mẹ				Biến động (tăng giảm)		Báo cáo tài chính Công ty mẹ	
	Năm 2016		Năm 2017				Quý I/2018	
	Giá trị (tr.đ)	%/DTT	Giá trị (tr.đ)	%/DTT	Giá trị	%	Giá trị (Tr .đ)	%/DTT
Giá vốn hàng bán	190.890	71,49%	386.901	46,03%	196.011	102,68%	3.517	38,02%
Chi phí tài chính	19.261	7,21%	25.061	2,98%	5.800	30,11%	925	10,01%
<i>Trong đó Chi phí lãi vay</i>	19.261	7,21%	25.061	2,98%	5.800	30,11%	925	10,01%
Chi phí bán hàng	2.282	0,85%	-	0,00%	(2.282)		-	0,00%
Chi phí quản lý doanh nghiệp	29.727	11,13%	42.754	5,09%	13.027	43,82%	3.192	34,51%
Tổng cộng	242.161	90,70%	454.716	54,10%	212.555	87,77%	7.634	82,54%

(Nguồn: BCTC riêng kiểm toán năm 2016 , BCTC riêng kiểm toán năm 2017 và BCTC quý I năm 2018 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 2016 ,2017 và quý I/2018**

Chỉ tiêu	Báo cáo tài chính hợp nhất				Biến động (tăng giảm)		Báo cáo tài chính hợp nhất	
	Năm 2016		Năm 2017				Quý I/2018	
	Giá trị (tr.đ)	%/DTT	Giá trị (tr.đ)	%/DTT	Giá trị	%	Giá trị (Tr .đ)	%/DTT
Giá vốn hàng bán	672.176	87,06%	418.689	47,83%	(253.487)	-37,71%	8.549	58,48%
Chi phí tài chính	19.261	2,49%	26.597	3,04%	7.336	38,09%	1.477	10,10%
<i>Trong đó Chi phí lãi vay</i>	19.261	2,49%	26.597	3,04%	7.336	38,09%	1.477	10,10%
Chi phí bán hàng	2.282	0,30%	-	0,00%	(2.282)	-100,00%	-	0,00%
Chi phí quản lý doanh nghiệp	31.898	4,13%	52.994	6,05%	21.096	66,14%	5.050	34,55%
Tổng cộng	725.617	93,98%	498.280	56,92%	(227.338)	-31,33%	15.076	103,14%

(Nguồn: BCTC hợp nhất kiểm toán năm 2016 ,BCTC hợp nhất năm 2017 và BCTC quý I/2018 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. Như mục VI. 6.1.3 đã trình bày, dự án V6-V6 là dự án được giải phóng mặt bằng, nộp tiền sử dụng đất và đầu tư hạ tầng cơ bản từ năm 2007 (thời điểm chi phí đầu tư thấp) nhưng doanh thu ghi nhận năm 2017 (thời điểm giá bán bất động sản cao) do đó tỷ suất lợi nhuận gộp/doanh thu rất cao (trên 50%). Tương tự năm 2017, quý 1 năm 2018, doanh thu (cả Công ty mẹ và hợp nhất) chủ yếu là doanh thu bán hàng dự án nhà phố thương mại The Victoria nên tỷ lệ giá vốn thấp, các khoản chi phí quản lý, tài chính không có sự thay đổi đột biến về giá trị.

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 2017, dư 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. 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 đối 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 bán 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
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
7	Công ty TNHH ONG & ONG (Singapore)	23/10/2017	Tư vấn thiết kế nội thất	5.671
8	Công ty TNHH kiến trúc LAVA	30/12/2017	Tư vấn thiết kế	12.220

(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 hướng tới việc thiết lập và duy trì và cải tiến hệ thống quản lý chất lượng đáp ứng theo yêu cầu của tiêu chuẩn quốc gia (TCVN) và các tiêu chuẩn quốc tế.

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
-----	----------------	------------------	----------	-------------------------------	---------------------

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. Dự kiến thanh lý Q2/2021
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. Dự kiến thanh lý Q4/2018
3	Công ty cổ phần đầu tư BĐS SIC	16/10/2017	Hợp đồng nguyên tắc chuyển nhượng dự án gắn với chuyển nhượng quyền sử dụng đất	191.250	Đang thực hiện. Dự kiến ghi nhận doanh thu Q2/2018
	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	Đã thực hiện. Dự kiến thanh lý T07/2018
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	Thanh lý tháng 02/2018

STT	Tên khách hàng	Ngày ký Hợp đồng	Nội dung	Giá trị Hợp đồng (triệu đồng)	Tình trạng Hợp đồng
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	Thanh lý tháng 05/2017
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, dự kiến thanh lý T05/2018
7	Công ty TNHH Schindler Việt Nam	20/01/2017	Cung cấp và lắp đặt thang cuốn	4.253	Đã thực hiện, dự kiến thanh lý T05/2018
8	Công ty cổ phần đầu tư và xây dựng số 4 (Icon4)	12/3/2018	Thi công dự án The Terra - Hào Nam	98.322	Đang thực hiện. Dự kiến thanh lý T06/2019
	Tổng cộng			1.135.713	

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 năm 2016 , năm 2017 và quý I/2018

Bảng 16. Một số chỉ tiêu tài chính và kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty mẹ trong năm 2016 , năm 2017 và quý I/2018

Đơn vị tính: Triệu đồng

Chỉ tiêu Công ty mẹ	Năm 2016	Năm 2017	% tăng giảm (2017/2016)	Quý I/2018
Tổng tài sản	2.558.933	3.080.859	20%	2.935.395
Vốn chủ sở hữu	342.776	1.849.256	439%	1.850.820
Doanh thu thuần	267.003	840.497	215%	9.248
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	26.897	466.825	1636%	2.068

Lợi nhuận khác	(3.503)	49.815		(64)
Tổng lợi nhuận trước thuế	23.394	516.640	2108%	2.005
Tổng lợi nhuận sau thuế	17.497	412.852	2260%	1.564
Tỷ lệ lợi nhuận sau thuế trên VCSH bình quân (ROE)	5,11%	37,67%		
Tỷ lệ chi trả cổ tức	20%	11,98% (*)		

(Nguồn: BCTC riêng kiểm toán năm 2016, BCTC kiểm toán 2017 và BCTC quý I/2018 của Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú – Invest)

(*) Năm 2017 đã chi trả hai đợt với tổng giá trị cổ tức đã tạm ứng là 191.750.000.000 đồng, ứng với 11,98% mệnh giá cổ phần tại thời điểm 31/12/2017. Theo Nghị quyết số 1004/2018/NQ-ĐHĐCĐ ngày 10/04/2017, tỷ lệ chi trả cổ tức năm 2017 được duyệt là 11,98% trên vốn điều lệ tại thời điểm 31/12/2017.

**Bảng 17. Một số chỉ tiêu kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh hợp nhất
trong năm 2016, 2017 và quý I/2018**

Đơn vị tính: Triệu đồng

Chỉ tiêu Hợp nhất	Năm 2016	Năm 2017	% tăng giảm (2017/2016)	Quý I/2018
Tổng tài sản	2.709.350	3.737.475	37,95%	3.595.939
Vốn chủ sở hữu	351.836	2.036.804	478,91%	2.042.362
Doanh thu thuần	772.104	875.449	13,38%	14.618
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	32.886	473.159	1338,77%	6.082
Lợi nhuận khác	(3.712)	49.610		(73)
Tổng lợi nhuận trước thuế	29.174	522.769	1691,89%	6.008
Tổng lợi nhuận sau thuế	21.952	418.881	1808,21%	5.568
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông công ty mẹ	17.896	421.718		6.139
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	4.056	(2.837)		(570)

Tỷ lệ lợi nhuận sau thuế trên VCSH bình quân (ROE)	6,31%	35,07%		
Tỷ lệ chi trả cổ tức	20%	11,98% (*)		

(Nguồn: BCTC hợp nhất kiểm toán năm 2016, BCTC hợp nhất 2017 và quý I/2018 của Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú – Invest)

Tổng tài sản của Công ty cuối năm 2017 tăng 37% từ 2.700 tỷ đồng lên mức 3.700 tỷ đồng, chủ yếu đến từ nguồn tăng các khoản đầu tư tài chính dài hạn. Do các dự án bất động sản của Công ty đã hoàn thành nên Công ty bắt đầu tập trung nguồn lực vào các Công ty con và các Công ty liên kết nhằm chuẩn bị cho các dự án bất động sản tiếp theo. Vốn chủ sở hữu tại thời điểm cuối năm 2017 tăng mạnh so với thời điểm cuối năm 2016, do trong 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 3.737 tỷ đồng tương đương 37,95%. Tổng tài sản quý 1 năm 2018 của Công ty mẹ giảm nhẹ so với năm 2017 là do Công ty đầu tư các nguồn lực (tiền, tài sản) vào các dự án mới nhưng chưa ghi nhận doanh thu, chưa mang lại lợi nhuận dẫn đến tổng tài sản của Công ty giảm nhẹ trong quý 1 năm 2018, đồng thời Công ty thực hiện thanh toán các khoản nợ đến hạn (nợ phải trả) bằng các tài sản ngắn hạn (tiền gửi có kỳ hạn), nợ phải trả giảm, tài sản ngắn hạn giảm dẫn đến tổng tài sản giảm.

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 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. Lợi nhuận sau thuế của năm 2017 tăng ấn tượng tiếp tục ghi nhận doanh thu từ dự án V5-V6 là chủ yếu với tỷ lệ giá vốn đã giảm mạnh.

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 âm 3,5 tỷ do phát sinh khoản kinh phí tài trợ dự án xây dựng công trình văn hóa với trị giá 4,9 tỷ đồng, năm 2017 đạt 49,8 tỷ đồng phát sinh do Công ty quyết toán dự án hoàn thành nhà chung cư The Văn Phú - Victoria và hoàn nhập một phần chi phí trích trước không sử dụng hết (79,17 tỷ) đối trừ với chi phí khác phát sinh 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 (26,9 tỷ). Công ty đã nộp dứt điểm các khoản tiền phạt, tiền chậm nộp ngay sau khi có thông báo, quyết định của cơ quan thuế và hoàn thành trong năm 2017.

Trong quý 1 năm 2018, Công ty chỉ ghi nhận doanh thu bán hàng từ các sản phẩm còn lại của dự án nhà phố thương mại The Victoria (dự án V5-V6 thuộc khu đô thị Văn Phú, Hà Đông, Hà Nội), các dự án khác đang trong quá trình triển khai và chưa đủ điều kiện ghi nhận doanh thu. Doanh thu hoạt động tài chính là các khoản lãi tiền gửi có kỳ hạn và không kỳ hạn phát sinh trong kỳ. Giá vốn hàng bán là giá vốn của hoạt động kinh doanh bất động sản, chi phí quản lý doanh nghiệp là các khoản chi phí phát sinh tại văn phòng như chi phí lương khối văn phòng, chi phí điện, nước, văn phòng phẩm... phục vụ khối văn phòng.

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 2017 ghi nhận đà tăng trưởng ở các phân khúc nhà ở bao gồm nhà chung cư và nhà đất thấp tầng và đầu năm 2018 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 trong năm 2017, Công ty đã đạt được kết quả bán hàng rất khả quan với dự án Nhà phố thương mại The Victoria thuộc Khu đô thị mới Văn Phú. 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. Năm 2017, Công ty bàn giao 124 ô liền kề thuộc dự án nhà ở thấp tầng V5+V6- Khu đô thị Văn Phú (trong tổng số 148 ô) cho khách hàng và ghi nhận doanh thu vào năm tài chính 2017. Do vậy, doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ và lợi nhuận kế toán trước thuế có biến động tăng lớn so với các năm trước.
- 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. Quỹ 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, Oakwood - đối tác hàng đầu khu vực Châu Á - Thái Bình Dương về vận hành các dự án căn hộ dịch vụ khách sạn. 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 31/03/2018, tổng số lao động của Công ty là 157 người trong đó cán bộ có trình độ đại học và trên đại học chiếm gần 60%. 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

Bảng 18. Bảng so sánh các chỉ tiêu tài chính và hoạt động kinh doanh năm 2017

Đơn vị: Tỷ đồng

STT	Chỉ tiêu	Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú - Invest	Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va	Công ty CP Phát triển Bất động sản Phát Đạt	CTCP Đầu tư KD nhà Khang Điền	Công ty CP Tập đoàn Đất Xanh	Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô
1	Tổng tài sản	3.737	49.467	9.949	9.717	10.264	8.415
2	Vốn Chủ sở hữu	2.037	13.256	2.827	6.191	4.654	2.084
3	Doanh thu thuần	875	11.759	1.327	3.061	2.879	2.300
4	Lợi nhuận sau thuế	419	2.062	440	559	1.085	273
5	ROE	35,1%	15,3%	16,8%	8,11%	26,5%	8,56%

(Nguồn: BCTC hợp nhất kiểm toán năm 2017 của VPI, LDG, PDR, NLG, DXG)

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 2018 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 và diễn biến các phân khúc trong ngành Bất động sản năm 2017 và 2018.

Theo thống kê của CBRE, Quý 4 của năm 2017 kết thúc bận rộn tại cả hai thành phố Hà Nội và TP.HCM. 9.500 căn hộ được chào bán tại Hà Nội và 8.559 căn hộ được chào bán tại TP.HCM. Đối với toàn năm 2017 ghi nhận tổng số lượng căn hộ chào bán lần lượt là 35.000 căn và 31.106 căn. Thị trường tiếp tục khả quan với 23.000 căn hộ và 32.905 căn hộ được tiêu thụ tại Hà Nội và TP.HCM. Trong năm 2018, phân khúc trung cấp được kỳ vọng sẽ là tâm điểm của thị trường với gần 53% lượng chào bán dự kiến nằm trong phân khúc này.

- 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 không thay đổi, là cơ hội để thị trường hấp thụ hàng tồn kho

Cơ cấu nguồn cung 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. Tuy

nhiên tổng số nguồn cung

Theo báo cáo của CBRE, tại Thành phố Hồ Chí Minh trong Quý 4/2017 thị trường đón nhận thêm 8.559 căn hộ, tăng 12% theo quý, đưa tổng nguồn cung cả năm và tổng nguồn cung lũy kế lần lượt là 31.106 căn và 228.903 căn. Tổng nguồn cung năm 2017 giảm 18% so với năm trước tạo điều kiện cho thị trường hấp thụ hàng tồn kho từ năm 2015 và 2016. Đây là giai đoạn các sản phẩm được đầu tư nhiều hơn về thiết kế, tiện ích, vật liệu hoàn thiện để đáp ứng nhu cầu ngày càng cao của khách hàng. Chiến lược bán hàng và tiếp thị cũng được chuẩn bị kỹ hơn. Xét về tỉ lệ giữa các phân khúc sản phẩm, phân khúc trung cấp chiếm 64% tổng nguồn cung năm 2017 (so với 40% trong năm 2015) cho thấy sự chuyển dịch mạnh mẽ của thị trường để đáp ứng nhu cầu của người mua để ở và tạo nền tảng cho thị trường bền vững. Xét về vị trí, thị trường căn hộ tại TP.HCM tiếp tục mở rộng về phía Đông và Nam tập trung tại quận 2, 7, 9, và Bình Thạnh.

Bên cạnh đó, tại thị trường Hà Nội phân khúc căn hộ dịch vụ toàn thị trường có 51 dự án, cung cấp 4.695 căn, tăng 14% theo quý, 17% theo năm. Công suất trung bình phân khúc này đạt 89%, giảm 0,6% điểm % theo quý, tăng 1,7 điểm % theo năm. Quý IV ghi nhận sự góp mặt của 10 dự án mở bán mới, 3 dự án mở bán thêm với khoảng 1.290 căn. Trong đó, nguồn cung sơ cấp đạt khoảng 3.924 căn, tăng 4% theo quý và 52% theo năm. Năm 2017, dù nguồn cung mới không thay đổi so với năm 2016 nhưng phân khúc hạng A lại ghi nhận hoạt động tốt nhất trong 8 năm qua, tăng 3 lần lượng căn bán ra so với năm 2016

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 trong năm 2018. 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 chứng 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 2018.

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 chứng 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 xảy 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 31/03/2018 là 277 người, trong đó số lao động của Công ty là 157 người. Cơ cấu lao động được thể hiện trong bảng sau:

Bảng 19. Cơ cấu lao động của Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú – Invest

Đơn vị tính: Người

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	
94	05	0	58	157

(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 20. Tỷ lệ chi trả cổ tức

Chỉ tiêu	Năm 2016	Năm 2017	Dự kiến 2018
1. Tỷ lệ chi trả cổ tức/mệnh giá	20%	11,98%	16%
2. Hình thức chi trả	Bằng tiền	Bằng tiền	Bằng tiền
3. Thời điểm chi trả	Tháng 7/2017	Tháng 7/2017 và Tháng 12/2017 (*)	Dự kiến: tháng 12/2018

(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) và Nghị quyết số 0412/NQ-HĐQT ngày 04/12/2017 của Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú - Invest về việc tạm ứng cổ tức lần 2 năm 2017 với tỷ lệ 11% mệnh giá với số tiền cổ tức là 176.000.000.000 đồng. Tổng tiền cổ tức tạm ứng 2 đợt là 191.732.000.000 đồng (tương ứng tỷ lệ 11,98% vốn điều lệ tại thời điểm 31/12/2017).

Theo Nghị quyết của Đại hội đồng Cổ đông thường niên năm 2018, tỷ lệ chi trả cổ tức dự kiến năm 2018 là 16%, thời điểm chi trả sẽ do HĐQT quyết định

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:

Loại tài sản	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 2017 là 13 triệu đồng/người/tháng và dự kiến trong năm 2018 là 16,6 triệu đồng/người/tháng.

11.3. Thanh toán các khoản nợ đến hạn

Hiện nay, Công ty không có các khoản nợ quá hạn chưa thanh toán và luôn tuân thủ các nghĩa vụ nợ theo đúng các quy định hiện hành

11.4. Các khoản phải nộp theo luật định

Bảng 21. Thuế và các khoản phải nộp phải nộp của công ty mẹ

Đơn vị: Triệu đồng

Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	31/12/2016	31/12/2017	31/03/2018
Thuế GTGT		-	
Thuế TNDN	30.025	61.154	0
Thuế TNCN	25	6.238	0
Các loại thuế khác	-		
Phí, lệ phí và các khoản khác			
Tổng	30.050	67.392	

(Nguồn: BCTC riêng kiểm toán năm 2016, năm 2017 và quý 1/2018
của Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú – Invest)

Bảng 22. Thuế và các khoản phải nộp phải nộp hợp nhất

Đơn vị: Triệu đồng

Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	31/12/2016	31/12/2017	31/03/2018
Thuế GTGT	9.793	9.611	9.611
Thuế TNDN	30.025	60.899	-
Thuế TNCN	34	6.396	360
Các loại thuế khác	584	584	
Phí, lệ phí và các khoản khác			
Tổng	40.436	77.490	9.971

(Nguồn: BCTC hợp nhất kiểm toán năm 2016, năm 2017 và quý 1/2018
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 HĐQT quyết định dựa trên đề xuất của HĐQT.

Bảng 23. Trích lập các Quỹ của Công ty của Công ty mẹ

Đơn vị: Triệu đồng

Chỉ tiêu	31/12/2016	31/12/2017	31/03/2018
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, năm 2017 và quý 1/2018
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 24. Vay và nợ thuê tài chính công ty mẹ

Đơn vị: Triệu đồng

Chỉ tiêu	31/12/2016	31/12/2017	31/03/2018
Vay ngắn hạn	512.957	300.527	263.227
Ngân hàng TNHH Indovina - CN Thiên Long	326.164	217.600	244.129
Ngân hàng TMCP kỹ thương VN - CN Thăng Long	131.793	77.926	11.698
Vay đối tượng khác	55.000	5.000	7.400
Vay dài hạn	59.424	-	-
Tô Như Toàn	31.924	-	0
Tô Như Thắng	27.500	-	0
Ngân hàng TNHH Indovina - CN Thiên Long	-		0
Ngân hàng Vietcombank Chi nhánh Quận 2 TP HCM	-		0
Tổng	572.381	300.527	263.227

(Nguồn: BCTC riêng kiểm toán năm 2016, năm 2017 và quý 1/2018 của Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú – Invest)

Bảng 25. Vay và nợ thuê tài chính hợp nhất

Đơn vị: Triệu đồng

Chỉ tiêu	31/12/2016	31/12/2017	31/03/2018
Vay ngắn hạn	547.520	333.924	315.876
Ngân hàng TNHH Indovina - CN Thiên Long	326.164	250.998	296.778
Ngân hàng TMCP Kỹ thương VN - CN Thăng Long	131.793	77.926	11.698
Vay đối tượng khác	89.563	5.000	7.400
Vay dài hạn	59.424	279.008	295.782
Tô Như Toàn	31.924	-	0
Tô Như Thắng	27.500	-	0
Ngân hàng TNHH Indovina - CN Thiên Long	-	268.220	13.376
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - CN Thủ Thiêm và Ngân hàng TNHH Indovina - CN Thiên Long	-	10.788	282.406
Tổng	606.944	612.933	611.659

(Nguồn: BCTC hợp nhất kiểm toán năm 2016, BCTC hợp nhất năm 2017 và BCTC quý I/2018 của Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú – Invest)

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 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.

Tổng dư nợ ngắn hạn và dài hạn tại thời điểm 31/12/2017 là 612.932 triệu đồng, 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 77.926 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.

Các khoản vay tại thời điểm 31/03/2018 của Công ty giảm nhẹ (cả ở Công ty mẹ và hợp nhất) là do Công ty thanh toán các khoản nợ đến hạn phải trả hoặc tất toán các món vay với lãi suất cao để tối đa hóa lợi ích các nguồn tài chính cho Công ty. Trong quý 1 năm 2018, khoản vay dài hạn Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – CN Thủ Thiêm và Ngân hàng TNHH Indovina – CN Thiên Long để phục vụ ứng vốn chi trả công tác đền bù, giải phóng mặt bằng 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. Các khoản vay khác phát sinh theo nhu cầu, dự trên cơ sở tính toán các luồng tài chính hợp lý của các dự án Công ty đang triển khai.

Tổng khoản vay tại Ngân hàng TNHH Indovina - Chi nhánh Thiên Long 519.218 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 tại ô đất V5+V6, 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 Thủ Thiêm 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 10.788 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.

11.7. Tình hình công nợ hiện nay

Hiện nay, Công ty không có các khoản nợ quá hạn chưa thanh toán và luôn tuân thủ tốt các nghĩa vụ nợ theo đúng quy định hiện hành.

a) Tổng số nợ phải thu

Bảng 26. Các khoản phải thu công ty mẹ

Đơn vị: Triệu đồng

Error! Not a valid link.

(Nguồn: BCTC riêng kiểm toán năm 2016 ,BCTC riêng năm 2017 và BCTC quý I/2018 của Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú – Invest)

Bảng 27. Các khoản phải thu hợp nhất

Đơn vị: Triệu đồng

Chỉ tiêu	31/12/2016	31/12/2017	31/03/2018
Các khoản phải thu ngắn hạn	1.002.515	1.052.139	1.111.922
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	893.308	801.444	767.174
Trả trước cho người bán ngắn hạn	38.874	31.509	57.361
Phải thu về cho vay ngắn hạn	10.200	4.000	4.000
Phải thu ngắn hạn khác	60.386	215.438	283.640
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(252)	(252)	(252)
Các khoản phải thu dài hạn	114.752	490.003	500.670
Phải thu về cho vay dài hạn	1.825	-	-
Phải thu dài hạn khác	112.927	490.003	500.670
Tổng các khoản phải thu	1.117.267	1.542.142	1.612.592

(Nguồn: BCTC hợp nhất kiểm toán năm 2016, BCTC hợp nhất năm 2017 và BCTC quý I/2018 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 31/12/2017 là 801.444 triệu đồng, trong đó có 552.760 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. Theo Hợp đồng đã ký kết, Nhà đầu tư và Doanh nghiệp dự án phải xây dựng công trình Trụ sở mới Trường Đại học Y tế công cộng tại Bắc Từ Liêm, Hà Nội. Nhà đầu tư, Doanh nghiệp Dự án sẽ được khai thác Dự án Khu hỗn hợp và nhà ở tại 138B Giảng Võ, Ba Đình, Hà Nội (Dự án khác). Khoản công nợ phải thu phát sinh từ Dự án BT và sẽ được đối trừ với tiền sử dụng đất tại Dự án khác. Hiện nay, Dự án khác đã có Quyết định giao đất số 1023/QĐ-UBND ngày 06/3/2018 và đang thực hiện thủ tục tính tiền sử dụng đất để đối trừ với khoản công nợ phải thu từ Dự án BT. Dự kiến, trong quý 2 năm 2018, sẽ hoàn thành công tác tính tiền sử dụng đất và

bù trừ với khoản công nợ phải thu từ Dự án BT (hoàn thành công tác thu hồi công nợ). Các khoản phải thu ngắn hạn tại ngày 31/03/2018 nhìn chung không biến động nhiều do tại ngày 31/03/2018 chưa đến hạn thu hồi và các dự án mới Công ty chưa phát sinh khoản phải thu khách hàng.

- *Phải thu ngắn hạn khác*: Phải thu khác tại ngày 31/12/2017 là 215.438 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 cho CBNV. Khoản phải thu ngắn hạn khác tại thời điểm 31/03/2018 trên báo cáo hợp nhất tăng lên do phát sinh khoản phải thu từ tạm ứng chưa hoàn hồ sơ để phục vụ công tác giải phóng mặt bằng các dự án đang thực hiện (dự án Văn Phú - Complex tại phường Mỹ Đình 2, quận Nam Từ Liêm, Hà Nội,...).

- *Phải thu dài hạn khác*: Phải thu dài hạn khác tại ngày 31/12/2017 là 490.003 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. Ngoài các khoản phải thu dài hạn chưa thu hồi được tại thời điểm 31/12/2017, trong quý 1 năm 2018 khoản phải thu dài hạn của Công ty tăng thêm là do tăng khoản phải thu ứng trước cho Ban bồi thường giải phóng mặt bằng quận Thủ Đức để chi trả đền bù giải phóng mặt bằng dự án đầu tư xây dựng tuyến đường nối Phạm Văn Đồng đến nút giao Gò Dưa - quốc lộ 1, quận Thủ Đức theo hình thức hợp đồng BT.

Đối với dự án BT Gò Dưa, tính đến thời điểm hiện tại, dự án đã thực hiện chi trả khoảng 30% giá trị đền bù, giải phóng mặt bằng của dự án BT. Dự kiến, dự án sẽ hoàn thành công tác đền bù giải phóng và thực hiện thi công trong năm 2018. Khoản ứng vốn bồi thường giải phóng mặt bằng nêu trên sẽ được thanh toán bằng giá trị quyền sử dụng đất của các khu đất đối ứng tuân theo hợp đồng BT đã ký. Trong trường hợp Hợp đồng BT này, nhà đầu tư được phép triển khai đồng thời các dự án đối ứng tương ứng với giá trị thực hiện hợp đồng BT theo giai đoạn được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xác nhận

Chi tiết biến động các khoản Phải thu đối với các bên liên quan là cá nhân trong năm 2016-2017 trên báo cáo tài chính riêng và báo cáo tài chính hợp nhất năm 2016- 2017 như sau:

Khách hàng	31/12/2016	31/12/2017
------------	------------	------------

	Nội dung	
Nguyễn Minh Tuấn Thành viên HĐQT, miễn nhiệm ngày 25/08/2016 Tổng Giám đốc, miễn nhiệm ngày 04/11/2016	Tiền bán căn hộ cao tầng CT9 thuộc dự án Khu đô thị Văn Phú theo Hợp đồng 507/HĐMBCN-CT09 1,322,712,000	-
Hoàng Thị Liên Thành viên HĐQT, miễn nhiệm ngày 25/08/2016 Phó TGD, miễn nhiệm ngày 01/09/2016	Tiền chuyển nhượng cổ phần tại Công ty CP Đầu tư Văn Phú – House theo hợp đồng chuyển nhượng số 03/2016/HĐCNCP-VPHouse ngày 31/12/2016: 45.625.000.000 đ; Tiền bán căn hộ cao tầng CT9 thuộc dự án Khu đô thị Văn Phú theo HĐ số 123/2014/HĐMBCN-CT09 (1.101.820.000 đ) 46,726,820,000	-
Vũ Thanh Tuấn Thành viên HĐQT, miễn nhiệm ngày 25/08/2016	Tiền chuyển nhượng cổ phần tại Công ty cổ phần đầu tư Văn Phú số 1 theo hợp đồng chuyển nhượng số 01/2016/HĐCN ngày 01/12/2016 9,285,000,000	-
Tô Như Thắng Thành viên HĐQT, bỏ nhiệm ngày 25/08/2016	Tiền nhượng cổ phần tại Công ty CP đầu tư và phát triển kiến trúc I.D.E.A theo hợp đồng chuyển nhượng số 01/HĐCNCP-IDEA ngày 31/12/2016 360,000,000	-
Tạ Hữu Long Thành viên HĐQT, miễn nhiệm ngày 25/08/2016 Phó TGD, miễn nhiệm ngày 01/09/2016	Tiền chuyển nhượng cổ phần tại Công ty CP Đầu tư Văn Phú – House theo hợp đồng chuyển nhượng số 02/HĐCNCP-VPHOUSE ngày 31/12/2016: 43.800.000.000đ; Phải thu tiền cho vay theo thỏa thuận vay vốn số 02/TTVV ngày 13/4/2010: 1.825.000.000đ 45,625,000,000	-

Hiện nay, tất cả các khoản thu đối với cá nhân là bên liên quan đều đã được tất toán toàn bộ.

b) Tổng số nợ phải trả

Bảng 28. Các khoản nợ phải trả của công ty mẹ

Đơn vị: Triệu đồng

Chỉ tiêu	31/12/2016	31/12/2017	31/03/2018
Nợ ngắn hạn	1.768.815	1.211.856	1.064.828
Phải trả người bán ngắn hạn	101.193	84.396	58.036
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	1.966	1.455	969
Thuế và các khoản phải nộp Nhà Nước	30.050	67.392	-
Phải trả người lao động	1.279	3.930	4
Chi phí phải trả ngắn hạn	688.072	491.854	482.634
Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	301.450	-	-
Phải trả ngắn hạn khác	131.622	262.505	260.161
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	512.957	300.527	263.227
Quỹ khen thưởng phúc lợi	225	(204)	(204)
Nợ dài hạn	447.342	19.747	19.747
Phải trả dài hạn khác	387.919	19.747	19.747
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	59.424	-	0
Tổng nợ phải trả	2.216.157	1.231.603	1.084.575

(Nguồn: BCTC riêng kiểm toán năm 2016, BCTC riêng năm 2017 và BCTC quý I/2018 của Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú – Invest)

Bảng 29. Các khoản nợ phải trả hợp nhất

Đơn vị: Triệu đồng

Chỉ tiêu	31/12/2016	31/12/2017	31/03/2018
Nợ ngắn hạn	1.910.172	1.380.228	1.216.360
Phải trả người bán ngắn hạn	232.156	132.272	71.818
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	1.966	1.260	774
Thuế và các khoản phải nộp Nhà Nước	40.436	77.161	9.971
Phải trả người lao động	1.566	7.595	967
Chi phí phải trả ngắn hạn	688.072	491.854	483.089
Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	301.450	-	-
Phải trả ngắn hạn khác	96.815	336.570	334.280
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	547.520	333.924	315.876
Quỹ khen thưởng phúc lợi	191	(408)	(415)
Nợ dài hạn	447.342	320.443	337.217
Phải trả dài hạn khác	387.919	41.434	41.434
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	59.424	279.008	295.782
Tổng nợ phải trả	2.357.514	1.700.670	1.553.577

(Nguồn: BCTC hợp nhất kiểm toán năm 2016, BCTC hợp nhất năm 2017 và BCTC quý I/2018 của Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú – Invest)

- *Chi phí phải trả ngắn hạn*: Chi phí phải trả ngắn hạn khác tại 31/12/2017 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 31/12/2017 là 336.570 triệu đồng bao gồm Khoản nhận đặt cọc theo Hợp đồng nguyên tắc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký giữa Công ty CP Văn Phú Bắc Á với Công ty TNHH Joming ngày 25/11/2016 tại số 132 Đào Duy Từ, phường 6, quận 10, TP. Hồ Chí Minh; Khoản nhận đặt cọc theo Hợp đồng nguyên tắc chuyển nhượng dự án gắn với chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 017/VPI-SIC ký với Công ty CP Đầu tư Bất động sản SIC ngày 16/10/2017. Đối tượng chuyển nhượng là Dự án chung cư cao tầng gắn với quyền sử dụng đất đã có hạ tầng tại phường Thảo Điền, quận 2, TP. Hồ Chí Minh. Tổng giá trị chuyển nhượng là 191.250.000.000 VND.

- *Phải trả dài hạn khác*: Phải trả dài hạn khác tại thời điểm 31/12/2017 là 41.434 triệu đồng bao gồm chủ yếu từ nhận vốn góp thực hiện dự án BT Sài Gòn 19.747 triệu đồng, phải trả công ty Cổ phần In và Văn hóa phẩm 19.027 triệu đồng.

- Trong quý 1 năm 2018, các khoản nợ phải trả ở Công ty mẹ và trên báo cáo hợp nhất giảm đáng kể do Công ty thanh toán các khoản nợ đến hạn, hoàn nhập trích trước các khoản chi phí của Dự án Văn Phú và nộp các khoản phải trả ngân sách đến hạn.

c) Hàng tồn kho

Bảng 30. Hàng tồn kho của công ty mẹ

Đơn vị: Triệu đồng

Chỉ tiêu	31/12/2016	31/12/2017	31/03/2018
Nguyên liệu, vật liệu	-	538	538
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	1.129.453	914.882	924.798
Hàng hóa	2.435	89	89
Tổng cộng	1.131.889	915.510	925.425

*(Nguồn: BCTC riêng kiểm toán năm 2016, 2017 và quý I/2018
của Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú – Invest)*

Bảng 31. Hàng tồn kho hợp nhất

Đơn vị: Triệu đồng

Chỉ tiêu	31/12/2016	31/12/2017	31/03/2018
Nguyên liệu, vật liệu	-	14.432	9.363
Công cụ, dụng cụ	562	51	51
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	1.159.265	1.124.586	1.139.424
Hàng hóa	2.435	89	89
Tổng cộng	1.162.262	1.139.159	1.148.927

*(Nguồn: BCTC hợp nhất kiểm toán năm 2016, 2017 và quý I/2018
của Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú – Invest)*

Trong đó, chủ yếu là chi phí sản xuất kinh doanh dở dang của các dự án tổ hợp thương mại dịch vụ và căn hộ cao cấp An Hưng, dự án Thảo Điền-TP.HCM, dự án Khu hỗn hợp 138B Giảng Võ. Cụ thể như sau:

Đối với dự án Thảo Điền – TP HCM, Công ty đã ký hợp đồng nguyên tắc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất của dự án. 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. Đến ngày 31/12/2017, Công ty cổ phần đầu tư bất động sản SIC đã hoàn thành đặt cọc 100% giá trị hợp đồng, dự kiến hoàn thiện thủ tục chuyển nhượng trong năm 2018.

Đối với dự án tổ hợp thương mại dịch vụ và căn hộ cao cấp An Hưng, đây là dự án nhận chuyển nhượng từ Công ty CPĐT Đô thị An Hưng với chức năng ban đầu là khu hỗn hợp cao tầng và có thể đầu tư khai thác ngay với 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.

Hiện nay, các sản phẩm nhà ở của công ty được khách hàng đánh giá rất cao, là thương hiệu uy tín trên thị trường bất động sản. Các dự án trên đều có kế hoạch ghi nhận doanh thu, lợi nhuận trong năm 2018, 2019 và chiếm tỷ trọng lớn trong cơ cấu doanh thu các năm 2018, 2019. Công ty đánh giá giá trị thuần có thể thực hiện được của giá trị dở dang nêu trên cao hơn rất nhiều so với giá trị sổ sách, do đó Công ty không trích lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho. Ngoài ra, đơn vị kiểm toán báo cáo tài chính năm 2016 – 2017 cũng không có ý kiến về việc trích lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho của Công ty.

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.

Nhìn chung tuy không có sự thay đổi nhiều trong tổng lượng hàng tồn kho của Công ty trong năm qua nhưng cơ cấu hàng tồn kho có sự thay đổi rõ rệt. Cụ thể hàng tồn kho công cụ và dụng cụ giảm 10 lần từ mức hơn 500 triệu xuống còn 51 triệu đồng, tương tự hàng hóa cũng giảm mạnh 27 lần từ hơn 2 tỷ đồng xuống còn 89 triệu đồng. Ngược lại nếu như trong năm 2016 Công ty không có hàng nguyên vật liệu tồn kho thì sang năm nay con số này tăng lên hơn 14 tỷ. Sự thay đổi này có được là do Công ty đã hoàn thành các dự án bất động sản nên hàng tồn kho công cụ giảm nhưng nguyên vật liệu lại tăng mạnh. Hàng tồn kho trong quý 1 năm 2018 của Công ty tăng nhẹ là do chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang tăng từ các dự án đang triển khai nhưng chưa ghi nhận giá vốn do chưa phát sinh hoặc chưa đủ điều kiện ghi nhận doanh thu.

Bảng 32. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang của công ty mẹ

Đơn vị: Triệu đồng

Chỉ tiêu	31/12/2016	31/12/2017	31/03/2018
Ngắn hạn	1.129.453	914.882	924.798
Dự án khu nhà ở thấp tầng V5,V6- KĐT Văn Phú	200.998	3.371	-
Dự án tổ hợp thương mại dịch vụ và căn hộ cao cấp An Hưng	699.949	700.950	701.973
Dự án Thảo Điền - Tp HCM	163.246	163.254	163.893
Các dự án khác	65.260	47.307	58.932
Dài hạn	39.576	45.302	46.133
Dự án Nam Sầm Sơn - Thanh Hóa	39.576	45.302	46.133
Tổng cộng	1.169.030	960.184	970.930

(Nguồn: BCTC riêng kiểm toán năm 2016 , 2017 và quý I/2018 của Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú – Invest)

Bảng 33. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang hợp nhất

Đơn vị: Triệu đồng

Chỉ tiêu	31/12/2016	31/12/2017	31/03/2018
Ngắn hạn	1.159.265	1.124.586	1.139.424
Dự án khu nhà ở thấp tầng V5,V6- KĐT Văn Phú	200.998	3.371	-
Dự án tổ hợp thương mại dịch vụ và căn hộ cao cấp An Hưng	699.949	700.950	701.973
Dự án Thảo Điền - Tp HCM	163.246	163.254	163.893
Dự án Khu hỗn hợp 138B Giảng Võ			
Các dự án khác	95.072	257.011	273.558
Dài hạn	39.576	45.302	46.133
Dự án Nam Sầm Sơn - Thanh Hóa	39.576	45.302	46.133
Tổng cộng	1.198.842	1.169.888	1.185.556

(Nguồn: BCTC hợp nhất kiểm toán năm 2016 , 2017 và quý I/2018 của Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú – Invest)

Trong quý 1 năm 2018, chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang của Công ty tăng nhẹ từ một số dự án Công ty đang triển khai (Dự án xây dựng các tuyến đường đối nối hạ tầng khu đô thị và khu dân cư quận Hà Đông tăng 1.460 triệu đồng, dự án căn hộ dịch vụ khách sạn Hồ Tây tăng 5.066 triệu đồng, các dự án khác tăng khoảng 4.500 triệu đồng, tổng mức tăng quý 1 khoảng 9.600 triệu đồng).

d) Đầu tư tài chính (tiền gửi có kỳ hạn)

Bảng 34. Chi tiết tiền gửi có kỳ hạn Công ty mẹ

Đơn vị: Triệu đồng

Chỉ tiêu	31/12/2016	31/12/2017	31/03/2018
Các khoản tương đương tiền			
Ngân hàng TNHH Indovina - CN Thiên Long	50.000	50.000	
Ngân hàng TMCP Kỹ thương VN - CN Thăng Long	18.000	-	
Ngân hàng TMCP ĐT&PT Việt Nam – CN Hai Bà Trưng	-	20.000	
Tổng	68.000	70.000	0

*(Nguồn: BCTC riêng kiểm toán năm 2016, 2017 và quý I/2018
của Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú – Invest)*

Bảng 35. Chi tiết tiền gửi có kỳ hạn Hợp nhất

Đơn vị: Triệu đồng

Chỉ tiêu	31/12/2016	31/12/2017	31/03/2018
Các khoản tương đương tiền			
Ngân hàng TNHH Indovina - CN Thiên Long	50.000	50.000	3.500
Ngân hàng TMCP Kỹ thương VN - CN Thăng Long	18.000	-	25.000
Ngân hàng TMCP ĐT&PT Việt Nam – CN Hai Bà Trưng	-	20.000	
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	-	30.000	
Ngân hàng TM TNHH MTV Đại Dương chi nhánh Thăng Long			6.000
Tổng	68.000	100.000	34.500

*(Nguồn: BCTC riêng kiểm toán năm 2016, 2017 và quý I/2018
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 36. Chi tiết đầu tư tài chính dài hạn Công ty mẹ

Đơn vị: Triệu đồng

Chỉ tiêu	31/12/2016	31/12/2017	31/03/2018
Đầu tư góp vốn vào công ty con	481.895	666.943	666.943
Đầu tư góp vốn vào công ty liên kết	208.264	486.070	476.650
Đầu tư dài hạn khác	4.565	4.565	15.065
Tổng cộng	694.723	1.157.578	1.158.658

(Nguồn: BCTC riêng kiểm toán năm 2016, 2017 và quý I/2018

của Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú – Invest)

Bảng 37. Chi tiết đầu tư tài chính dài hạn hợp nhất

Đơn vị: Triệu đồng

Error! Not a valid link.

(Nguồn: BCTC riêng kiểm toán năm 2016, 2017 và quý I/2018

của Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú – Invest)

d) Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu

Bảng 38. Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu trong 2 năm gần nhất

Chỉ tiêu	Công ty mẹ			Hợp nhất		
	Năm 2016	Năm 2017	Quý I/2018	Năm 2016	Năm 2017	Quý I/2018
Khả năng thanh toán (lần)						
Hệ số thanh toán ngắn	0,98	1,46	1,52	1,22	1,88	1,99

hạn						
Hệ số thanh toán nhanh	0,34	0,7	0,04	0,62	1,05	0,09
Cơ cấu vốn (lần)						
Hệ số nợ / Tổng tài sản	0,87	0,40	0,37	0,87	0,46	0,43
Hệ số nợ / Vốn chủ sở hữu	6,47	0,67	0,59	6,70	0,83	0,76
Năng lực hoạt động (vòng)						
Vòng quay hàng tồn kho	0,17	0,38	0,004	0,59	0,36	0,007
Doanh thu thuần / Tổng tài sản	0,10	0,27	0,003	0,28	0,23	0,004
Khả năng sinh lời (%)						
Lợi nhuận sau thuế / Doanh thu thuần	6,55%	49,12%	16,91%	2,84%	47,85%	38,09%
Lợi nhuận từ sản xuất kinh doanh / Doanh thu thuần	10,07%	55,54%	22,36%	4,26%	54,05%	41,60%
Lợi nhuận sau thuế / Vốn chủ sở hữu bình quân	5,11%	37,67%	0,08%	6,31%	35,07%	0,27%
Lợi nhuận sau thuế / Tổng tài sản bình quân	0,76%	14,64%	0,05%	0,91%	12,99%	0,15%

(Nguồn: BCTC riêng và hợp nhất kiểm toán năm 2016, 2017 và quý I/2018)

Trong các năm qua, nhiều chỉ tiêu tài chính của Công ty mẹ đã có những cải tiến rõ rệt, đơn cử như hệ số thanh toán ngắn hạn và hệ số thanh toán nhanh, vốn là kim chỉ nam cho khả năng trả nợ của Công ty đã tăng từ mức dưới 1 lên đến mức an toàn hơn lần lượt là 1,46 và 0,70. Điều này có được là do Công ty đã gần hoàn tất việc kinh doanh các dự án bất động sản và do đó vốn chủ sở hữu được tăng mạnh, từ xấp xỉ 342 tỷ lên hơn 1.800 tỷ đồng. Do đó cơ cấu nợ của Công ty thay cũng đổi rõ rệt, hai chỉ số hệ số nợ trên tổng tài sản và trên vốn chủ sở hữu giảm mạnh, đặc biệt là hệ số nợ trên vốn chủ sở hữu đã giảm 10 lần, chủ yếu đến từ việc tăng đột biến chủ sở hữu. Các chỉ số khác như vòng quay hàng tồn kho tăng nhẹ do Công ty đã ở giai đoạn cuối của giai đoạn bán hàng nên tốc độ bán hàng có cao hơn các năm trước, tương tự chỉ số doanh thu trên tổng tài sản cũng tăng gấp đôi tương ứng với tốc độ bán hàng của Công ty.

Khả năng sinh lời của Công ty mẹ có sự khởi sắc đáng kể, do các dự án đã hoàn tất xây dựng và Công ty bắt đầu thu về những khoản lợi nhuận đáng kể từ việc bán các căn hộ của mình. Cụ thể, chỉ số lợi nhuận sau thuế trên doanh thu thuần tăng gần 8 lần, chỉ số lợi nhuận sau thuế trên vốn chủ sở hữu tăng 10 lần, nhưng đáng chú ý nhất là tỷ lệ lợi nhuận sau thuế trên tổng tài

sản bình quân tăng gần 50 lần. Điều này cho thấy khả năng sinh lời cao của Công ty trong các dự án bất động sản của mình.

Đối với các chỉ số tài chính hợp nhất, tình hình còn khả quan hơn, với các chỉ số đều cao hơn rõ rệt. Cụ thể các chỉ số thanh toán ngắn hạn và thanh toán nhanh tăng cao, lần lượt ở mức 1,88 và 1,05 đảm bảo được khả năng thanh toán nợ của Công ty nếu có tình huống bất ngờ xảy ra. Tương tự như Công ty mẹ, hệ số cơ cấu vốn hợp nhất cũng giảm đáng kể, trong đó hệ số nợ trên vốn chủ sở hữu trong năm 2017 giảm 8 lần so với năm 2016. Vòng quay hàng tồn kho, thước đo khả năng bán hàng của Công ty lại giảm nhẹ do Công ty bắt đầu thanh lý các dự án bất động sản, nên giá vốn hàng bán của Công ty giảm rõ rệt, chỉ còn xấp xỉ 418 tỷ so với gần 700 tỷ cuối năm 2016. Chỉ số doanh thu thuần trên tổng tài sản trong năm 2017 tuy cũng giảm so với năm trước nhưng không đáng kể, lý do cho sự thay đổi này đến từ việc tăng mạnh tổng tài sản trong năm nay nên đã kéo chỉ số này giảm nhẹ mặc dù doanh thu năm nay có phần cao hơn so với năm trước.

Vì giá vốn hàng bán giảm mạnh trong khi doanh thu lại tăng cao nên lợi nhuận sau thuế hợp nhất của Công ty tăng mạnh so với các năm trước, từ mức gần 22 tỷ trong năm 2016 tăng lên hơn 400 tỷ trong năm ngoái. Điều này đã khiến các chỉ số về khả năng sinh lời của Công ty tăng rõ rệt. Cụ thể, chỉ số lợi nhuận sau thuế trên doanh thu thuần tăng 17 lần, chỉ số lợi nhuận sau thuế trên vốn chủ sở hữu tăng 10 lần, còn chỉ số lợi nhuận sau thuế trên tổng tài sản bình quân tăng 47 lần. Những chỉ số tăng trưởng ấn tượng trên có được là do Công ty thu được những khoảng doanh thu lớn từ việc bán các dự án bất động sản của mình sau khi hoàn thành.

Trong quý 1 năm 2018, các chỉ số tài chính của Công ty giảm nhẹ nhưng đây là hiện tượng nhất thời khi các dự án của Công ty đang triển khai chưa ghi nhận doanh thu và lợi nhuận, các chỉ số sẽ được cải thiện khi Công ty ghi nhận doanh thu, lợi nhuận từ các dự án đang triển khai năm 2018.

12. Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát, Ban Điều Hành, 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

STT	Họ và tên	Chức danh trong HĐQT	Ghi chú
5	Ngô Đức Long	Thành viên độc lập	Thành viên độc lập Hội đồng quản trị
6	Chu Đức Lượng	Thành viên độc lập	Thành viên độc lập 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: Tiến sĩ Quản trị Kinh doanh, Kiến trúc sư
- 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 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 – House
- 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

Thời gian	Đơn vị công tác	Chức vụ
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
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 – 03/2018	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 – 01/2018	Công ty Cổ phần Tài nguyên và Môi trường Trường Minh	Tổng Giám đốc
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 ĐHĐCĐ 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 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
 - + Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần Kinh doanh Địa ốc Văn Phú

- 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 TGĐ
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 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:

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 ĐHCĐ 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 Hội 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 Đức, 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
- 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	HeiseiKaikeiSha 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

Thời gian	Đơn vị công tác	Chức vụ
08/2017 - Nay	Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú – Invest	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:

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
-----------	-----------------	---------

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 ĐHCĐ 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 độc lập 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;
 - + Tổng giám đốc Công ty CP Tài nguyên và Môi trường Trường Minh
- 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
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
01/2018 – Nay	Công ty cổ phần Tài nguyên và Môi trường Trường Minh	Tổng Giám đốc

- 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 ĐHĐCĐ áp dụng với thành viên HĐQT
- Lợi ích liên quan đối với Tổ chức niêm yết: Không

(6) Ông Chu Đức Lượng – Thành viên độc lập Hội 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
 - + Chủ tịch Công ty TNHH BOT Phú Hà
 - + Chủ tịch Công ty TNHH Hòa Phú Invest
 - + Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần BDSC
 - + 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
-----------	-----------------	---------

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
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 ĐHĐCĐ 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 Vự	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 Trưởng 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 Công ty Cổ phần Kinh doanh Địa ốc Văn Phú
- 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
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:

0 cổ phần, chiếm 0%

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 0,006%

Trong đó:

- + Sở hữu cá nhân: 10.000 cổ phần, chiếm 0,006%
- + 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	Đinh Quốc Hà	Phó Tổng Giám đốc	
6	Đoàn Châu Phong	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 Đinh 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 Mỹ 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

Thời gian	Đơn vị công tác	Chức vụ
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) Ông Đoàn Châu Phong – Phó Tổng Giám đốc

- Giới tính: Nam

- Ngày sinh: 18 tháng 01 năm 1958
- Nơi sinh: Nam Định
- Dân tộc: Kinh
- Quốc tịch: Việt Nam
- Nơi đăng ký hộ khẩu thường trú hiện nay: 9/60 Giang Văn Minh, Đội Cấn, Ba Đình, Hà Nội
- CCCD số: 036058002526 do Cục CS DKQL cư trú và DLQG về dân cư cấp ngày 08/03/2017
- Trình độ chuyên môn: Thạc sỹ Quản trị Kinh doanh
- 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: Không
- Quá trình công tác:

Thời gian	Đơn vị công tác	Chức vụ
11/1978 – 02/1981	Trường trung học xây dựng số 2 – Bộ xây dựng	Giảng viên
03/1981 – 04/1984	Đại học kiến trúc	Học viên
05/1984 – 11/2000	Quản lý dự án khu vực I, khu Thanh Xuân	Phó phòng kỹ thuật, Phó giám đốc ban
11/2000 – 12/2006	Vinaconex	Giám đốc, Bí thư
01/2007 – 07/2010	Vinaconex	Phó Tổng Giám đốc, Đảng ủy viên
07/2010 – 03/2013	Tổng Công ty Vinaconex	Phó TGD, Phó Bí thư Đảng ủy
04/2013 – 04/2017	Tổng Công ty Vinaconex	Ủy viên HĐQT, Phó Bí Thư
04/2017 – 02/2018	Tổng Công ty Vinaconex	Phó Bí thư Đảng ủy
04/2018 – Nay	Công ty Cổ phần Đầu Tư Văn Phú – Invest	Phó Tổng 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:

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:
 - + 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

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
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

Thời gian	Đơn vị công tác	Chức vụ
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 39. 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 40. Tài sản cố định công ty mẹ tại 31/12/2017

Đơn vị: VND

Chỉ tiêu	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Tổng cộng
Nguyên giá	10.375.342.844	844.837.567	11.220.180.411
Giá trị hao mòn	3.512.692.141	757.948.679	4.270.640.820
Giá trị còn lại	6.862.650.703	86.888.888	6.949.539.591

(Nguồn: BCTC riêng kiểm toán năm 2017 của Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú – Invest)

Bảng 41. 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 42. Tài sản cố định hợp nhất tại 31/12/2017

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	246.850.012	12.358.384.662	942.206.542	13.547.441.216
Giá trị hao mòn	95.456.547	3.937.356.352	786.314.999	4.819.127.898
Giá trị còn lại	151.393.465	8.421.028.310	155.891.543	8.728.313.318

(Nguồn: BCTC hợp nhất kiểm toán năm 2017 của Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú – Invest)

Bảng 43: Tài sản cố định Công ty mẹ tại ngày 31/03/2018

Chỉ tiêu	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	TSCĐ khác	Tổng cộng
Nguyên giá	10.375.342.844	1.221.827.567		11.597.170.411
Giá trị hao mòn	3.770.804.325	784.003.679		4.554.808.004
Giá trị còn lại	6.604.538.519	437.823.888		7.042.362.407

Bảng 44: Tài sản cố định Hợp nhất tại ngày 31/03/2018

Chỉ tiêu	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	TSCĐ khác	Tổng cộng
Nguyên giá	246.850.012	12.358.384.662	1.270.116.542	49.080.000	13.924.431.216
Giá trị hao mòn	127.275.396	4.275.122.301	804.124.079	15.337.500	5.221.859.276
Giá trị còn lại	119.574.616	8.083.262.361	465.992.463	33.742.500	8.702.571.940

Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú - Invest hiện đang quản lý, sử dụng một số đất đai/bất động sản như sau:

1. Khu đất và nhà văn phòng 4 tầng tại số 177 Trung Kính, Cầu Giấy, Hà Nội:

- Mô tả: bất động sản là khuôn viên khu đất có diện tích 2.072,1m² và khu nhà văn phòng với diện tích xây dựng khoảng 900m² tọa lạc tại số 177 phố Trung Kính, phường Yên Hòa, quận Cầu Giấy, Hà Nội. Khu nhà văn phòng trước đây là khu hiệu bộ của Trường Đại học kỹ thuật Hậu cần Công an nhân dân đã được hoán cải, sửa chữa để phù hợp với công năng và được đưa vào sử dụng từ đầu 2012 đến nay.

- Nguồn gốc: Bất động sản được UBND Thành phố Hà Nội và Bộ Công an là một phần đất và tài sản trên đất được giao lại cho Nhà đầu tư (Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú - Invest) và Doanh nghiệp Dự án (Công ty TNHH MTV Đầu tư Văn Phú - Trung Kính) sau khi thực hiện xong Dự án Xây dựng - Chuyển giao xây dựng trụ sở mới Trường Đại học kỹ thuật Hậu cần Công an nhân dân tại Thị trấn Hồ, huyện Thuận Thành, tỉnh Bắc Ninh theo Quyết định 3561/QĐ-UBND ngày 08/8/2012 của UBND Thành phố Hà Nội.

- Mục đích sử dụng: để xây trường tiểu học theo hình thức xã hội hóa.

- Số Giấy chứng nhận: Không có.

- Hiện trạng: trong thời gian đang chờ phê duyệt các thủ tục để thực hiện đầu tư trường tiểu học, Công ty tạm khai thác và sử dụng làm văn phòng giao dịch.

- Kế hoạch sử dụng/kinh doanh: trong năm 2018 hoặc đầu năm 2019, Công ty phải bàn giao, di chuyển để thực hiện dự án trường tiểu học.

2. Khu đất tại đường Nguyễn Văn Hưởng, phường Thảo Điền, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh

- Mô tả: bất động sản là khu đất có diện tích 4.967,3m² tọa lạc tại đường Nguyễn Văn Hưởng, phường Thảo Điền, quận 2, thành phố Hồ Chí Minh.

- Nguồn gốc: Công ty nhận chuyển nhượng của đối tác.

- Số Giấy chứng nhận: BA 881005 do Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 15/1/2010.

- Mục đích sử dụng: xây chung cư để bán.

- Kế hoạch sử dụng/kinh doanh: Công ty đã ký hợp đồng đặt cọc với Công ty cổ phần kinh doanh bất động sản SIC về việc chuyển nhượng khu đất và đã thu 100% tiền cọc. Công ty sẽ hoàn thành việc chuyển nhượng khu đất trong năm 2018.

3. Khu đất có ký hiệu TTDV-01 tại Khu đô thị An Hưng thuộc phường Dương Nội, quận Hà Đông, Hà Nội

- Mô tả: bất động sản là khu đất có diện tích 35.574,0m² tọa lạc trên đường Tố Hữu tại Khu đô thị An Hưng thuộc phường Dương Nội, quận Hà Đông, Hà Nội.

- Nguồn gốc: Công ty nhận chuyển nhượng của đối tác

- Số Giấy chứng nhận: CC 216528 do Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội cấp ngày 14/12/2015.

- Mục đích: xây dựng khu hỗn hợp nhà ở để bán.

- Kế hoạch sử dụng/kinh doanh: Công ty đang thực hiện các thủ tục đầu tư và thực hiện đầu tư trong năm 2018.

4. Các khu đất tại xã Quảng Đại, xã Quảng Hùng, huyện Quảng Xương, tỉnh Thanh Hóa

- Mô tả: bất động sản là khu đất rộng 59.834 m² đã được đền bù giải phóng mặt bằng thuộc xã Quảng Đại, xã Quảng Hùng, huyện Quảng Xương, tỉnh Thanh Hóa

- Nguồn gốc: nhà nước đấu giá thu tiền sử dụng đất

- Số Giấy chứng nhận: BS 761398 (diện tích 4.345 m²), BS 761397 (diện tích 27.988 m²), BS 761396 (diện tích 27.501 m²) do Ủy ban nhân dân tỉnh Thanh Hóa cấp ngày 24/4/2014.

- Mục đích: xây dựng khu nghỉ dưỡng, vui chơi giải trí.

- Kế hoạch sử dụng/kinh doanh: Công ty đã thành lập Công ty TNHH MTV Đầu tư Hùng Sơn (do Công ty sở hữu 100% vốn) để thực hiện dự án. Công ty đang thực hiện các thủ tục để chuyển giao quyền và nghĩa vụ thực hiện dự án cho Công ty TNHH MTV Đầu tư Hùng Sơn.

5. Khu đất có ký hiệu HH1 tại Khu đô thị Văn Phú, phường Phú La, quận Hà Đông, Hà Nội

- Mô tả: bất động sản là khu đất có diện tích 1664,3 m² nằm trong khu đô thị Văn Phú, quận Hà Đông, Hà Nội

- Nguồn gốc: nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất

- Số Giấy chứng nhận: BB916005 do Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội cấp ngày 06/5/2010

- Mục đích sử dụng: xây dựng nhà cao tầng dịch vụ tổng hợp kết hợp văn phòng.

- Kế hoạch sử dụng/kinh doanh: Công ty đang thực hiện các thủ tục và dự kiến chuyển nhượng khu đất.

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

Bảng 45. Chỉ tiêu kế hoạch kinh doanh hợp nhất giai đoạn 2018 – 2019 của Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú – Invest

Đơn vị: Tỷ đồng

Chỉ tiêu	2017	2018		2019	
	Thực hiện	Kế hoạch (*)	% tăng giảm so với năm 2017	Kế hoạch	% tăng giảm so với năm 2018
Vốn điều lệ	1600	1600	0	1600	0
Doanh thu thuần	875,45	2.333,76	166,58%	4.829,81	106,95%
Lợi nhuận sau thuế	418,88	603,59	44,10%	765,29	26,79%
Tỷ lệ lợi nhuận sau thuế/Vốn điều lệ (%)	26,18%	37,72%	44,10%	47,83%	26,79%
Tỷ lệ lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần (%)	47,85%	25,86%	-45,95%	15,85%	-38,73%
Tỷ lệ cổ tức (%)	12%	16%	33%	16%	0%

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

(*) Kế hoạch kinh doanh năm 2018 đã được thông qua tại ĐHĐCĐ thường niên năm 2018

❖ 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 động 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.

Đối với kế hoạch năm 2018-2019 của Công ty, tổng doanh thu dự kiến là 2.333,76 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 (Tỷ đồng)
-------	------------------------------

Dự án	Dự kiến DT 2018 (Tỷ đồng)
Dự án Khu hỗn hợp và nhà ở 138B Giảng Võ (Dự án Grandeur Palace – Giảng Võ)	328,809
Dự án Tổ hợp thương mại dịch vụ và căn hộ cao cấp An Hưng (Dự án The Terra An Hưng)	1.436,880
Dự án khu hỗn hợp nhà ở, thương mại và văn phòng 83 Hào Nam (Dự án The Terra – Hào Nam)	379,657
Dự án Thảo Điền	188,409
Tổng cộng	2.333,76

Dự án	Dự kiến DT 2019 (Tỷ đồng)
Dự án Khu dịch vụ căn hộ khách sạn Hồ Tây	74,09
Dự án khu hỗn hợp nhà ở, thương mại và văn phòng 83 Hào Nam (Dự án The Terra – Hào Nam)	447,22
Dự án Khu chức năng đô thị Kiến Hưng	1.904,95
Dự án Khu hỗn hợp và nhà ở 138B Giảng Võ (Dự án Grandeur Palace – Giảng Võ)	535,45
Dự án Khu nhà ở Dương Nội	297,44
Dự án Khu nhà ở Hà Cầu	625,66
Dự án tại số 12 Kỳ Đồng	95
Dự án tại số 132 Đào Duy Từ	480
Dự án 582 Kinh Dương Vương	160
Dự án 234 Lý Tự Trọng	140
Dự án 42 Trương Định	70
Tổng cộng	4.829,81

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 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 2018, 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; 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 2018 – 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 2018 – 2019

STT	Dự án	Quận/huyện
1	Khu hỗn hợp nhà ở, thương mại và văn phòng (The Terra – Hào Nam)	Quận Đống Đa – Số 83 Hào Nam, thành phố Hà Nội
2	Khu hỗn hợp và nhà ở 138B Giảng Võ (Grandeur Palace – Giảng Võ)	Quận Ba Đình – Số 138B Giảng Võ, thành phố Hà Nội

STT	Dự án	Quận/huyện
3	Khu dịch vụ căn hộ khách sạn Hồ Tây	Quận Tây Hồ - 17/35 Đặng Thai Mai, thành phố Hà Nội
4	Dự án tổ hợp thương mại dịch vụ và căn hộ cao cấp An Hưng (The Terra – An Hưng)	Quận Hà Đông, thành phố Hà Nội
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, thành phố Hà Nội
6	Khu chức năng đô thị Kiến Hưng	Quận Hà Đông, thành phố Hà Nội
7	Khu nhà ở cao tầng Kiến Hưng	Quận Hà Đông, thành phố Hà Nội
8	Khu nhà ở Dương Nội	Quận Hà Đông, thành phố Hà Nội
9	Khu nhà ở Hà Cầu	Quận Hà Đông, thành phố Hà Nội
10	Khu nhà ở Phú Lãm	Quận Hà Đông, thành phố Hà Nội
11	Khu đô thị mới Bắc Lãm	Quận Hà Đông, thành phố Hà Nội
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, thành phố Hà Nội
13	Tòa nhà hỗn hợp Grandeur Palace – Phạm Hùng	Quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội
14	Dự án tại Khương Đình	Quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội
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, thành phố Hồ Chí Minh
16	Dự án tại số 129 Đinh Tiên Hoàng	Quận Bình Thạnh, thành phố Hồ Chí Minh
17	Dự án tại số 234 Lý Tự Trọng	Quận 1, TP.HCM
18	Dự án tại số 582 Kinh Dương Vương	Quận Bình Tân, TP.HCM
19	Dự án tại số 132 Đào Duy Từ	Quận 10, TP.HCM
20	Dự án tại số 12 Kỳ Đồng	Quận 3, TP.HCM
21	Dự án tại số 42 Trương Định	Quận 3, TP.HCM
22	Dự án phát triển khu đô thị	Hải Phòng
23	Dự án phát triển khu đô thị	Thành Phố Huế
24	Dự án phát triển khu đô thị	Tỉnh Bình Dương
25	Dự án nhà ở	Nha Trang

(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 Cổ phần Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh (HSC) cho rằng, kế hoạch sản xuất kinh doanh giai đoạn 2018 – 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 Cổ phần Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh 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 Cổ phần Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh 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 chứng khoán niêm yết

Hiện tại, Công ty không có bất kỳ tranh chấp hay kiện tụng có thể ảnh hưởng đến giá chứng khoán niêm yết. Tuy nhiên, Công ty cung cấp một số thông tin liên quan đến một số dự án của Công ty là chủ đầu tư hoặc tham gia thực hiện:

- Tình hình quản lý vận hành dự án Home City Trung Kính và các phản ánh trên phương tiện báo chí thời gian vừa qua:

Dự án Home City là Dự án đối ứng thu hồi vốn theo Hợp đồng BT xây dựng trụ sở mới Trường Đại học Kỹ thuật Hậu cần Công an nhân dân. Dự án được xây dựng trên ô đất quy hoạch có ký hiệu HH tại Tổ 51 phường Yên Hòa, quận Cầu Giấy, Hà Nội thuộc ô quy hoạch số 34 đã được UBND thành phố Hà Nội phê duyệt tại Quyết định số 2108/QĐ-UBND ngày 11/5/2011 do Công ty TNHH MTV Đầu tư Văn Phú - Trung Kính làm chủ đầu tư (thời điểm Công ty TNHH MTV Đầu tư Văn Phú - Trung Kính là công ty con của Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú – Invest, tuy nhiên, từ cuối năm 2015, VPI đã thoái toàn bộ vốn tại Công ty TNHH MTV Đầu tư Văn Phú - Trung Kính). Dự án khởi công xây dựng từ cuối năm 2014 và hoàn thành bàn giao vào cuối năm 2016. Đây là một trong những dự án cao cấp, được khách hàng đánh giá cao về vị trí, tiến độ, chất lượng xây dựng.

Đối với những phản ánh của cư dân dự án, VPI được biết Công ty TNHH MTV Đầu tư Văn Phú - Trung Kính đã đối thoại với cư dân và làm việc với chính quyền địa phương để tìm hiểu nguyên nhân và phương án tháo gỡ. Vấn đề này không ảnh hưởng gì đến hoạt động của CTCP Văn Phú – Invest.

- Về kết luận của thanh tra Bộ xây dựng liên quan đến dự án BT Đại học Y tế công cộng của Công ty:

Thực hiện theo nội dung Kết luận số 417/KL-TTTr ngày 18/8/2017 của Thanh tra Bộ Xây dựng về việc thanh tra công tác quản lý Dự án đầu tư xây dựng Trụ sở mới Trường Đại học Y tế công cộng, Công ty TNHH một thành viên đầu tư Văn Phú - Giảng Võ đã phối hợp với đơn vị liên quan hoàn thành việc khắc phục các vấn đề được nêu ra trong kết luận, ví dụ: Đối với công tác nghiệm thu, thanh toán, Công ty TNHH một thành viên đầu tư Văn Phú - Giảng Võ đã phối hợp cùng Ban quản lý dự án Y tế trọng điểm - Bộ Y tế, các đơn vị nhà thầu thi công liên quan để điều chỉnh và giảm trừ các giá trị chưa đúng trong hồ sơ quyết toán trước khi trình Bộ Y tế thẩm định và phê duyệt; Đối với công tác quản lý chất lượng thi công công trình, Công ty TNHH một thành viên Văn Phú - Giảng Võ đã tổ chức họp với các đơn vị nhà thầu thi công có liên quan để kiểm điểm, rút kinh nghiệm và khắc phục ngay các thiếu sót như nội dung đã nêu trong kết luận.

- Tình hình quản lý vận hành Dự án The Victoria và các phản ánh trên các phương tiện thông tin đại chúng.

Dự án The Văn Phú Victoria đã được chủ đầu tư tổ chức Hội nghị nhà chung cư lần đầu theo đúng quy định pháp luật để bầu ra Ban Quản trị tòa nhà, được chính quyền địa phương công nhận. Ngay sau khi Ban Quản trị thành lập, từ tháng 1/2017, chủ đầu tư đã tiến hành bàn giao toàn bộ công tác quản lý vận hành, hồ sơ nhà chung cư và Quỹ bảo trì (hơn 40 tỷ đồng) cho Ban Quản trị.

Trong thời gian qua, một số phương tiện thông tin đại chúng có phản ánh về một số bất đồng giữa cư dân và Ban quản trị tòa nhà mà nguyên nhân xuất phát từ những bất đồng về quan điểm trong quá trình quản lý vận hành tòa nhà. Điều này dẫn đến việc một số cư dân tập trung căng băng-rôn phản đối Ban Quản trị do chính mình bầu ra, yêu cầu tổ chức Hội nghị nhà chung cư bất thường để bãi miễn, thay thế Ban Quản trị.

Mặc dù đã bàn giao hoàn toàn cho Ban Quản trị theo đúng quy định của pháp luật, chủ đầu tư là Công ty cổ phần Đầu tư Văn Phú – Invest vẫn tích cực hợp tác, hỗ trợ với các bên liên quan để xử lý những bất đồng này. Hiện nay, chính quyền địa phương, cư dân và Ban Quản trị đang tổ chức các buổi đối thoại để giải quyết các bức xúc của cư dân và công tác chuẩn bị tổ chức Hội nghị cư dân theo quy định của pháp luật trong tháng 6/2018.

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.”

Theo quy định tại Khoản 1.7 Điều 4 Quy chế niêm yết chứng khoán tại Sở Giao dịch Chứng khoán Tp.HCM ban hành kèm theo Quyết định số 346/QĐ-SGDHCM ngày 23 tháng 08 năm 2016 của Tổng Giám đốc Sở giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh: “Đối với các công ty niêm yết chuyển từ SGDCK Hà Nội sang đăng ký niêm yết trên SGDCK, việc cam kết nắm giữ cổ phiếu của các cổ đông nội bộ và cổ đông lớn liên quan đến cổ đông nội bộ theo quy định tại Điểm đ Khoản 1 Điều 53 Nghị định số 58/2012/NĐ-CP phải tiếp tục thực hiện theo các cam kết khi niêm yết trên SGDCK Hà Nội nếu những cam kết này còn hiệu lực. Trường hợp các cam kết khi niêm yết trên SGDCK Hà Nội đã hết thời hạn, các cổ đông này không phải thực hiện lại cam kết nắm giữ cổ phiếu”

Ngày niêm yết và giao dịch đầu tiên trên Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội của cổ phiếu VPI là 28/11/2017. Như vậy, chi tiết thời gian hạn chế chuyển nhượng của các cổ đông nội bộ và cổ đông lớn liên quan đến cổ đông nội bộ như sau:

Bảng 46. Danh sách hạn chế chuyển nhượng

STT	Họ và tên	Chức vụ (đối với CĐNB)	Tổng số lượng cổ phiếu sở hữu tại ngày niêm yết và giao dịch đầu tiên trên HNX (cổ phiếu)	SLCP hạn chế chuyển nhượng đến ngày 28/05/2018	SLCP hạn chế chuyển nhượng đến ngày 28/11/2018
1	Tô Như Toàn	Chủ tịch HĐQT kiêm TGD	40.000.000	40.000.000	20.000.000
2	Tô Như Thắng	Thành viên HĐQT kiêm PTGD	11.300.000	11.300.000	5.650.000
3	Phạm Hồng Châu	Thành viên HĐQT kiêm PTGD	150.000	150.000	75.000
4	Nguyễn Diệu Tú	Thành viên HĐQT kiêm PTGD	150.000	150.000	75.000
5	Đình Quốc Hà	Phó TGD	150.000	150.000	75.000
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: VND

Chỉ tiêu	31/12/2016	31/12/2017	31/03/2018
Vốn chủ sở hữu	342,776,052,010	1,849,255,983,460	1,850,820,260,394
Cổ phiếu đang lưu hành	26,220,000	160,000,000	160,000,000
Giá trị sổ sách một cổ phiếu	13,073	11,558	11,568

*(Nguồn: BCTC riêng kiểm toán năm 2016 và 2017 và QI/2018
của Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú - Invest)*

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	31/12/2016	31/12/2017	31/03/2018
Vốn chủ sở hữu (đã loại trừ lợi ích của cổ đông không kiểm soát)	27,745,441,393	1,844,190,407,447	1,850,318,810,660
Cổ phiếu đang lưu hành	26,220,000	160,000,000	160,000,000
Giá trị sổ sách một cổ phiếu	12,499	11,526	11,564

*(Nguồn: BCTC hợp nhất kiểm toán năm 2016 và 2017 và QI/2018
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 HSX, 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 đã lựa chọn các công ty sau đây để làm cơ sở xác định P/E và P/B của ngành:

Mã cổ phiếu	Tên công ty	Vốn hóa thị trường tại ngày 15/5/2018 (tỷ đồng)	Giá chốt phiên tại ngày 15/5/2018 (đồng)	ROE	PE	PB
NVL	CTCP Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va	45,740	45,740	18.7%	21.1x	3.5x
KDH	CTCP Đầu tư Kinh doanh nhà Khang Điền	13,694	13,694	10.2%	21.1x	2.16x
DXG	CTCP Tập đoàn Đất Xanh	10,891	10,891	24.6%	11.8x	2.7x
PDR	CTCP Phát triển Bất động sản Phát Đạt	8,338	8,338	19.7%	15.7x	2.8x
HDG	CTCP Tập đoàn Hà Đô	3,136	3,136	14.5%	16.8x	2.59x
Trung Bình					17.32x	2.74x

Nguồn: Bloomberg ngày 15/05/2018

Dựa vào kết quả trên, Công ty xác định giá trị cổ phiếu theo từng phương pháp P/E và P/B như sau:

Nội dung	Chỉ tiêu
Lợi nhuận sau thuế công ty mẹ 4 quý gần nhất	437.678.767
Số cổ phiếu lưu hành bình quân 4 quý gần nhất	160.000.000
EPS 4 quý	2.735,49
P/E bình quân ngành	17,32
Giá cổ phiếu theo phương pháp P/E	47.384,20
Vốn chủ sở hữu	1.850.318.811
Số cổ phiếu lưu hành	160.000.000
Giá trị sổ sách một cổ phiếu (BV)	11.564,49
P/B bình quân ngành	2,74
Giá theo phương pháp P/B	31.732,97
Phương pháp	Giá
Giá cổ phiếu theo phương pháp P/E	47.384,20
Giá cổ phiếu theo phương pháp P/B	31.732,97
Giá bình quân	39.558,58

Giá bình quân 20 phiên giao dịch gần nhất (từ ngày 02/5/2018 đến ngày 29/5/2018) trên sàn HNX là **42.765 đồng / cổ phiếu** (Nguồn: Giá đóng cửa VPI theo số liệu trên sàn HNX)

Kết luận: Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú – Invest sẽ xác định giá tham chiếu trong ngày giao dịch đầu tiên tại HOSE của cổ phiếu VPI bằng bình quân giá đóng cửa 20 phiên cuối cùng trên HNX.

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.

Kể từ khi trở thành công ty đại chúng, 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 là ngành, nghề đầu tư kinh doanh có điều kiện 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 04/04/2018 là 6,36%.

9. Các loại thuế có liên quan

9.1. Thuế Giá trị gia tăng

Thuế Giá trị gia tăng nộp theo quy định.

9.2. Thuế Thu nhập doanh nghiệp

Thuế Thu nhập doanh nghiệp nộp theo quy định.

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 bằng tiền 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 theo quy định của pháp luật.

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 quy định của pháp luật.

9.5. Các loại thuế khác

Các loại thuế khác Công ty thực hiện kê khai và nộp cho cơ quan thuế 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 CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Trụ sở : Tầng 5&6 - Tòa nhà AB - 76 Lê Lai - Quận 1 - TP. Hồ Chí Minh

Điện thoại : (84-28) 3823 3299

Fax: (84-28) 3823 3301

Website : www.hsc.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

VII. PHỤ LỤC

1. **Phụ lục I:** Bản sao hợp lệ 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
2. **Phụ lục II:** Điều lệ công ty ban hành kèm theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông Công ty số 1004/2018/NQ-ĐHCD ngày 10/04/2018
3. **Phụ lục III:** Giới thiệu những văn bản pháp luật liên quan đến tổ chức niêm yết
4. **Phụ lục IV:** Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2016, 2017 và Báo cáo tài chính Quý 1 năm 2018 (Công ty mẹ và Hợp nhất) của tổ chức đăng ký niêm yết
5. **Phụ lục V:** Báo cáo về những tranh chấp pháp luật

Hà Nội, ngày 30 tháng 5 năm 2018

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

CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

KIỂM TỐN GIÁM ĐỐC
CÔNG TY
CỔ PHẦN
ĐẦU TƯ
VĂN PHÚ
INVEST
M.S.D.N. 0102702500
CÁI GIẤY - TP. HÀ NỘI

Tổ Như Toàn

TRƯỞNG BAN KIỂM SOÁT

Nguyễn Văn Vự

KẾ TOÁN TRƯỞNG

Đỗ Thị Thanh Phương

59
SỐ
CH
T
H
AN 1

TỔ CHỨC TƯ VẤN
CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH
GIÁM ĐỐC ĐIỀU HÀNH



Phạm Ngọc Bích

==
C
==
IAC
G
NH
CH
==
TP
==