

Số: 48...../2019/CBTT-VPI

Hà Nội, ngày 19 tháng 3 năm 2019

**CÔNG BỐ THÔNG TIN TRÊN CÔNG THÔNG TIN ĐIỆN TỬ
CỦA ỦY BAN CHỨNG KHOÁN NHÀ NƯỚC VÀ SGDCK TP HCM**

**Kính gửi: - Ủy ban Chứng khoán Nhà nước
- Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh**

Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú – Invest

Mã chứng khoán: **VPI**

Địa chỉ trụ sở chính: Số 177, Tổ 51, phố Trung Kính, Phường Yên Hòa, Quận Cầu Giấy, Tp Hà Nội, Việt Nam.

Điện thoại: 024.62583535

Fax: 024.62583636

Người thực hiện công bố thông tin: **Đỗ Thị Thanh Phương**

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

Điện thoại: 024.62583535

Fax: 024.62583636

Loại thông tin công bố:

24 giờ Bất thường Theo yêu cầu Định kỳ

Nội dung thông tin công bố:

+ Công bố thông tin Báo cáo thường niên năm 2018 của Công ty Cổ Phần Đầu Tư Văn Phú – Invest.

Thông tin này đã được công bố tại Mục Báo cáo thường niên trên trang thông tin điện tử của Công ty vào ngày 19/3/2019 tại đường dẫn: <http://vanphu.vn/quan-he-co-dong>

Chúng tôi xin cam kết các thông tin công bố trên đây là đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung các thông tin đã công bố.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu VT;

**Người được ủy quyền công bố thông tin
Kế toán trưởng**



Đỗ Thị Thanh Phương

Tài liệu đính kèm:

- Báo cáo thường niên Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Văn Phú – Invest năm 2018.



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VĂN PHÚ - INVEST

☎ 024 6258 3535

🌐 www.vanphu.vn

📍 VĂN PHÒNG LÀM VIỆC:

Số 104 Thái Thịnh, P. Trung Liệt, Q. Đống Đa, Hà Nội

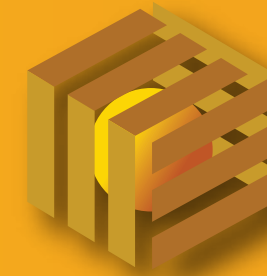
TRỤ SỞ:

Số 177, phố Trung Kính, P. Yên Hòa, Q. Cầu Giấy, Hà Nội

Báo cáo thường niên

**KHẸNG ĐỊNH
GIÁ TRỊ**

**TIẾP NỐI
SỰ PHÁT TRIỂN**



VANPHU.INVEST

HỢP TÁC - PHÁT TRIỂN - BỀN VỮNG





LỄ KỶ NIỆM 15 NĂM THÀNH LẬP CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VĂN PHÚ - INVEST



Mục Lục

CHƯƠNG I 04

DẤU ẤN NĂM 2018 VÀ THÔNG ĐIỆP CỦA CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ TRONG NĂM 2019

06 Thông điệp của Chủ tịch HĐQT

08 Tâm nhìn, Sứ mệnh và Giá trị cốt lõi

09 Các sự kiện nổi bật năm 2018

CHƯƠNG II 10

GIỚI THIỆU VỀ VĂN PHÚ – INVEST

12 Tổng quan về Công ty

13 Lịch sử hình thành và phát triển

14 Ngành nghề và Địa bàn kinh doanh

16 Cơ cấu tổ chức của Công ty

16 Công ty con và Công ty Liên kết

17 Hội đồng Quản trị

18 Ban Điều hành

19 Ban Kiểm soát

20 Định hướng phát triển

22 Các rủi ro

CHƯƠNG III 24

TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG NĂM 2018 VÀ KẾ HOẠCH HOẠT ĐỘNG NĂM 2019

26 Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2018

32 Các chỉ tiêu chính 2018

33 Kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2019

CHƯƠNG IV 38

QUẢN TRỊ DOANH NGHIỆP

40 Kết quả hoạt động quản trị năm 2018

44 Hoạt động kiểm soát nội bộ và Quản trị rủi ro

47 Thông tin cổ phiếu – Hoạt động quan hệ cổ đông

51 Tổ chức & Nhân sự

CHƯƠNG V 52

PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

54 Tâm nhìn bền vững

54 Hiệu quả bền vững

55 Các sự kiện Phát triển Bền vững nổi bật năm 2018

56 Công khai minh bạch

57 Củng cố năng lực quản trị và quản lý doanh nghiệp

58 Phát triển nhân sự bền vững

60

Bảo vệ môi trường

61

Đóng góp xã hội

CHƯƠNG VI 62

BÁO CÁO TÀI CHÍNH 2018

64-69

Báo cáo tài chính 2018



DẤU ẤN NĂM 2018 VÀ THÔNG ĐIỆP CỦA CHỦ TỊCH HĐQT TRONG NĂM 2019

Thông điệp của Chủ tịch HĐQT	06
Tầm nhìn, Sứ mệnh và Giá trị cốt lõi	08
Các sự kiện nổi bật năm 2018	09



THÔNG ĐIỆP CỦA CHỦ TỊCH HĐQT

Kính thưa Quý Cổ đông,

Thay mặt Hội đồng Quản trị và Ban lãnh đạo Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú – Invest, tôi xin gửi tới Quý Cổ đông lời chào trân trọng và lời chúc sức khỏe, hạnh phúc, thành công!

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 bất động sản rộng khắp trên lãnh thổ Việt Nam. Cùng định hướng là nhà phát triển bất động sản CHUYỂN TÂM 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, Văn Phú – Invest đã và đang trở thành lựa chọn ưu tiên đối với các đối tác và khách hàng.

Năm 2018, trong bối cảnh nền kinh tế Việt Nam có sự tăng trưởng tích cực, Văn Phú – Invest đã có một năm hoạt động thành công với nhiều đột phá ấn tượng và tự hào. Điều này thể hiện qua việc chuyển niềm yết giao dịch (với 160 triệu cổ phiếu) từ Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội trở thành thành viên của Sở Giao dịch Chứng khoán TP. Hồ Chí Minh hay khởi công hàng loạt dự án quy mô như The Terra – Hào Nam, Grandeur Palace – Giảng Võ, The Terra – An Hưng, triển khai các dự án tại các thành phố lớn như Hải Phòng, Huế, Nha Trang, Quảng Ninh, Vũng Tàu...

Những chuyển biến rõ nét và hiệu quả trong mô hình hoạt động đã giúp Văn Phú – Invest tiếp tục giành được sự tin yêu của khách hàng, đối tác, thể hiện qua các giải thưởng, bình chọn danh giá quốc tế như Dot Property Vietnam Awards 2018, tiếp tục là Top 50 nhãn hiệu hàng đầu Việt Nam, được Thủ tướng Chính phủ tặng Cờ thi đua và Bằng khen vì những đóng góp tích cực cho cộng đồng.

Những thành tựu trong năm 2018 đã thể hiện được tầm cao mới về uy tín của Văn Phú – Invest.

Năm 2019, Văn Phú – Invest đặt mục tiêu tiếp tục nâng cấp toàn diện, bứt phá mạnh mẽ để vươn tầm vị trí trên thị trường, phát huy tối đa mọi nguồn lực để đảm bảo tiến độ các dự án đang triển khai. Bên cạnh đó, Công ty sẽ tiếp tục kiện toàn bộ máy hoạt động nhằm xây dựng một hệ thống thực sự hiệu quả, có nội lực mạnh mẽ, đảm bảo cho sự phát triển bền vững trong các giai đoạn sau.

Trong giai đoạn tới, trước xu hướng phát triển ngày càng khắt khe của thị trường, tính chuyên nghiệp và thức thời trong xây dựng và phát triển sản phẩm sẽ là yếu tố quyết định tới sự thành bại của doanh nghiệp. Nhận thức sâu sắc vấn đề đó, Văn Phú – Invest đã và đang nỗ lực cao độ để nâng cao năng lực kinh doanh, kiên trì hoàn thiện từng sản phẩm dịch vụ để đảm bảo được tính cạnh tranh cao nhất về chất lượng và giá cả, tích lũy và tạo dựng cho mình một hệ sinh thái doanh nghiệp tiềm năng và bền vững. Văn Phú – Invest luôn đề cao giá trị cốt lõi của doanh nghiệp là sự chuyên tâm, kinh doanh bền vững và sáng tạo những giá trị cho cuộc sống với một tầm nhìn dài hạn.

Tôi cam kết rằng Văn Phú – Invest sẽ liên tục đổi mới để tạo ra những sản phẩm, dịch vụ có chất lượng và giá cả vượt kỳ vọng của khách hàng, và đặc biệt là gắn kết hoạt động kinh doanh với trách nhiệm xã hội. CHUYỂN TÂM TẠO GIÁ TRỊ SỐNG đã là cách nói và cách làm của những con người Văn Phú – Invest.

Thay mặt cho Hội đồng Quản trị và Ban lãnh đạo, một lần nữa, tôi xin gửi lời tri ân chân thành đến Quý vị đã ủng hộ, đồng hành cùng Công ty thời gian qua. Tôi tin tưởng rằng với những sách lược được tính toán thận trọng, chúng ta sẽ gặt hái thêm nhiều thành công mới trong năm 2019 và các giai đoạn tiếp theo, đưa Văn Phú – Invest trở thành một trong những doanh nghiệp hàng đầu trên thị trường, trong khu vực, đồng thời gia tăng lợi ích lâu dài của Quý Cổ đông, đóng góp nhiều hơn nữa cho xã hội.

Xin trân trọng cảm ơn!

TS, KTS Tô Như Toàn



Ông: TÔ NHƯ TOÀN
Chủ Tịch HĐQT - TGD

“ Tôi cam kết rằng Văn Phú – Invest sẽ liên tục đổi mới để tạo ra những sản phẩm, dịch vụ có chất lượng và giá cả vượt kỳ vọng của khách hàng, và đặc biệt là gắn kết hoạt động kinh doanh với trách nhiệm xã hội. ”

TẦM NHÌN, SỨ MỆNH, GIÁ TRỊ CỐT LÕI

Tầm nhìn

Trở thành doanh nghiệp đi đầu trong lĩnh vực đầu tư – kinh doanh – phát triển hệ sinh thái Bất Động Sản tầm trung tại Việt Nam và tạo dựng vị thế trong các lĩnh vực khác mà chúng tôi lựa chọn. Văn Phú – Invest tập trung kiến tạo những cộng đồng văn minh, thịnh vượng và để lại di sản cho thế hệ tương lai.

Sứ mệnh

Bằng sự chuyên tâm trong mọi suy nghĩ và hành động, Văn Phú – Invest đem đến giá trị sống nhân văn và thiết thực cho khách hàng bằng kiến trúc vượt trội trong không gian và môi trường sống của mình. Thông qua những nỗ lực đó, chúng tôi thúc đẩy sự phát triển của xã hội và chăm sóc cho các thế hệ tương lai một cách minh bạch, hiệu quả và có trách nhiệm.



Giá trị cốt lõi

Chuyên tâm: Chuyên tâm để tạo sự khác biệt

Lấy chuyên nghiệp và tận tâm trong từng suy nghĩ, hành động làm nền tảng kiến tạo nên những giá trị sống vượt trội và khác biệt cho khách hàng.

Hợp tác & Chia sẻ: Hợp tác để tạo dựng cộng đồng, Cho đi là nhận lại

Mở rộng cơ hội hợp tác trên mọi lĩnh vực của doanh nghiệp, từ đó tạo dựng cộng đồng nhân văn dựa trên sự thấu hiểu: "Cho đi là nhận lại".

Sáng tạo: Sáng tạo để đột phá

Lấy sáng tạo làm nền tảng phát triển sản phẩm và dịch vụ để tạo hiệu quả đột phá và mở ra những tầm nhìn mới trong tương lai.

Chất lượng: Chất lượng để tạo sự bền vững

Duy trì và không ngừng nâng cao chất lượng sản phẩm để đem đến giá trị lợi ích bền vững cho khách hàng, đối tác và cộng đồng.

Minh bạch: Minh bạch để có được niềm tin

Trung thực và minh bạch là cách để chúng tôi hành động và tạo dựng niềm tin.

CÁC SỰ KIỆN NỔI BẬT NĂM 2018

2018 tiếp tục là một năm ghi dấu sự lớn mạnh của Văn Phú – Invest với các điểm nhấn:

01 Trở thành thành viên của Sở Giao dịch Chứng khoán TP HCM (HOSE)

Ngày 29/06/2018, Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú – Invest (Mã cổ phiếu VPI) chính thức niêm yết giao dịch (với 160 triệu cổ phiếu) tại Sở Giao dịch Chứng khoán TP HCM.



02 Đón nhận Cờ thi đua và Bằng khen của Thủ tướng Chính phủ

Công ty cổ phần Đầu tư Văn Phú – Invest đã vinh dự đón nhận Cờ thi đua của Thủ tướng Chính Phủ vì có thành tích xuất sắc trong việc đóng góp phát triển kinh tế - xã hội của thành phố Hà Nội và đóng góp tích cực thúc đẩy hợp tác, liên kết vùng.

Công ty cũng vinh dự nhận được Bằng khen của Thủ tướng Chính phủ cho những đóng góp to lớn trong việc mang lại cuộc sống hạnh phúc và thịnh vượng cho cộng đồng, có thành tích trong hoạt động xã hội từ thiện nhân đạo, an sinh xã hội.



03 Kỷ niệm 15 năm thành lập Công ty

Hưởng ứng ngày kỷ niệm 15 năm thành lập Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú – Invest, toàn thể cán bộ công nhân viên và lãnh đạo công ty đã tham gia các chuỗi hoạt động ý nghĩa hướng tới Cộng đồng như Ngày hội hiến máu, Ngày hội gia đình, Gala nội bộ, của các cuộc thi VPI'S GOT TALENT, Thiết kế Logo – Slogan, Nụ cười Văn Phú, Văn Phú trong tôi là, vv...

Chuỗi sự kiện kỷ niệm này đánh dấu bước phát triển và chuyển mình toàn diện của Văn Phú – Invest trong hành trình 15 năm, thông qua đó, các chương trình đều thể hiện sự tri ân với công sức của những con người đã và đang bước đi trên con đường đưa Văn Phú – Invest đạt tới những mục tiêu lớn lao của mình.





GIỚI THIỆU VỀ VĂN PHÚ – INVEST

Tổng quan về công ty	12
Lịch sử hình thành và phát triển	13
Ngành nghề và Địa bàn kinh doanh	14
Cơ cấu tổ chức của Công ty	16
Công ty con và Công ty Liên kết	16
Hội đồng Quản trị	17
Ban Điều hành	18
Ban Kiểm soát	19
Định hướng phát triển	20
Các rủi ro	22



TỔNG QUAN VĂN PHÚ - INVEST

Tên giao dịch: Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú- Invest (Văn Phú- Invest)

Tên tiếng anh: Văn Phú- Invest Investment JSC.

Mã cổ phiếu: VPI

Niêm yết tại HSX

Mã số doanh nghiệp: Số 0102702590 (đã thay đổi lần thứ 17 từ ngày 31/07/2017).

Vốn điều lệ: 1.600 tỷ VND đồng.

Vốn chủ sở hữu: 2.457 tỷ VNĐ đồng.

Văn phòng làm việc: Số 104 Thái Thịnh, P. Trung Liệt, Q. Đống Đa, Hà Nội.

Trụ sở: Số 177 Trung Kính, P. Yên Hòa, Q. Cầu Giấy, Hà Nội.

Số điện thoại: **024 6258 3535**

Fax: **024 6258 3636**

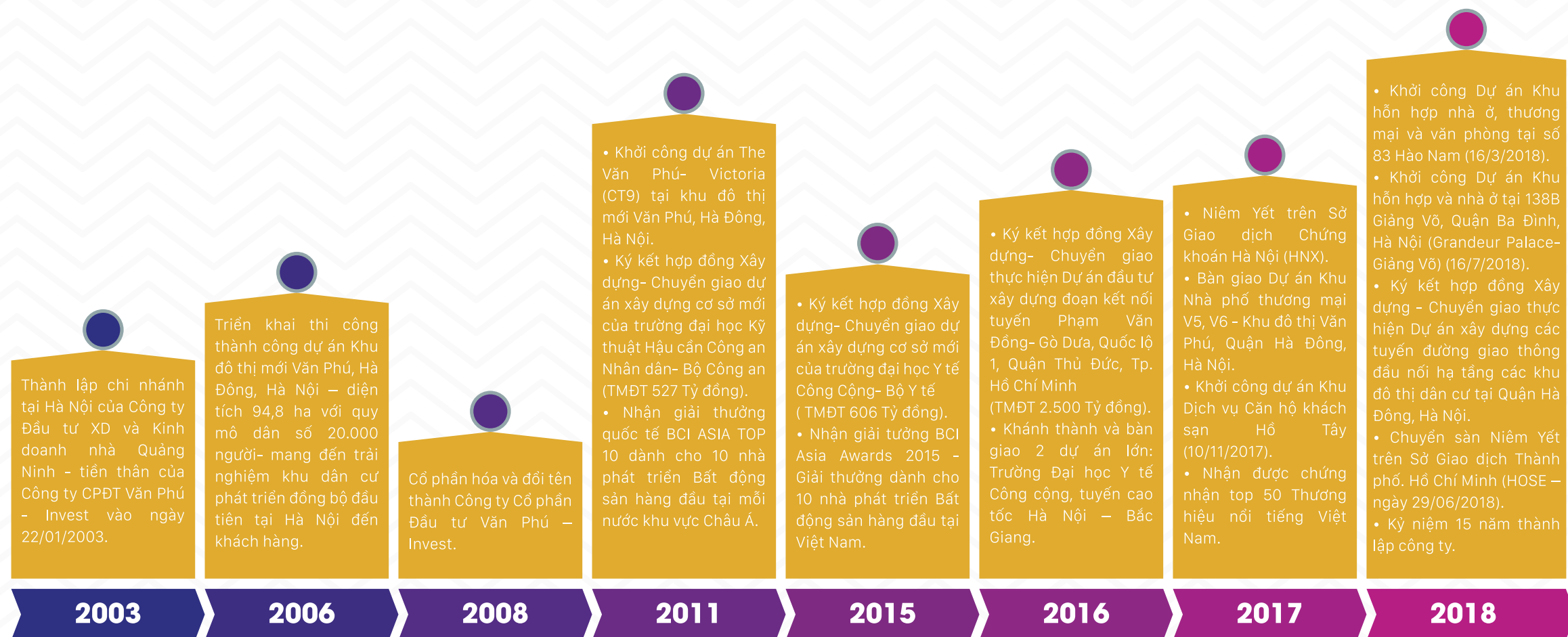
Website: **www.vanphu.vn**



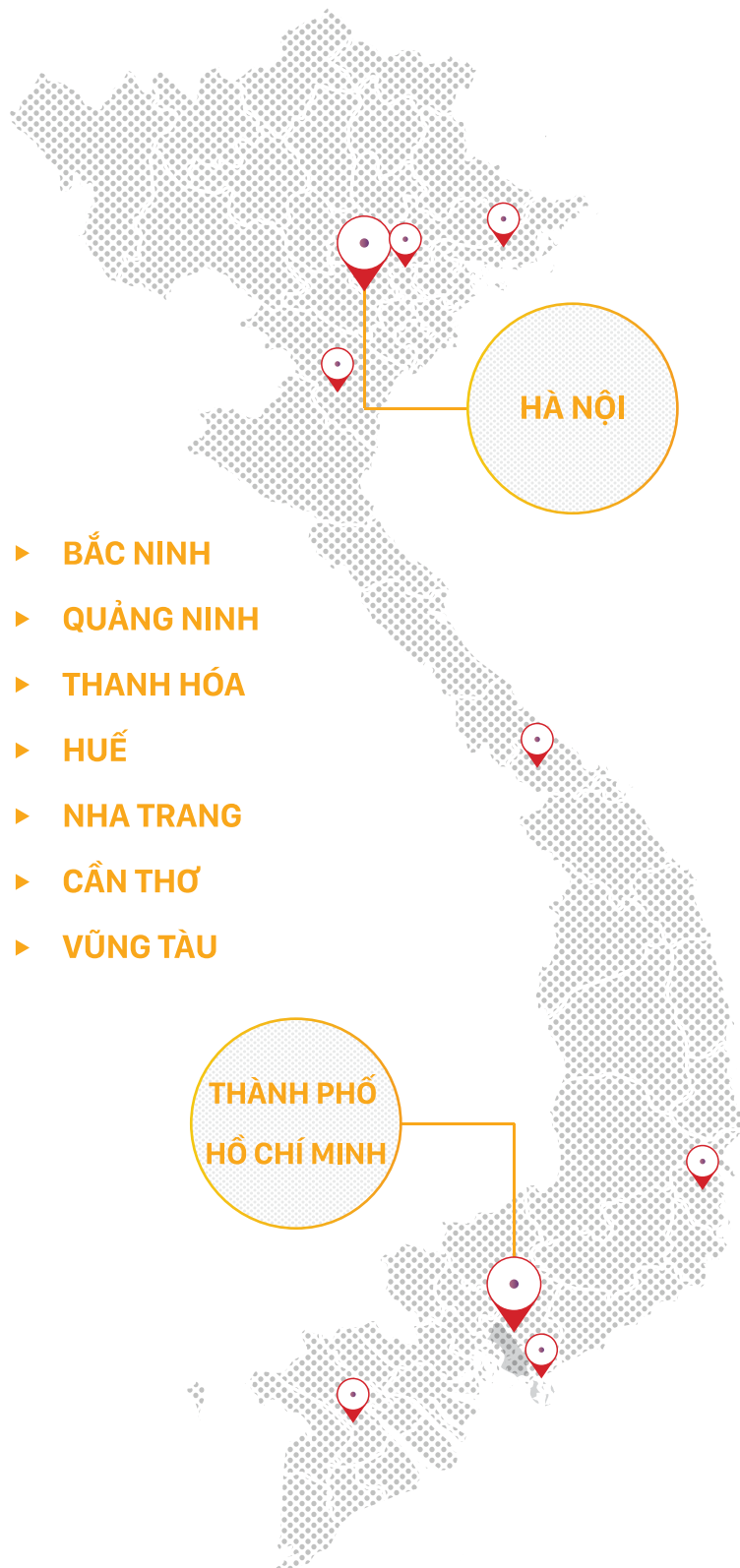
VANPHU.INVEST
HỢP TÁC - PHÁT TRIỂN - BỀN VỮNG



Dự án The Tera An Hưng



ĐỊA BÀN KINH DOANH



HÀ NỘI

TP. HỒ CHÍ MINH

ĐỊA PHƯƠNG KHÁC



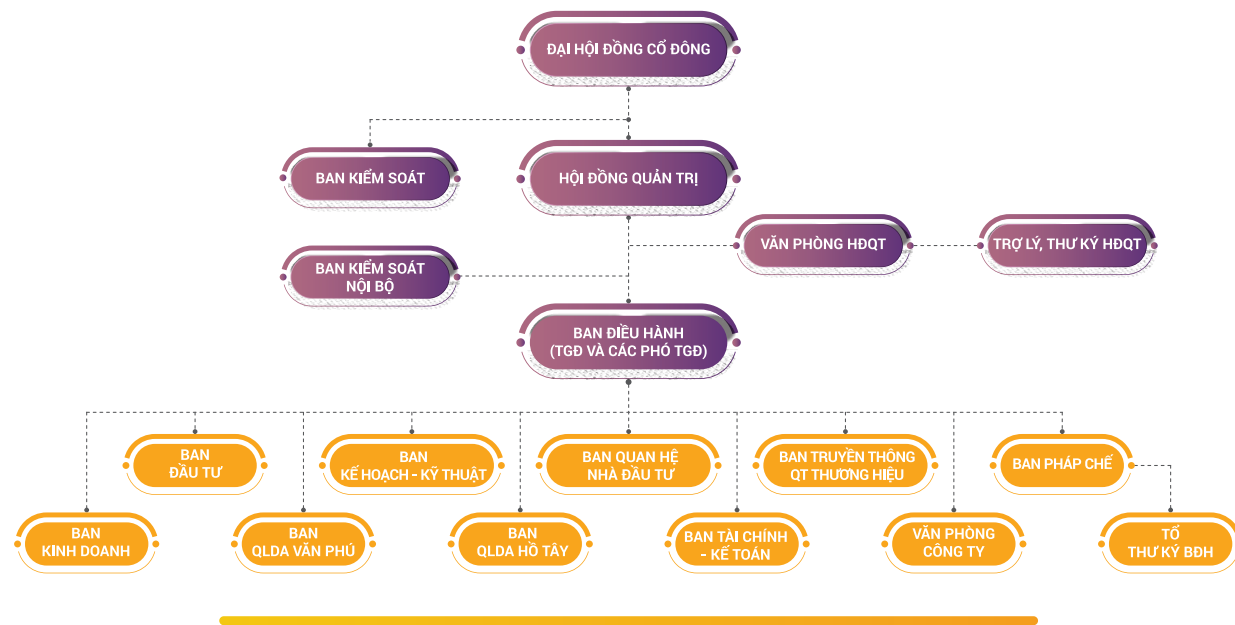
NGÀNH NGHỀ

- ▶ KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN
- ▶ ĐẦU TƯ XÂY DỰNG CƠ BẢN
- ▶ HOẠT ĐỘNG KIẾN TRÚC VÀ TƯ VẤN KỸ THUẬT
- ▶ NGHIÊN CỨU & ỨNG DỤNG NÔNG NGHIỆP CÔNG NGHỆ CAO



CƠ CẤU TỔ CHỨC CỦA CÔNG TY

(Ban hành kèm Quyết định số 01/01/2018/QĐ-HĐQT ngày 01/01/2018 của Hội đồng Quản trị)



CÔNG TY CON VÀ CÔNG TY LIÊN KẾT

STT	TÊN CÔNG TY	PHẦN TRĂM VỐN SỞ HỮU
CÔNG TY CON		
1.	Công ty TNHH MTV Đầu tư Văn Phú – Giảng Võ	100
2.	Công ty Cổ phần Văn Phú- Bắc Ái	60
3.	Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú số 1	67
4.	Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú số 2	78,5
5.	Công ty TNHH Văn Phú- CGM	100
6.	Công ty Cổ phần Văn Phú- Homes	70
7.	Công ty Cổ phần Kinh doanh và quản lý Khách sạn LILAS	60
8.	Công ty TNHH Đầu tư Văn Phú- Phạm Hùng	65
9.	Công ty TNHH Đầu tư Văn Phú Resort Lộc Bình	100
CÔNG TY LIÊN KẾT		
10.	Công ty TNHH BT Hà Đông	50
11.	Công ty Cổ phần In và Văn hóa phẩm	46,77
12.	Công ty Cổ phần kinh doanh địa ốc Văn Phú	36
13.	Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển thương Mại Văn Phú	35
14.	Công ty Cổ phần Đầu tư BOT Hà Nội- Bắc Giang	33

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

- 01 ÔNG: TÔ NHƯ TOÀN**
 Chủ tịch Hội đồng Quản trị- Tổng Giám đốc
 TS Quản trị Kinh Doanh, Kiến trúc sư.
 Hơn 20 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực Bất Động sản và xây dựng.
- 02 BÀ: NGUYỄN DIỆU TÚ**
 Thành viên Hội đồng Quản trị- Phó Tổng Giám đốc
 Thạc sĩ Quản lý đô thị
 Thời gian miễn nhiệm Phó Tổng Giám Đốc: 01/10/2018
- 03 ÔNG: TÔ NHƯ THẮNG**
 Thành viên Hội đồng Quản trị- Phó Tổng Giám đốc
 Cử nhân Ngoại ngữ
 Hơn 15 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực Kinh doanh và Bất động sản
- 04 ÔNG: PHẠM HỒNG CHÂU**
 Thành viên Hội đồng Quản trị- Phó Tổng Giám đốc
 Thạc sĩ Kế toán
 Hơn 20 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực Tài chính- Đầu tư
- 05 ÔNG: CHU ĐỨC LƯỢNG**
 Thành viên độc lập Hội đồng Quản trị
 Cử nhân kinh tế, Cử nhân hành chính
 Hơn 20 năm kinh nghiệm quản lý và lãnh đạo doanh nghiệp
- 06 ÔNG: NGÔ ĐỨC LONG**
 Thành viên độc lập Hội đồng Quản trị
 Tiến sĩ kinh tế - Thạc sĩ Luật
 Hơn 20 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực tài chính, kiểm toán, đầu tư xây dựng.



BAN ĐIỀU HÀNH

01

ÔNG: TÔ NHƯ TOÀN

Chức vụ: Tổng giám đốc

Năm sinh: 1971
TS Quản trị Kinh Doanh,
Kiến trúc sư.

05

ÔNG: TÔ NHƯ THẮNG

Chức vụ: Phó tổng giám đốc

Năm sinh: 1975
Cử nhân ngoại ngữ

02

ÔNG: ĐOÀN CHÂU PHONG

Chức vụ: Phó tổng giám đốc

Năm sinh: 1958
Kỹ sư xây dựng và Thạc sĩ Quản trị kinh doanh
Thời gian bổ nhiệm: 02/04/2018

06

ÔNG: PHẠM HỒNG CHÂU

Chức vụ: Phó tổng giám đốc

Năm sinh: 1971
Thạc sĩ Kế toán

03

ÔNG: NGUYỄN MINH NGUYÊN

Chức vụ: Phó tổng giám đốc

Năm sinh: 1977
Thạc sĩ Quản trị kinh doanh
Thời gian bổ nhiệm: 19/10/2018

07

ÔNG: LÂM HOÀNG ĐĂNG

Chức vụ: Phó tổng giám đốc

Năm sinh: 1982
Thạc sĩ kinh tế
Thời gian bổ nhiệm: 15/11/2018

04

ÔNG: ĐINH QUỐC HÀ

Chức vụ: Phó tổng giám đốc

Năm sinh: 1979
Kiến trúc sư.
Thời gian miễn nhiệm: 23/01/2019

08

BÀ: ĐỖ THỊ THANH PHƯƠNG

Chức vụ: Kế toán trưởng

Năm sinh: 1978
Cử nhân Kế toán

BAN KIỂM SOÁT



ÔNG: NGUYỄN VĂN VỤ

Chức vụ: Trưởng ban kiểm soát
Cử nhân Tài chính - Kế toán



BÀ: TRỊNH THỊ HỒNG NHUNG

Chức vụ: Thành viên
Cử nhân Kế toán



BÀ: NGUYỄN THỊ THU TRÀ

Chức vụ: Thành viên
Cử nhân Tài chính doanh nghiệp



ĐỊNH HƯỚNG PHÁT TRIỂN



Tiếp tục tích lũy Quỹ đất tại các quận nội đô Hà Nội, thành phố Hồ Chí Minh 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.

CÁC RỦI RO

RỦI RO VỀ KHẢ NĂNG HUY ĐỘNG VỐN ĐẦU TƯ

Công ty luôn chú trọng đến chất lượng đầu ra sản phẩm từ đó tạo sự tin cậy nơi khách hàng, góp phần gây dựng uy tín và sự tin cậy đối với các đối tác và định chế tài chính trên thị trường vốn. Do đó, khi Công ty có nhu cầu thu xếp vốn từ các nguồn 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 ... sẽ ít ảnh hưởng đến việc triển khai dự án cũng như kết quả kinh doanh của Công ty trong các năm tiếp theo, giảm thiểu những rủi ro liên quan đến việc huy động vốn.

RỦI RO VỀ LUẬT PHÁP

Nước ta đang trong quá trình phát triển và hội nhập với kinh tế thế giới, 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, và có tác động đến 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 nhân lực tốt có chuyên môn pháp chế để kịp thời tư vấn cho Doanh nghiệp trong việc cập nhật các văn bản quy định mới của Nhà nước. Bên cạnh đó, 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 để toàn thể cán bộ công nhân viên được nâng cao kiến thức. Nhờ đó, Công ty có thể liên tục cập nhật sự cải tiến về hệ thống pháp luật Việt Nam và giảm thiểu rủi ro từ luật pháp.

RỦI RO THỜI GIAN VÀ NHU CẦU VỐN ĐẦU TƯ DÀI HẠN.

Đối với hoạt động phát triển Bất động sản, việc quản lý nguồn vốn và cân đối nguồn vốn để tái đầu tư vào các dự án khác luôn được chú trọng. Vì vậy, Văn Phú - Invest luôn 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 của dự án đúng tiến độ.

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.

RỦI RO VỀ MÔI TRƯỜNG

Yêu cầu bảo vệ môi trường ngày càng trở nên một nhu cầu cấp thiết đối với xã hội và các cơ quan quản lý. Vì vậy, việc chủ động trong việc tăng cường các yêu cầu về việc bảo vệ môi trường trong các sản phẩm dự án Bất động sản là một yếu tố đánh giá trong việc phát triển bền vững của một Doanh nghiệp. Vì vậy, Công ty Văn Phú - Invest đã chủ động nghiên cứu các tiêu chuẩn về bảo vệ môi trường. Trong thời gian sắp tới, công ty sẽ áp dụng việc sử dụng các vật liệu bền vững, mang tính thân thiện với môi trường cao.



RỦI RO KHÁC

Bên cạnh những yếu tố rủi ro đã nêu trên, sẽ 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 hòa loạn. 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.



TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG NĂM 2018 VÀ KẾ HOẠCH HOẠT ĐỘNG NĂM 2019

Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2018	26
Các chỉ tiêu chính 2018	32
Kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2019	33



TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG NĂM 2018 VÀ KẾ HOẠCH HOẠT ĐỘNG NĂM 2019

KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH NĂM 2018

TÌNH HÌNH ĐẦU TƯ VÀ TIẾN ĐỘ THỰC HIỆN CÁC DỰ ÁN NĂM 2018

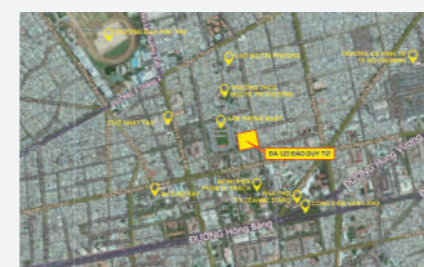
KÝ HỢP ĐỒNG BT DỰ ÁN CÁC TUYẾN ĐƯỜNG GIAO THÔNG ĐẤU NỐI HẠ TẦNG CÁC KHU ĐÔ THỊ, DÂN CƯ QUẬN HÀ ĐÔNG (BT HÀ ĐÔNG)



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 6,18 km với tổng mức đầu tư 1.961 tỷ VNĐ đã được Văn Phú – Invest ký hợp đồng BT ngày 12/6/2018. Hiện tại, Công ty BT Hà Đông đang tích cực phối hợp với chính quyền Quận Hà Đông trong công tác giải phóng mặt bằng cũng như chuẩn bị các điều kiện cần thiết khác để có thể khởi công các tuyến đường trong năm 2019.



TRIỂN KHAI HỢP ĐỒNG BT DỰ ÁN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG ĐOẠN TUYẾN KẾT NỐI TỪ ĐƯỜNG PHẠM VĂN ĐỒNG ĐẾN NÚT GIAO THÔNG GÒ DƯA



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 12 năm 2017.

Chiều dài toàn tuyến : 2,75km, tổng mức đầu tư 2.765 tỷ VNĐ

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

- ❖ Khu đất 132 Đào Duy Từ, Quận 10, quy mô 1,06ha.
 - ❖ Khu đất 129 Đinh Tiên Hoàng, Quận Bình Thạnh, quy mô 0,7224 ha.
 - ❖ Khu đất 582 Kinh Dương Vương, Quận Bình Tân, quy mô 1,224 ha.
 - ❖ Khu đất 234 Lý Tự Trọng, Quận 1, quy mô 0,0643 ha.
 - ❖ Khu đất 12 Kỳ Đồng, Quận 3, quy mô 0,0904 ha
 - ❖ Khu đất 42 Trương Định, Quận 3, quy mô 0,0807 ha
- Và các khu đất khác.

TRIỂN KHAI DỰ ÁN KHU DỊCH VỤ CĂN HỘ KHÁCH SẠN HỒ TÂY

Vị trí
Đặng Thai Mai, Tây Hồ, Hà Nội

Diện tích đất
4.632 m²

Số lượng sản phẩm
200 căn hộ dịch vụ khách sạn

Dự kiến đưa vào vận hành
Quý II.2019



KHỞ CÔNG DỰ ÁN KHU HỖN HỢP NHÀ Ở, THƯƠNG MẠI VÀ VĂN PHÒNG (THE TERRA - HÀ NAM)

Vị trí
83 Hà Nam, Đống Đa, Hà Nội

Diện tích đất
6.681 m²

Dự kiến hoàn thành phần thấp tầng

Quý IV.2018 - Quý IV.2019

hoàn thành phần cao tầng

Quý IV.2019



LOẠI HÌNH ĐẦU TƯ

Dự án cao tầng căn hộ dịch vụ khách sạn tiêu chuẩn 4 sao quốc tế, cao 15 tầng.

Tiến độ: Hoàn thành cốt nóc ngày 28/10/2018



LOẠI HÌNH ĐẦU TƯ

Công trình hỗn hợp nhà ở, thương mại và văn phòng

QUY MÔ DỰ ÁN

Tòa nhà 13 tầng và 3 tầng hầm, gồm 72 căn hộ chung cư cao cấp, 25 căn shophouse 1.641m² trung tâm thương mại và văn phòng. Khởi công ngày 16 tháng 3 năm 2018



KHỞI CÔNG DỰ ÁN GRANDEUR PALACE – GIẢNG VÕ

Vị trí
138B Giảng Võ, Ba Đình, Hà Nội

Diện tích đất
9.031 m²

Dự kiến hoàn thành
phần thấp tầng
Quý I.2019 - Quý III.2020
hoàn thành phần cao tầng
Quý IV.2020



LOẠI HÌNH ĐẦU TƯ

Nhà ở, trung tâm thương mại, văn phòng, và căn hộ dịch vụ khách sạn 5 sao tiêu chuẩn quốc tế.

QUY MÔ DỰ ÁN

32 căn thấp tầng, 78 căn hộ khách sạn và 3 tầng hầm.

Khởi công : Ngày 16/07/2018



TÌNH HÌNH PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU

Để phục vụ nhu cầu vốn trong hoạt động sản xuất kinh doanh, nằm trong mục tiêu đa dạng hóa các nguồn tài chính. Trong năm 2018, VPI thực hiện phát hành trái phiếu doanh nghiệp không chuyển đổi, có tài sản đảm bảo, thanh toán lãi theo kỳ sáu (06) tháng/lần, chi tiết như sau:

STT	Mã Trái Phiếu	Tổng Giá Trị Phát hành (Tỷ VNĐ)	Kỳ Hạn (Tháng)	Ngày phát hành	Ngày đáo hạn	Lãi Suất (% / Năm)
1	VPI_Bond_2018	200	24	25/07/2018	25/07/2020	9,50%
2	VPI_Bond_2018_02	200	24	12/10/2018	12/10/2020	9,50%
3	VPI_Bond_2018_03 (*)	240	12	30/10/2018	30/10/2019	11,00%

TỔNG	640
-------------	------------

(*) Đến ngày 06/12/2018, VPI đã mua lại toàn bộ trái phiếu do không còn phù hợp với định hướng kinh doanh của VPI.

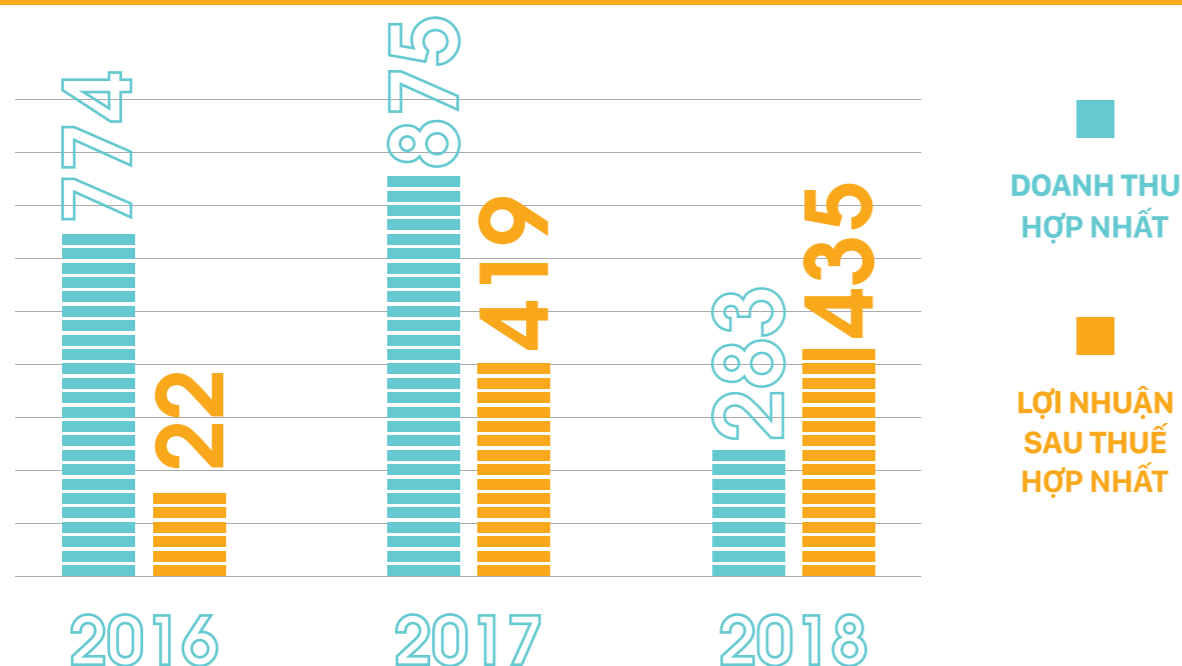


CÁC CHỈ TIÊU CHÍNH 2018

Bảng chỉ tiêu tài chính

STT	Nội Dung	Năm 2016 (tỷ VNĐ)	Năm 2017 (tỷ VNĐ)	Năm 2018 (tỷ VNĐ)
1	Doanh thu hợp nhất	774	875	283
2	Lợi nhuận sau thuế hợp nhất	22	419	435

Đồ thị DOANH THU - LỢI NHUẬN (Tỷ VNĐ)



Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh tại các Công ty con 2018

Hiện nay các Công ty con trong hệ thống Văn Phú – Invest hoạt động bình thường, hiệu quả trong công tác quản trị và đảm bảo trong hoạt động sản xuất kinh doanh. Các dự án do các Công ty con làm chủ đầu tư đảm bảo tiến độ đề ra, hoạt động kinh doanh cũng được triển khai thuận lợi theo kế hoạch đặt ra.

Về công tác kế hoạch và báo cáo, các Công ty con tuân thủ công tác kế hoạch và báo cáo theo chỉ đạo của VPI, từ đó giúp Ban Tổng giám đốc có những giải pháp kịp thời tháo gỡ các vướng mắc cho đơn vị nhằm nâng cao hiệu quả chung của toàn hệ thống Văn Phú – Invest.

KẾ HOẠCH SẢN XUẤT KINH DOANH NĂM 2019

CÔNG VIỆC ĐẦU TƯ 2019

TRIỂN KHAI KHỐI CAO TẦNG DỰ ÁN GRANDEUR PALACE - GIẢNG VĨ

Dự kiến khối cao tầng hoàn thành Quý IV năm 2020

TRIỂN KHAI DỰ ÁN BT HÀ ĐÔNG VÀ CÁC DỰ ÁN ĐỐI ỨNG

Hợp đồng BT đã ký 12/06/2018

KHU NGHỈ DƯỠNG VÀ BẢO TỒN SỨC KHỎE

Lộc Bình – Tp, Thừa Thiên Huế

Quyết định chủ trương đầu tư: 01/2019

VÀ CÁC DỰ ÁN KHÁC...

KHỞI CÔNG DỰ ÁN TÒA NHÀ HỖN HỢP VĂN PHÚ COMPLEX (GRANDEUR PALACE - PHẠM HÙNG)

TRIỂN KHAI DỰ ÁN THE TERRA AN HƯNG

Vị trí
Phạm Hùng, Hà Nội

Diện tích đất
22.743,6 m²

Dự kiến khởi công dự án
Năm 2020



Vị trí
Mặt đường Tố Hữu
KĐT An Hưng, Hà Đông, Hà Nội.

Diện tích đất
35.380 m²

Khởi công
12/11/2018

Dự kiến hoàn thành
Quý IV.2021

LOẠI HÌNH ĐẦU TƯ
Dự án công trình hỗn hợp gồm 3 tòa tháp cao 45 tầng tổng số căn trên 1.000 căn

LOẠI HÌNH ĐẦU TƯ
Tổ hợp thương mại dịch vụ, căn hộ cao cấp và nhà ở thấp tầng

QUY MÔ DỰ ÁN
1.400 căn hộ cao tầng, 166 căn nhà thấp tầng
Tiến độ: Đang triển khai phần ngầm và hạ tầng



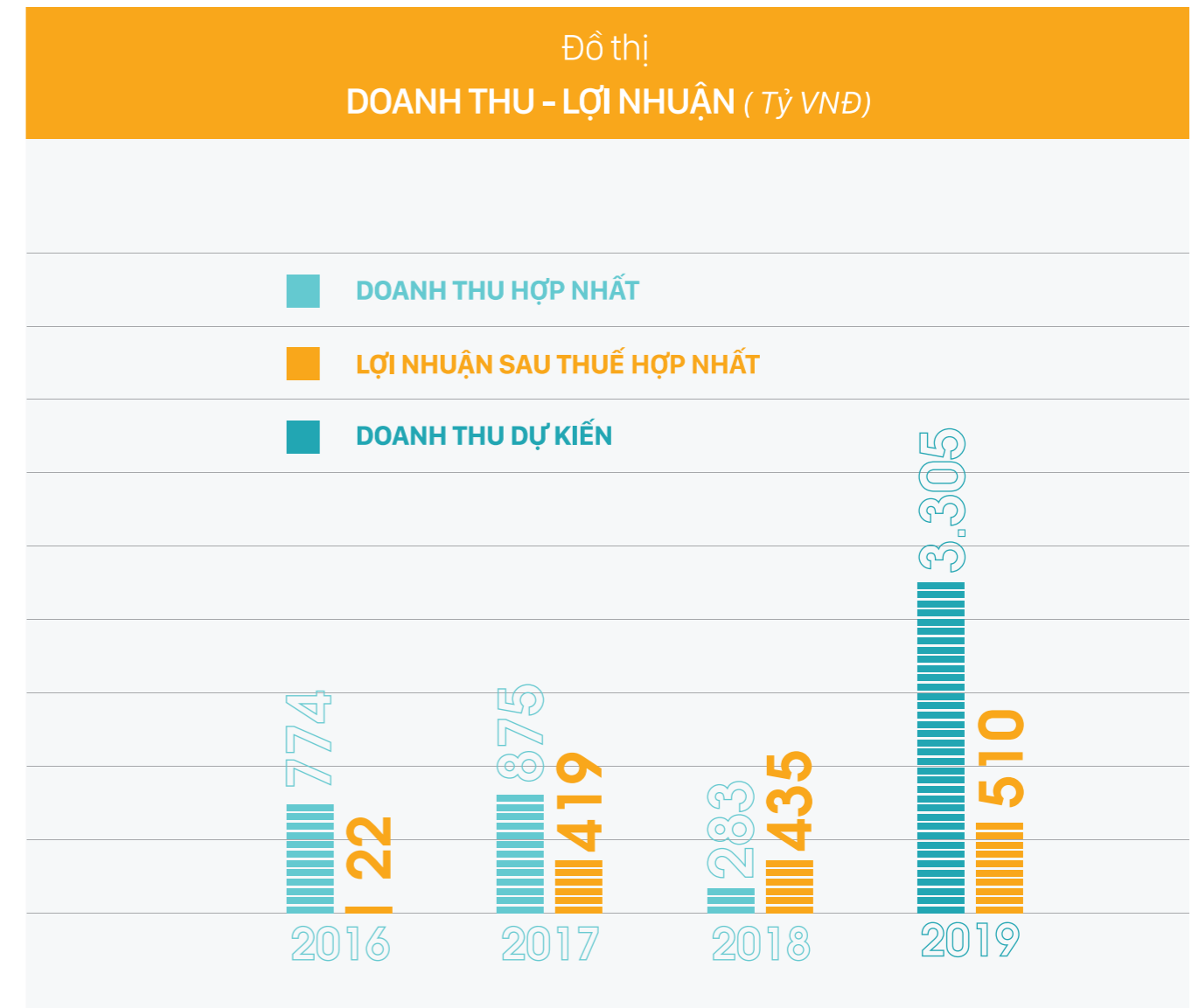
Dự án Đầu tư của các Công ty Thành viên

Song song với việc gia tăng quỹ đất và thực hiện các hoạt động sản xuất kinh doanh, đến nay Văn Phú-Invest đã phát triển hệ thống lên đến 09 Công ty con và 05 Công ty liên kết.

CÔNG TY THÀNH VIÊN	VỊ TRÍ DỰ ÁN	LOẠI HÌNH ĐẦU TƯ
VĂN PHÚ BÁC ÁI	129 Đinh Tiên Hoàng, Q. Bình Thạnh, Tp. HCM	Đầu tư dự án Công trình hỗn hợp khu Căn hộ, TMDV và Văn Phòng
VĂN PHÚ SỐ 2	The Terra- Hào Nam 83 Hào Nam, Đống Đa, Hà Nội	Đầu tư dự án Công trình hỗn hợp khu Căn hộ, TMDV và Văn Phòng
	Grandeur Palace Phạm Hùng, Nam Từ Liêm, Hà Nội	
	The Victoria, Hải Phòng	Đầu tư xây dựng khu nhà ở
VĂN PHÚ GIẢNG VỖ	Grandeur Palace – Giảng Võ 138B Giảng Võ, Ba Đình, Hà Nội	Khu hỗn hợp thương mại, dịch vụ, căn hộ cao cấp, căn hộ dịch vụ và nhà ở thấp tầng

Bảng chỉ tiêu tài chính 2019

STT	Nội Dung	Năm 2016 (tỷ VNĐ)	Năm 2017 (tỷ VNĐ)	Năm 2018 (tỷ VNĐ)	Năm 2019 (tỷ VNĐ)
1	Doanh thu hợp nhất	774	875	283	3.305
2	Lợi nhuận sau thuế hợp nhất	22	419	435	510



DOANH THU HỢP NHẤT

3.305 Tỷ đồng

Năm 2019 doanh thu kế hoạch đặt ra là 3.305 tỷ đồng trong đó tập trung vào một số dự án trọng điểm như Giảng Võ, An Hưng, Hào Nam.

LỢI NHUẬN SAU THUẾ HỢP NHẤT

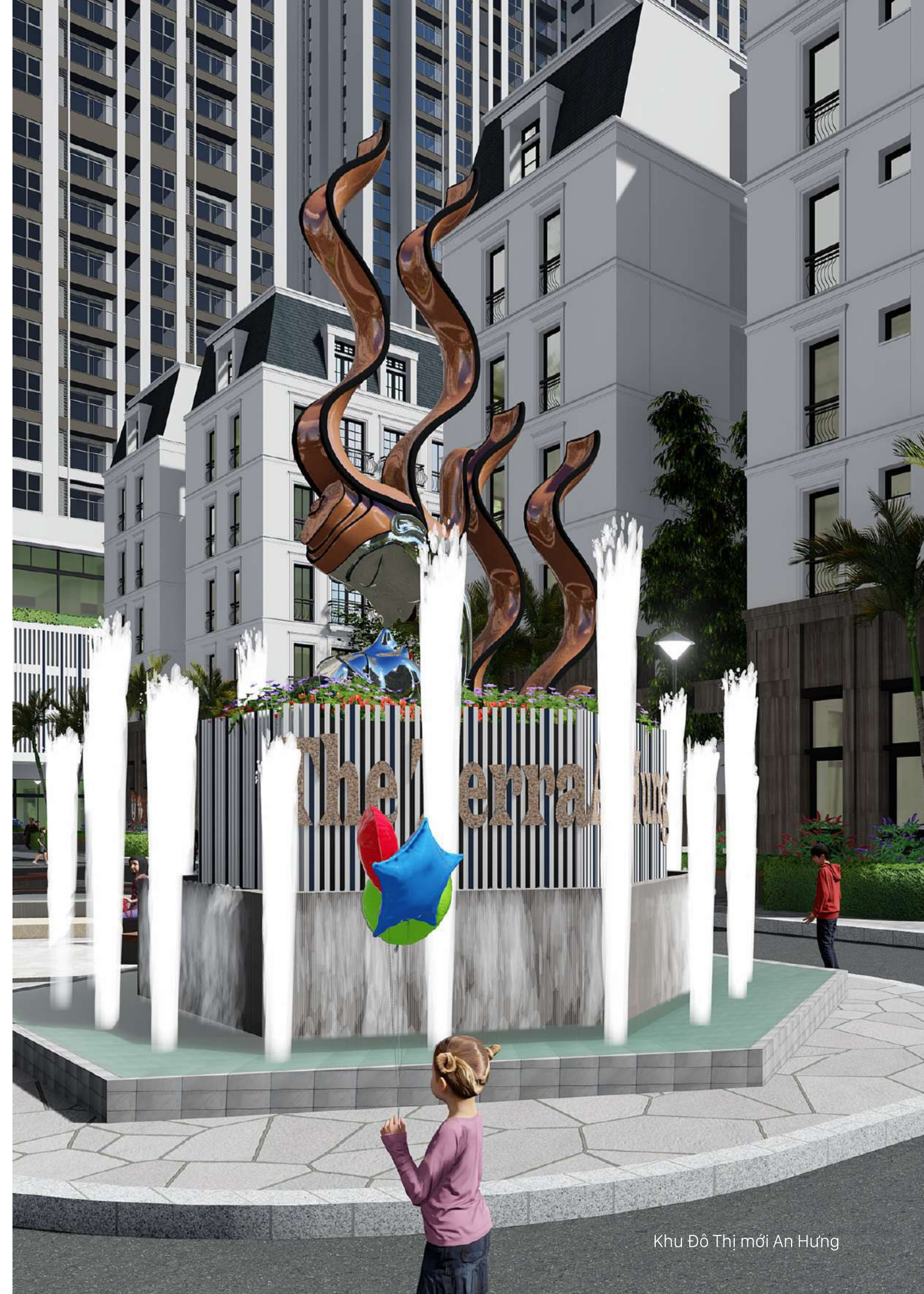
510 Tỷ đồng

Năm 2019 lợi nhuận kế hoạch đặt ra là 510 tỷ đồng.



QUẢN TRỊ DOANH NGHIỆP

Kết quả hoạt động quản trị năm 2018	40
Hoạt động kiểm soát nội bộ và Quản trị rủi ro	44
Thông tin cổ phiếu - Hoạt động quan hệ cổ đông	47
Tổ chức và nhân sự	51



KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG QUẢN TRỊ NĂM 2018

■ BÁO CÁO HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Tổ chức Đại hội đồng Cổ đông thường niên năm 2018

Thông tin về các cuộc họp và Nghị quyết/Quyết định của Đại hội đồng cổ đông (bao gồm cả các Nghị quyết của Đại hội đồng Cổ đông được thông qua dưới hình thức lấy ý kiến bằng văn bản).

STT	Số Nghị quyết	Ngày	Nội dung
1	1004/2018/NQ-ĐHĐCĐ	10/4/2018	Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông thường niên năm 2018

Tiếp tục hoạt động giám sát của HĐQT đối với Ban Giám đốc

- Giám sát công tác điều hành sản xuất kinh doanh, đảm bảo theo đúng định hướng chiến lược được đề ra bởi HĐQT và được Đại hội đồng Cổ đông thông qua.
- Chỉ đạo, giám sát, cử thành viên chuyên trách tham gia vào một số vấn đề cần thiết.
- Tổ chức Đại hội đồng Cổ đông thường niên.

Hoạt động của các tiểu ban thuộc Hội đồng quản trị

VĂN PHÒNG HĐQT

- Tổ chức các cuộc họp của Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và Đại hội đồng Cổ đông theo chỉ đạo của Hội đồng Quản trị hoặc Ban Kiểm soát.
- Ghi chép biên bản cuộc họp một cách trung thực và chính xác.
- Chuẩn bị tài liệu cuộc họp, trình Chủ tịch HĐQT thông qua và chuyển tới các thành viên tham gia họp.
- Lưu trữ, phát hành cung cấp các thông tin, bản sao Biên bản họp, Nghị quyết Hội đồng Quản trị và các thông tin khác cho thành viên Hội đồng Quản trị và Ban Kiểm soát.

BAN KIỂM SOÁT NỘI BỘ

- Tham mưu, trợ giúp HĐQT trong công tác thanh tra, kiểm tra, giám sát việc tuân thủ thực hiện các quy chế, quy trình quản trị doanh nghiệp, các chức năng, nhiệm vụ và quyền hạn của Ban điều hành và các Đơn vị nghiệp vụ và công ty thành viên.
- Thanh tra, kiểm tra, giám sát tính hợp pháp trong quá trình thực hiện dự án đầu tư nhằm giảm thiểu rủi ro, phòng ngừa các sai phạm trong hoạt động sản xuất kinh doanh.

Các Nghị quyết/Quyết định của Hội đồng quản trị (Báo cáo năm 2018)

STT	Số Nghị quyết	Ngày	Nội dung
1	0101/NQ-HĐQT	01/1/2018	Ban hành quy chế tổ chức bộ máy VPI
2	0301/NQ-HĐQT	03/1/2018	Ban hành hệ thống chức danh, cấp bậc cán bộ của VPI
3	0401/NQ-HĐQT	04/1/2018	Xây dựng kế hoạch SXKD tại Công ty CP Kinh doanh Địa ốc Văn Phú
4	0501/NQ-HĐQT	05/1/2018	Xây dựng kế hoạch SXKD tại Công ty CP Đầu tư và Phát triển Thương mại Văn Phú
5	1801/NQ-HĐQT	18/1/2018	Thông qua Báo cáo của người đại diện theo ủy quyền của VPI tại công ty Trường Minh
6	2201/NQ-HĐQT	22/1/2018	Thông qua góp vốn thành lập Công ty TNHH MTV Hùng Sơn
7	2601/NQ-HĐQT	26/1/2018	Thông qua đảm bảo nghĩa vụ của Công ty CP Đầu tư Văn Phú số 2 tại Ngân hàng TNHH Indovina – Chi nhánh Thiên Long
8	2601A/NQ-HĐQT	22/1/2018	Xây dựng kế hoạch SXKD tại Công ty TNHH MTV Đầu tư Hùng Sơn
9	2901/NQ-HĐQT	29/1/2018	Thông qua báo cáo tình hình quản trị năm 2017 của VPI
10	0102/NQ-HĐQT	01/2/2018	Ban hành quy định công tác văn thư lưu trữ
11	0802/NQ-HĐQT	08/2/2018	Thông qua tạm ứng một phần thù lao năm 2018 cho HĐQT, BKS
12	0902/NQ-HĐQT	09/2/2018	Thông qua chủ trương đầu tư Dự án khu tái định cư Khương Đình I kết hợp cải tạo chỉnh trang đô thị tại phường Khương Đình
13	0503/NQ-HĐQT	05/3/2018	Thông qua tổ chức ĐHĐCĐ Thường niên năm 2018 của VPI
14	2003/NQ-HĐQT	20/3/2018	Thông qua quy chế đào tạo của VPI
15	10/NQ-HĐQT	29/3/2018	Thông qua bổ nhiệm Phó Tổng giám đốc
16	2903/NQ-HĐQT	29/3/2018	Thông qua góp vốn thành lập Công ty CP Kinh doanh và Quản lý Khách sạn Lilas
17	0504/NQ-HĐQT	05/04/2018	Xây dựng kế hoạch SXKD tại Công ty CP Kinh doanh và Quản lý Khách sạn Lilas
18	1004/NQ-HĐQT	10/4/2018	Thông qua hồ sơ chuyển sản niêm yết cổ phiếu
19	1804/NQ-HĐQT	18/4/2018	Chấm dứt hợp đồng hợp tác đầu tư Dự án BT Sài Gòn.
20	0305/NQ-HĐQT	03/5/2018	Thông qua góp vốn thành lập Công ty CP Văn Phú Homes
21	1105/NQ-HĐQT	11/5/2018	Thành lập Ban nghiên cứu ứng dụng và phát triển khoa học công nghệ trực thuộc Ban điều hành VPI
22	2905/NQ-HĐQT	29/5/2018	Thông qua góp vốn thành lập Công ty TNHH BT Hà Đông
23	0206/NQ-HĐQT	02/6/2018	Thông qua quy trình lập tổng mức đầu tư, quy trình lựa chọn nhà thầu, quy trình tạm ứng, thanh quyết toán dự án
24	0506/NQ-HĐQT	05/6/2018	Xây dựng kế hoạch SXKD tại Công ty TNHH BT Hà Đông

STT	Số Nghị quyết	Ngày	Nội dung
25	1906/NQ-HĐQT	19/6/2018	Thông qua một số nội dung liên quan đến thủ tục, hồ sơ chuyển sàn niêm yết cổ phiếu tại HNX, HOSE, VSD
26	2006/NQ-HĐQT	20/6/2018	Thông qua chủ trương chấm dứt hợp tác đầu tư Dự án BT Sài Gòn.
27	2106/NQ-HĐQT	21/6/2018	Thông qua chủ trương tài trợ của Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú – Invest
28	0207/NQ-HĐQT	02/7/2018	Thông qua và ban hành Quy chế tài chính về chế độ công tác phí
29	2106/NQ-HĐQT	03/7/2018	Thông qua chủ trương hợp tác đầu tư 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
30	0407/NQ-HĐQT	04/7/2018	Thông qua việc thành lập Ban quản lý của Dự án Khu Biệt thự Hùng Sơn
31	0907/NQ-HĐQT	09/7/2018	Thông qua phát hành trái phiếu riêng lẻ, không chuyển đổi, có tài sản bảo đảm
32	1107/NQ-HĐQT	11/7/2018	Thông qua chủ trương sửa đổi Nội quy lao động của Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú – Invest
33	2507/NQ-HĐQT	25/7/2018	Thông qua Báo cáo tình hình quản trị 06 tháng năm 2018 của Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú – Invest
34	3007/NQ-HĐQT	30/7/2018	Thông qua chủ trương mua cổ phần do tăng vốn điều lệ của Công ty cổ phần đầu tư Văn Phú số 1
35	0509/NQ-HĐQT	05/9/2018	Thông qua thay thế tài sản bảo đảm tại Ngân hàng TNHH Indovina – Chi nhánh Thiên Long
36	1209/NQ-HĐQT	12/9/2018	Thông qua chủ trương liên danh hợp tác thực hiện dự án với Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú số 2
37	2709/NQ-HĐQT	27/9/2018	Thông qua việc miễn nhiệm chức vụ Phó Tổng Giám đốc đối với bà Nguyễn Diệu Tú
38	2809/NQ-HĐQT	28/9/2018	Thông qua chủ trương giao kết hợp đồng với Công ty cổ phần Văn Phú Homes
39	0310/NQ-HĐQT	03/10/2018	Thông qua chủ trương hợp tác đầu tư 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 theo hình thức đối tác công tư
40	0510/NQ-HĐQT	05/10/2018	Thông qua phát hành Trái phiếu đợt 2 năm 2018 của Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú – Invest
41	0810/NQ-HĐQT	08/10/2018	Thông qua thành lập Công ty TNHH Đầu tư Hưng Phú Residence
42	1710/NQ-HĐQT	17/10/2018	Thông qua chủ trương giao kết hợp đồng với Công ty cổ phần Văn Phú Homes
43	1710-1/NQ-HĐQT	17/10/2018	Thông qua mua căn hộ tại dự án Ngụy Như Kon Tum
44	1810/NQ-HĐQT	18/10/2018	Thông qua việc tiếp nhận và bổ nhiệm Phó Tổng Giám đốc của Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú – Invest đối với ông Nguyễn Minh Nguyên

STT	Số Nghị quyết	Ngày	Nội dung
45	2210/NQ-HĐQT	22/10/2018	Thông qua chủ trương chuyển nhượng dự án đầu tư Tổ hợp thương mại, dịch vụ, căn hộ cao cấp và nhà ở thấp tầng tại ô đất quy hoạch ký hiệu TTDV01 thuộc Khu đô thị mới An Hưng, phường La Khê và Dương Nội, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội
46	2410/NQ-HĐQT	24/10/2018	Thông qua chủ trương nhận chuyển nhượng cổ phần, chuyển đổi loại hình doanh nghiệp, thay đổi tên công ty và bổ nhiệm chủ tịch công ty của Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú số 3
47	2410/NQ-HĐQT	24/10/2018	Thông qua phát hành trái phiếu riêng lẻ, không chuyển đổi, có tài sản bảo đảm đợt 3 năm 2018 của Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú – Invest
48	0211/NQ-HĐQT	02/11/2018	Thông qua chủ trương tài trợ của Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú – Invest
49	0511/NQ-HĐQT	05/11/2018	Thông qua chủ trương Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú – Invest cho Công ty TNHH MTV đầu tư Văn Phú – Giảng Võ vay vốn để phục vụ hoạt động đầu tư, sản xuất, kinh doanh
50	1211/NQ-HĐQT	12/11/2018	Thông qua chủ trương nhận đặt cọc đảm bảo thực hiện nghĩa vụ giao kết hợp đồng chuyển nhượng dự án
51	1311/NQ-HĐQT	13/11/2018	Thông qua chủ trương nhận chuyển nhượng cổ phần tại Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú số 2
52	1511/NQ-HĐQT	15/11/2018	Thông qua việc tiếp nhận và bổ nhiệm Phó Tổng Giám đốc của Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú – Invest đối với ông Lâm Hoàng Đăng
53	1611/NQ-HĐQT	16/11/2018	Thông qua việc điều chỉnh tổng mức đầu tư dự án khu hỗn hợp và nhà ở 138B Giảng Võ
54	2111/NQ-HĐQT	21/11/2018	Thông qua chủ trương thành lập Công ty TNHH Văn Phú Resort – Lộc Bình
55	2211/NQ-HĐQT	22/11/2018	Thông qua chủ trương đầu tư xây dựng, cải tạo Ao Đình Tây Hồ tại phường Quảng An, quận Tây Hồ, thành phố Hà Nội
56	2911/NQ-HĐQT	29/11/2018	Tái tục nâng hạn mức tín dụng năm 2018-2019 tại ngân hàng TNHH Indovina – Chi nhánh Thiên Long
57	1812/NQ-HĐQT	18/12/2018	Thông qua chủ trương nhận chuyển nhượng cổ phần Công ty cổ phần đầu tư Vinamotor
58	1912/NQ-HĐQT	19/12/2018	Thay đổi người đại diện theo ủy quyền quản lý cổ phần tại Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Thương mại Văn Phú
59	2112/NQ-HĐQT	21/12/2018	Thay đổi tên gọi, điều chỉnh cơ cấu tổ chức, chức năng, nhiệm vụ của các Đơn vị nghiệp vụ của Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú – Invest
60	2612/NQ-HĐQT	26/12/2018	Thông qua việc tăng vốn điều lệ Công ty TNHH MTV đầu tư Hùng Sơn
61	2112/NQ-HĐQT	21/12/2018	Thông qua chủ trương nhận chuyển nhượng cổ phần của một số cổ đông khác của Công ty cổ phần đầu tư Văn Phú số 1
62	2812/NQ-HĐQT	28/12/2018	Thông qua việc chuyển nhượng phần vốn góp tại Công Ty TNHH Một Thành Viên Đầu Tư Hùng Sơn

■ BÁO CÁO BAN KIỂM SOÁT

Tiếp tục hoạt động giám sát của BKS đối với HĐQT, Ban Giám đốc điều hành và Cổ đông

- Kiểm soát tình hình hoạt động của Công ty.
- Giám sát việc quản lý, điều hành Công ty thông qua việc kiểm tra các hoạt động của Hội đồng quản trị và Ban Điều hành.
- Báo cáo Đại hội đồng Cổ đông tình hình quản lý của Công ty.
- Kiểm tra các báo cáo tài chính của Công ty.

Tiếp tục phối hợp hoạt động với HĐQT, Ban Giám đốc điều hành và các cán bộ quản lý khác

- Tổ chức họp, kiểm tra và yêu cầu giải trình các vấn đề trọng yếu.
- Toàn bộ các tài liệu họp của HĐQT đều được gửi Ban kiểm soát để nghiên cứu và đưa ra ý kiến đóng góp kịp thời.
- Các biên bản họp của HĐQT đều được gửi tới Ban kiểm soát để cập nhật kịp thời.

HOẠT ĐỘNG KIỂM SOÁT NỘI BỘ VÀ QUẢN TRỊ RỦI RO

■ MỤC TIÊU CỦA CÔNG TÁC QUẢN TRỊ RỦI RO

Trên cơ sở lựa chọn mô hình tổ chức phù hợp cho từng giai đoạn phát triển, Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú – Invest (“VPI”) xây dựng khung quản trị rủi ro hướng đến thông lệ và chuẩn mực quốc tế ISO 31000:2009 và Tiêu chuẩn COSO 2004. Công tác Quản trị rủi ro (“QTRR”) tại VPI được xây dựng và triển khai nhằm các mục tiêu chính sau đây:

- Hỗ trợ chiến lược phát triển kinh doanh thông qua việc triển khai các quy trình, công cụ và kỹ thuật QTRR hiệu quả và nhất quán trong từng bộ phận.
- Kịp thời nhận diện rủi ro.
- Phân tích, đánh giá, kiểm soát rủi ro nhằm giảm thiểu tổn thất và tận dụng tối đa cơ hội từ việc chọn lọc và chấp nhận rủi ro một cách thận trọng vì những mục tiêu kinh doanh của VPI.

■ MÔ HÌNH QUẢN TRỊ RỦI RO

Mô hình QTRR tại VPI được xây dựng gồm 3 tầng phòng vệ nhằm đảm bảo việc nhận diện, kiểm soát rủi ro một cách hiệu quả nhất:

- Tầng phòng vệ thứ nhất có trách nhiệm đầu tiên và trực tiếp đối với việc quản trị rủi ro trong hoạt động của mình. Tầng phòng vệ thứ nhất bao gồm Ban điều hành, các đơn vị nghiệp vụ và các P&L.
- Tầng phòng vệ thứ hai có trách nhiệm giám sát, thu thập và phân tích rủi ro từ nhiều nguồn khác nhau. Tầng phòng vệ thứ hai bao gồm Ban Kế hoạch – Kỹ thuật, Ban Pháp chế.
- Tầng phòng vệ thứ ba có trách nhiệm hỗ trợ xây dựng, vận hành chính sách, quy trình, thủ tục, công cụ QTRR và đánh giá tính hiệu quả, hiệu lực của hoạt động QTRR. Tầng phòng vệ thứ ba bao gồm HĐQT (thành viên chuyên trách) và Ban Kiểm soát nội bộ.

■ QUY TRÌNH QUẢN TRỊ RỦI RO

Các rủi ro phát sinh từ hoạt động đầu tư phát triển dự án BĐS đều trọng yếu. Các rủi ro này đều được chú trọng nhận diện và kiểm soát bởi các quy trình, thủ tục, trong đó nhấn mạnh tầm quan trọng về chất lượng sản phẩm, đạo đức nguồn nhân lực và trách nhiệm đối với cộng đồng.

VPI sử dụng, cải tiến hệ thống quy trình QTRR dựa trên nền tảng là các nguyên tắc, hướng dẫn của Tiêu chuẩn, chuẩn mực quốc tế và được rà soát, cập nhật thường xuyên theo từng giai đoạn trong kế hoạch sản xuất kinh doanh của Công ty. Hệ thống quy trình đảm bảo: Nhận diện rủi ro; Phân tích rủi ro; Đánh giá rủi ro; Xử lý rủi ro; Giám sát rủi ro và Truyền thông, tham vấn rủi ro.

HOẠT ĐỘNG QUẢN TRỊ RỦI RO TRONG NĂM

Về cơ bản trong năm VPI tập trung hoàn thiện các quy trình QTRR theo định hướng chiến lược của Công ty. Đồng thời lan tỏa đến từng nhân viên, từng bộ phận đơn vị nghiệp vụ về công tác QTRR đảm bảo việc thực hiện thường xuyên từ Nhận diện, Đánh giá, Xử lý, Giám sát và Báo cáo rủi ro. Bên cạnh đó, VPI cũng hướng đến mục tiêu tự động hóa công tác QTRR bằng phần mềm chuyên dụng trong thời gian tới.

■ CÔNG TÁC QUẢN TRỊ RỦI RO CHÍNH TRONG NĂM

RỦI RO PHÁP LÝ

Rủi ro pháp lý là rủi ro phát sinh từ việc tuân thủ và thay đổi các chính sách pháp luật đối với các chính sách, quy định về thuế, ngân hàng, Luật Kinh doanh BĐS, Luật Nhà ở, Luật Đầu tư... có ảnh hưởng rất lớn đến hoạt động của các doanh nghiệp kinh doanh BĐS. Nhằm đảm bảo tính tuân thủ khi có sự thay đổi trong các chính sách pháp luật và quản lý ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh, bộ phận Pháp chế luôn theo dõi và cập nhật các thay đổi, định kỳ hàng tuần phổ biến toàn thể nhân viên, thực hiện tư vấn và hỗ trợ các Phòng Ban trong việc tuân thủ pháp luật. Đồng thời, phối hợp với Ban Kiểm soát nội bộ cũng như với các Phòng Ban chuyên môn trong việc phân tích ảnh hưởng cụ thể, giúp Ban Lãnh đạo xây dựng hoặc điều chỉnh chiến lược hoạt động kinh doanh phù hợp.

RỦI RO TÀI CHÍNH

Các loại rủi ro tài chính mà doanh nghiệp kinh doanh BĐS thường gặp là rủi ro tín dụng, lãi suất và thanh khoản. Cụ thể, rủi ro về huy động vốn, cấu trúc vốn, thanh khoản và biến động lãi suất rất dễ xảy ra nếu các doanh nghiệp kinh doanh BĐS không quản lý tốt khả năng tài chính.

Với uy tín đã được xây dựng trong nhiều năm, VPI đã chủ động trong công tác huy động vốn tại các đối tác/tổ chức tín dụng trong nước. Đồng thời Ban Tài chính – Kế toán luôn kiểm soát chặt chẽ dòng tiền, định kỳ hàng tháng đều đánh giá tình hình tài chính của Công ty, chủ động điều chỉnh cấu trúc vốn linh hoạt và cân đối thanh khoản để đảm bảo sức khỏe tài chính của VPI.

■ CÔNG TÁC QUẢN TRỊ RỦI RO CHÍNH TRONG NĂM

RỦI RO MÔI TRƯỜNG

Rủi ro môi trường là các mối nguy hại có thể tác động bất lợi lên môi trường. Để QLRR môi trường, VPI luôn hướng tới mục tiêu phát triển bền vững, thân thiện với môi trường. Việc thành lập Ban Nghiên cứu Ứng dụng và Phát triển Khoa học Công nghệ (R&D) nhằm nghiên cứu cải tiến, đổi mới, áp dụng công nghệ tiên tiến tạo các giá trị tích cực, giảm thiểu ô nhiễm môi trường.

Vừa qua Dự án Grandeur Palace – Giảng Võ là dự án đầu tiên tại Việt Nam áp dụng công nghệ nghiên cứu, tái tạo chất thải rắn theo tiêu chuẩn EUR6, công nghệ hoàn toàn mới này trong việc xử lý chất thải rắn, đáp ứng được các tiêu chuẩn về đảm bảo môi trường và tái sử dụng các vật liệu sau xử lý. Đây là một lời giải cho bài toán ô nhiễm.

RỦI RO VỀ NHÂN SỰ

Để thu hút nhân sự chất lượng và tạo động lực cho người lao động, VPI có chính sách đãi ngộ hấp dẫn. Bên cạnh đó, thông qua các hoạt động văn hóa, tập thể, VPI đã xây dựng một môi trường văn hóa đặc trưng, biến Công ty thành gia đình thứ hai của mỗi cán bộ nhân viên, tạo sự gắn bó lâu dài. Với quan điểm nhân sự là giá trị cốt lõi của Công ty, VPI thường xuyên tổ chức các chương trình đào tạo có chất lượng cho nhân viên và đào tạo các cấp quản lý, đồng thời cũng chú trọng chọn lọc cán bộ nguồn, tìm ra các gương mặt tài năng làm nòng cốt trong tương lai.

RỦI RO VỀ ĐẦU TƯ, PHÁT TRIỂN DỰ ÁN

Việc đầu tư vào dự án mới được thực hiện dựa trên chiến lược kinh doanh đã được hoạch định từ đầu năm. Mỗi dự án đầu tư phải có giá trị về mặt tài chính so với bình quân chi phí vốn của VPI hoặc P&L, hoặc có ý nghĩa về mặt chiến lược. Ngoài việc xem xét về hiệu quả đầu tư, trước khi triển khai mỗi dự án mới, những rủi ro của dự án được xem xét một cách kỹ lưỡng, phân tích chi tiết và lựa chọn giải pháp xử lý phù hợp. VPI luôn tham vấn các ý kiến chuyên gia có uy tín và có quy trình thẩm tra chi tiết và mua bán & sát nhập đối với mỗi dự án tiềm năng.

Đối với dự án đang triển khai, VPI có hệ thống quy trình quản lý dự án chặt chẽ để lập ngân sách và quản lý chi phí, quản lý chất lượng và kết quả, tiến độ thi công cũng như đáp ứng yêu cầu về thủ tục pháp lý. VPI xây dựng quy trình và áp dụng những tiêu chí chặt chẽ về kinh nghiệm và uy tín để chọn nhà thầu cho dự án và có đội ngũ giám sát thường xuyên với đầu mối là Ban Kế hoạch – Kỹ thuật.



THÔNG TIN CỔ PHIẾU - HOẠT ĐỘNG QUAN HỆ 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 CP đang lưu hành	Cổ Phiếu quỹ	Mệnh giá
160.000.000	0	10.000 VNĐ/CP

CƠ CẤU CỔ ĐÔNG

Phân loại cơ cấu cổ đông theo danh sách chốt ngày 29/01/2019

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%	03	01	02
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	55.890.100	34,9%	334	0	334
	Nước ngoài	15.309.900	9,6%	14	13	01

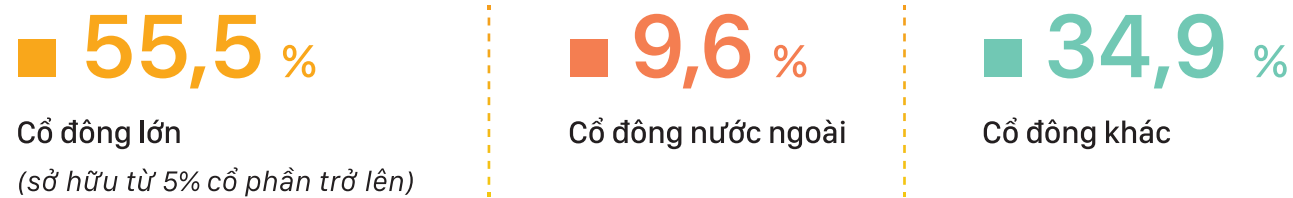
TỔNG CỘNG		160.000.000	100%
Trong đó	Trong nước	144.690.100	90,4%
	Nước ngoài	15.309.900	9,6%

THÔNG TIN CỔ PHIẾU - HOẠT ĐỘNG QUAN HỆ CỔ ĐÔNG

THỐNG KÊ GIAO DỊCH CỔ PHIẾU VPI NĂM 2018

Tổng số phiên	Tổng khối lượng khớp lệnh	Khối lượng giao dịch bình quân/ngày
243 Phiên	50.332.961 CP	207.132 CP
Khối lượng giao dịch cao nhất (22/10/2018)	Khối lượng giao dịch thấp nhất (19/10/2018)	
1.754.290 CP	32.730 CP	

PHÂN LOẠI CƠ CẤU CỔ ĐÔNG



GIAO DỊCH CỔ PHIẾU QUỸ

Trong năm 2018, Văn Phú – Invest không phát sinh giao dịch mua/bán cổ phiếu quỹ.

VỐN ĐẦU TƯ CỦA CHỦ SỞ HỮU

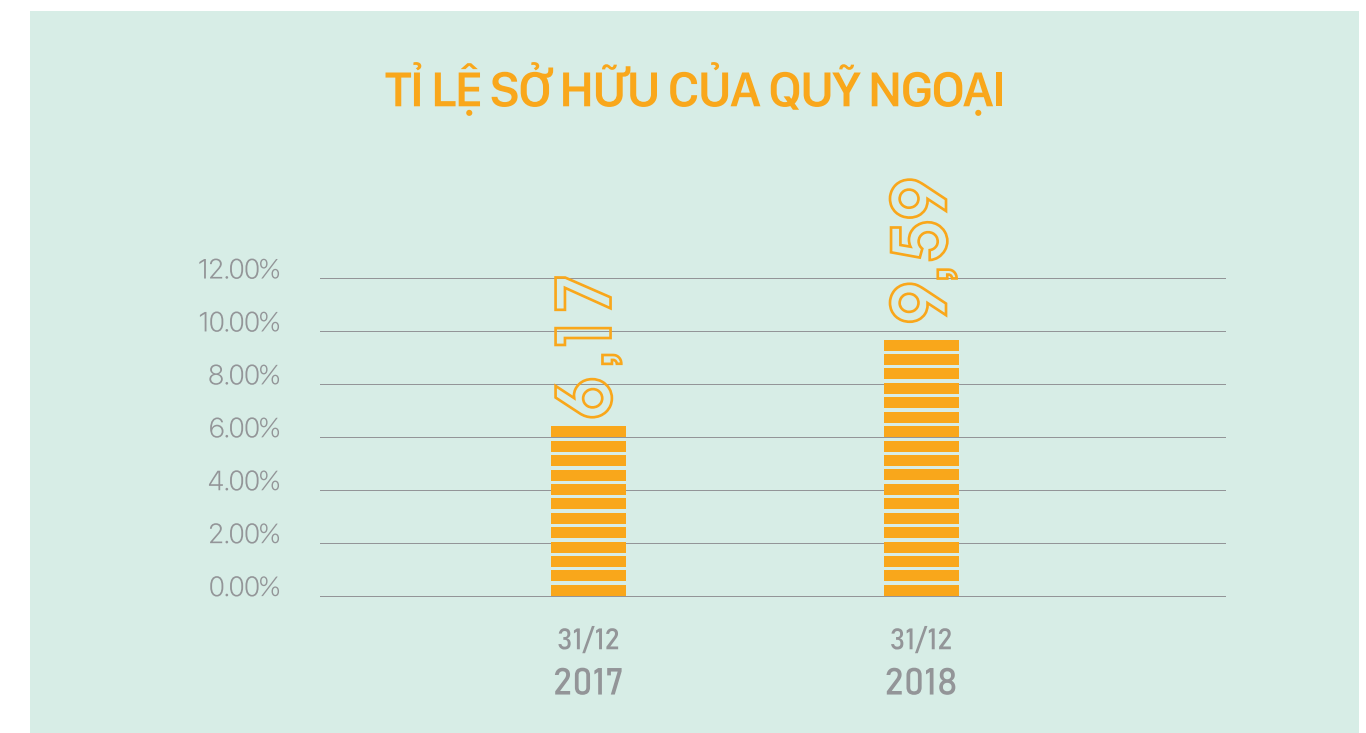
	CỔ PHIẾU THƯỜNG	CỔ PHIẾU ƯU ĐÃI	TỔNG SỐ
Số vốn góp của cổ đông	1.600.000.000.000		1.600.000.000.000
Thặng dư vốn cổ phần			
TỔNG CỘNG	1.600.000.000.000		1.600.000.000.000

HOẠT ĐỘNG QUAN HỆ CỔ ĐÔNG & NHÀ ĐẦU TƯ NĂM 2018

Đại hội cổ đông 2018 được tổ chức thành công ngày 10/4/2018, các thông tin được cung cấp đầy đủ, các quyền lợi của cổ đông được bảo vệ và phát huy tối đa.

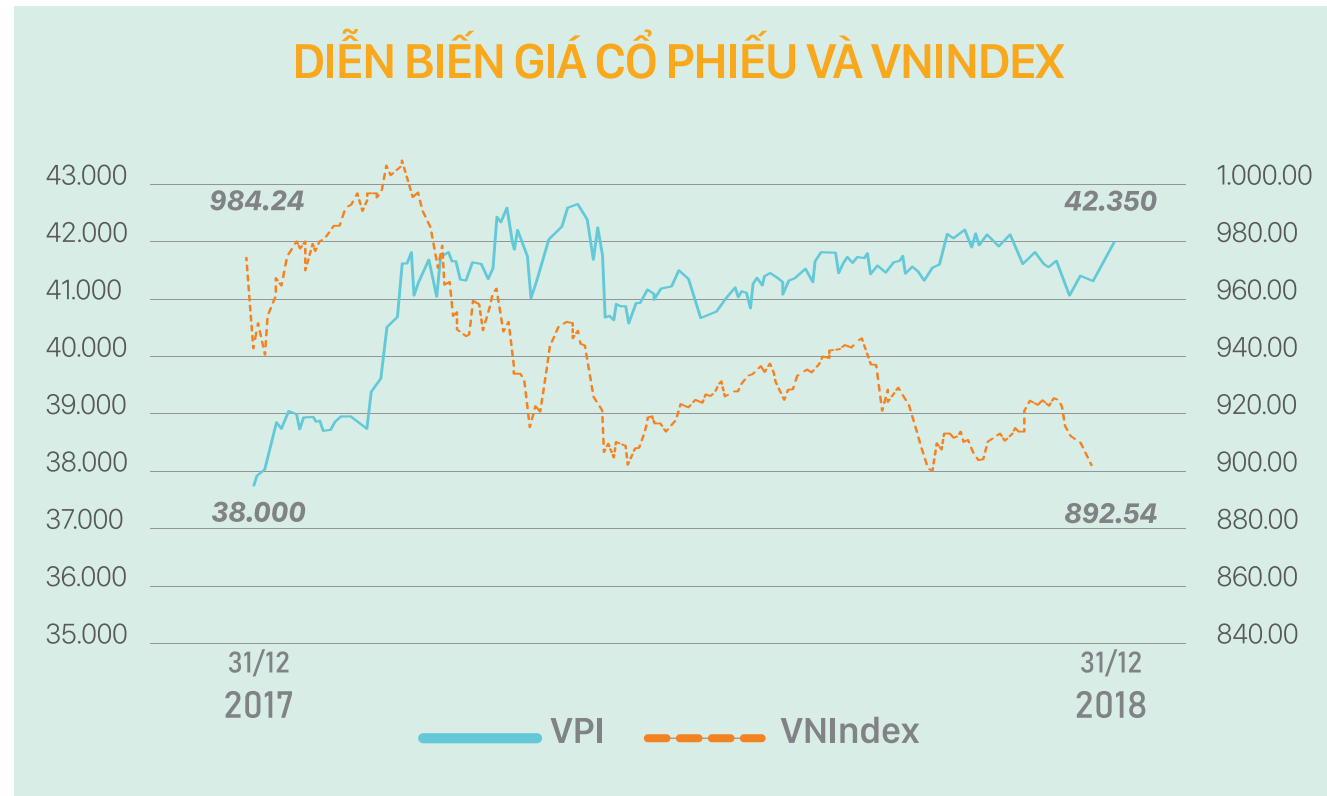
Nhằm tăng cường lợi ích và tạo thuận lợi cho các nhà đầu tư trong giao dịch, Công ty đã chuyển niêm yết cổ phiếu sang Sở niêm yết có tiêu chuẩn cao nhất tại Việt Nam vào ngày 29/6/2018.

Công ty luôn luôn xúc tiến để các nhà đầu tư nước ngoài, chuyên nghiệp và có định hướng đồng hành lâu dài có cơ hội trở thành cổ đông của Công ty. Cơ cấu cổ đông trong năm 2018 có sự thay đổi theo chiều hướng tăng cơ cấu quỹ ngoại:



Công ty luôn cố gắng để thị trường đầu tư, các cổ đông có thể nắm bắt được thông tin về công ty một cách xác thực và nhanh chóng nhất: Trong năm 2018 tổ chức 4 buổi Analyst Meetings, 1 buổi Roadshow trước niêm yết.

- Giá cổ phiếu VPI ổn định, có xu hướng tăng và có diễn biến tốt hơn so với VNIndex; lọt rổ cổ phiếu MSCI frontier thời điểm 15/5/2018 và rổ FTSE Vietnam All-Share Index thời điểm 8/12/2018, khối lượng giao dịch trung bình trong năm 2018 đạt 207.132 cổ phiếu/phiên.



KẾ HOẠCH NĂM 2019

Tăng thêm sự nhận thức của thị trường đầu tư về Công ty Văn Phú – Invest: Tham gia tối đa vào các sự kiện có mặt giới đầu tư để thu hút sự chú ý và quan tâm của mọi người.

Thiết lập mối quan hệ với các Định chế tài chính đầu tư lớn.

Hướng đến những chuẩn mực minh bạch và công bố thông tin theo hướng dẫn tại cẩm nang quản trị công ty của IFC và bộ hướng dẫn các nguyên tắc quản trị công ty của OECD.



TỔ CHỨC & NHÂN SỰ

Với mục tiêu phát triển bền vững, Văn Phú – Invest luôn đề cao yếu tố con người. Môi trường làm việc thân thiện, năng động, chuyên nghiệp và sáng tạo luôn được VPI chú trọng để mỗi cá nhân có thể phát huy tối đa phẩm chất, năng lực và tài năng.

Tất cả các đóng góp của CBNV đều được ghi nhận và tưởng thưởng xứng đáng, công bằng và minh bạch. Hệ thống đo lường hiệu suất công việc (KPIs) đang được triển khai trong Công ty giúp cán bộ nhân viên quản lý được hiệu suất công việc của mình.

Nhằm hỗ trợ CBNV học hỏi và phát triển bản thân một cách phù hợp, cũng như tạo ra những nhân sự giỏi có tiềm năng làm quản lý tương lai tại Công ty, Văn Phú – Invest có chính sách và chương trình đào tạo theo hệ thống khung năng lực cho tất cả các vị trí chức danh. Công tác đào tạo được xem là nhiệm vụ bắt buộc đối với cán bộ quản lý. Mỗi cán bộ quản lý là một tấm gương học tập và là “người thầy” đối với nhân viên của mình.

Là một trong những Công ty Bất động sản hàng đầu tại Việt Nam, Văn Phú – Invest hiện có nhiều chính sách phúc lợi ý nghĩa, khuyến khích CBNV hăng say lao động và tăng cường sự gắn bó nội bộ:

- Chương trình du xuân đầu năm
- Chính sách chăm lo đời sống tinh thần: quà Tết Nguyên đán, Trung thu, Quốc tế Phụ nữ, quà cưới, thăm hỏi, vv...
- Chính sách tặng quà Tết cho cha – mẹ già của cán bộ nhân viên
- Chính sách khám sức khỏe định kỳ hàng năm
- Chương trình du lịch hè cho cán bộ nhân viên và người thân
- Lớp tập Yoga hàng ngày để cán bộ nhân viên duy trì và nâng cao sức khỏe, vv...

Văn Phú – Invest sở hữu một đội ngũ nhân sự có trình độ, tốt nghiệp ở những trường đại học uy tín trong nước và quốc tế. Họ là những con người tâm huyết, tận tâm, sáng tạo, đầy đam mê và không ngừng học hỏi.

Hiện tại, Văn Phú – Invest có tổng số 155 cán bộ nhân viên, trong đó có 102 lao động nam và 53 lao động nữ. Tỷ lệ lãnh đạo cấp cao và lãnh đạo các phòng/ban chức năng tại Văn Phú – Invest là 18%. Tỷ lệ tốt nghiệp đại học và trên đại học là 68%, trong đó Tiến sỹ 3% và Thạc sỹ 16%.





PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

Tầm nhìn bền vững	54
Hiệu quả bền vững	54
Các sự kiện Phát triển Bền vững nổi bật năm 2018	55
Công khai minh bạch	56
Củng cố năng lực quản trị và quản lý doanh nghiệp	57
Phát triển nhân sự bền vững	58
Bảo vệ môi trường	60
Đóng góp xã hội	61



TÂM NHÌN BỀN VỮNG

Là doanh nghiệp chuyên tâm đầu tư phát triển dự án bất động sản, Văn Phú – Invest luôn nỗ lực tạo ra các sản phẩm phù hợp với nhu cầu ngày càng đa dạng của công chúng. Các sản phẩm của Công ty đảm bảo hài hòa lợi ích giữa doanh nghiệp – xã hội – khách hàng. Chiến lược phát triển bền vững của Công ty hướng tới sự song hành, hỗ trợ các yếu tố:

Tăng trưởng – Đóng góp xã hội – Bảo vệ môi trường

Với khách hàng:

Luôn xác định khách hàng là trọng tâm. Các sản phẩm được tạo dựng xuất phát từ nhu cầu của khách hàng, vì lợi ích khách hàng.

Giữ chữ TÍN với khách hàng là cam kết của Công ty; nỗ lực không ngừng để cải thiện dịch vụ tốt nhất cho khách hàng.

Nắm bắt các xu thế hiện hành để đáp ứng nhanh nhất, hiệu quả nhất vì sự hài lòng của khách hàng.

Với xã hội:

Tuân thủ các quy định của pháp luật để kinh doanh một cách bền vững, uy tín.

Tích cực tham gia các chương trình xã hội vì cộng đồng; các chương trình từ thiện, cộng đồng...

Nỗ lực phấn đấu, sản xuất kinh doanh vững mạnh

để góp phần vào sự phát triển chung của xã hội Bảo vệ và tiết kiệm tài nguyên của xã hội.

Với người lao động:

Coi con người là tài sản quý giá nhất. Xây dựng môi trường làm việc thân thiện, năng động, chuyên nghiệp và công bằng với người lao động; quan tâm đến phúc lợi cho người lao động.

Với đối tác và nhà đầu tư:

Coi trọng chữ TÍN và nỗ lực hết mình vì quyền lợi của đối tác.

Đề cao tinh thần hợp tác, song hành cùng phát triển.

HIỆU QUẢ BỀN VỮNG

Là một Tập đoàn kinh tế tư nhân, Văn Phú – Invest là một trong những doanh nghiệp có đóng góp đáng kể cho Ngân sách Quốc gia. Năm 2017, Công ty là một trong 50 doanh nghiệp được Cục thuế Hà Nội trao tặng bằng khen về thành tích nộp thuế tiêu biểu. Năm 2017, Công ty đã đóng góp 106 tỷ đồng vào ngân sách Nhà nước.

Với vai trò là Công ty chuyên Đầu tư xây dựng dự án bất động sản, Văn Phú – Invest luôn tiên phong trong việc phát triển, hình thành và xây dựng nên các khu đô thị mới, kiến tạo và làm thay đổi bộ mặt kinh tế – xã hội của những địa phương mà Văn Phú đầu tư, điển hình là khu đô thị Văn Phú – một trong những khu đô thị đầu tiên được quy hoạch đồng bộ tại cửa ngõ phía Tây Hà Nội.

Không chỉ dừng lại ở đó, Văn Phú – Invest đang tiếp tục triển khai các dự án vùng tại Khu đô thị An Hưng với đầy đủ không gian chức năng cùng với các đô thị phía Tây Hà Nội (gồm khu đô thị Văn Khê, Dương Nội, Park City...) tạo nên một quần thể đô thị hiện đại, thống nhất.

Trong chiến lược kinh doanh của Văn Phú – Invest, bên cạnh việc tiếp tục triển khai các dự án, Văn Phú – Invest tập trung chú trọng đến việc phát triển quỹ

đất sạch để làm cơ sở đầu tư, xây dựng các dự án mới. Với việc mở rộng quỹ đất tại các quận trung tâm tại các thành phố lớn như Hà Nội, Thành phố Hồ Chí Minh, Văn Phú – Invest đang tiếp tục đầu tư vào các thành phố lớn khác như Hải Dương, Hải Phòng, Quảng Ninh, Huế, Đà Nẵng, Nha Trang, Cần Thơ, Vũng Tàu... với tổng quỹ đất lên tới hàng ngàn ha.

Ngoài ra, Văn Phú – Invest cũng hướng tới các sản phẩm đa dạng, không chỉ còn là các sản phẩm nhà ở mà còn mở rộng sang lĩnh vực đầu tư căn hộ cho thuê và kinh doanh dịch vụ nghỉ dưỡng.

CÁC SỰ KIỆN PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG NỔI BẬT NĂM 2018

01 Ngày hội Hiến máu: Ngày 17/8/2018, Công ty CP Đầu tư Văn Phú – Invest đã phối hợp cùng Bệnh viện Nhi Trung ương tổ chức thành công chương trình “Mỗi giọt máu – Một tấm lòng”. Với sự tham gia của hơn 200 cán bộ nhân viên, chương trình đã tiếp nhận những đơn vị máu quý giá, góp phần quan trọng trong việc cứu giúp, hỗ trợ các cháu bé tại Bệnh viện Nhi Trung ương. Đây sẽ là tiền đề để Ban lãnh đạo Công ty nâng lên thành hoạt động thường niên của Công ty nhằm hỗ trợ các số phận không may mắn.



02 Tham gia đồng hành cùng Quỹ Tài năng trẻ Việt Nam: Văn Phú – Invest đồng hành cùng Quỹ Hỗ trợ Tài năng trẻ Việt Nam tổ chức nhiều hoạt động phát hiện, tôn vinh, trao thưởng, hỗ trợ, giúp đỡ kịp thời cho hàng ngàn thanh thiếu niên có năng khiếu, có tài năng, tiếp sức cho các em có thêm điều kiện học hành. Nhiều em trong số này đã vượt qua hoàn cảnh khó khăn, vươn lên học tốt, phát huy được năng

khiếu, tài năng của mình, góp sức mình vào sự nghiệp phát triển chung của đất nước.



03 Tài trợ đồng hành cùng chương trình “Dặm dài đất nước” – là chương trình truyền hình du lịch hoài niệm, mang đến cho khán giả những cái nhìn mới lạ, cảm xúc về đất nước con người Việt Nam. Chương trình hướng tới quảng bá cho du lịch nước nhà. Văn Phú – Invest cùng Tổng Công ty Đường sắt Việt Nam phối hợp thực hiện.

CÔNG KHAI MINH BẠCH

Văn Phú – Invest luôn xác định, công khai minh bạch tài chính, thông tin là cơ sở để các khách hàng đối tác đặt niềm tin và cùng nhau xây dựng, phát triển bền vững. Sự kiện Văn Phú – Invest chính thức niêm yết trên Sở giao dịch chứng khoán TP. Hồ Chí Minh ngày 29/06/2018 đánh dấu sự khởi đầu của một chặng đường mới cho sự phát triển bền vững của hệ thống Văn Phú. Sự kiện trở thành Công ty đại chúng thể hiện tính đúng đắn trong tầm nhìn của Ban lãnh đạo công ty, mở ra cơ hội mới cho các nhà đầu tư và chính thức đưa Văn Phú – Invest trở thành một trong những doanh nghiệp hàng đầu trong lĩnh vực đầu tư Bất động sản tại Việt Nam. Đồng thời đó cũng là một cam kết về sự minh bạch thông tin, tài chính của Công ty. Cùng với đó là sự phát triển về quy mô với 14 Công ty con và các Công ty thành viên, hoạt động hiệu quả và mang lại giá trị cao cho Công ty.



CÙNG CỐ NĂNG LỰC QUẢN TRỊ VÀ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

Bộ máy quản trị của Văn Phú – Invest luôn hướng tới yếu tố gọn nhẹ, linh hoạt và hiệu quả. Chính vì thế, Công ty đã đề ra các định hướng trong năm 2018 như sau:

- Giữ tốc độ tăng trưởng phù hợp với năng lực của hệ thống; không phát triển “nóng”, hướng tới sự ổn định, vững chắc.
- Tái cơ cấu, tinh gọn bộ máy, tinh gọn các quy trình, thủ tục hành chính phức tạp, có thể gây cản trở đến sự phát triển của hệ thống.
- Nghiên cứu, ứng dụng công nghệ kỹ thuật cao vào hệ thống quản trị.
- Xây dựng, thúc đẩy phong trào học tập đào tạo Lãnh đạo tạo thành hệ thống lõi vững chắc và lan tỏa đến các cán bộ nhân viên.
- Chú trọng nâng cao đời sống vật chất tinh thần cho cán bộ nhân viên, tạo động lực và niềm tự hào cho mỗi người lao động.

PHÁT TRIỂN NHÂN SỰ BỀN VỮNG

Đảm bảo quyền lợi cho người lao động

Với Văn Phú – Invest, tài sản quý nhất là con người. Mọi thành công của Công ty đều do yếu tố con người tạo nên. Chúng tôi có những đánh giá và tri ân công bằng dựa trên năng lực thực sự mà mỗi thành viên mang lại. Mọi cán bộ nhân viên đều có cơ hội thể hiện năng lực như nhau và cùng được hỗ trợ tốt nhất cho công việc của mình.

Chiến lược phát triển nguồn nhân lực

Thu hút và chào đón các ứng viên có mong muốn và năng lực làm việc tại môi trường làm việc chuyên nghiệp, sáng tạo, hiệu quả.
Quy trình tuyển dụng công bằng, thuận tiện, nhanh chóng.
Tạo môi trường doanh nghiệp hiện đại, văn minh, vì người lao động.
Chú trọng phát triển, mở rộng nguồn nhân lực chất lượng cao.
Khuyến khích và hỗ trợ người lao động tham gia các khóa học chuyên ngành để nâng cao nghiệp vụ và trau dồi kiến thức.

Quyền lợi người lao động và môi trường làm việc

CHẾ ĐỘ LÀM VIỆC 8h/ngày, 5 ngày/tuần. Người lao động được hưởng chế độ nghỉ lễ, phép, nghỉ việc tiền được hưởng nguyên lương theo quy định của Luật Lao động.

ĐIỀU KIỆN LÀM VIỆC Người lao động được hưởng đầy đủ các quyền lợi theo quy định của Nhà nước; các chương trình phúc lợi do Công ty xây dựng.

Cơ sở vật chất, môi trường làm việc chuyên nghiệp, khang trang, thuận tiện cho công việc. Cán bộ, nhân viên được cấp phát trang thiết bị làm việc hiện đại, phù hợp với chuyên môn; được kiểm tra sức khỏe định kỳ. Cán bộ nhân viên được rèn luyện sức khỏe, tập Yoga miễn phí tại Công ty.

LƯƠNG & BẢO HIỂM Thực hiện đúng các chính sách về lương, thưởng, bảo hiểm theo đúng quy định của Luật Lao động; Công ty duy trì mức lương cho cán bộ, nhân viên có tính cạnh tranh cao với mặt bằng chung của các doanh nghiệp cùng lĩnh vực. Đồng thời tiến hành cải tổ, xây dựng lại hệ thống lương, phụ cấp, thưởng dựa trên năng lực của từng cán bộ nhân viên.



CHÍNH SÁCH PHÚC LỢI Công ty luôn coi trọng người tài và có chính sách thu hút đặc biệt cạnh tranh. Thường xuyên rà soát điều chỉnh phúc lợi, đãi ngộ xứng đáng và phù hợp với từng giai đoạn như: Cán bộ nhân viên được thăm hỏi tặng quà vào các dịp quan trọng như sinh nhật, cưới hỏi, lễ tết, ốm đau; tổ chức các ngày Hội gắn kết, ngày Hội Gia đình, cùng gia đình đi thăm quan nghỉ mát; khen thưởng tặng quà cho con em cán bộ có thành tích cao trong học tập...

Các hoạt động gắn kết

Công ty đặc biệt quan tâm đến đời sống tinh thần của cán bộ nhân viên. Các hoạt động tập thể giữa các cán bộ nhân viên và của các gia đình cán bộ nhân viên được tổ chức hàng năm nhằm tạo dựng tinh thần đoàn kết, thấu hiểu, thông cảm và chia sẻ cả trong công việc và cuộc sống của các cá nhân.

Trong năm 2018, Công ty đã tổ chức Lễ kỷ niệm 15 năm thành lập với các chương trình đặc sắc, trong đó, Ngày hội Gia đình là sự tri ân của Ban Lãnh đạo Công ty đối với gia đình, người thân của người lao động đã hỗ trợ vợ/chồng/cha/mẹ hoàn thành tốt nhiệm vụ tại Văn Phú – Invest. Ngày hội Gia đình đã thu hút được gần 200 gia đình tham dự với gần 600 người và đã để lại nhiều dấu ấn đẹp trong mỗi thành viên tham dự và thôi thúc tinh thần gắn bó, yêu thương của mọi người.

Nằm trong chuỗi sự kiện 15 năm thành lập Công ty, các chương trình lớn khác như Gala “Dấu ấn thời gian” với các tiết mục VPI’s Got Talent đã đưa các thành viên lại gần nhau trong sự đoàn kết và tình yêu với Văn Phú – Invest.



BẢO VỆ MÔI TRƯỜNG

Với Văn Phú – Invest, trách nhiệm xã hội là thước đo quan trọng để đánh giá sự thành công của doanh nghiệp. Việc tuân thủ luật bảo vệ môi trường, kiểm soát ô nhiễm, sử dụng vật liệu thân thiện... sẽ giúp tổ chức phát triển bền vững.

Trong các dự án của mình, Công ty luôn chú trọng đến việc bảo vệ môi trường xung quanh; tuân thủ các điều kiện về đánh giá tác động môi

đầu tiên tại Việt Nam. Việc sử dụng công nghệ này sẽ tạo ra bước đột phá trong việc xử lý chất thải rắn từ các công trình xây dựng bị phá bỏ, tái chế thành nguồn vật liệu mới, tiết kiệm tài nguyên và góp phần quan trọng vào việc giữ gìn cảnh quan, môi trường đô thị chung của Thủ đô.

Không dừng lại ở đó, Công ty đang tìm hiểu và tìm phương án áp dụng Công nghệ xanh vào các dự án nhằm nâng cao giá trị sản phẩm cho khách hàng và tăng yếu tố bảo vệ môi trường, giữ gìn hệ sinh thái khu vực.



trường, giấy phép, chứng nhận trong các vấn đề bảo vệ môi trường. Các công trình của Văn Phú – Invest luôn tận dụng các nguyên liệu tự nhiên; thiết kế hướng sáng, hướng thiên nhiên để tiết giảm điện năng giảm thiểu tác động ngược với môi trường. Khi triển khai dự án, các yếu tố có lợi cho môi trường được đặc biệt quan tâm từ khâu thiết kế đến việc lựa chọn các nguyên vật liệu thân thiện. Công ty đang nghiên cứu áp dụng các công nghệ xanh vào các dự án để tăng tính bền vững cho công trình và cho giá trị tài sản của khách hàng.



Điển hình, tại dự án Grandeur Palace - Giảng Võ, công nghệ nghiền, tái tạo chất thải rắn theo tiêu chuẩn EUR6 - một công nghệ hoàn toàn mới trong việc xử lý chất thải rắn, đáp ứng được các tiêu chuẩn về đảm bảo môi trường và tái sử dụng các vật liệu sau xử lý đã được áp dụng lần



ĐÓNG GÓP XÃ HỘI

Không chỉ chú trọng đến việc phát triển kinh tế, Văn Phú – Invest còn đặc biệt coi trọng nền móng văn hóa doanh nghiệp nhân văn, nhân ái. Việc làm này không chỉ thể hiện ở việc chăm lo đời sống cho người lao động mà còn là các hoạt động vì xã hội, vì cộng đồng. Đây là một trong những yếu tố quan trọng, thúc đẩy sự phát triển bền vững của mỗi doanh nghiệp.

Chỉ riêng giai đoạn từ năm 2011 đến 2017, Công ty đã tham gia 63 chương trình từ thiện trên địa bàn TP. Hà Nội với tổng số tiền tài trợ khoảng 20,4 tỷ đồng. Cũng trong giai đoạn từ năm 2011 đến 2017, Công ty đã tham gia đóng góp quỹ phúc lợi xã hội tại các địa phương khác ngoài (khu vực TP. Hà Nội) với tổng số tiền khoảng 13,12 tỷ đồng.

Công ty đã ký cam kết hợp tác đầu tư - phát triển và tài trợ 40 tỷ đồng chung tay cải tạo, nâng cấp, xây mới 1.000 khu vệ sinh của toàn bộ các trường học công lập trên địa bàn Thủ đô.

Đầu năm 2017, Công ty tham gia ủng hộ kinh phí 10 tỷ đồng cho chương trình thí điểm tầm soát ung thư đại trực tràng miễn phí tại Hà Nội. Đầu năm 2018 đã ủng hộ thêm 12 tỷ đồng để hỗ trợ tiếp cho gần 150.000 người tiếp cận chương trình này.

Ủng hộ đồng bào bão lũ, những người vùng sâu vùng xa, các ngư dân các huyện đảo nghèo, hay thăm và trao quà cho những người dân vùng lũ miền Trung là hoạt động thường xuyên của Văn Phú – Invest.

Ngoài ra, Văn Phú - Invest đã triển khai nhiều chương trình như hỗ trợ xây dựng các trung tâm y tế, hỗ trợ mua các trang thiết bị y tế cho người nghèo, bệnh nhân nghèo ở các khu vực vùng sâu vùng xa, đẩy mạnh phong trào rèn luyện sức khỏe cho cư dân của các dự án như xây dựng phòng gym, phòng tập yoga miễn phí.





BÁO CÁO TÀI CHÍNH 2018



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

PKF
Accountants &
business advisers

Số: 049/2018/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 28 tháng 02 năm 2019, từ trang 06 đến trang 46, bao gồm: Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31/12/2018, 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: +84 243 200 2016 * 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.

4

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 31/12/2018, 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.


Phạm Tuấn Vũ

Phó Giám đốc

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán
số: 2030-2018-009-1

Thay mặt và đại diện cho

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN AFC VIỆT NAM - CHI NHÁNH PHÍA BẮC

Hà Nội, ngày 28 tháng 02 năm 2019



Lê Viết Cường

Kiểm toán viên

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán
số: 2478-2018-009-1

5

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VẤN 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 2018

TÀI SẢN	Mã số	TM	Đơn vị tính: VND	
			31/12/2018	01/01/2018
A/ TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		4.015.211.353.642	2.587.152.868.404
I/ Tiền và các khoản tương đương tiền	110	5.1	95.356.703.552	325.678.832.909
1. Tiền	111		82.056.703.552	225.678.832.909
2. Các khoản tương đương tiền	112		13.300.000.000	100.000.000.000
III/ Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		22.200.000.000	22.200.000.000
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	5.10	22.200.000.000	22.200.000.000
III/ Các khoản phải thu ngắn hạn	130		1.627.394.106.681	1.052.138.872.856
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5.2	688.457.700.606	801.444.278.978
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	5.3	157.067.654.590	31.508.730.321
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	5.4	357.283.150.000	4.000.000.000
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	5.5	435.193.105.742	215.438.332.064
5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	5.6	(10.607.504.257)	(252.468.507)
IV/ Hàng tồn kho	140		2.135.542.843.755	1.139.158.797.762
1. Hàng tồn kho	141	5.7	2.135.542.843.755	1.139.158.797.762
VI/ Tài sản ngắn hạn khác	150		134.717.699.654	47.976.364.877
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		136.662.949	82.057.494
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		132.903.246.325	47.639.124.078
3. Thuế và các khoản phải thu Nhà nước	153	5.15	1.677.790.380	255.183.305
B/ TÀI SẢN DÀI HẠN	200		2.707.152.526.949	1.150.322.026.439
I/ Các khoản phải thu dài hạn	210		1.360.513.509.770	490.002.939.575
1. Phải thu dài hạn khác	216	5.5	1.360.513.509.770	490.002.939.575
II/ Tài sản cố định	220		9.309.674.601	8.728.313.318
1. Tài sản cố định hữu hình	221	5.9	9.309.674.601	8.728.313.318
- Nguyên giá	222		16.660.728.489	13.547.441.216
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(7.351.053.888)	(4.819.127.898)
III/ Bất động sản đầu tư	230		-	-
IV/ Tài sản dở dang dài hạn	240		712.724.182.909	143.551.060.690
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241	5.7	-	45.302.288.093
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	5.8	712.724.182.909	98.248.772.597
V/ Đầu tư tài chính dài hạn	250	5.10	607.520.379.364	504.621.036.187
1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		518.020.379.364	488.056.036.187
2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		89.500.000.000	16.565.000.000
VI/ Tài sản dài hạn khác	260		17.084.780.305	3.418.676.669
1. Chi phí trả trước dài hạn	261		10.530.654.624	2.917.133.936
2. Lợi thế thương mại	269		6.554.125.681	501.542.733
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		6.722.363.880.591	3.737.474.894.843

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VẤN 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 2018

NGUỒN VỐN	Mã số	TM	Đơn vị tính: VND	
			31/12/2018	01/01/2018
C/ NỢ PHẢI TRẢ	300		4.264.795.051.302	1.700.670.406.260
I/ Nợ ngắn hạn	310		2.692.437.920.739	1.380.227.827.235
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	5.11	530.571.862.790	132.271.728.977
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	5.12	132.073.528.359	1.259.762.493
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	5.15	103.131.702.968	77.160.675.501
4. Phải trả người lao động	314		9.202.316.480	7.595.305.076
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	5.13	129.172.191.246	491.854.479.085
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		453.691.227	-
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	5.14	1.003.111.353.377	336.569.701.429
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	5.16	785.155.061.933	333.924.417.620
9. Quỹ khen thưởng phúc lợi	322		(433.787.641)	(408.242.946)
II/ Nợ dài hạn	330		1.572.357.130.563	320.442.579.025
1. Phải trả dài hạn khác	337	5.14	134.251.048.445	41.434.490.000
2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	5.16	1.438.093.988.394	279.008.089.025
3. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		12.093.724	-
D/ VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		2.457.568.829.289	2.036.804.488.583
I/ Vốn chủ sở hữu	410	5.17	2.457.568.829.289	2.036.804.488.583
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		1.600.000.000.000	1.600.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		1.600.000.000.000	1.600.000.000.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		-	1.674
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	7.588.929.869
5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		624.167.654.292	221.423.616.164
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		220.202.363.671	(12.477.704.176)
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		403.965.290.621	233.901.320.340
6. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		210.634.385.388	192.614.081.136
II/ Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		6.722.363.880.591	3.737.474.894.843



Tô Như Toàn
Tổng Giám đốc
Hà Nội, ngày 28 tháng 02 năm 2019

Đỗ Thị Thanh Phương
Kế toán trưởng

Trần Mỹ Yên
Người lập biểu

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 2018

Chi tiêu	Mã số	TM	Đơn vị tính: VND	
			Năm 2018	Năm 2017
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	6.1	282.681.896.124	875.449.367.754
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	6.2	24.416.721.837	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		258.265.174.287	875.449.367.754
4. Giá vốn hàng bán	11	6.3	(182.395.692.573)	418.689.095.089
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		440.660.866.860	456.760.272.665
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	6.4	253.795.443.364	75.629.968.273
7. Chi phí tài chính	22	6.5	36.538.034.145	26.597.116.292
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		35.655.683.032	26.597.116.292
8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	24		12.594.836.315	20.359.545.994
9. Chi phí bán hàng	25		9.723.333.581	-
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	6.6	90.006.482.110	52.993.550.101
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		570.783.296.703	473.159.120.539
12. Thu nhập khác	31	6.7	178.387.210	80.722.152.754
13. Chi phí khác	32	6.8	20.333.930.058	31.112.075.496
14. Lợi nhuận khác	40		(20.155.542.848)	49.610.077.258
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		550.627.753.855	522.769.197.797
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	6.9	115.295.198.649	103.888.652.420
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		12.093.724	-
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		435.320.461.482	418.880.545.377
- LNST của cổ đông của công ty mẹ	61		421.646.125.412	421.717.864.462
- LNST của cổ đông không kiểm soát	62		13.674.336.070	(2.837.319.085)
19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	6.10	2.635	4.303
20. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	6.10	2.635	4.303



Tô Như Toàn
 Tổng Giám đốc
 Hà Nội, ngày 28 tháng 02 năm 2019

Đỗ Thị Thanh Phương
 Kế toán trưởng

Trần Mỹ Yến
 Người lập biểu

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 2018

Chi tiêu	MS	Đơn vị tính: VND	
		Năm 2018	Năm 2017
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh			
1. Lợi nhuận trước thuế	01	550.627.753.855	522.769.197.797
2. Điều chỉnh cho các khoản			
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02	2.788.039.564	1.778.810.535
- Các khoản dự phòng	03	10.355.035.750	-
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(266.385.879.679)	(75.354.032.098)
- Chi phí lãi vay	06	35.655.683.032	26.597.116.292
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	333.040.632.522	475.791.092.526
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09	(843.083.577.315)	(510.172.922.998)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10	(951.081.757.900)	(7.754.569.461)
- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế TNDN phải nộp)	11	922.706.926.829	(271.093.845.898)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12	(18.339.088.676)	909.390.605
- Tiền lãi vay đã trả	14	(34.369.185.610)	(26.597.116.292)
- Thuế TNDN đã nộp	15	(89.803.193.379)	(73.295.431.859)
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	-	(1.677.237.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	(680.929.243.529)	(413.890.640.377)
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	(551.969.068.906)	(23.031.766.038)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22	2.996.000.000	526.363.636
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	(458.283.150.000)	(23.200.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác	24	105.000.000.000	1.825.000.000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(374.723.772.286)	(279.406.400.000)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	65.801.535.000	164.070.820.000
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	3.079.026.682	3.950.489.413
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	(1.208.099.429.510)	(155.265.492.989)
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	48.390.000.000	975.742.000.000
2. Tiền thu từ đi vay	33	2.398.488.368.282	1.469.508.390.855
3. Tiền trả nợ gốc vay	34	(788.171.824.600)	(1.412.628.125.256)
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	1.658.706.543.682	788.450.265.599
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	50	(230.322.129.357)	219.294.132.233
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	325.678.832.909	106.384.700.676
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	70	95.356.703.552	325.678.832.909



Tô Như Toàn
 Tổng Giám đốc
 Hà Nội, ngày 28 tháng 02 năm 2019

Đỗ Thị Thanh Phương
 Kế toán trưởng

Trần Mỹ Yến
 Người lập biểu



VANPHU.INVEST
HỢP TÁC - PHÁT TRIỂN - BỀN VỮNG



8
7
6
5