VP.INVEST
HỢP TÁC - PHÁT TRIỂN - BỀN VỮNG

BÁO CÁO
THƯỜNG NIÊN 2017
Hợp tác - Phát triển - Bền vững

Signature Not Verified
Ký bởi: CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VĂN PHÚ - INVEST
Ký ngày: 12/4/2018 11:57:21

NỘI DUNG
BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN 2017

I. DẤU ẤN NĂM 2017 VÀ THÔNG ĐIỆP CỦA CHỦ TỊCH HĐQT

1. Thông điệp của Chủ tịch HĐQT
2. Tầm nhìn, sứ mệnh, giá trị cốt lõi
3. Các sự kiện nổi bật năm 2017

II. GIỚI THIỆU VỀ VĂN PHÚ - INVEST

1. Thông tin chung về công ty
2. Lịch sử hình thành và phát triển
3. Ngành nghề và địa bàn kinh doanh
4. Cơ cấu tổ chức của Công ty
5. Hội đồng quản trị
6. Ban Tổng Giám đốc
7. Ban kiểm soát
8. Công ty con và công ty liên kết
9. Định hướng phát triển
10. Các rủi ro

III. TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG NĂM 2017 VÀ KẾ HOẠCH HOẠT ĐỘNG NĂM 2018

1. Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2017
2. Kế hoạch kinh doanh năm 2018
3. Các dự án triển khai trong năm 2018
4. Chiến lược phát triển 2017 - 2021

IV. QUẢN TRỊ DOANH NGHIỆP

1. Kết quả hoạt động quản trị năm 2017
2. Hoạt động kiểm toán nội bộ và quản trị rủi ro
3. Thông tin cổ phiếu - Quan hệ cổ đông
4. Chính sách dành cho người lao động

V. PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

1. Mục tiêu phát triển bền vững
2. Bảo vệ nguồn lao động - An toàn sản phẩm
3. Giải pháp tiết kiệm năng lượng và Bảo vệ môi trường
4. Hoạt động trách nhiệm xã hội

VI. BÁO CÁO TÀI CHÍNH

I. DẤU ẤN NĂM 2017 & THÔNG ĐIỆP CỦA CHỦ TỊCH HĐQT

1. Thông điệp của Chủ tịch HĐQT

"HỢP TÁC – PHÁT TRIỂN – BỀN VỮNG"

Hợp tác để phát triển; phát triển để lớn mạnh một cách bền vững; bền vững để nối tiếp thành công – đó là thông điệp của Công ty CP Đầu tư Văn Phú – Invest muốn gửi đến các Cổ đông, nhà đầu tư, khách hàng.

Trong bất cứ ngành nghề kinh doanh nào, các doanh nghiệp đều phải hướng tới mục tiêu lợi nhuận. Nhưng để có được lợi nhuận, mỗi doanh nghiệp lại có những cách làm và lối đi khác nhau. Với chúng tôi, lợi nhuận của Công ty luôn song hành với lợi ích của cộng đồng trên nền tảng tư duy phát triển bền vững và sự tận tâm trong từng sản phẩm mình "sinh" ra.

Chúng tôi định vị mình là nhà đầu tư bất động sản tận tâm. Vì vậy, Văn Phú luôn đi tìm lời giải về bài toán nhà ở cho cộng đồng và xã hội. Với khách hàng, nhà không chỉ là chốn đi - về mà còn phải là nơi đáng sống với không gian tiện ích xanh, sạch, dễ chịu; không gian ấy phải kết nối được sự gần gũi giữa người với người. Đối với các Nhà đầu tư, phải mang đến các cơ hội đầu tư hấp dẫn có tính chiến lược, cơ sở hạ tầng, tính thanh khoản hợp lý…

Với định hướng phát triển bền vững, mục tiêu của chúng tôi trong những năm tiếp theo là mở rộng hợp tác với các đối tác trong và ngoài nước, tiếp tục phát huy những thế mạnh hiện có, duy trì phát triển bền vững trong những hoạt động sản xuất, kinh doanh bất động sản, áp dụng các công nghệ và kỹ thuật tiên tiến, thu hút và phát triển nhân lực, xây dựng văn hóa làm việc chuyên nghiệp trong doanh nghiệp, nâng cao đời sống vật chất và tinh thần cho cán bộ, công nhân viên.

2. Tầm nhìn, Sứ mệnh, Giá trị cốt lõi

TẦM NHÌN

Với mục tiêu phát triển bền vững dựa trên những giá trị cốt lõi, Văn Phú – Invest nỗ lực trở thành Nhà phát triển bất động sản chuyên nghiệp và tận tâm, góp phần xây dựng đô thị Việt Nam văn minh, hiện đại.

GIÁ TRỊ CỐT LÕI

- Chất lượng sản phẩm/dịch vụ quyết định sự tồn tại của doanh nghiệp.
- Gia tăng giá trị cho khách hàng, cổ đông và người lao động là mục tiêu và động lực của sự phát triển bền vững.
- Làm việc sáng tạo, chuyên nghiệp là nền tảng của sự phát triển.
- Mở rộng hợp tác, chia sẻ, cam kết và thực hiện cam kết là nền tảng văn hóa doanh nghiệp.
- Lắng nghe, phản hồi và hành động hài hòa lợi ích của các bên.

SỨ MỆNH

Với tôn chỉ mục đích "làm hài lòng với tất cả đối tác và khách hàng", Công ty CP Đầu tư Văn Phú – Invest đặt ra các mục tiêu rõ ràng:

Với khách hàng: Luôn xác định "Khách hàng là trọng tâm", chúng tôi cam kết mang tới Quý khách hàng những sản phẩm đi kèm với những dịch vụ tốt nhất.

Với đối tác và Cổ đông: Đề cao tinh thần hợp tác, xây dựng thương hiệu "Người đồng hành đáng tin cậy" trên con đường chinh phục đỉnh cao của các đối tác và cổ đông, luôn gia tăng giá trị đầu tư hấp dẫn và bền vững.

Với nhân viên: Xây dựng môi trường làm việc chuyên nghiệp, năng động, sáng tạo, nhân văn và thân thiện; cải thiện thu nhập và cơ hội phát triển công bằng.

Với xã hội: Hài hòa lợi ích của doanh nghiệp với lợi ích xã hội; đóng góp tích cực vào các hoạt động hướng về cộng đồng, thể hiện tinh thần trách nhiệm công dân và niềm tự hào dân tộc.

3. Các sự kiện nổi bật năm 2017

3.1 NIÊM YẾT CỔ PHIẾU TẠI HNX

Mã cổ phiếu
VPI

Ngày Niêm Yết
28/11/2017

3.2 BÀN GIAO DỰ ÁN NHÀ PHỐ THƯƠNG MẠI THE VICTORIA

Vị trí:
Quận Hà Đông, Hà Nội

Diện tích:
1.88 ha

Số căn:
148 căn

Doanh thu:
763.7 tỷ VNĐ

Lợi nhuận trước thuế:
438.5 tỷ VNĐ

Thời gian thực hiện
2016 - 01/2017

3.3 KHỞI CÔNG DỰ ÁN KHU DỊCH VỤ CĂN HỘ KHÁCH SẠN HỒ TÂY

Vị trí:
Quảng An, Tây Hồ, Hà Nội

Diện tích:
4.632m2

Số tầng
15 tầng

Số căn hộ Khách sạn:
200 căn

Thời gian thực hiện:
10/11/2017 - 2019

II. GIỚI THIỆU VỀ VĂN PHÚ - INVEST

1. Thông tin tổng quan về công ty

Tên giao dịch:	**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VĂN PHÚ (VĂN PHÚ – INVEST)**	Địa chỉ:	177, tổ 51, phố Trung Kính, Phường Yên Hòa, Quận Cầu Giấy, TP Hà Nội, Việt Nam
Tên tiếng anh:	Van - Phu Invest Investment JSC	Số điện thoại:	024 6258 3535
Mã số thuế doanh nghiệp:	Số 0102702590	Fax:	024 6258 3636
Vốn điều lệ:	1600 tỷ	Website:	www.vanphu.vn
Vốn chủ sở hữu:	2036.8 tỷ	Mã số cổ phiếu:	VPI

2. Lịch sử hình thành và phát triển

Trong 15 năm hoạt động và phát triển, Văn Phú - Invest đã có những bước tiến vượt bậc, không chỉ tăng trưởng về doanh thu mà còn phát triển mạnh mẽ về chất lượng sản phẩm.

NĂM 2003

Thành lập năm 2003, tiền thân là chi nhánh Hà Nội của công ty Đầu tư xây dựng và kinh doanh nhà Quảng Ninh

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

NĂM 2011

- Khởi công Dự án tổ hợp chung cư cao tầng và dịch vụ thương mại The Van Phu - Victoria tại khu đô thị mới Văn Phú, Hà Đông, Hà Nội.
- Ký hợp đồng Xây dựng - Chuyển giao thực hiện Dự án xây dựng trường Đại học Kỹ thuật Hậu cần Công an Nhân dân - Bộ Công An

NĂM 2015

Ký hợp đồng Xây dựng - Chuyển giao thực hiện Dự án đầu tư xây dựng trụ sở mới Trường Đại học Y tế Cộng đồng - Bộ Y tế

NĂM 2016

- Ký hợp đồng Xây dựng - Chuyển giao thực hiện Dự án đầu tư xây dựng đoạn tuyến kết nối từ đường Phạm Văn Đồng đến nút giao thông Cò Dưa - Quốc lộ 1, quận Thủ Đức.
- Bàn giao cơ sở mới cho trường Đại học YTCC - Bộ Y tế.

NĂM 2017

- Bàn giao Dự án Nhà phố Thương mại The Victoria
- Niêm yết trên Sở Giao dịch Chứng khóa Hà Nội (HNX)
- Khởi công Dự án Căn hộ Dịch vụ Hồ Tây
- Phê duyệt báo cáo nghiên cứu khả thi và ký thỏa thuận đầu tư Dự án xây dựng các tuyến đường giao thông đầu nối hạ tầng các khu đô thị dân cư quận Hà Đông
- Nhận được Chứng nhận top 50 thương hiệu nổi tiếng Việt Nam

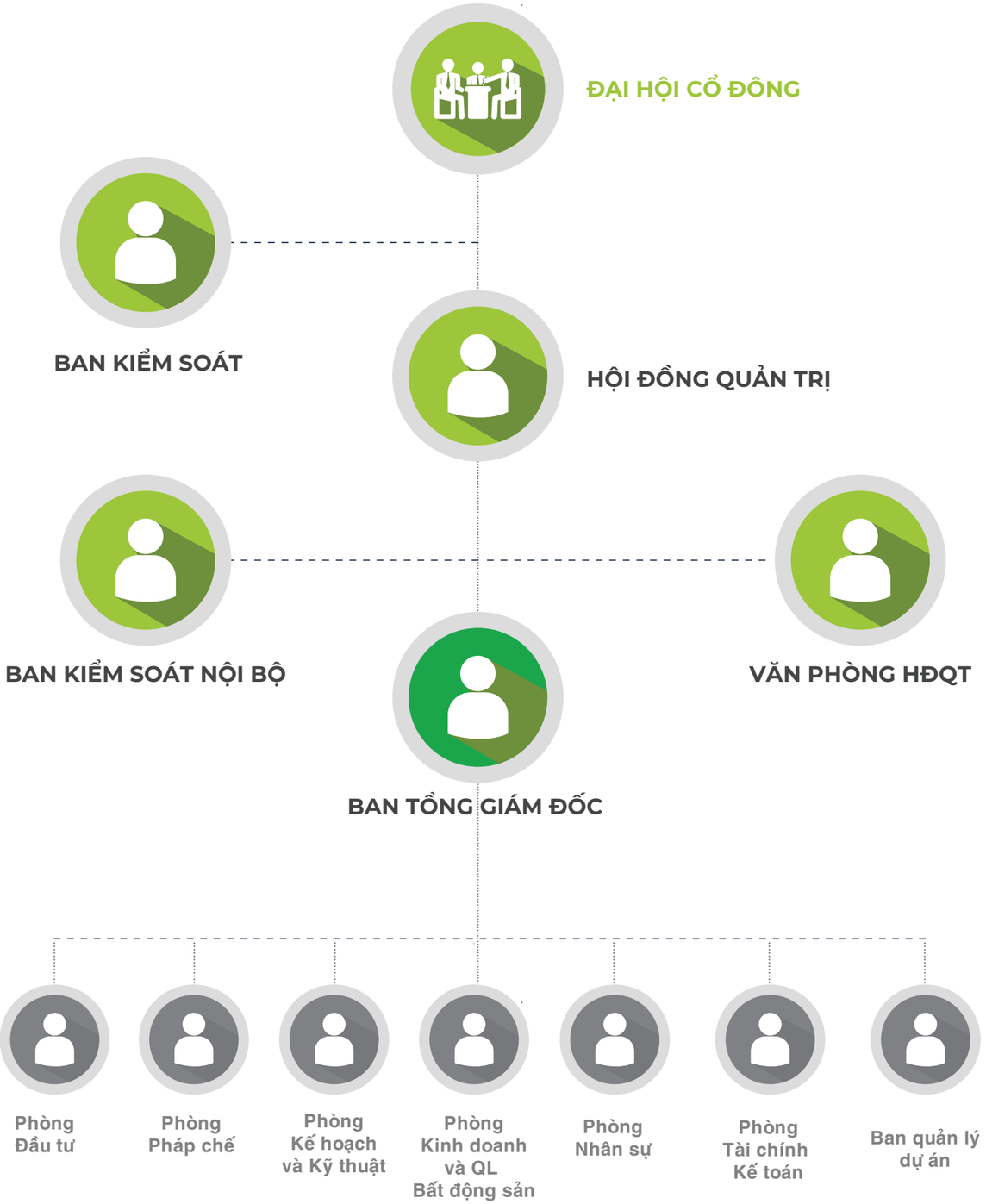
NĂM 2018

- Khởi công dự án The Terra-Hào Nam vào ngày 16 tháng 3 năm 2018.
- Dự kiến khởi công khu nhà ở phức hợp Grandeur Palace-Giảng Võ vào tháng 5 năm 2018

3. Ngành nghề và địa bàn kinh doanh

- **Ngành nghề:**
  - Kinh doanh bất động sản.
  - Đầu tư xây dựng cơ bản
  - Hoạt động Kiến trúc và Tư vấn kỹ thuật
- **Địa bàn:** Hà Nội, TP Hồ Chí Minh và các địa phương khác

4. Cơ cấu tổ chức của Công ty



5. HỘI ĐỒNG Quản trị

ÔNG TÔ NHƯ TOÀN

Chủ tịch Hội đồng Quản trị - Tổng Giám đốc

TS QTKD, Kiến trúc sư

Hơn 20 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực bất động sản và xây dựng

ÔNG TÔ NHƯ THẮNG

Thành viên Hội đồng Quản trị - Phó Tổng Giám đốc

Cử nhân ngoại ngữ

10 năm kinh nghiệm lĩnh vực xây dựng và bất động sàn.

ÔNG PHẠM HỒNG CHÂU

Thành viên Hội đồng Quản trị - Phó Tổng Giám đốc

Thạc sỹ kế toán

Hơn 20 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực Tài chính và đầu tư

BÀ NGUYỄN DIỆU TÚ

Thành viên Hội đồng Quản trị - Phó Tổng Giám đốc

Thạc sỹ quản lý đô thị

Hơn 20 năm kinh nghiệm lĩnh vực xây dựng và bất động sàn

HỘI ĐỒNG Quản trị

ÔNG NGÔ ĐỨC LONG

Thành viên Hội đồng Quản trị
Tiến sỹ kinh tế, thạc sỹ luật
Hơn 20 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực tài chính, kiểm toán, đầu tư và xây dựng

ÔNG CHU ĐỨC LƯỢNG

Thành viên Hội đồng Quản trị
Cử nhân kinh tế, Cử nhân hành chính
Hơn 20 năm kinh nghiệm quản lý và lãnh đạo doanh nghiệp

6. Ban Điều hành

ÔNG ĐINH QUỐC HÀ
Phó tổng giám đốc

BÀ ĐỖ THỊ THANH PHƯƠNG

Kế toán trưởng

7. Ban Kiểm Soát

ÔNG NGUYỄN VĂN VỤ

Trưởng ban kiểm soát
Cử nhân tài chính - tín dụng

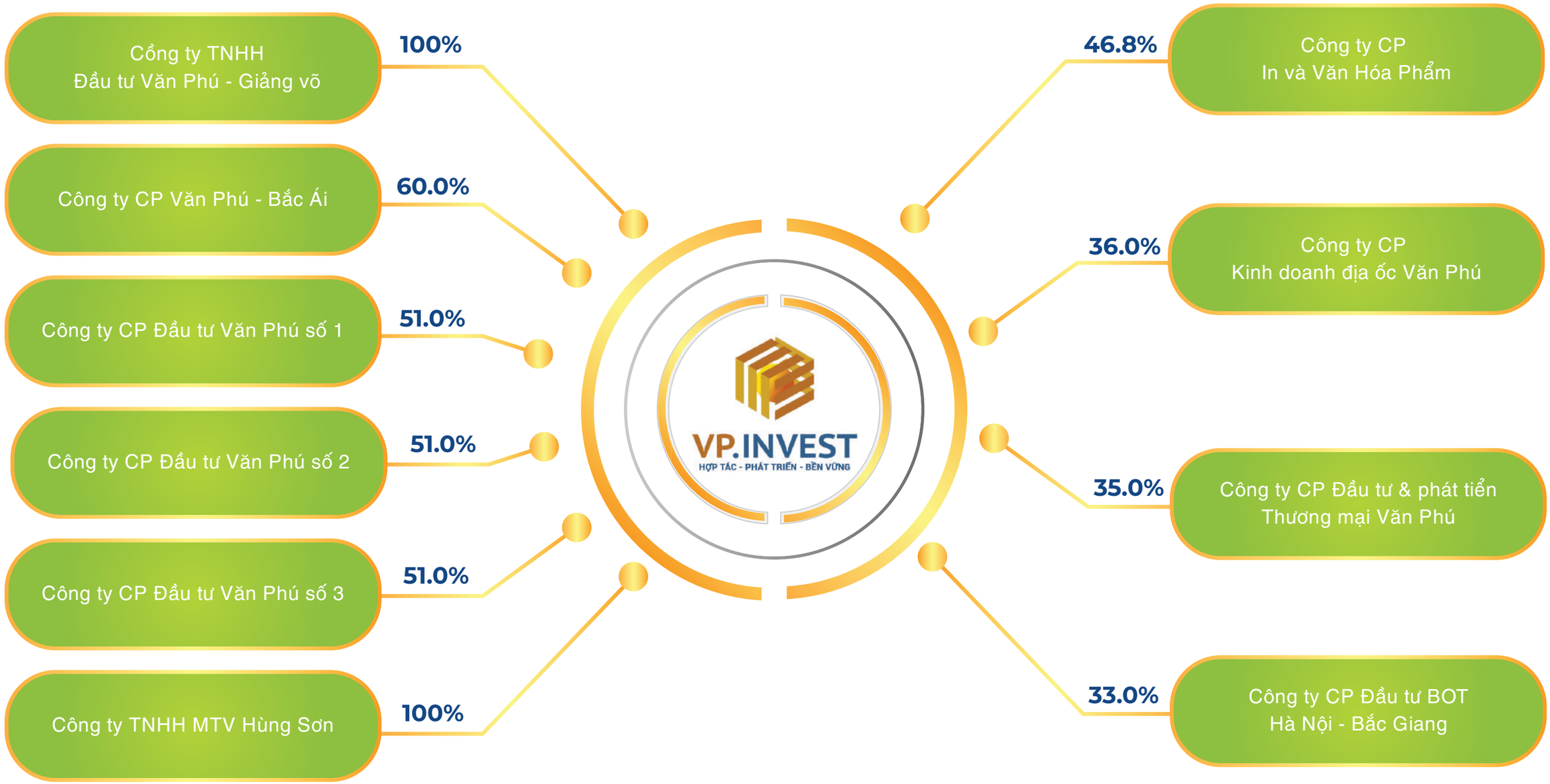
BÀ TRỊNH THỊ HỒNG NHUNG

Thành viên
Cử nhân Kế toán

BÀ NGUYỄN THỊ THU TRÀ

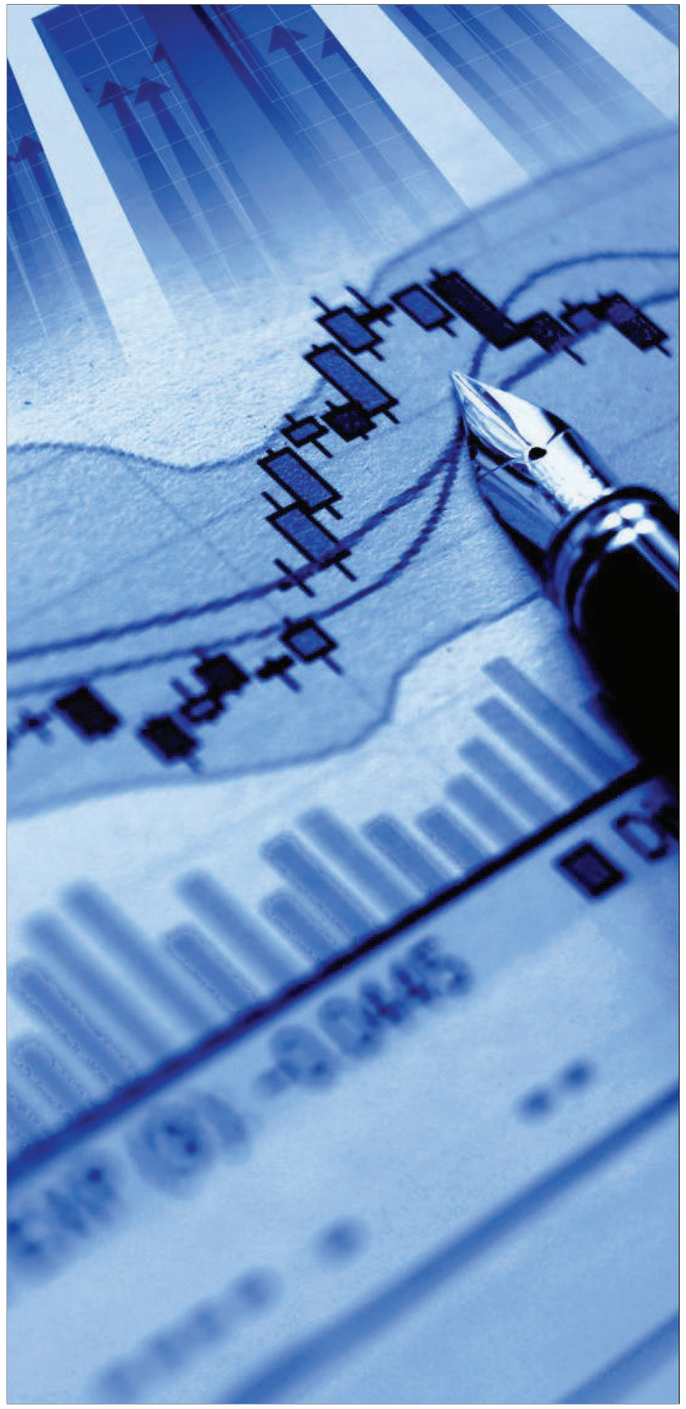
Thành viên
Cử nhân kế toán Doanh nghiệp

8. Công Ty Con & Công Ty Liên Kết



9. ĐỊNH HƯỚNG PHÁT TRIỂN

- Tiếp tục tích lũy Quỹ đất tại các quận nội đô Hà Nội, thành phố HCM và các trung tâm du lịch lớn của Việt Nam, đồng thời dịch chuyển quỹ đất của công ty vào trong khu trung tâm.
- Tăng cơ cấu sở hữu bất động sản cho thuê trên Tổng tài sản và Lợi nhuận từ cho thuê bất động sản của công ty.
- Tăng dần tỷ trọng vật liệu thân thiện với môi trường trong các sản phẩm bất động sản của công ty.



10. Rủi ro

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. Để giảm thiểu ảnh hưởng từ xu hướng giảm tốc của nền kinh tế, Công ty 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.

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, ..vv.. Công ty có năng lực thực hiện dự án thuộc hạng tốt trên thị trường, tuy nhiên để quản trị tốt tiến độ thực hiện Dự án, Công ty đã 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.

Rủi ro khác

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

III. TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG NĂM 2017 & KẾ HOẠCH HOẠT ĐỘNG 2018

1. Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2017

TRIỂN KHAI HỢP ĐỒNG BT tại TP Hồ Chí Minh

Dự án Đầu tư xây dựng đoạn tuyến kết nối từ đường Phạm Văn Đồng đến nút giao thông Gò Dưa, quận Thủ Đức, TP Hồ Chí Minh theo hình thức Hợp đồng BT đã được khởi công ngày 18 tháng 10 năm 2017.

Chiều dài toàn tuyến : 2,75km, tổng mức đầu tư 2.527 tỷ đồng.

Quỹ đất đối ứng cho dự án BT Phạm Văn Đồng – Gò Dưa bao gồm:

- Khu đất 132 Đào Duy Từ, Quận 10, quy mô 1,06 ha
- Khu đất 129 Đinh Tiên Hoàng, Quận 1, quy mô 0,7224 ha.
- Khu đất 582 Kinh Dương Vương, Quận Bình Tân, quy mô 1,15 ha
- Khu đất 234 Lý Tự Trọng, Quận 1, quy mô ha.
- Và các khu đất khác

BÀN GIAO DỰ ÁN
Khu nhà phố thương mại The Victoria

Trong năm 2017, Công ty đã bàn giao dự án Khu nhà phố thương mại The Victoria , quận Hà Đông, Hà Nội

• Tổng diện tích đất: 18.800 m2

• Quy mô dự án: tổng diện tích sàn 64.000m2 với 148 căn nhà phố thương mại

• Doanh thu từ hoạt động bán hàng: VNĐ 763.74 tỷ

• Lợi nhuận trước thuế: VNĐ 463 tỷ

KHỞI CÔNG DỰ ÁN
Căn hộ dịch vụ khách sạn Hồ Tây

• Vị trí: Đặng Thai Mai, Tây Hồ, Hà Nội

• Diện tích đất: 4.632m2

• Loại hình đầu tư: Dự án cao tầng căn hộ dịch vụ khách sạn tiêu chuẩn 4 sao quốc tế, cao 15 tầng

• Số lượng sản phẩm: 265 căn hộ dịch vụ khách sạn

• Khởi công: Ngày 10 tháng 11 năm 2017

• Hoàn thành: Quý II/2019

Các công tác chuẩn bị
ĐẦU TƯ CHO CÁC HỢP ĐỒNG BT

Năm 2017, Công ty tiếp tục các công tác chuẩn bị để triển khai Dự án các tuyến đường giao thông đấu nối hạ tầng các khu đô thị, dân cư quận Hà Đông và các dự án BT khác.

Các công tác chuẩn bị
KHỞI CÔNG CHO CÁC DỰ ÁN PHÁT TRIỂN BĐS

Trong năm 2017, công ty cũng thực hiện công tác chuẩn bị đầu tư của các dự án sẽ khởi công trong năm 2018: Dự án The Terra – 83 Hào Nam, Dự án Grandeur Palace – 138 Giảng Võ, Dự án The Victoria – An Hưng, Hà Đông.

Các dự án này thể hiện sự đa dạng trong cơ cấu sản phẩm của Văn Phú – Invest, bao gồm từ thị trường nhà phố, căn hộ dịch vụ khách sạn cao cấp tiêu chuẩn quốc tế, văn phòng bên cạnh dòng sản phẩm liền kề, biệt thự, căn hộ, chung cư, trung tâm thương mại.

Hoạt động của
CÔNG TY CON VÀ CÔNG TY LIÊN KẾT:

Song song với việc gia tăng quỹ đất và thực hiện các hoạt động M&A, đến nay Văn Phú đã phát triển hệ thống lên đến 06 Công ty con và 04 Công ty liên kết.

Trong đó;

01 *Công ty TNHH MTV Đầu tư Văn Phú – Giảng Võ thực hiện Dự án Grandeur Palace – Giảng Võ, Ba Đình, Hà Nội.*

02 *Công ty Cổ phần Văn Phú – Bắc Ái 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, TP.HCM.*

03 *Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú Số 1 thực hiện Dự án nâng cấp, mở rộng đường 70 đoạn Văn Điển – Hà Đông, TP Hà Nội.*

04 *Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú Số 2 thực hiện Dự án The Terra – Hào Nam, Đống Đa, TP Hà Nội và Dự án Grandeur Palace – Phạm Hùng, Nam Từ Liêm, TP Hà Nội.*

2. Kế hoạch kinh doanh năm 2018

• Chỉ tiêu kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2018

Tổng Doanh thu hợp nhất **2.333,76 tỷ đồng**	Tổng chi phí hợp nhất **1.543,27 tỷ đồng**	Lợi nhuận sau thuế của cổ đông Công ty Văn Phú - Invest **573,24 tỷ đồng**
Lợi nhuận trước thuế hợp nhất **878,82 tỷ đồng**	Lợi nhuận sau thuế hợp nhất **603,59 tỷ đồng**	

Tổng Doanh thu VPI **1.954,10 tỷ đồng**	Tổng chi phí VPI **1.275,00 tỷ đồng**
Lợi nhuận trước thuế VPI **679,10 tỷ đồng**	Lợi nhuận sau thuế VPI **543,28 tỷ đồng**

3. Các dự án điển hình triển khai trong năm 2018

1 Triển khai Dự án The Terra 83 Hào Nam, Hà Nội

- Loại hình đầu tư: Công trình hỗn hợp nhà ở, thương mại và văn phòng
- Tổng diện tích đất: 6,681m2
- Quy mô dự án: toà nhà cao 13 tầng và 3 tầng hầm, gồm 72 căn hộ chung cư cao cấp, 25 căn Shophouse, 1641m2 trung tâm thương mại và văn phòng.
- Khởi công: Ngày 16 tháng 3/2018
- Hoàn thành: Dự kiến Quý IV năm 2019

2 Triển khai Dự án Grandeur Palace 138 Giảng Võ, Hà Nội

- Loại hình đầu tư: nhà ở, trung tâm thương mại, văn phòng, căn hộ dịch vụ khách sạn 5 sao tiêu chuẩn quốc tế
- Tổng diện tích đất: 9,031 m2
- Quy mô dự án: 22 tầng và 4 tầng hầm với tổng số 143 căn.
- Khởi công: Dự kiến Quý II năm 2018
- Hoàn thành: Dự kiến Quý II năm 2020

3 Triển khai Dự án The Victoria An Hưng Hà Đông, Hà Nội

- Loại hình đầu tư: tổ hợp thương mại dịch vụ, căn hộ cao cấp và nhà ở thấp tầng
- Tổng diện tích đất: 35,574m2.
- Quy mô dự án: 1320 căn hộ cao tầng, 166 căn nhà ở thấp tầng
- Khởi công khu thấp tầng : Dự kiến quý 2 năm 2018
- Hoàn thành: Dự kiến năm 2021

4 Triển khai Dự án các tuyến đường đấu nối hạ tầng Quận Hà Đông

Trong năm 2018, Công ty sẽ triển khai dự án đầu tư 5 tuyến đường giao thông đấu nối hạ tầng các khu đô thị, dân cư quận Hà Đông có tổng chiều dài 6,18Km với Tổng mức đầu tư 1.961 tỷ đồng.

IV. QUẢN TRỊ DOANH NGHIỆP

1. Kết quả hoạt động quản trị năm 2017

Công tác quản trị chỉ đạo hoạt động kinh doanh:

- Tiếp tục đẩy mạnh hoạt động cũng như mở rộng các hình thức đầu tư mới trong lĩnh vực bất động sản.
- Cơ cấu lại hoạt động Công ty theo hướng tinh gọn, chuyên nghiệp phù hợp với yêu cầu quản trị Công ty đại chúng.
- Đẩy mạnh công tác truyền thông, marketing và quan hệ nhà đầu tư.
- Triển khai khởi công, xây dựng các dự án bất động sản đảm bảo kế hoạch, tiến độ đề ra.

Thanh toán cổ tức cho cổ đông

Trên cơ sở kết quả thực hiện kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2017 và thực hiện Nghị quyết ĐHĐCĐ số 0304/2017/NQ-ĐHĐCĐ ngày 03/4/2017 của Đại hội đồng cổ đông, Công ty đã thực hiện tạm ứng cổ tức cho cổ đông làm 02 đợt trong năm 2017 với tỷ lệ 11,98%/cổ phiếu.

Đánh giá của Hội đồng quản trị về hoạt động của Ban Điều Hành

- Ban Điều Hành đã và đang cố gắng hết sức trong việc điều hành để duy trì sự ổn định, phát triển trong giai đoạn chuyển mình mới của Công ty;
- Ban Điều Hành đã có nhiều nỗ lực, hoàn thành xuất sắc các chỉ tiêu được Đại hội đồng cổ đông thông qua.
- Ban Điều Hành đã tuân thủ nghiêm chỉnh các quy định của Pháp luật và Điều lệ Công ty;

2. Hoạt động Kiểm toán nội bộ và Quản trị rủi ro

Đánh giá các cuộc họp HĐQT:

Trong năm 2017, HĐQT đã tổ chức 37 cuộc họp công khai, minh bạch, thực hiện đúng các quy định tại Điều lệ và Pháp luật để thông qua các chủ trương quan trọng sau đối với hoạt động và định hướng phát triển của Công ty với các nội dung sau :

- Kiện toàn, cơ cấu, sắp xếp bộ máy tổ chức và hoạt động.
- Thông qua chủ trương đầu tư, hợp tác, triển khai các Dự án của Công ty.
- Vay vốn
- Tạm ứng cổ tức theo phê duyệt của Đại hội đồng cổ đông.

Hoạt động của thành viên HĐQT độc lập: Công ty có 02 thành viên HĐQT độc lập, tham gia 100% các cuộc họp HĐQT của Công ty và đưa ra các ý kiến/ đề xuất/ biểu quyết, đóng góp quan trọng vào triển lược phát triển và hoạt động của Công ty;

Hoạt động giám sát của HĐQT

- Giám sát công tác điều hành sản xuất kinh doanh, đảm bảo theo đúng định hướng chiến lược được đề ra bởi HĐQT và ĐHĐCĐ.
- Chủ trì, chỉ đạo và tổ chức thành công Đại hội cổ đông thường niên năm 2017.
- Các thành viên HĐQT trực tiếp tham gia Hội đồng quản trị/ công tác quản lý/ điều hành của các công ty con/ công ty thành viên.
- Giám sát, chỉ đạo công bố thông tin với mục tiêu đảm bảo tính minh bạch, kịp thời theo đúng quy định.

3. Phương hướng hoạt động năm 2018 của Hội đồng quản trị

- Hoạt động sản xuất, kinh doanh: tiếp tục phát huy thế mạnh trong lĩnh vực cốt lõi là Bất động sản.

- Hoạt động quản trị doanh nghiệp: tiếp tục thực hiện mô hình quản trị minh bạch, hiện đại, chuyên nghiệp phù hợp với thông lệ quản trị công ty niêm yết; thúc đẩy vai trò của nhân sự lãnh đạo, phân cấp, phân quyền để các nhân sự phát huy khả năng, vai trò nhằm thúc đẩy hoạt động của Công ty;

- Hoạt động quản trị nguồn nhân lực và văn hóa doanh nghiệp: tiếp tục xây dựng và thực hiện các chính sách, chế độ tiền lương, đãi ngộ cho người lao động, đẩy mạnh đào tạo chuyên sâu, nâng cao năng lực chuyên môn, quản lý; duy trì và phát triển văn hóa Văn Phú cho toàn thể đội ngũ cán bộ nhân viên.

4. Báo cáo của Ban Kiểm Soát

Hoạt động của BKS năm 2017:

- Trong năm tài chính 2017, Ban kiểm soát đã tổ chức 02 cuộc họp bầu Trưởng ban kiểm soát; thông qua quy chế hoạt động, phân công nhiệm vụ trong các thành viên; lập kế hoạch phối hợp với HĐQT, Ban điều hành công ty; thẩm định báo cáo tài chính 2017.
- Kiểm tra và giám sát việc ban hành các Nghị quyết, Quyết định của HĐQT và Ban điều hành.
- Giám sát, kiểm tra việc quản lý và thực hiện kế hoạch kinh doanh năm 2017 của Hội đồng quản trị và Ban điều hành; kiểm tra tính hợp pháp, hợp lý, mức độ cẩn trọng trong quản lý, điều hành các hoạt động kinh doanh theo các Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông năm 2017.
- Kiểm tra tính hợp lý, hợp pháp, tính trung thực và mức độ cẩn trọng trong tổ chức công tác kế toán, thống kê và lập báo cáo tài chính. Xem xét tính hợp lý báo cáo tài chính năm 2017 của Công ty đã được kiểm toán.
- Đánh giá, kiểm tra hệ thống kiểm soát nội bộ, hệ thống sổ sách, chứng từ kế toán, các báo cáo tài chính hàng kỳ và cả năm.

Kết Quả Hoạt Động Kiểm Tra, Giám Sát Trong Năm 2017

Kết quả giám sát hoạt động của HĐQT

- HĐQT đã tổ chức các cuộc họp định kỳ quý, năm và bất thường theo quy định của Điều lệ và quy chế tổ chức hoạt động của Hội đồng quản trị.
- HĐQT ban hành các Nghị quyết, Quyết định nhằm quản lý tốt tình hình hoạt động của Công ty; bám sát mục tiêu Đại hội cổ đông đề ra, gắn liền với hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty, gắn với định hướng chiến lược cũng như chủ trương của Công ty về từng vấn đề.
- HĐQT đã thực hiện giám sát hoạt động của Ban điều hành trong việc triển khai thực hiện các Nghị quyết của Đại hội cổ đông.
- Trong năm 2017, Ban Kiểm soát không nhận được bất kỳ kiến nghị nào của cổ đông về sai phạm của HĐQT Công ty trong quá trình thực hiện nhiệm vụ;

Kết quả giám sát hoạt động của Ban Điều hành

- Ban Điều hành đã chỉ đạo điều hành hoạt động kinh doanh tuân thủ đúng nội dung các Nghị quyết, Quyết định của Hội đồng quản trị và Đại hội đồng cổ đông.
- Về việc thực hiện các chỉ tiêu kế hoạch kinh doanh: Tổng giám đốc cùng Ban điều hành đã có nhiều nỗ lực điều hành hoạt động kinh doanh, hoàn thành cơ bản kế hoạch doanh thu lợi nhuận, đảm bảo việc làm và đời sống cho người lao động.

Tình hình tài chính kế toán của Công ty và việc thực hiện Nghị quyết của Đại hội cổ đông

- Công ty đã tổ chức công tác tài chính kế toán, thực hiện hạch toán kế toán và lập các báo cáo tài chính hàng quý, 6 tháng và năm theo các quy định của chế độ kế toán và Quy chế quản trị công ty đại chúng.
- Ban kiểm soát đã tiến hành đánh giá số liệu tài chính được đưa ra trong báo cáo của HĐQT trình Đại hội đồng cổ đông là thể hiện trung thực, hợp lý tình hình kế toán tài chính hiện tại của Công ty và công ty con, công ty liên kết có liên quan.
- Trong năm 2017, Ban Kiểm Soát không nhận thấy bất kỳ dấu hiệu bất thường nào trong hoạt động kinh doanh của Công ty. Tất cả các hoạt động của Công ty đều tuân thủ đúng Quy định của pháp luật.

Phương Hướng Và Nhiệm Vụ Của BKS Năm 2018

- Thường xuyên định kỳ kiểm tra giám sát việc thực hiện, chấp hành các chính sách, chế độ quy định của Nhà nước, Điều lệ Công ty, Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông và các Nghị quyết, quyết định đã được HĐQT công ty ban hành.
- Kiểm tra thường xuyên công tác kế toán tài chính và việc chấp hành pháp luật trong kinh doanh của công ty.
- Tham gia các cuộc họp của HĐQT và Đại hội đồng cổ đông.
- Thường xuyên trao đổi với HĐQT, Ban Điều hành các vấn đề về quản trị doanh nghiệp,
- Thu nhận các thông tin, trao đổi với các cổ đông và xử lý các vấn đề có liên quan.
- Thực hiện các công tác đột xuất khác của các cổ đông yêu cầu trong phạm vi chức năng của Ban kiểm soát.

5. Thông tin cổ phiếu và cơ cấu cổ đông

• Thông Tin Cổ Phiếu

Vốn điều lệ	Số lượng cổ phiếu niêm yết	Loại cổ phiếu
1.600 tỷ đồng	**160.000.000**	**phổ thông**

Khối lượng cổ phiếu đang lưu hành	Cổ phiếu quỹ	Mệnh giá
160.000.000	**0**	**10.000 đồng/cổ phiếu**

• Thống Kê Giao Dịch Cổ Phiếu Vpi Năm 2017

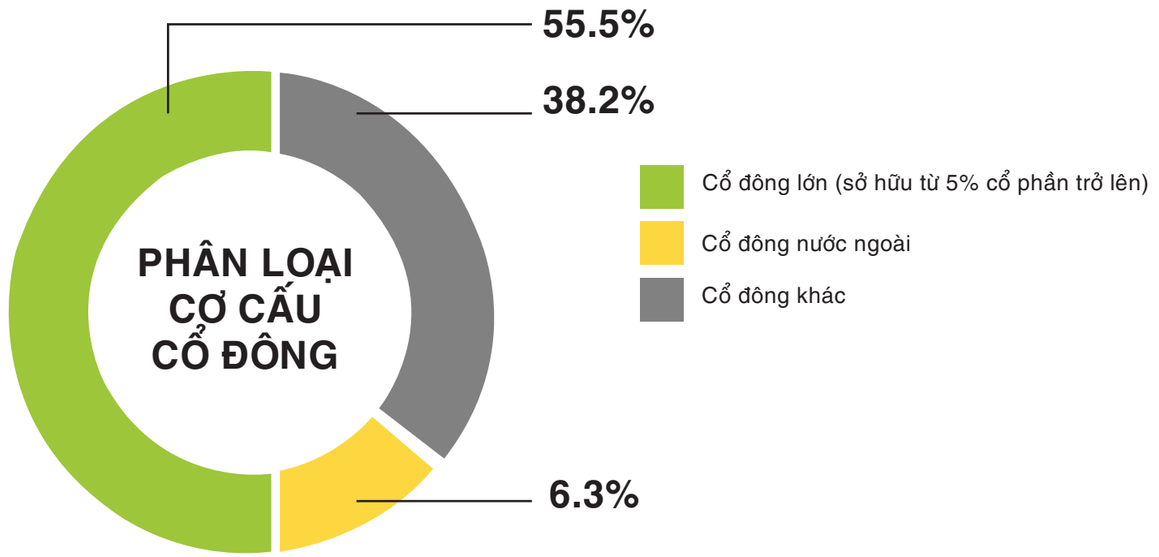
Tổng số phiên	Tổng khối lượng khớp lệnh	Khối lượng giao dịch bình quân/ngày
24 phiên	**2.831.430**	**117.976**

Khối lượng giao dịch cao nhất (30/11/2017)	Khối lượng giao dịch thấp nhất (28/11/2017)
542.500	**5.000**

CƠ CẤU CỔ ĐÔNG

• Phân loại cơ cấu cổ đông theo danh sách chốt ngày 15/03/2018:

STT	ĐỐI TƯỢNG	SỐ LƯỢNG CỔ PHIẾU	TỶ LỆ SỞ HỮU (%)	SỐ LƯỢNG CỔ ĐÔNG	CƠ CẤU CỔ ĐÔNG	
					Tổ chức	Cá nhân
1	Cổ đông lớn (sở hữu từ 5% cổ phần trở lên)	88.800.000	55.5%	3	2	1
2	Công đoàn công ty	0	0	0	0	0
3	Cổ phiếu quỹ	0	0	0	0	0
4	Cổ đông sở hữu cổ phiếu ưu đãi (nếu có)	0	0	0	0	0
5	Cổ đông khác					
	Trong nước	61.124.800	38.2%			
	Nước ngoài	10.075.200	6.3%			
TỔNG CỘNG		**160.000.000**	**100%**			
Trong đó: Trong nước		**149.925.000**	**93.7%**			
Nước ngoài		**10.075.200**	**6.3%**			



GIAO DỊCH CỔ PHIẾU QUỸ

Trong năm 2017, Văn Phú – Invest không phát sinh giao dịch mua/bán cổ phiếu quỹ.

VỐN ĐẦU TƯ CỦA CHỦ SỞ HỮU

	CỔ PHIẾU THƯỜNG	CỔ PHIẾU ƯU ĐÃI	TỔNG SỐ
Số vốn góp của cổ đông	1.600.000.000.000		1.600.000.000.000
Thặng dư vốn cổ phần			
TỔNG CỘNG	**1.600.000.000.000**		**1.600.000.000.000**

V. PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

1. Mục tiêu phát triển bền vững

Với định hướng xuyên suốt: “Hợp tác – Phát triển – Bền vững” chúng tôi luôn mong muốn được mở rộng quan hệ hợp tác với nhiều đối tác để phát huy những thế mạnh hiện có, phát triển kinh doanh.

Giữ gìn thương hiệu Văn Phú – Invest là một doanh nghiệp mạnh, lấy chất lượng sản phẩm là thước đo cho sự ổn định và bền vững trên cơ sở duy trì và phát triển thế mạnh là đầu tư bất động sản. Kiến tạo những công trình, những sản phẩm/ dịch vụ có đẳng cấp chất lượng vượt trội, đem lại nhiều giá trị gia tăng cho khách hàng.

Văn Hóa Doanh Nghiệp

Văn Phú – Invest tự hào luôn lấy con người làm trung tâm, phát huy và xây dựng văn hóa doanh nghiệp có nhân văn, có trách nhiệm với cộng đồng, với môi trường và xã hội.

Sự hài lòng, tín nhiệm của khách hàng là kim chỉ nam cho các hoạt động phát triển của Văn Phú – Invest.

2. Bảo vệ Nguồn lao động - An toàn Sản phẩm

Năm 2017, tổng số lao động của Công ty là 277 người trong đó cán bộ có trình độ đại học và trên đại học chiếm hơn 55%. Đặc biệt, cấp lãnh đạo và quản lý của Công ty luôn đảm bảo sự nhất quán về chiến lược và tầm nhìn, đồng thời có sự kế thừa đối với đội ngũ giúp việc trẻ tuổi.

• Chính sách Đào tạo và Tuyển dụng

Định hướng xây dựng một đội ngũ cán bộ nhân viên chuyên nghiệp, sáng tạo, nhiệt huyết, giàu kinh nghiệm, giỏi chuyên môn, chính sách tuyển dụng hướng đến các nhân sự đáp ứng được yêu cầu công việc hiện tại và là nhân tố phát triển trong tương lai.

Ngoài ra 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.

• Chính sách Lương – Thưởng – Phúc lợi, các chế độ đãi ngộ

Công ty xây dựng Quy chế Lương, khen thưởng rõ ràng. Các chế độ khen thưởng được áp dụng 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.

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;

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.

• Môi trường làm việc

Văn Phú – Invest là một môi trường làm việc chuyên nghiệp, hiện đại, thân thiện, tôn vinh mọi nỗ lực, thành quả của từng cá nhân. Đặc biệt, mỗi cá nhân đều có cơ hội thăng tiến công bằng làm nên động lực phát triển của cả đội ngũ

Bên cạnh đó, các hoạt động ngoại khóa như thể thao, du lịch, văn nghệ được tổ chức định kỳ nhằm tạo động lực và tăng cường sự gắn kết, hòa đồng trong tập thể cán bộ nhân viên.

3. Giải pháp tiết kiệm Năng lượng và Bảo vệ môi trường

Văn Phú – Invest luôn nhất quán quan điểm coi trọng bảo vệ môi trường bằng cách tạo lập cho cộng đồng những không gian sống xanh, thân thiện, hài hòa với thiên nhiên. Chính sách này được quan tâm và triển khai thực hiện ngay từ bước lập quy hoạch chi tiết, thiết kế cho đến việc áp dụng công nghệ, vật liệu, thiết bị, giải pháp thi công mới, thân thiện với môi trường.

4. Hoạt động Trách nhiệm Xã hội

Mỗi bước phát triển của Văn Phú – Invest đều gắn liền với trách nhiệm xã hội và được dựa trên sự tôn trọng lịch sử, văn hóa. Để tạo nên các giá trị cốt lõi của doanh nghiệp, chúng tôi cam kết luôn tận tâm thực hiện các sứ mệnh đã đề ra với xã hội, với khách hàng, với đối tác, cổ đông và với nhân viên.

Các hoạt động xã hội năm 2017 với tổng giá trị hơn 13 tỷ VNĐ bao gồm:

- Tham gia các hoạt động ủng hộ xã hội năm 2017
- Đóng góp Quỹ vì người Nghèo 2017
- Ủng hộ đồng bào Hà Tĩnh bị bão lụt T10/2017
- Tham gia UBND TP Hà Nội – chương trình tầm soát ung thư đại trực tràng.

• Đối với Xã hội

Bên cạnh trách nhiệm thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ tài chính, nghĩa vụ thuế và các quy định pháp luật trong lĩnh vực chuyên ngành với nhà nước, Văn Phú – Invest luôn thể hiện trách nhiệm tận tâm với xã hội bằng những sản phẩm chất lượng cao, an toàn, bền vững và hài hòa với thiên nhiên, góp phần thay đổi bộ mặt đô thị và nâng cao đời sống xã hội.

• Đối với Khách hàng và thị trường

Văn Phú – Invest theo đuổi mục tiêu luôn nỗ lực tạo ra các sản phẩm chất lượng vượt trội, đáp ứng nhu cầu ngày càng phát triển của khách hàng. Minh chứng nhấn mạnh cam kết của Văn Phu – Invest trong việc thực hiện trách nhiệm với xã hội trong việc góp phần xây dựng một thị trường bất động sản ổn định, bền vững là các giải thưởng danh tiếng trong và ngoài nước cho nhà phát triển bất động sản chuyên nghiệp hàng đầu quốc gia và khu vực.

- Năm 2011: Văn Phú - Invest 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.

• Đối với Cổ đông

Văn Phú – Invest xây dựng các chính sách rõ ràng và luôn cung cấp báo cáo thực tiễn kinh doanh chính xác, đảm bảo phản ánh tính minh bạch của Công ty.

Chúng tôi luôn nỗ lực làm việc, bảo đảm tăng trưởng kinh tế hiệu quả vì chính sự hoạt động của Công ty và giúp gia tăng nguồn thu lớn cho các cổ đông.

• Đối với Người lao động

Trách nhiệm hàng đầu của Văn Phu – Invest là tạo ra môi trường làm việc chuyên nghiệp để mỗi cá nhân đều được phát huy hết khả năng, đóng góp vào sự phát triển chung của công ty, gia tăng thu nhập và tạo ra cơ hội thăng tiến cho chính mình.

IV. QUẢN TRỊ DOANH NGHIỆP

Công ty TNHH Kiểm Toán AFC Việt Nam
AFC Vietnam Auditing Co., Ltd.

PKF
Accountants & business advisers

Số: 172/2018/BCKTHN-PB.00048

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: **Các Cổ đông, Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc**
Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú - Invest

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú - Invest được lập ngày 21 tháng 03 năm 2018, từ trang 06 đến trang 46, bao gồm: Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31/12/2017, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty theo chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về Báo cáo tài chính hợp nhất dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên Báo cáo tài chính hợp nhất. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong Báo cáo tài chính hợp nhất do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Tổng Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể Báo cáo tài chính hợp nhất.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.

Ha Noi City Office * Tel: +84 43 200 2016 * Fax: + 84 43 795 0832 * Email: pkf.afcpb@pkf.afcvietnam.vn
709, Sunrise Building * D11, Tran Thai Tong Street * Dich Vong Hau Ward * Cau Giay District * Hanoi * Website: pkf.afcvietnam.vn

PKF – AFC Vietnam Auditing Co., Ltd. is a member firm of the PKF International Limited family of legally independent firms and does not accept any responsibility or liability for the actions or inactions of any individual member firm or firms.

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính hợp nhất của Công ty tại ngày 31/12/2017, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

CÔNG TY TRÁCH NHIỆM HỮU HẠN KIỂM TOÁN AFC VIỆT NAM CHI NHÁNH PHÍA BẮC

Ong Thế Đức
Giám đốc
Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán
số: 0855-2018-009-1

Lê Viết Cường
Kiểm toán viên
Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán
số: 2478-2018-009-1

Thay mặt và đại diện cho
CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN AFC VIỆT NAM - CHI NHÁNH PHÍA BẮC
Hà Nội, ngày 21 tháng 03 năm 2018

IV. QUẢN TRỊ DOANH NGHIỆP

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VĂN PHÚ - INVEST
Số 177 Trung Kính, quận Cầu Giấy, Tp. Hà Nội

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	TM	31/12/2017	01/01/2017
A/ TÀI SẢN NGẮN HẠN	**100**		**2.587.152.868.404**	**2.334.955.688.812**
I/ Tiền và các khoản tương đương tiền	**110**	**5.1**	**325.678.832.909**	**106.384.700.676**
1. Tiền	111		225.678.832.909	38.384.700.676
2. Các khoản tương đương tiền	112		100.000.000.000	68.000.000.000
II/ Đầu tư tài chính ngắn hạn	**120**		**22.200.000.000**	**-**
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	5.9	22.200.000.000	-
III/ Các khoản phải thu ngắn hạn	**130**		**1.052.138.872.856**	**1.002.515.092.238**
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5.2	801.444.278.978	893.307.972.897
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	5.3	31.508.730.321	38.873.781.189
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135		4.000.000.000	10.200.000.000
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	5.4	215.438.332.064	60.385.806.659
5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		(252.468.507)	(252.468.507)
IV/ Hàng tồn kho	**140**		**1.139.158.797.762**	**1.162.262.242.052**
1. Hàng tồn kho	141	5.5	1.139.158.797.762	1.162.262.242.052
V/ Tài sản ngắn hạn khác	**150**		**47.976.364.877**	**63.793.653.846**
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		82.057.494	-
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		47.639.124.078	63.708.574.040
3. Thuế và các khoản phải thu Nhà nước	153	5.14	255.183.305	85.079.806
B/ TÀI SẢN DÀI HẠN	**200**		**1.150.322.026.439**	**374.394.216.626**
I/ Các khoản phải thu dài hạn	**210**		**490.002.939.575**	**114.752.022.000**
1. Phải thu về cho vay dài hạn	215		-	1.825.000.000
2. Phải thu dài hạn khác	216	5.4	490.002.939.575	112.927.022.000
II/ Tài sản cố định	**220**		**8.728.313.318**	**13.074.471.331**
1. Tài sản cố định hữu hình	221	5.8	8.728.313.318	13.074.471.331
- Nguyên giá	222		13.547.441.216	20.455.511.419
- Giá trị hao mòn luỹ kế	223		(4.819.127.898)	(7.381.040.088)
2. Tài sản cố định vô hình	227		-	-
- Nguyên giá	228		-	171.250.000
- Giá trị hao mòn luỹ kế	229		-	(171.250.000)
III/ Bất động sản đầu tư	**230**		**-**	**-**
IV/ Tài sản dở dang dài hạn	**240**		**143.551.060.690**	**39.576.448.077**
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241	5.6	45.302.288.093	39.576.448.077
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	5.7	98.248.772.597	-
V/ Đầu tư tài chính dài hạn	**250**	**5.9**	**504.621.036.187**	**205.612.870.977**
1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		488.056.036.187	189.047.870.977
2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		16.565.000.000	16.565.000.000
VI/ Tài sản dài hạn khác	**260**		**2.917.133.936**	**1.378.404.241**
1. Chi phí trả trước dài hạn	261		2.917.133.936	1.378.404.241
VII/ Lợi thế thương mại	**269**		**501.542.733**	**-**
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	**270**		**3.737.474.894.843**	**2.709.349.905.438**

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VĂN PHÚ - INVEST
Số 177 Trung Kính, quận Cầu Giấy, Tp. Hà Nội

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	TM	31/12/2017	01/01/2017
C/ NỢ PHẢI TRẢ	**300**		**1.700.670.406.260**	**2.357.514.315.745**
I/ Nợ ngắn hạn	**310**		**1.380.227.827.235**	**1.910.172.171.313**
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	5.10	132.271.728.977	232.156.264.381
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		1.259.762.493	1.965.606.017
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	5.14	77.160.675.501	40.435.600.289
4. Phải trả người lao động	314		7.595.305.076	1.566.470.961
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	5.11	491.854.479.085	688.072.340.420
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	5.12	-	301.450.097.475
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	5.13	336.569.701.429	96.814.789.342
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	5.15	333.924.417.620	547.520.192.225
9. Quỹ khen thưởng phúc lợi	322		(408.242.946)	190.810.203
II/ Nợ dài hạn	**330**		**320.442.579.025**	**447.342.144.432**
1. Phải trả dài hạn khác	337	5.13	41.434.490.000	387.918.636.432
2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	5.15	279.008.089.025	59.423.508.000
D/ VỐN CHỦ SỞ HỮU	**400**		**2.036.804.488.583**	**351.835.589.693**
I/ Vốn chủ sở hữu	**410**	**5.16**	**2.036.804.488.583**	**351.835.589.693**
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		1.600.000.000.000	262.200.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		1.600.000.000.000	262.200.000.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		1.674	1.678
3. Quỹ đầu tư phát triển	418		15.177.859.740	15.177.859.740
4. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		7.588.929.869	7.613.245.707
5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		221.423.616.164	42.754.334.268
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		(12.477.704.176)	24.858.446.224
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		233.901.320.340	17.895.888.044
6. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		192.614.081.136	24.090.148.300
II/ Nguồn kinh phí và quỹ khác	**430**		**-**	**-**
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	**440**		**3.737.474.894.843**	**2.709.349.905.438**

M.S.D.N: 0102702590 - C.T.C.P * CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VĂN PHÚ INVEST * Q. CẦU GIẤY - TP. HÀ NỘI

Tô Như Toàn	**Đỗ Thị Thanh Phương**	**Trần Mỹ Yến**
Tổng Giám đốc	**Kế toán trưởng**	**Người lập biểu**

Hà Nội, ngày 21 tháng 03 năm 2018

Thông tin thuyết minh được đề cập trong bản full Báo cáo tài chính

IV. QUẢN TRỊ DOANH NGHIỆP

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VĂN PHÚ - INVEST
Số 177 Trung Kính, quận Cầu Giấy, Tp. Hà Nội

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

Đơn vị tính: VND

	Chỉ tiêu	Mã số	TM	Năm 2017	Năm 2016
1.	**Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**	**01**	**6.1**	**875.449.367.754**	**773.730.795.380**
2.	Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	1.626.530.304
3.	**Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ**	**10**		**875.449.367.754**	**772.104.265.076**
4.	Giá vốn hàng bán	11	6.2	418.689.095.089	672.176.422.868
5.	**Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ**	**20**		**456.760.272.665**	**99.927.842.208**
6.	Doanh thu hoạt động tài chính	21	6.3	75.629.968.273	2.058.095.413
7.	Chi phí tài chính	22	6.4	26.597.116.292	19.261.213.689
	Trong đó: Chi phí lãi vay	*23*		*26.597.116.292*	*19.261.213.689*
8.	Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	24		20.359.545.994	(15.658.725.401)
9.	Chi phí bán hàng	25	6.5	-	2.281.949.493
10.	Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	6.6	52.993.550.101	31.897.683.635
11.	**Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh**	**30**		**473.159.120.539**	**32.886.365.403**
12.	Thu nhập khác	31	6.7	80.722.152.754	1.657.427.730
13.	Chi phí khác	32	6.8	31.112.075.496	5.369.547.026
14.	**Lợi nhuận khác**	**40**		**49.610.077.258**	**(3.712.119.296)**
15.	**Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế**	**50**		**522.769.197.797**	**29.174.246.107**
16.	Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	6.9	103.888.652.420	7.222.700.653
17.	Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
18.	**Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp**	**60**		**418.880.545.377**	**21.951.545.454**
	- LNST của cổ đông của công ty mẹ	*61*		*421.717.864.462*	*17.895.888.044*
	- LNST của cổ đông không kiểm soát	*62*		*(2.837.319.085)*	*4.055.657.410*
19.	Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	6.10	4.303	683
20.	Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	6.10	4.303	683

Tô Như Toàn
Tổng Giám đốc

Đỗ Thị Thanh Phương
Kế toán trưởng

Trần Mỹ Yến
Người lập biểu

Hà Nội, ngày 21 tháng 03 năm 2018

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VĂN PHÚ - INVEST
Số 177 Trung Kính, quận Cầu Giấy, Tp. Hà Nội

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

Đơn vị tính: VND

	Chỉ tiêu	MS	Năm 2017	Năm 2016
I.	**Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh**			
1.	***Lợi nhuận trước thuế***	***01***	***522.769.197.797***	***29.174.246.107***
2.	***Điều chỉnh cho các khoản***			
-	Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02	1.778.810.535	2.321.147.097
-	Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(75.354.032.098)	(2.412.987.432)
-	Chi phí lãi vay	06	26.597.116.292	19.261.213.689
3.	***Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động***	***08***	***475.791.092.526***	***48.343.619.461***
-	Tăng, giảm các khoản phải thu	09	(510.172.922.998)	(566.523.887.033)
-	Tăng, giảm hàng tồn kho	10	(7.754.569.461)	(10.224.542.956)
-	Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế TNDN phải nộp)	11	(271.093.845.898)	329.574.553.874
-	Tăng, giảm chi phí trả trước	12	909.390.605	2.036.577.876
-	Tiền lãi vay đã trả	14	(26.597.116.292)	(31.251.385.785)
-	Thuế TNDN đã nộp	15	(73.295.431.859)	(2.337.000.000)
-	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	(1.677.237.000)	-
	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	**20**	**(413.890.640.377)**	**(230.382.064.563)**
II.	**Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư**			
1.	Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21	(23.031.766.038)	(8.355.287.284)
2.	Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22	526.363.636	630.000.000
3.	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	(23.200.000.000)	(12.751.984.945)
4.	Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác	24	1.825.000.000	2.551.984.945
5.	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(279.406.400.000)	(177.050.697.175)
6.	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	164.070.820.000	309.507.500.000
7.	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	3.950.489.413	2.058.621.426
	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	**30**	**(155.265.492.989)**	**116.590.136.967**
III.	**Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính**			
1.	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31	975.742.000.000	-
2.	Tiền thu từ đi vay	33	1.469.508.390.855	975.642.667.579
3.	Tiền trả nợ gốc vay	34	(1.412.628.125.256)	(774.493.860.868)
4.	Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	(244.172.000.000)	-
	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	**40**	**788.450.265.599**	**201.148.806.711**
	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	**50**	**219.294.132.233**	**87.356.879.115**
	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	**60**	**106.384.700.676**	**19.027.821.561**
	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	**70**	**325.678.832.909**	**106.384.700.676**

Tô Như Toàn
Tổng Giám đốc

Đỗ Thị Thanh Phương
Kế toán trưởng

Trần Mỹ Yến
Người lập biểu

Hà Nội, ngày 21 tháng 03 năm 2018

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VĂN PHÚ - INVEST

024 6258 3535

www.vanphu.vn

177, tổ 51, phố Trung Kính, Phường Yên Hòa, Quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội, Việt Nam