

BÁO CÁO
THƯỜNG
NIÊN

2013

MỤC LỤC:

- 1. LỊCH SỬ HOẠT ĐỘNG CÔNG TY**
- 2. BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**
- 3. BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**
- 4. BÁO CÁO TÀI CHÍNH KIỂM TOÁN NĂM 2012**
- 5. THÔNG TIN CÁC CÔNG TY CÓ LIÊN QUAN**
- 6. CƠ CẤU TỔ CHỨC CÔNG TY**
- 7. THÔNG TIN CỔ ĐÔNG VÀ QUẢN TRỊ CÔNG TY**

BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VẠN PHÚC GIA

Năm 2013

I. Lịch sử hoạt động của Công ty

1. Những sự kiện quan trọng:

Năm 2005, Công ty Cổ phần Đầu tư Vạn Phúc Gia được thành lập và chính thức đi vào hoạt động với ngành nghề kinh doanh chính: Đầu tư kinh doanh bất động sản, xây lắp - xây dựng công trình, tư vấn - đầu tư công trình nhà ở, chung cư, văn phòng cho thuê, trung tâm thương mại, các khu phức hợp, môi giới giao dịch bất động sản và cho thuê văn phòng.

Tại Đại hội đồng Cổ đông thường niên năm 2010, Đại hội đồng cổ đông đã thống nhất chuyển Công ty thành Công ty Cổ phần Đại chúng. Ngày 01 tháng 04 năm 2011 vừa qua, Công ty đã chính thức được UBCKNN công nhận là Công ty Đại chúng tại văn bản số: 906/UBCK-QLPH.

Ngày 07 tháng 04 năm 2011, Trung tâm lưu ký chứng khoán Việt Nam (VSD) đã thông báo chấp thuận đăng ký bảo lưu mã chứng khoán: VPG cho Công ty Cổ phần đầu tư Vạn Phúc Gia.

❖ Các sự kiện khác

Từ ngày 11 tháng 8 năm 2011 Công ty đã chính thức dời về hoạt động tại trụ sở mới - Tòa nhà số 01 đường Trần Khánh Dư, phường Tân Định, quận 1, TP.HCM. Vị trí đẹp tòa nhà đẹp, diện tích sử dụng gần 1.000 m², có tất cả 05 tầng được xây dựng kiên cố với đầy đủ trang thiết bị. VPG sử dụng toàn bộ mặt bằng của tầng 3 và tầng 4 để làm văn phòng Công ty.

2. Quá trình phát triển

❖ Ngành nghề kinh doanh

- Kinh doanh bất động sản. Môi giới bất động sản. Sàn giao dịch bất động sản. Tư vấn bất động sản. Đầu giá bất động sản. Quảng cáo bất động sản. Quản lý bất động sản. Dịch vụ nhà đất. Dịch vụ quản lý chung cư;
- Xây dựng: Xây dựng, lắp đặt, sửa chữa công trình công nghiệp và dân dụng, hạ tầng kỹ thuật khu đô thị và khu công nghiệp, công trình giao thông. Trang trí nội ngoại thất, lắp đặt trang thiết bị công trình xây dựng. Cho thuê thiết bị ngành xây dựng, thiết bị phá dỡ có người kèm điều khiển. San lấp mặt bằng;
- Tư vấn: Lập dự án, Tổng thầu tư vấn và quản lý dự án, Tư vấn đầu tư (trừ tư vấn về tài chính, kế toán), Tư vấn xây dựng (trừ khảo sát xây dựng), đầu tư, quản lý kinh doanh (trừ tư vấn về tài chính, kế toán), Tư vấn giám sát chất lượng xây dựng;
- Thiết kế: Tổng mặt bằng xây dựng công trình, kiến trúc công trình dân dụng, công

nghiệp, nội ngoại thất công trình. Thiết kế xây dựng công trình dân dụng và công nghiệp. Thiết kế xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị. Lập tổng dự toán. Thẩm tra thiết kế. Xây dựng, lắp đặt đường dây - trạm biến áp 220V. Mua bán, lắp đặt hệ thống cơ điện lạnh. Giáo dục mầm non, phổ thông cơ sở, trung học phổ thông. Kinh doanh khách sạn đạt tiêu chuẩn sao (không kinh doanh khách sạn tại trụ sở);

- Thương mại - Dịch vụ: Mua bán kim khí điện máy, sắt thép, phôi thép, vật liệu xây dựng, Clinke, thạch cao, đồ gỗ, hàng trang trí nội thất, vật tư, máy móc thiết bị, phụ tùng ngành xây dựng, giống cây trồng. Kinh doanh vận tải hàng hóa bằng đường ô tô, đường thủy. Sản xuất, gia công phần mềm vi tính. Đại lý bán vé máy bay. Đại lý kinh doanh xăng dầu. Môi giới thương mại. Dịch vụ giao nhận hàng hóa.

❖ Tình hình hoạt động

Sau hơn 08 năm hoạt động, VPG đã từng bước khẳng định vị thế của mình trong các lĩnh vực tham gia, không ngừng lớn mạnh và trở thành một trong những Công ty có uy tín trong lĩnh vực đầu tư bất động sản, Xây dựng và tư vấn đầu tư.

Về lĩnh vực đầu tư bất động sản: Hiện nay Công ty đang đầu tư vào các dự án bất động sản tại TP. HCM với quy mô lớn như:

- Dự án chung cư B1 và B2 Trường Sa - Bình Thạnh thuộc Khu dân cư Cù Lao Chà, phường 17, Bình Thạnh, TP.HCM;
- Dự án Nhà liên kế Khu dân cư Trương Đình Hội 3, phường 16, Quận 8, TP.HCM;
- Dự án chung cư Thạnh Lộc Quận 12, TP.HCM;
- Dự án Khu đô thị 80 ha Lê Minh Xuân, Bình Chánh TP. HCM.
- Và một số dự án khác đang trong giai đoạn chuẩn bị đầu tư như : Khu phức hợp quân đoàn 4, Chung cư A5 - A6 Nguyễn Xí Phường 26 Quận Bình Thạnh

Về lĩnh vực tư vấn đầu tư và thi công xây dựng: VPG đã thực hiện các công trình có giá trị đầu tư lớn như:

- Tư vấn xây dựng Sở chỉ huy Bộ tư lệnh Hải quân phía Nam;
- Tư vấn thiết kế Nhà khách Hải quân;
- Tư vấn thiết kế khu dân cư Trương Đình Hội 2, Phường 16, Quận 8, TP.HCM;
- Tư vấn thiết kế khu dân cư An Sinh, Phường 4, Quận 8, TP.HCM;
- Tư vấn thiết kế Trường Tiểu học Vạn Nguyên, Trường PHPT Nam Sài Gòn, Trung tâm phát triển bền vững Phía Nam, Tòa án Sóc Trăng, Cần Thơ ...
- Tư vấn thiết kế khu dân cư Phường Trường Thọ - Thủ Đức;
- Thi công xây dựng Khu trung tâm phục vụ khu biệt thự sân golf Hoa Việt;
- Và các biệt thự, nhà phố khắp các Quận/Huyện của TP.HCM...

Song song với việc kinh doanh, VPG còn chú trọng đến việc liên kết, hợp tác và trở thành đối tác chiến lược của các tổ chức có uy tín để cùng hợp tác đầu tư, kinh doanh phát

triển lĩnh vực đầu tư bất động sản. Hiện nay, VPG là đối tác chiến lược của Công ty TNHH MTV Địa Ốc Bình Thạnh (tiền thân là Công ty Phát triển Nhà Bình Thạnh); Công ty Chứng khoán Beta; Công ty TNHH MTV Dịch vụ công ích Quận 8 (tiền thân là Công ty Dịch vụ Công ích Quận 8); Liên hiệp hợp tác xã nhà ở của TP. HCM; Công ty Nhà Quốc Gia (NHO)...

3. Định hướng phát triển

❖ Các mục tiêu chủ yếu của Công ty

- Hoạt động đầu tư Bất động sản:
 - Với mục tiêu “ **Đầu tư đa dạng Phát triển bền vững** ”, VPG xác định hoạt động đầu tư kinh doanh bất động sản là hoạt động chính yếu .
 - Bên cạnh việc tập trung cho hoạt động kinh doanh chính, Công ty cũng chú trọng phát triển các dịch vụ hỗ trợ trong lĩnh vực bất động sản như: Tư vấn thiết kế, môi giới, hợp tác đầu tư, cho thuê văn phòng, hỗ trợ tài chính . . . nhằm hỗ trợ cho hoạt động kinh doanh chính cũng như hướng đến dịch vụ trọn gói cho khách hàng.
 - Phát triển thương hiệu VPG trên cơ sở các dự án đã đầu tư và thị phần trong phân phối bất động sản.
 - Liên doanh, liên kết với các đối tác trong và ngoài nước có tiềm năng tài chính, công nghệ để khai thác và phát triển các dự án trên cơ sở quỹ đất hiện có.
 - Đưa cổ phiếu VPG của Công ty niêm yết trên Sở giao dịch chứng khoán Hà Nội.
 - Chuyên nghiệp hoá công tác quản lý Công ty và nhân sự.

Theo xu thế chung về hội nhập và cạnh tranh toàn cầu của thế giới cũng như nhu cầu phát triển kinh tế của Việt Nam, trên nền tảng đã hình thành, Công ty đang nỗ lực phấn đấu cung cấp cho thị trường nhiều hơn những sản phẩm bất động sản có chất lượng, có uy tín đối với đối tác trong và ngoài nước, tạo tiền đề cho việc mở rộng phạm vi hoạt động , thực hiện một cách thành công kế hoạch chiến lược phát triển của Công ty cùng với định hướng của ngành, chính sách của Nhà nước, và xu thế chung trên thế giới.

- Hoạt động đầu tư góp vốn:

Nhằm đa dạng hóa hoạt động kinh doanh, bên cạnh việc hợp tác đầu tư bất động sản, VPG còn tích cực tìm kiếm đối tác chiến lược và tham gia đầu tư vốn vào các doanh nghiệp có uy tín và nguồn quỹ đất lớn trong lĩnh vực Bất động sản và các lĩnh vực sản xuất kinh doanh vật liệu xây dựng.

Trong chiến lược hoạt động của VPG thì hoạt động kinh doanh đầu tư bất động sản là lĩnh vực chủ chốt với mục tiêu trở thành một trong những tập đoàn Bất động sản hàng đầu của Việt Nam. Tuy nhiên, từ năm 2005 đến năm 2008 là những năm đầu hoạt động, nguồn vốn cho hoạt động đầu tư bất động sản là không nhiều, xác định được điều này, Hội đồng quản trị và Ban điều hành Công ty đã tập trung đẩy mạnh khai thác hiệu quả hoạt động kinh doanh thế mạnh nhưng không sử dụng nhiều vốn là hoạt động xây lắp, xây dựng công trình và lợi nhuận gộp thu được trong năm 2008 đạt 2,5 tỷ đồng chiếm 90% trong cơ cấu lợi nhuận Công ty.

Trong năm 2009 và 06 tháng năm 2010, Hội đồng quản trị đã từng bước tìm kiếm dự án để đầu tư đúng tầm và thông qua Đại hội đồng cổ đông Phương án tăng vốn tương ứng nhu cầu vốn Công ty. Điều này giúp cho Công ty có thêm tiềm lực về tài chính, Công ty đã mạnh dạn hợp tác đầu tư với các đối tác có Quỹ đất lớn và kết quả đạt được khả quan. Lợi nhuận gộp từ hoạt động kinh doanh đầu tư bất động sản lần lượt đạt 17,06 tỷ đồng trong năm 2009 và 21,76 tỷ đồng trong năm 2010, chiếm 90% và 95% lợi nhuận Công ty, chủ yếu khoản lợi nhuận này do liên doanh với Công ty TNHH Một thành viên Địa ốc Bình Thạnh thực hiện dự án chung cư B1 Trường Sa.

Từ kết quả bước đầu khả quan đã làm nền tảng để Công ty tiếp tục đầu tư kinh doanh vào các dự án tiếp theo: Trường Thọ của Bách Niên Gia; Tân Mỹ của Địa Ốc III; Nguyễn Huy Lượng; Thanh Lộc, đặc biệt là dự án Lê Minh Xuân diện tích 80 ha ở Huyện Bình Chánh – Thành phố Hồ Chí Minh.

- Hoạt động xây lắp:

Công ty từng bước phát triển hoạt động xây lắp theo hướng thực hiện các công trình xây dựng nhà ở cao tầng là các dự án mà Công ty đầu tư và các dự án của các đối tác chiến lược.

- Hoạt động Tư vấn thiết kế:

Đây là hoạt động Công ty đã tích lũy nhiều kinh nghiệm trong thời gian qua. Công ty sẽ tiếp tục chuyên nghiệp hóa quy trình nghiệp vụ và tiến tới đảm nhận các dự án lớn do Công ty đầu tư và của các đối tác chiến lược. Việc phát triển tốt hai lĩnh vực Xây dựng và Thiết kế có vai trò hỗ trợ cho lĩnh vực đầu tư bất động sản, hỗ trợ thông tin thị trường và góp phần vào việc phát triển thương hiệu VPG là doanh nghiệp đa ngành nghề.

Theo chiến lược hoạt động kinh doanh của Công ty, VPG sẽ tiến hành lựa chọn và đầu tư một phần hoặc toàn bộ sản phẩm kinh doanh của các dự án có uy tín đã khởi công, sau đó tiến hành cho thuê hoặc chuyển nhượng lại. Hiện nay, Công ty cũng đang cho thuê lại một phần tòa nhà 01 Trần Khánh Dư, phường Tân Định, Quận 1, TP.HCM nhằm nâng cao hiệu quả kinh doanh của Công ty.

II. Báo cáo của Hội đồng quản trị:

Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Đầu tư Vạn Phúc Gia nhiệm kỳ 2 gồm có 05 thành viên, nhiệm kỳ Hội đồng quản trị là 05 năm, được bầu tại Đại hội đồng cổ đông thường niên ngày 22/06/2010, tại Đại hội đồng cổ đông năm 2012 tổ chức ngày 21/4/2012 đã bãi nhiệm 01 thành viên và bầu bổ sung 01 thành viên, đến thời điểm Đại hội đồng cổ đông thường niên 2013 vẫn ổn định. Thành viên Hội đồng quản trị tham gia Ban điều hành là 02 người.

Trong năm 2013, Hội đồng quản trị đã phối hợp với Ban Tổng Giám đốc Công ty toàn tâm toàn ý triển khai thực hiện Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông và các Nghị quyết của HĐQT, lãnh đạo Công ty vượt qua được một năm đầy biến động và cũng là năm khó khăn nhất từ khi thành lập đến nay, mặc dù chưa hoàn thành các mục tiêu kế hoạch theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông 2013, nhưng các mục tiêu cơ bản đã đạt:

- Bảo toàn vốn và sử dụng vốn có hiệu quả, tài chính lành mạnh.
- Ổn định đời sống cán bộ nhân viên.
- Định hướng tập trung vào các Dự án có khả năng sinh lời đảm bảo cho sự phát triển của Công ty trong năm 2014 và các năm tiếp theo.

Kế hoạch vốn, doanh thu, lợi nhuận năm 2013

(Đơn vị tính: tỷ đồng)

Chỉ tiêu	Trị giá (tỷ đồng)			Tăng trưởng so với thực hiện 2013 (%)
	Thực hiện 2012	Thực hiện 2013	Kế hoạch 2014	
Vốn chủ sở hữu	87,03	87,92	103	117%
Tổng doanh thu	69,16	29,26	50	170%
Lợi nhuận sau thuế	6,3	1	15	1.500%
Chia cổ tức	5%	0%	Từ 8% - 10%	

Năm 2013, Hội đồng quản trị tiếp tục duy trì và thực hiện tốt công tác định hướng, giám sát và quản lý điều hành hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty. Hoàn chỉnh mô hình phát triển, định hướng chiến lược Công ty cho phù hợp với tình hình hiện tại và tương lai. Phối hợp cùng Ban điều hành hoàn chỉnh các Quy định, Quy chế làm việc chi tiết cho từng vị trí, nhằm tạo môi trường làm việc thuận lợi, rõ ràng, minh bạch và có trách nhiệm của toàn thể cán bộ - nhân viên Công ty.

III. Báo cáo của Ban Giám đốc

1. Báo cáo kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh

Đvt: tỷ đồng

Chỉ tiêu	Thực hiện 2012	Thực hiện 2013	Tỉ lệ cùng kỳ (%)
1. Tổng doanh thu	69,20	29,26	42,28
2. Lợi nhuận trước thuế	8,30	1,4	16,86
3. Thuế TNDN hiện hành	2,10	0,38	18,09
4. Lợi nhuận sau thuế	6,30	1,02	16,19
5. Tổng giá trị tài sản cuối kỳ	173,10	178,8	103,29
6. Tổng nguồn vốn chủ sở hữu	87,03	87,92	101,02
+ Trong đó: Vốn cổ phần	70,60	70,60	100
7. Lãi sau thuế / Vốn cổ phần	0,089	0,014	15,73
8. Thu nhập trên mỗi CP	965đ/cp	145	15,03

2. Kế hoạch phát triển trong tương lai.

Trên cơ sở thực hiện năm 2013, chính sách kinh tế vĩ mô của nhà nước, thị trường Bất động sản, thị trường tài chính hiện nay và tổng nguồn vốn của Công ty, Ban Tổng Giám đốc đề ra kế hoạch kinh doanh năm 2014 với một số chỉ tiêu chủ yếu như sau:

Đvt: tỷ đồng

STT	Chỉ tiêu	Thực hiện 2013 (tỷ đồng)	Kế hoạch 2014 (tỷ đồng)	Tỉ lệ KH/TH (%)
1	Tổng doanh thu	29,26	50	170
2	Tổng chi phí	28,90	32	110
3	Lợi nhuận trước thuế	1,4	18	1.285
4	Lợi nhuận sau thuế	1	15	1.500
5	Cổ tức	0 %	Từ 8 % - 10 %	Từ 8 % - 10 %

Trong năm 2014 Công ty sẽ tiếp tục chính sách đầu tư có trọng điểm vào các dự án đã có và phù hợp, nắm bắt mọi thời cơ thích hợp với thị trường đầy khó khăn như hiện nay để chủ động thoái vốn, rút bớt vốn đối với các dự án không phù hợp với việc đầu tư của công ty hoặc hiệu quả không cao cụ thể như sau :

- Hoàn thành thủ tục đầu tư, giao đất thực hiện dự án và triển khai khởi công xây dựng phần móng và tầng hầm Chung cư B2 Trường Sa tại phường 17, quận Bình Thạnh, TP.HCM vào quý 3 năm 2014.
- Hoàn chỉnh hạ tầng và triển khai bán đất nền tại dự án Trương Đình Hội 3, phường 16, quận 8, TP.HCM vào quý 3 năm 2014 để thu hồi vốn;
- Tham gia Đầu tư góp vốn liên doanh vào dự án Chung cư 25 tầng A5-A6 tại phường 26, quận Bình Thạnh, TP.HCM do Công ty Địa Ốc Bình Thạnh làm chủ đầu tư.
- Tiếp tục tham gia cùng liên doanh mới triển khai thi công xây dựng dự án Chung cư 15 tầng nhà thu nhập thấp tại phường Thạnh Lộc, quận 12, TP.HCM ;
- Kêu gọi liên doanh liên kết để phát triển dự án , tiếp tục tham gia góp vốn vào Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị Gia Phú và xác định đây là dự án chủ đạo dài hạn sẽ mang lại lợi nhuận và doanh thu của Công ty .
- Tiếp tục đầu tư vào các dự án mới nằm trong chương trình chỉnh trang đô thị của Thành phố đặc biệt là trên địa bàn quận Bình Thạnh; tham gia góp vốn đầu tư vào dự án chung cư Trường Thọ của công ty Bách Niên Gia bằng chính nguồn vốn đã đầu tư vào mua căn hộ trước đây.

Triển khai các lĩnh vực kinh doanh khác:

- **Lĩnh vực Xây dựng:** Triển khai thi công các hạng mục do Công ty Hoa Việt làm Chủ đầu tư, tiếp tục duy trì mối quan hệ với các khách hàng cũ, chỉ mở rộng thi

công các công trình có nguồn vốn tốt, các hạng mục trong các dự án do các đối tác, đơn vị liên doanh làm chủ đầu tư bảo đảm an toàn hiệu quả tránh bị chiếm dụng vốn.

- **Lĩnh vực Tư Vấn Thiết kế:** Tiếp tục mở rộng thị trường trong lĩnh vực Tư vấn thiết kế, hoàn tất việc thiết kế các hợp đồng đã ký kết với quận 8, các đối tác của Công ty Cát Tường, tập trung điều chỉnh thiết kế các dự án có tham gia liên doanh, Tư vấn thiết kế Dự án Trường Thọ quận Thủ Đức, Chung cư B2 Trường Sa quận Bình Thạnh, Chung cư A5-A6 và các dự án Công ty chuẩn bị đầu tư.
- **Kinh doanh Bất động sản:** Tập trung tìm kiếm đối tác bán sỉ, khách hàng bán lẻ để triển khai bán đất nền Dự án Trương Đình Hội và các dự án khác nếu đủ điều kiện bán hàng.
- **Lĩnh vực Thương Mại:** Thị trường Bất động sản đóng băng đã ảnh hưởng tiêu cực đến các ngành có liên quan : Xây dựng, vật liệu sắt thép.... nên tiếp tục thận trọng từng bước mở rộng kinh doanh thương mại trong lĩnh vực VLXD trước mắt ưu tiên phục vụ cho các dự án của công ty và các dự án liên doanh.

3. Chi trả cổ tức 2012 - Kế hoạch chi trả cổ tức 2013

- Công ty đã chi trả cổ tức năm 2012 : 5% trên vốn điều lệ.
- Theo nghị quyết ĐHĐCĐ năm 2013 ngày 22/6/2013 đã phê duyệt chi trả cổ tức 5 đến 8% trên tổng vốn điều lệ của Công ty. Tuy nhiên do thị trường Bất động sản suy giảm kéo dài, việc xin phép đầu tư bị kéo dài, việc vay vốn của các công ty bất động không được, lợi nhuận sau thuế chỉ đạt 1 tỷ đồng (đạt dưới 10% kế hoạch). Năm 2013 sẽ không thực hiện chi trả cổ tức.
- Dự kiến chi trả cổ tức 2014 : 8% - 10% trên vốn điều lệ.

4. củng cố bộ máy tổ chức và các công tác khác

- Về tổ chức bộ máy nhân sự của công ty: Trong năm 2013 trình độ chuyên môn, năng lực làm việc của công ty đã có phát triển khá tốt, tinh thần trách nhiệm làm việc cao, Ban Tổng Giám đốc chỉ đạo tập trung nhiệm vụ, vai trò lãnh đạo ở các phòng ban, sàng lọc lại hệ thống nhân sự chất lượng, cả về năng lực và ý chí sáng tạo.
- Xây dựng hệ thống qui chế, qui định gắn trách nhiệm với quyền lợi, khuyến khích phát huy tài năng, xây dựng đội ngũ nhân viên giỏi, nhiệt tình và gắn bó với doanh nghiệp.

IV. Báo cáo tài chính

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

STT	CHỈ TIÊU	Mã	Thuyết minh	Số năm nay	Số năm trước
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)
	TÀI SẢN				
A	A - TÀI SẢN NGẮN HẠN (100=110+120+130+140+150)	100		46,200,102,167	38,111,023,124
I	I. Tiền và các khoản tương đương tiền (110=111+112)	110		558,175,590	3,389,813,216
1	1. Tiền	111	V.01	558,175,590	3,389,813,216
2	2. Các khoản tương đương tiền	112		0	0
II	II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn (120=121+129)	120	V.02	933,562,919	900,000,000
1	1. Đầu tư ngắn hạn	121		933,562,919	900,000,000
2	2. Dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn (*) (2)	129		0	0
III	III. Các khoản phải thu ngắn hạn (130 = 131 + 132 + 133 + 134 + 135 + 139)	130		12,845,773,947	13,818,305,027
1	1. Phải thu khách hàng	131		1,752,463,782	2,794,446,838
2	2. Trả trước cho người bán	132		260,057,521	535,277,321
3	3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		0	0
4	4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		140,288,000	140,288,000
5	5. Các khoản phải thu khác	135	V.03	10,692,964,644	10,348,292,868
6	6. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	139		0	0
IV	IV. Hàng tồn kho (140 = 141 + 149)	140		17,701,885,741	9,026,790,407
1	1. Hàng tồn kho	141	V.04	17,701,885,741	9,026,790,407
2	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	149		0	0
V	V. Tài sản ngắn hạn khác (150 = 151 + 152 + 154 + 158)	150		14,160,703,970	10,976,114,474
1	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		0	0
2	2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		544,742,119	0
3	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	154	V.05	0	0
4	4. Tài sản ngắn hạn khác	158		13,615,961,851	10,976,114,474
B	B - TÀI SẢN DÀI HẠN (200=210+220+240+250+260)	200		132,571,842,183	134,964,974,876
I	I- Các khoản phải thu dài hạn (210 = 211 + 212 + 213 + 218 + 219)	210		398,798,000	2,300,769,000
1	1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		198,860,000	2,244,831,000
2	2. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	212		0	0
3	3. Phải thu dài hạn nội bộ	213	V.06	0	0
4	4. Phải thu dài hạn khác	218	V.07	199,938,000	55,938,000
5	5. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*)	219		0	0
II	II. Tài sản cố định (220 = 221 + 224 + 227 + 230)	220		1,030,107,818	1,631,128,197
1	1. Tài sản cố định hữu hình (221 = 222 + 223)	221	V.08	1,030,107,818	1,631,128,197
-	- Nguyên giá	222		3,735,599,971	3,735,599,971
-	- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(2,705,492,153)	(2,104,471,774)

STT	CHỈ TIÊU	Mã	Thuyết minh	Số năm nay	Số năm trước
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)
2	2. Tài sản cố định thuê tài chính (224 = 225 + 226)	224	V.09	0	0
-	- Nguyên giá	225		0	0
-	- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	226		0	0
3	3. Tài sản cố định vô hình (227 = 228 + 229)	227	V.10	0	0
-	- Nguyên giá	228		0	0
-	- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	229		0	0
4	4. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	230	V.11	0	0
III	III. Bất động sản đầu tư (240 = 241 + 242)	240	V.12	0	0
-	- Nguyên giá	241		0	0
-	- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	242		0	0
IV	IV. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn (250 = 251 + 252 + 258 + 259)	250		130,043,722,117	129,835,008,394
1	1. Đầu tư vào công ty con	251		57,494,000,000	57,494,000,000
2	2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		7,654,000,000	72,101,173,300
3	3. Đầu tư dài hạn khác	258	V.13	64,895,722,117	239,835,094
4	4. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn (*)	259		0	0
V	V. Tài sản dài hạn khác (260 = 261 + 262 + 268)	260		1,099,214,248	1,198,069,285
1	1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.14	189,149,565	315,249,285
2	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	V.21	0	0
3	3. Tài sản dài hạn khác	268		910,064,683	882,820,000
	TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)	270		178,771,944,350	173,075,998,000
	NGUỒN VỐN				
A	A - NỢ PHẢI TRẢ (300 = 310 + 330)	300		90,849,645,262	86,040,761,119
I	I. Nợ ngắn hạn (310 = 311 + 312 + ... + 319 + 320 + 323)	310		72,137,585,045	70,887,584,385
1	1. Vay và nợ ngắn hạn	311	V.15	29,380,000,000	38,200,000,000
2	2. Phải trả người bán	312		217,250,000	573,808,530
3	3. Người mua trả tiền trước	313		6,846,111,928	4,715,160,600
4	4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	V.16	10,470,693,013	10,201,880,109
5	5. Phải trả người lao động	315		394,875,811	182,851,984
6	6. Chi phí phải trả	316	V.17	8,151,960,630	3,602,732,794
7	7. Phải trả nội bộ	317		0	0
8	8. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	318		0	0
9	9. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	319	V.18	16,197,854,860	13,045,907,463
10	10. Dự phòng phải trả ngắn hạn	320		0	0
11	11. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323		478,838,803	365,242,905
II	II. Nợ dài hạn (330 = 331 + 332 + ... + 338 + 339)	330		18,712,060,217	15,153,176,734
1	1. Phải trả dài hạn người bán	331		2,034,021,709	3,858,154,000
2	2. Phải trả dài hạn nội bộ	332	V.19	0	0

STT	CHỈ TIÊU	Mã	Thuyết minh	Số năm nay	Số năm trước
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)
3	3. Phải trả dài hạn khác	333		11,078,038,508	11,295,022,734
4	4. Vay và nợ dài hạn	334	V.20	5,600,000,000	0
5	5. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	335	V.21	0	0
6	6. Dự phòng trợ cấp mất việc làm	336		0	0
7	7. Dự phòng phải trả dài hạn	337		0	0
8	8. Doanh thu chưa thực hiện	338		0	0
9	9. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	339		0	0
B	B - VỐN CHỦ SỞ HỮU (400 = 410 + 430)	400		87,922,299,088	87,035,236,881
I	I. Vốn chủ sở hữu (410 = 411 + 412 + ... + 421 + 422)	410	V.22	87,922,299,088	87,035,236,881
1	1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411		70,600,000,000	70,600,000,000
2	2. Thặng dư vốn cổ phần	412		3,600,000,000	3,600,000,000
3	3. Vốn khác của chủ sở hữu	413		0	0
4	4. Cổ phiếu quỹ (*)	414		0	0
5	5. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	415		0	0
6	6. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	416		0	0
7	7. Quỹ đầu tư phát triển	417		2,860,526,779	2,545,537,034
8	8. Quỹ dự phòng tài chính	418		2,337,688,561	2,022,698,816
9	9. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	419		0	0
10	10. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		8,524,083,748	8,267,001,031
11	11. Nguồn vốn đầu tư XDCB	421		0	0
12	12. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	422		0	0
II	II. Nguồn kinh phí và quỹ khác (430=432+433)	430		0	0
1	1. Nguồn kinh phí	432	V.23	0	0
2	2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	433		0	0
	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	440		178,771,944,350	173,075,998,000
	CHỈ TIÊU NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN				
1	1. Tài sản thuê ngoài			0	0
2	2. Vật tư, hàng hóa nhận giữ hộ, nhận gia công			0	0
3	3. Hàng hóa nhận bán hộ, nhận ký gửi, ký cược			0	0
4	4. Nợ khó đòi đã xử lý			0	0
5	5. Ngoại tệ các loại			0.00	0.00
6	6. Dự án chi sự nghiệp, dự án			0	0

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Stt	Chỉ tiêu	Mã	Thuyết minh	Số năm nay	Số năm trước
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)
1	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.25	32,112,024,762	69,803,325,378
2	Các khoản giảm trừ doanh thu	02		2,858,992,513	641,595,063
3	Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01 - 02)	10		29,253,032,249	69,161,730,315
4	Giá vốn hàng bán	11	VI.27	23,016,005,612	46,843,326,880
5	Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	20		6,237,026,637	22,318,403,435
6	Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.26	13,461,974	26,020,630
7	Chi phí tài chính	22	VI.28	0	6,539,698,686
	- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		0	6,311,113,054
8	Chi phí bán hàng	24		0	520,373,926
9	Chi phí quản lý doanh nghiệp	25		5,885,496,747	6,552,052,147
10	Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30 = 20 + (21 - 22) - (24 + 25))	30		364,991,864	8,732,299,306
11	Thu nhập khác	31		1,243,895,363	50,011,000
12	Chi phí khác	32		202,585,347	382,583,773
13	Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		1,041,310,016	(332,572,773)
14	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		1,406,301,880	8,399,726,533
15	Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	VI.30	385,618,775	2,099,931,633
16	Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52	VI.30	0	0
17	Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 - 52)	60		1,020,683,105	6,299,794,900
18	Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70		145	965

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

STT	CHỈ TIÊU	Mã	Thuyết minh	Số năm nay	Số năm trước
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)
I	I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1	1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	01		31,226,557,751	61,814,106,169
2	2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ	02		(39,775,887,184)	(27,610,548,374)
3	3. Tiền chi trả cho người lao động	03		(2,560,359,687)	(2,539,956,955)
4	4. Tiền chi trả lãi vay	04		(3,819,978,428)	(6,278,609,657)
5	5. Tiền chi nộp thuế thu nhập doanh nghiệp	05		(1,021,918,822)	(4,340,977,461)
6	6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06		102,640,222,239	104,160,389,081
7	7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	07		(57,757,920,419)	(69,947,205,268)
	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		28,930,715,450	55,257,197,535
II	II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1	1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		0	(28,081,818)
2	2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		0	0
3	3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		0	(670,000,000)
4	4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		0	0
5	5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(51,128,000)	(1,436,221,228)
6	6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		5,462,937,950	598,200,000
7	7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		13,461,974	25,313,998
	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		5,425,271,924	(1,510,789,048)
III	III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1	1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		0	3,100,000,000
2	2. Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		0	0
3	3. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33		28,000,000,000	14,500,000,000
4	4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(65,180,000,000)	(62,420,000,000)
5	5. Tiền chi trả nợ thuê tài chính	35		0	0
6	6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(7,625,000)	(6,717,337,095)
	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(37,187,625,000)	(51,537,337,095)
	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)	50		(2,831,637,626)	2,209,071,392
	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		3,389,813,216	1,180,741,824
	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		0	0
	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)	70	VII.34	558,175,590	3,389,813,216

Thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời Báo cáo tài chính được đính kèm

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1. Hình thức sở hữu vốn

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VẠN PHÚC GIA (VPG) là công ty được thành lập theo Giấy Chứng Nhận Đăng Ký kinh doanh số: 4103003903 ngày 04 tháng 10 năm 2005 do Sở Kế Hoạch và Đầu Tư Thành Phố Hồ Chí Minh Cấp.

Trong quá trình hoạt động công ty được cấp các giấy phép điều chỉnh sau: Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh lần đầu ngày 04 tháng 10 năm 2005.

Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh lần sau cùng ngày 11 tháng 08 năm 2011. Công ty có trụ sở đặt tại số 1 Trần Khánh Dư, P. Tân Định, Q.1, TP.Hồ Chí Minh

Vốn điều lệ đến ngày 31 tháng 12 năm 2013 là: 70.060.000.000 VNĐ

2. Lĩnh vực và ngành nghề hoạt động

- Xây dựng: dân dụng, công nghiệp, giao thông, kết cấu công trình, kỹ thuật hạ tầng cơ sở. Lắp đặt trang thiết bị công trình. Cho thuê thiết bị ngành xây dựng, thiết bị phá dỡ có người kèm điều khiển. Dịch vụ nhà đất; môi giới bất động sản. Dịch vụ quản lý chung cư. San lấp mặt bằng.

- Tư vấn: đầu tư, quản lý kinh doanh (trừ tư vấn tài chính, kế toán). Tư vấn giám sát chất lượng xây dựng. Thiết kế: tổng mặt bằng xây dựng công trình, kiến trúc công trình dân dụng, công nghiệp, nội ngoại thất công trình. Mua bán: kim khí điện máy, sắt thép, vật liệu xây dựng, linh ke, thạch cao, đồ gỗ, hàng trang trí nội thất, vật tư, máy móc thiết bị, phụ tùng ngành xây dựng, giống cây trồng. Kinh doanh vận tải hàng hóa bằng ô tô, đường thủy.

- Sản xuất gia công phần mềm vi tính. Đại lý bán vé máy bay. Đại lý kinh doanh xăng dầu. Môi giới thương mại. Dịch vụ giao nhận hàng hóa. Kinh doanh bất động sản. Đấu giá bất động sản. Quảng cáo bất động sản. Quản lý bất động sản. Xây dựng, lắp đặt, sửa chữa công trình công nghiệp và dân dụng, hạ tầng kỹ thuật khu đô thị và khu công nghiệp, công trình giao thông. Trang trí nội ngoại thất. Lập dự án. Tổng thầu tư vấn và quản lý dự án.

- Tư vấn xây dựng (trừ khảo sát xây dựng). Thiết kế xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị. Lập tổng dự toán. Thẩm tra thiết kế. Tư vấn đấu thầu. Xây dựng lắp đặt đường dây- trạm biến áp đến 220V. Mua bán, lắp đặt hệ thống cơ điện lạnh, giáo dục mầm non, phổ thông cơ sở, trung học phổ thông. Kinh doanh khách sạn đạt tiêu chuẩn sao (không kinh doanh tại trụ sở).

II. NĂM TÀI CHÍNH, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

1. Năm tài chính

Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 hàng năm.

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán là: Đồng Việt Nam (VND).

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng Chế độ kế toán Việt Nam.

2. Tuyên bố về việc tuân thủ Chuẩn mực kế toán và chế độ kế toán

- Ban Giám đốc đảm bảo đã tuân thủ đầy đủ yêu cầu của các Chuẩn mực kế toán và Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam hiện hành.

- Chế độ kế toán áp dụng: Doanh nghiệp thực hiện công tác kế toán theo Hệ thống Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam ban hành theo Quyết định số 15/2006/QĐ-BTC ngày 20/03/2006 của Bộ Tài Chính, thông tư 244/2009/TT-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2009 và các Thông tư hướng dẫn sửa đổi, bổ sung có liên quan.

- Các chế độ kế toán được áp dụng nhất quán với những chế độ kế toán áp dụng với báo cáo tài chính năm cho niên độ kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2013

3. Hình thức sổ kế toán áp dụng

Nhật ký chung

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Cơ sở lập báo cáo tài chính

- Báo cáo tài chính được trình bày theo nguyên tắc giá gốc.

- Báo cáo tài chính sử dụng đơn vị tiền tệ là Đồng Việt Nam (VND), và được soạn lập theo Chế độ Kế toán, Chuẩn Mực Kế toán, Nguyên Tắc Kế toán Việt Nam được chấp nhận chung tại Việt Nam.

2. Tiền và tương đương tiền

Nguyên tắc ghi nhận các khoản tiền và tương đương tiền

- Là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi hoặc đáo hạn không quá 3 tháng có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành một lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền kể từ ngày mua khoản đầu tư đó tại thời điểm báo cáo.

Phương pháp chuyển đổi các đồng tiền khác ra đồng tiền sử dụng trong kế toán

Đối với các nghiệp vụ phát sinh bằng ngoại tệ

- Được quy đổi theo tỷ giá áp dụng tại thời điểm phát sinh nghiệp vụ. Chênh lệch tỷ giá phát sinh từ các nghiệp vụ này được ghi nhận là thu nhập và chi phí tài chính trong báo cáo kết quả kinh doanh.

Đối với các tài sản và nợ phải trả bằng tiền có gốc ngoại tệ

- Cuối quý, cuối niên độ: Công ty đánh giá lại theo tỷ giá bình quân liên ngân hàng do Ngân hàng Nhà Nước Việt Nam công bố tại ngày lập bảng cân đối kế toán. Chênh lệch tỷ giá phát sinh trong kỳ và chênh lệch tỷ giá đánh giá lại số dư cuối kỳ của các khoản mục tiền tệ được xử lý kế toán theo chuẩn mực kế toán số 10.

Tỷ giá sử dụng để quy đổi tại thời điểm ngày

- Ngày 31 tháng 12 năm 2012 là: 20,828 VND/USD

- Ngày 31 tháng 12 năm 2013 là: 21,036 VND/USD

3. Hàng tồn kho

a. Nguyên tắc ghi nhận tồn kho

- Hàng tồn kho được ghi nhận trên cơ sở giá gốc là giá bao gồm chi phí mua, chi phí chế biến và các

chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.

- Trường hợp giá trị thuần có thể thực hiện được thấp hơn giá gốc thì tính theo giá trị thuần có thể thực hiện được (giá trị thuần có thể thực hiện được xác định bằng cách lấy giá bán ước tính của hàng tồn kho trừ chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm và chi phí ước tính cần thiết cho việc tiêu thụ chúng.)

- Trong trường hợp các sản phẩm được sản xuất, giá gốc bao gồm tất cả các chi phí trực tiếp và chi phí

sản xuất chung dựa trên cấp độ hoạt động bình thường.

b. Phương pháp tính giá trị hàng tồn kho: Thực tế đích danh

c. Phương pháp hạch toán hàng tồn kho: Kê khai thường xuyên

d. Phương pháp lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho

Công ty thực hiện trích lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho theo Thông tư 228/2009/TT-BTC ngày 07/12/2009 của Bộ Tài Chính (thay thế TT số 13/2006/TT-BTC ngày 27/02/2006).

4. Các khoản phải thu thương mại, các khoản phải thu khác và cách thức lập dự phòng nợ phải thu khó đòi

a. Nguyên tắc ghi nhận

- Các khoản phải thu thương mại được ghi nhận phù hợp với chuẩn mực doanh thu – VAS 14 về thời điểm ghi nhận căn cứ theo hóa đơn, chứng từ phát sinh.
- Các khoản phải thu khác được ghi nhận theo hóa đơn, chứng từ đã được xem xét, phê duyệt.

b. Lập dự phòng phải thu khó đòi

Dự phòng nợ phải thu khó đòi: được lập cho từng khoản nợ phải thu khó đòi căn cứ vào tuổi nợ quá hạn của các khoản nợ hoặc dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra theo hướng dẫn tại Thông tư 228/2009/TT-BTC ngày 07/12/2009.

5. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao tài sản cố định (TSCĐ)

Thời gian khấu hao áp dụng theo thời gian quy định tại Thông tư số 203/2009/TT-BTC ngày 20 tháng 10 năm 2009 của Bộ Tài Chính, cụ thể như sau:

TSCĐ hữu hình

Nguyên tắc ghi nhận TSCĐ hữu hình

Tài sản cố định hữu hình được thể hiện theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế.

- Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào hoạt động. Các chi phí mua sắm, nâng cấp và đổi mới tài sản cố định được tính vào giá trị tài sản, chi phí bảo trì sửa chữa được tính vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ. Khi tài sản được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và bất kỳ các khoản lãi (lỗ) nào phát sinh do thanh lý tài sản đều được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ.

- Chi phí xây dựng cơ bản dở dang được thể hiện theo nguyên giá. Nguyên giá này bao gồm chi phí xây dựng, giá trị máy móc thiết bị và các chi phí trực tiếp khác. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang không được tính khấu hao cho đến khi các tài sản có liên quan được hoàn thành và đưa vào sử dụng.

Phương pháp khấu hao TSCĐ hữu hình

Khấu hao tài sản cố định được trích theo phương pháp đường thẳng. Thời gian khấu hao được ước tính như sau:

Loại TSCĐ	<i>Thời gian (năm)</i>
Nhà cửa vật kiến trúc	5 - 20
Máy móc thiết bị	2 - 5
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	6 - 10
Thiết bị, dụng cụ quản lý	3 - 8

6. Kế toán các khoản đầu tư tài chính

Nguyên tắc ghi nhận các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết

(a) Khoản đầu tư vào công ty liên kết được ghi nhận theo giá gốc.

- Cổ tức, lợi nhuận được chia được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính trong kỳ.

- Các khoản khác từ công ty liên kết mà nhà đầu tư nhận được ngoài cổ tức và lợi nhuận được chia được coi là phần thu hồi của các khoản đầu tư và được ghi giảm giá gốc khoản đầu tư.

(b) Khoản đầu tư vào công ty con được ghi nhận theo giá gốc.

Nguyên tắc ghi nhận các khoản đầu tư chứng khoán ngắn hạn, dài hạn

- Các khoản đầu tư chứng khoán được ghi nhận theo giá gốc trừ các khoản dự phòng giảm giá đầu tư chứng khoán ngắn hạn, dài hạn ước tính vào thời điểm cuối năm tài chính.

Nguyên tắc ghi nhận các khoản đầu tư ngắn hạn, dài hạn khác

- Được ghi nhận theo giá gốc.

Phương pháp lập dự phòng giảm giá đầu tư chứng khoán ngắn hạn, dài hạn

- Cuối kỳ kế toán năm, khi giá trị thuần có thể thực hiện được của chứng khoán đầu tư nhỏ hơn giá gốc thì phải lập dự phòng giảm giá đầu tư chứng khoán.

- Số dự phòng giảm giá đầu tư chứng khoán được lập là số chênh lệch giữa giá gốc của chứng khoán

đầu tư lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được của chúng.

Kế toán các hoạt động liên doanh

- Vốn góp liên doanh được trình bày trên Báo cáo tài chính riêng của công ty theo phương pháp giá gốc.

Nguyên tắc kế toán hoạt động liên doanh dưới hình thức

- Hoạt động kinh doanh đồng kiểm soát và tài sản đồng kiểm soát, cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát.

- Giá trị vốn góp vào cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát phản ánh trên tài khoản “Vốn góp liên doanh là Giá trị vốn góp được các bên tham gia liên doanh thống nhất đánh Giá và được chấp thuận trong biên bản góp vốn.

7. Nguyên tắc ghi nhận và vốn hoá các khoản chi phí đi vay (CPĐV) và chi phí khác

Nguyên tắc vốn hóa các khoản chi phí đi vay

- Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí trong kỳ. Trường hợp chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang cần có một thời gian đủ dài (trên 12 tháng) để có thể đưa vào sử dụng theo mục đích định trước hoặc bán thì chi phí đi vay này được vốn hóa.

- Tỷ lệ vốn hóa chi phí đi vay được sử dụng để xác định CPĐV được vốn hóa trong kỳ:

Đối với các khoản vốn vay chung trong đó có sử dụng cho mục đích đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang thì chi phí đi vay vốn hóa được xác định theo tỷ lệ vốn hóa đối với chi phí lũy kế bình quân gia quyền phát sinh cho việc đầu tư xây dựng cơ bản hoặc sản xuất tài sản đó. Tỷ lệ vốn hóa được tính theo tỷ lệ lãi suất bình quân gia quyền của các khoản vay chưa trả trong kỳ, ngoại trừ các khoản vay riêng biệt phục vụ cho mục đích hình thành một tài sản cụ thể.

8. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả, trích trước chi phí sửa chữa lớn

- Chi phí phải trả được ghi nhận dựa trên các ước tính hợp lý về số tiền phải trả cho các hàng hóa, dịch vụ đã sử dụng trong kỳ.
- Việc trích trước chi phí sửa chữa lớn tài sản cố định được căn cứ vào kế hoạch chi phí sửa chữa tài sản cố định. Nếu chi phí sửa chữa lớn tài sản cố định thực tế cao hơn số đã trích thì phần chênh lệch được hạch toán toàn bộ vào chi phí hoặc phân bổ dần vào chi phí trong thời gian tối đa là 3 năm. Nếu chi phí sửa chữa lớn thực tế nhỏ hơn số đã trích thì phần chênh lệch được hạch toán giảm chi phí trong kỳ.

9. Trích lập quỹ dự phòng trợ cấp thôi việc và bảo hiểm thất nghiệp

Quỹ trợ cấp thôi việc và bảo hiểm thất nghiệp được tính toán và trích lập theo Luật Bảo Hiểm Xã Hội và các văn bản hướng dẫn hiện hành.

10. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận vốn chủ sở hữu

Nguồn vốn kinh doanh của Công ty bao gồm:

- Vốn đầu tư của chủ sở hữu: được ghi nhận theo số thực tế đã đầu tư của các cổ đông.
- Thặng dư vốn cổ phần: chênh lệch do phát hành cổ phiếu cao hơn mệnh giá.
- Vốn khác: hình thành do bổ sung từ kết quả hoạt động kinh doanh, giá trị các tài sản được tặng, biếu, tài trợ và đánh giá lại tài sản.

Các quỹ được trích lập và sử dụng theo Điều lệ Công ty.

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối là số lợi nhuận từ các hoạt động của Công ty sau khi trừ các khoản điều chỉnh do áp dụng hồi tố thay đổi chính sách kế toán và điều chỉnh hồi tố sai sót trọng yếu của các năm trước.

11. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu

a. Doanh thu bán hàng

Doanh thu được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

- Doanh nghiệp đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa cho người mua;
- Doanh nghiệp không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ các giao dịch bán hàng;
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

b. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu, chi phí hợp đồng xây dựng

Trường hợp hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo tiến độ kế hoạch

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng được ước tính một cách đáng tin cậy, thì doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành do nhà thầu tự xác định vào ngày lập báo cáo tài chính mà không phụ thuộc vào hóa đơn thanh toán theo tiến độ kế hoạch đã lập hay chưa và số tiền ghi trên hóa đơn là bao nhiêu.

Trường hợp hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo giá trị khối lượng thực hiện

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng được xác định một cách đáng tin cậy và được khách hàng xác nhận, thì doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành được khách hàng xác nhận trong kỳ được phản ánh trên hóa đơn đã lập.

c. Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn 4 điều kiện sau:

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành;
- Xác định được chi phí phát sinh và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

d. Doanh thu hoạt động tài chính

Doanh thu phát sinh từ tiền lãi, tiền bản quyền, cổ tức, lợi nhuận được chia và các khoản doanh thu hoạt động tài chính khác được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời hai (2) điều kiện sau:

- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch đó;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.

12. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí tài chính

Các khoản chi phí được ghi nhận vào chi phí tài chính gồm:

- Chi phí hoặc các khoản lỗ liên quan đến các hoạt động đầu tư tài chính
- Chi phí cho vay và đi vay vốn;
- Các khoản lỗ do thay đổi tỷ giá hối đoái của các nghiệp vụ phát sinh liên quan đến ngoại tệ

- Dự phòng giảm giá đầu tư chứng khoán

13. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế

- **Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp** (hoặc thu nhập thuế thu nhập doanh nghiệp): Là tổng chi phí thuế thu nhập hiện hành và chi phí thuế thu nhập hoãn lại (hoặc thu nhập thuế thu nhập hiện hành và thu nhập thuế thu nhập hoãn lại) khi xác định lợi nhuận hoặc lỗ của một kỳ.

- **Thuế thu nhập hiện hành:** Là số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp (hoặc thu hồi được) tính trên thu nhập chịu thuế và thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp của năm hiện hành. Thuế thu nhập hiện hành được tính dựa trên thu nhập chịu thuế và thuế suất áp dụng trong kỳ tính thuế. Khoản thu nhập chịu thuế chênh lệch so với lợi nhuận kế toán là do điều chỉnh các khoản chênh lệch giữa lợi nhuận kế toán và thu nhập chịu thuế theo chính sách thuế hiện hành.

- Tuy nhiên, những quy định này thay đổi theo từng thời kỳ và việc xác định sau cùng về thuế thu nhập doanh nghiệp tùy thuộc vào kết quả kiểm tra của cơ quan thuế có thẩm quyền.

- **Tài sản thuế thu nhập hoãn lại:** Là thuế thu nhập doanh nghiệp sẽ được hoàn lại trong tương lai tính trên các khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ;

- Tài sản thuế thu nhập hoãn lại: được ghi nhận khi chắc chắn trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời giữa thuế và kế toán. Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại được xem xét lại vào ngày kết thúc năm tài chính và sẽ được ghi giảm đến mức đảm bảo chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế cho phép lợi ích của một phần hoặc toàn bộ tài sản thuế thu nhập hoãn lại được sử dụng.

- Tài sản thuế thu nhập hoãn lại được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm tài sản được thu hồi dựa trên các mức thuế suất có hiệu lực tại ngày kết thúc năm tài chính.

- Các loại thuế khác được áp dụng theo các luật thuế hiện hành tại Việt Nam.

14. Các bên liên quan

Các bên được coi là liên quan nếu một bên có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định các chính sách tài chính và hoạt động.

15. Số liệu so sánh

Một vài số liệu so sánh đã được sắp xếp lại cho phù hợp với việc trình bày báo cáo tài chính của niên độ này.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Đơn vị tiền tệ: VND

1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	Số cuối năm	Số đầu năm
- Tiền mặt tại quỹ	85.055.384	127.124.003
- Tiền gửi ngân hàng	473.120.206	3.262.689.213
Tổng cộng	558.175.590	3.389.813.216

Chi tiết số dư tiền gửi ngân hàng tại ngày 31/12/13

	Số cuối năm	Số đầu năm
+ Techcombank CN Sài Gòn	64.104.961	3.219.478.932
+ VP bank	382.534.908	-
+ Ngân hàng khác	26.480.337	43.210.281
Tổng cộng	473.120.206	3.262.689.213

2. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
- Đầu tư chứng khoán ngắn hạn (*)	900.000.000	900.000.000
- Đầu tư khác	33.562.919	-
	933.562.919	900.000.000

(*) Là khoản đầu tư vào Công ty CP Tư vấn Thiết kế Xây dựng Cideco với số lượng cổ phần là: 4.500 CP

3. Các khoản phải thu ngắn hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
a. Phải thu khách hàng	1.752.463.782	2.794.446.838
Cty TNHH Huỳnh Gia Huỳnh Đệ	999.987.154	999.987.154
Cty CP Đầu Tư Và xây Dựng Số 8.1	128.365.557	906.619.350
Cty TNHH Liên Doanh Hoa Việt	385.735.428	681.820.881
Cty Cổ phần Phát triển Bất động sản Vạn Phúc Gia	66.667.390	66.667.390
Khách hàng khác	171.708.253	139.352.063
b. Trả trước nhà cung cấp	260.057.521	535.277.321
Cty Cổ Phần Bách Niên Gia	-	500.000.800
Cty Tư Vấn Xây Dựng Đại Nam	233.000.000	-
Khách hàng khác	27.057.521	35.276.521
c. Phải thu theo tiến độ hợp đồng xây dựng	140.288.000	140.288.000
Thiết kế kho 18 ICD Sóng Thần	98.824.000	98.824.000
Giám sát nhà điều độ ICD	41.464.000	41.464.000

d. Phải thu khác	10.692.964.644	10.348.292.868
Lâm Xuân Lộc	3.251.000.000	3.251.000.000
Vũ Thị Thêm	2.500.000.000	2.500.000.000
Cty Cổ Phần Bách Niên Gia	500.000.000	500.000.000
Nguyễn Hoài Nam	1.000.000.000	500.000.000
Cty CP Đầu Tư Và xây Dựng số 8.1	200.000.000	200.000.000
BQL Dự án Trương Đình Hội 3	153.520.000	153.520.000
Bạch Đăng Quang	150.000.000	150.000.000
Cty Cổ phần Phát Triển Bất Động Sản Vạn Phúc Gia	150.000.000	150.000.000
Công ty CP XD và KD Địa ốc III - CN1	144.000.000	144.000.000
Đoàn Đình Phương	1.890.339.954	2.067.378.618
Công ty TNHH TM - XD Đại Việt Phú	700.000.000	700.000.000
Phải thu khác	54.104.690	32.394.250
Tổng cộng	12.845.773.947	13.818.305.027
<i>Dự phòng phải thu khó đòi</i>		
Giá trị thuần phải thu thương mại và phải thu khác	12.845.773.947	13.818.305.027

4, Hàng tồn kho	Số cuối năm	Số đầu năm
- Chi phí SXKD dở dang	10.325.259.558	1.650.164.224
- Hàng hóa	7.376.626.183	7.376.626.183
Tổng cộng	17.701.885.741	9.026.790.407
<i>Dự phòng giảm giá HTK</i>	-	-
Giá trị thuần có thể thực hiện được	17.701.885.741	9.026.790.407

5, Tài sản ngắn hạn khác	Số cuối năm	Số đầu năm
Thuế GTGT được khấu trừ	544.742.119	-
Thuế và các khoản phải thu nhà nước	-	-
Tạm ứng (*)	12.979.524.770	10.306.114.474
Kí quỹ, kí cược ngắn hạn	636.437.081	670.000.000
Tổng cộng	14.160.703.970	10.976.114.474

(*) Chi tiết:

	Số cuối năm	Số đầu năm
Nhân viên công ty	2.649.883.238	1.319.622.500
Đội xây dựng số 1	153.448.884	277.385.634
Đội xây dựng số 2	190.337.134	190.337.134

Xưởng thiết kế	4.497.881.073	3.690.027.527
Phòng kỹ thuật	-	574.914.872
Sàn GD Bất Động Sản	10.000.000	10.000.000
Dự án khu phức hợp Bình Dương	1.918.500.000	1.918.500.000
Dự án chung cư B1 Trường Sa	188.052.700	188.052.700
Đội xây dựng số 4	800.000.000	-
Chung cư A5-A6	642.000.000	390.000.000
Thị công Trường Mẫu Giáo Tân Nhựt	1.137.561.741	1.232.466.107
Dự án chung cư B2 Trường Sa	184.872.000	16.000.000
Dự án TĐH3	498.808.000	498.808.000
Dự án Chung cư Trường Thọ	55.000.000	-
Dự án Lê Minh Xuân	53.180.000	-
	12.979.524.770	10.306.114.474

6, Tình hình tăng giảm tài sản cố định hữu hình

Chỉ tiêu	Nhà cửa vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị dụng cụ quản lý	TSCĐ khác	Tổng cộng
NGUYỄN GIÁ						
Số đầu năm	-	165.433.917	3.453.164.654	117.001.400	-	3.735.599.971
- Mua trong năm	-	-	-	-	-	-
- Giảm khác	-	-	-	-	-	-
Số cuối năm	-	165.433.917	3.453.164.654	117.001.400	-	3.735.599.971
HAO MÒN LŨY KẾ						
Số đầu năm	-	151.775.580	1.835.694.794	117.001.400	-	2.104.471.774
- Khấu hao trong năm	-	13.658.337	587.362.042	-	-	601.020.379
- Giảm khác	-	-	-	-	-	-
Số cuối năm	-	165.433.917	2.423.056.836	117.001.400	-	2.705.492.153
GIÁ TRỊ CÒN LẠI						
Số đầu năm	-	13.658.337	1.617.469.860	-	-	1.631.128.197
Số cuối năm	-	-	1.030.107.818	-	-	1.030.107.818

7, Các khoản đầu tư tài chính dài hạn

Chỉ tiêu	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Tỉ lệ	Giá trị	Tỉ lệ	Giá trị
a. Đầu tư vào công ty con		57.494.000.000		57.494.000.000
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô Thị Gia Phú	57,49%	57.494.000.000	57,49%	57.494.000.000
b. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết		7.654.000.000		7.796.000.000
- Công ty Điện lực Dầu khí Gia Định	7,00%	7.654.000.000	7,00%	7.796.000.000

c. Đầu tư dài hạn khác		64.895.722.117		64.545.008.394
- Công ty Cổ phần Bất động sản Vạn Phúc Gia	4,00%	239.835.094	4,00%	239.835.094
- Đầu tư hợp tác kinh doanh				
+ Dự án chung cư Lô B1-B2 Trường Sa		17.299.887.099		11.537.363.426
+ Dự án Trương Đình Hội 3		39.847.484.507		39.847.484.507
+ Dự án chung cư Thạnh Lộc		3.224.384.417		8.636.194.367
+ Dự án chung cư Trường Thọ		4.284.131.000		4.284.131.000

8, Chi phí trả trước dài hạn

Chi phí	Số đầu năm	Tăng trong kì	Kết chuyển vào chi phí SXKD trong kì	Số cuối năm
Chi phí sửa chữa văn phòng	315.249.285	-	126.099.720	189.149.565
Tổng cộng	315.249.285	-	126.099.720	189.149.565

9, Các khoản vay ngắn hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
Vay ngân hàng	28.580.000.000	30.000.000.000
- Techcombank (a)	16.980.000.000	30.000.000.000
- VP Bank (b)	11.600.000.000	-
Vay đối tượng khác	800.000.000	8.200.000.000
- Cá nhân (c)	800.000.000	8.200.000.000
Tổng cộng	29.380.000.000	38.200.000.000

- (a) Khoản vay Ngân hàng thương mại cổ phần Kỹ Thương Việt Nam – Chi nhánh Sài Gòn mục đích vay bổ sung vốn lưu động kinh doanh buôn bán vật liệu xây dựng, thiết bị lắp đặt trong xây dựng, thực hiện công trình thiết kế sửa chữa, xây dựng. Lãi suất theo thông báo của Ngân hàng tại thời điểm vay. Tài sản đảm bảo: là quyền sử dụng đất, công trình trên đất, hàng hóa tồn kho luân chuyển.
- (b) Khoản vay Ngân hàng thương mại cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng – Chi nhánh TP.HCM mục đích bổ sung vốn lưu động thi công công trình xây dựng và tư vấn thiết kế. Thời hạn vay 12 tháng. Lãi suất cho vay theo thông báo lãi suất của Ngân hàng tại thời điểm nhận nợ và lãi cho vay có thể điều chỉnh lại phù hợp với lãi suất của thị trường. Tài sản đảm bảo là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tọa lạc tại:
- + Số 04 lô G1 Khu định cư Tân Quy Đông, Phường Tân Phong, Quận 7, TP.HCM
 - + Số 740/15 Sư Vạn Hạnh nối dài, Phường 12, Quận 10, TP.HCM
 - + Số 79/43K Quốc lộ 13, Phường 26, Quận Bình Thạnh, TP.HCM
 - + Số 217/11/17 Bùi Đình Túy, Phường 24, Quận Bình Thạnh, TP.HCM
 - + Số 90/243 Cách mạng Tháng Tám, phường 12, Quận Tân Bình, TP.HCM
 - + Số 7B Hoàng Hoa Thám, Phường 6, Quận Bình Thạnh, TP.HCM
- (c) Vay cá nhân để bổ sung vốn kinh doanh, thời hạn vay dưới 12 tháng với lãi suất bằng lãi suất tối đa với tiền gửi do Ngân hàng Nhà nước quy định tại thời điểm này.

10, Phải trả nhà cung cấp

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Cty CP XD & KD Địa ốc III	-	358.008.530
Cty CP XD Đại Nam	187.000.000	187.000.000
Cty TNHH Một Thành Viên XD-DV-TM Hải Đăng Phát	10.000.000	28.800.000
Cty TNHH MTV Dịch Vụ Công ích Quận 8	20.250.000	-
Tổng cộng	<u>217.250.000</u>	<u>573.808.530</u>

11, Người mua trả tiền trước

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
BQL Đầu Tư Xây Dựng Công trình Huyện Bình Chánh	5.976.121.022	4.242.900.000
Cty TNHH ICD Tân Cảng - Sóng Thần	200.524.000	200.524.000
Ban QLDA Trung Tâm Phát Triển Bền Vững - Viện Nghiên Cứu KHKT Bảo Hộ Lao Động	256.959.000	-
Công ty TNHH Công nghiệp Dona Quế Bằng	271.736.600	271.736.600
Cty TNHH Tri Thức BM-BMtek	40.771.306	-
Địa Ốc Bình Thạnh	100.000.000	-
Tổng cộng	<u>6.846.111.928</u>	<u>4.715.160.600</u>

12, Thuế và các khoản phải nộp nhà nước

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Thuế GTGT phải nộp	3.269.778.806	2.360.285.962
Thuế thu nhập doanh nghiệp	7.189.739.185	7.826.039.232
Thuế thu nhập cá nhân	11.175.022	15.554.915
Tổng cộng	<u>10.470.693.013</u>	<u>10.201.880.109</u>

13, Chi phí phải trả

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Thiết kế công trình nhà Ông Lương Hữu Lâm	38.556.000	38.556.000
Thiết kế kỹ thuật công trình tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng	74.554.455	74.554.455
Thiết kế chung cư Thạnh Lộc	-	500.862.166
Thiết kế chung cư Trương Đình Hội 2	2.756.087.601	2.756.087.601
Thiết kế Trường tiểu học Vạn Nguyên	-	150.000.000
Thiết kế lập bản vẽ thi công và dự toán công trình sửa chữa nâng cấp CHXD số 30	-	38.636.363
Sửa chữa cửa lưới biệt thự I.B23;III.B24;II.B9;I.B12;II.A17 và nhà trung tâm	-	44.036.209
Dự án B1 Trường Sa	5.000.000.000	-
Khác	282.762.574	-
Tổng cộng	<u>8.151.960.630</u>	<u>3.602.732.794</u>

14, Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Bảo kiểm các loại và kinh phí công đoàn	37.164.631	27.645.161
Nhận ký quỹ ký cược ngắn hạn mua căn hộ	-	132.132.600
Các khoản thu hộ, chi hộ	3.590.651.071	3.696.920.987
Phải trả, phải nộp (Quyết toán các công trình xây dựng)	78.795.674	1.074.505.902
Phải trả, phải nộp (Quyết toán chi phí thiết kế các công trình)	184.915.813	184.915.813
Cty TNHH Tư Vấn Xây Dựng Công Trình Nước Và Môi Trường Khả Hân	199.467.770	-
Phòng dự án	616.577.011	-
Phòng kỹ thuật	122.704.207	-
Điện lực Bình Chánh	27.794.683	-
Phải trả, phải nộp khác	11.339.784.000	7.929.787.000
Tổng cộng	<u>16.197.854.860</u>	<u>13.045.907.463</u>

15, Phải trả dài hạn khác

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Góp vốn LD dự án Trương Đình Hội 3	7.500.000.000	7.500.000.000
Góp vốn LD dự án Trường Thọ	3.047.294.000	3.496.592.000
Đặt cọc tiền thuê văn phòng	530.744.508	298.430.734
	<u>11.078.038.508</u>	<u>11.295.022.734</u>

16, Vay và nợ dài hạn

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Ông Đoàn Đình Hải	5.600.000.000	-
	<u>5.600.000.000</u>	<u>-</u>

Theo Khế ước nhận nợ và cam kết trả nợ số 02/2013/KUNN-VPG ngày 20 tháng 07 năm 2013 với mục đích bổ sung vốn kinh doanh. Thời gian vay là không kỳ hạn. Lãi suất tối đa đối với tiền gửi do ngân hàng Nhà nước quy định tại thời điểm cộng biên độ 1%. Hình thức đảm bảo: Tín chấp.

17, **Vốn chủ sở hữu**

	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Các loại quỹ	Lợi nhuận chưa phân phối	Tổng cộng
Ngày 01 tháng 01 năm 2012	62.500.000.000	3.600.000.000	3.135.067.978	15.420.018.993	84.655.086.971
Tăng vốn trong năm	8.100.000.000	-	-	-	8.100.000.000
Lợi nhuận sau thuế	-	-	-	6.299.794.900	6.299.794.900
Trích lập các quỹ	-	-	1.433.167.872	(1.719.801.446)	(286.633.574)
Chia cổ tức	-	-	-	(11.225.125.000)	(11.225.125.000)
Giảm khác	-	-	-	(507.886.416)	(507.886.416)
Ngày 31 tháng 12 năm 2012	70.600.000.000	3.600.000.000	4.568.235.850	8.267.001.031	87.035.236.881
Lợi nhuận sau thuế	-	-	-	1.020.683.105	1.020.683.105
Trích lập các quỹ	-	-	629.979.490	(755.975.388)	(125.995.898)
Chia cổ tức	-	-	-	(7.625.000)	(7.625.000)
Ngày 31 tháng 12 năm 2013	70.600.000.000	3.600.000.000	5.198.215.340	8.524.083.748	87.922.299.088

a. Cổ tức

Cổ tức tiếp tục chia cho năm 2011 là 7.625.000 đồng

b. Cổ phiếu

	Số cuối năm	Số đầu năm
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	7.060.000	7.060.000
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	7.060.000	7.060.000
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	7.060.000	7.060.000
Số lượng cổ phiếu đã mua lại	-	-
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	7.060.000	7.060.000
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	7.060.000	7.060.000

* Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 đ

VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH.

1, Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Doanh thu xây dựng, kinh doanh đầu tư bất động sản	28.282.988.323	66.062.527.604
Doanh thu dịch vụ cho thuê văn phòng	1.135.060.984	1.528.046.758
Doanh thu tư vấn thiết kế	2.693.884.545	2.212.523.742
Doanh thu Khác	90.910	227.274
Tổng cộng	<u>32.112.024.762</u>	<u>69.803.325.378</u>

2, Các khoản giảm trừ doanh thu

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Hàng bán bị trả lại	2.858.992.513	641.595.063
Tổng cộng	<u>2.858.992.513</u>	<u>641.595.063</u>

3, Giá vốn hàng bán

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Giá vốn xây dựng, kinh doanh đầu tư bất động sản	19.924.176.699	44.773.459.433
Giá vốn tư vấn thiết kế	3.091.828.913	2.069.867.447
Tổng cộng	<u>23.016.005.612</u>	<u>46.843.326.880</u>

4, Doanh thu hoạt động tài chính

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Lãi tiền gửi ngân hàng	13.461.974	25.313.998
Lãi chênh lệch tỉ giá chưa thực hiện	-	706.632
Tổng cộng	<u>13.461.974</u>	<u>26.020.630</u>

5, Chi phí hoạt động tài chính

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Lãi vay	-	6.311.113.054
Khác	-	228.585.632
Tổng cộng	<u>-</u>	<u>6.539.698.686</u>

6, Chi phí quản lý doanh nghiệp

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Chi phí nhân viên	2.384.401.951	2.282.371.607
Chi phí khấu hao TSCĐ	727.405.099	751.319.774
Thuế, phí và lệ phí	3.000.000	3.000.000
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.768.589.697	3.504.760.766
Chi phí bằng tiền khác	2.100.000	10.600.000
Tổng cộng	<u>5.885.496.747</u>	<u>6.552.052.147</u>

7, Thu nhập khác		
	Năm nay	Năm trước
Thu vi phạm hợp đồng	-	50.000.000
Thu từ thỏa thuận giảm chi phí thi công	1.243.895.363	-
Thu nhập khác	-	11.000
Tổng cộng	1.243.895.363	50.011.000
8, Chi phí khác		
	Năm nay	Năm trước
Chi phí nộp phạt	61.747.353	357.828.676
Chi phí khác	140.837.994	24.755.097
Tổng cộng	202.585.347	382.583.773
9, Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành		
	Năm nay	Năm trước
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	1.406.301.880	8.920.100.459
<i>Các khoản điều chỉnh tăng giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận chịu thuế thu nhập doanh nghiệp:</i>		
- Các khoản điều chỉnh tăng	136.173.220	-
- Các khoản điều chỉnh giảm (lỗ năm trước chuyển sang)	-	520.373.926
Thu nhập chịu thuế thu nhập doanh nghiệp	1.542.475.100	8.399.726.533
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp	25%	25%
Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp	385.618.775	2.099.931.633
Các khoản miễn giảm thuế	-	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp còn phải nộp	385.618.775	2.099.931.633
10, Lãi cơ bản trên cổ phiếu		
	Số cuối năm	Số đầu năm
Lợi nhuận kế toán sau thuế TNDN	1.020.683.105	6.299.794.900
Các khoản điều chỉnh tăng hoặc giảm lợi nhuận kế toán để xác định Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phần phổ thông	-	-
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phần phổ thông	1.020.683.105	6.299.794.900
Số lượng cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ	7.060.000	6.525.028
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	145	965
11, Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố		
	Năm nay	Năm trước
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	18.220.633.444	39.697.902.105
Chi phí nhân công	4.881.445.913	4.190.501.756
Chi phí khấu hao tài sản cố định	727.405.099	751.319.774
Chi phí dịch vụ mua ngoài, bằng tiền khác	5.198.772.447	7.414.613.684
Tổng cộng	29.028.256.903	52.054.337.319

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: Các cổ đông và Ban Điều hành

Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Vạn Phúc Gia

Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán báo cáo tài chính riêng gồm: Bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 31 tháng 12 năm 2013, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng, báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng liên quan cho năm kết thúc cùng ngày và các thuyết minh đính kèm theo được Ban điều hành công ty phê duyệt ngày 15 tháng 04 năm 2013 từ trang 5 đến trang 29.

Trách nhiệm của Ban Điều hành đối với báo cáo tài chính

Ban Điều hành Công ty chịu trách nhiệm lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính riêng này theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, 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, và chịu trách nhiệm đối với hệ thống kiểm soát nội bộ mà Ban Điều hành xác định là cần thiết để đảm bảo việc lập báo cáo tài chính không có sai sót trọng yếu do gian lận hay nhầm lẫn.

Trách nhiệm của đơn vị kiểm toán

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về báo cáo tài chính riêng này dựa trên kết quả kiểm toán của chúng tôi. Chúng tôi đã thực hiện công việc 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 và lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu báo cáo tài chính có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm việc thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và các thuyết minh trong báo cáo tài chính. Các thủ tục 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 do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện các đánh giá rủi ro này, kiểm toán viên xem xét kiểm soát nội bộ của đơn vị liên quan tới việc lập và trình bày báo cáo tài chính trung thực và 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 đơn vị. Công việc kiểm toán cũng bao gồm việc 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 Điều hành, cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể báo cáo tài chính.

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

Ý kiến kiểm toán

Theo ý kiến chúng tôi, báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VẠN PHÚC GIA cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ trong năm tài chính kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2013, phù hợp với các Chuẩn mực và Chế độ kế toán Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan.

TRỤ SỞ CHÍNH CÔNG TY KIỂM TOÁN MỸ (AA)

NGUYỄN HỮU TRÍ

Giấy chứng nhận Đăng ký hành nghề Kiểm toán

Số: 0476-2013-070-1

Giám đốc

TP.Hồ Chí Minh, ngày 15 tháng 04 năm 2013

NGUYỄN KHẮC ĐOÀN

Giấy chứng nhận Đăng ký hành nghề Kiểm toán

Số: 0673-2013-070-1

VI. Các Công ty có liên quan

1. Công ty cổ phần tư vấn thiết kế xây dựng:

Tên tiếng Anh: CONSTRUCTION DESIGN & CONSULTANT CORPORATION

Địa chỉ: 103 Ung Văn Khiêm, Phường 25, Quận Bình Thạnh :

Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh: 4103001538, cấp lần đầu ngày 28/03/2003, thay đổi lần thứ 3 ngày 07/08/2008

Ngành nghề kinh doanh: Tổng thầu tư vấn và quản lý các dự án xây dựng. Tư vấn xây dựng. Sản xuất, kinh doanh phụ gia cho bê tông và vữa xây dựng. Đầu tư và kinh doanh địa ốc.

Vốn điều lệ: 12.000.000.000 (Mười hai tỷ) đồng

Số cổ phần VPG nắm giữ: 90.000 cổ phần, tương đương 900.000.000 đồng (Chín trăm triệu đồng), chiếm tỷ lệ 7,5%.

Thời điểm đầu tư: Từ 06/2010

2. Công ty Cổ phần Địa ốc Dầu Khí Gia Định

Tên tiếng Anh: GIA DINH PETROL POWER LAND JOINT STOCK COMPANY

Tên viết tắt: PPOWER LAND JSC

Địa chỉ: 36 Nguyễn Huy Lượng, Phường 14, Bình Thạnh

Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh: 0308931442, cấp lần đầu ngày 03/06/2009, thay đổi lần thứ 01 ngày 05/06/2010.

Ngành nghề kinh doanh:

Xây dựng nhà các loại. Xây dựng công trình đường bộ; công trình công ích; công trình kỹ thuật dân dụng, Phá dỡ và chuẩn bị mặt bằng. Lắp đặt hệ thống điện; hệ thống cấp thoát nước, lò sưởi và điều hòa không khí; hệ thống xây dựng. Hoàn thiện công trình xây dựng. Hoạt động xây dựng chuyên dụng.

Bán buôn thiết bị và linh kiện điện tử, viễn thông. Bán buôn máy móc, thiết bị điện, vật liệu điện. Bán buôn máy móc, thiết bị và phụ tùng máy văn phòng. Đại lý xăng dầu và các sản phẩm liên quan (trừ Gas). Bán buôn khí đốt và các sản phẩm liên quan (không hoạt động tại TP.HCM).

Kinh doanh khách sạn (khách sạn phải đạt tiêu chuẩn sao và không kính doanh khách sạn tại trụ sở). Kinh doanh bất động sản.

Vốn điều lệ: 30.000.000.000 (Ba mươi tỷ) đồng

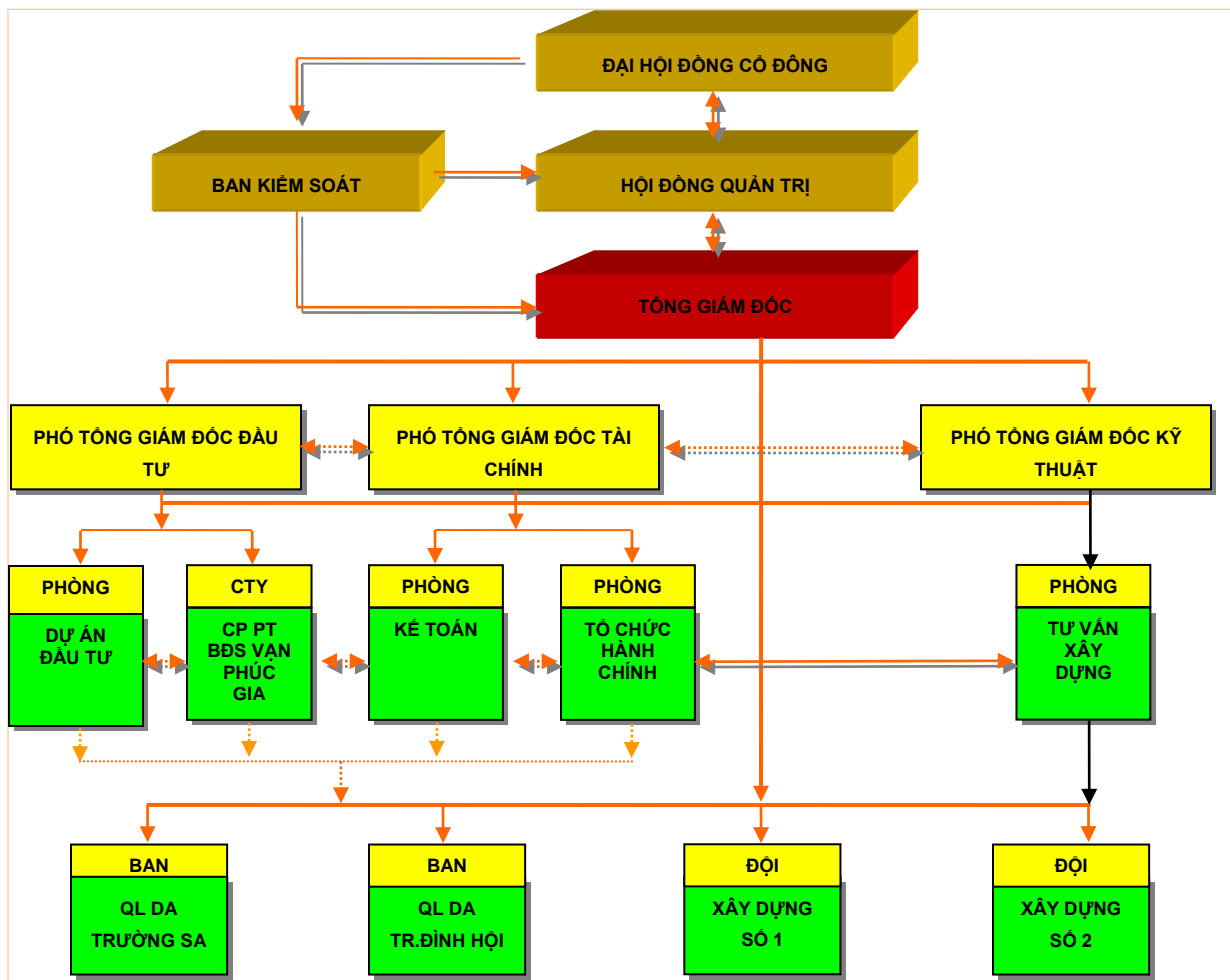
Số vốn góp thực của VPG: 779.600 cổ phần, tương đương 7.796.000.000 đồng (Bảy tỷ bảy trăm chín mươi sáu triệu đồng).

Thời điểm đầu tư: Từ năm 2009 .

/*

VII. Tổ chức và nhân sự

Cơ cấu tổ chức Công ty:



1. Đại hội đồng cổ đông

Đại hội đồng cổ đông gồm tất cả cổ đông có quyền biểu quyết, là cơ quan quyết định cao nhất của Công ty, quyết định những vấn đề thuộc quyền và nhiệm vụ được luật pháp, Điều lệ Công ty quy định.

2. Hội đồng quản trị

Hội đồng quản trị là cơ quan quản lý Công ty, có toàn quyền nhân danh Công ty để quyết định, thực hiện các quyền và nghĩa vụ của Công ty không thuộc thẩm quyền của Đại hội đồng cổ đông. Hội đồng quản trị Công ty có 05 thành viên và nhiệm kỳ là 05 năm.

3. Ban kiểm soát

Ban kiểm soát là cơ quan thực hiện giám sát trong việc quản lý và điều hành Công ty, kiểm tra tính hợp lý, hợp pháp, tính trung thực và mức độ cẩn trọng trong quản lý, điều hành hoạt động kinh doanh, trong tổ chức công tác kế toán, thống kê và lập báo cáo tài chính. Ban kiểm soát có 03 thành viên và có nhiệm kỳ tương ứng theo nhiệm kỳ của Hội đồng quản trị.

4. Ban Tổng giám đốc

Cơ cấu Ban Tổng giám đốc Công ty gồm có 03 người, trong đó:

- Tổng giám đốc:

Tổng giám đốc là người điều hành công việc kinh doanh hằng ngày của Công ty; chịu sự giám sát của Hội đồng quản trị và chịu trách nhiệm trước Hội đồng quản trị và trước pháp luật về việc thực hiện các quyền và nhiệm vụ được giao. Tổng Giám đốc do Hội đồng quản trị bổ nhiệm là người đại diện theo pháp luật của Công ty.

- Các Phó Tổng Giám đốc có quyền và nhiệm vụ:

Thực hiện các công việc theo sự ủy quyền của Tổng giám đốc.

Triển khai các kế hoạch kinh doanh của Công ty theo kế hoạch chung của Công ty và kế hoạch chi tiết của Tổng giám đốc.

Hỗ trợ Tổng Giám đốc điều hành hoạt động kinh doanh của Công ty.

1. Các phòng ban

❖ Phòng Tư vấn - Xây dựng

- Thiết kế phương án kiến trúc, phối cảnh. Lập thuyết minh thiết kế.
- Tính dự toán thiết kế và dự toán thi công.
- Giám sát, quyết toán khối lượng cho các dự án thi công.
- Giám sát kỹ thuật của các thành viên khác.
- Lập hợp đồng và quản lý chi phí cho các hoạt động của phòng TV-XD.

❖ Phòng Dự án đầu tư

- Nghiên cứu cơ hội đầu tư, chiến lược đầu tư, phát triển Công ty trung và dài hạn. Triển khai công tác đầu tư, tư vấn, quản lý kỹ thuật - chất lượng, tiến độ trong đầu tư xây dựng cơ bản.
- Lập phương án kinh doanh bất động sản mà Công ty đầu tư/kinh doanh/môi giới.
- Lập các hợp đồng kinh tế liên quan đến việc đầu tư.
- Lập dự án đầu tư - thẩm tra dự án đầu tư, quản lý các dự án do Công ty đầu tư.
- Xây dựng phát triển quan hệ hợp tác đầu tư với các đối tác trong và ngoài nước, tìm kiếm đối tác tiềm năng.
- Đề xuất mô hình hợp tác đầu tư (các điều kiện và điều khoản hợp tác chính); Lập hồ sơ hợp tác đầu tư.
- Tư vấn đấu thầu; lập dự án.
- Lập phương án đánh giá theo dõi thị trường, đánh giá nhu cầu của khách hàng. Thu thập và phân tích các dữ liệu, thông tin về cung cầu và biến động giá cả của thị trường bất động sản và các kênh kinh doanh khác trên Sàn giao dịch để tham mưu kịp thời cho Ban Tổng Giám đốc trong việc xác lập chiến lược, kế hoạch đầu tư và phát triển kinh doanh.

- Đối với kinh doanh bất động sản: Quản lý theo dõi tiến độ thực hiện Hợp đồng và tình trạng thay đổi của Hợp đồng đã ký. Tập hợp các hồ sơ để làm chủ quyền, giao chủ quyền và thanh lý Hợp đồng cho khách hàng.
- Lưu trữ, cập nhật các văn bản pháp lý và nghiên cứu các chế độ chính sách do Nhà nước ban hành liên quan đến bất động sản.

❖ Phòng Tài chính tổng hợp

- Tài chính:

Tham mưu cho Tổng Giám đốc về các quyết định tài chính để lựa chọn phương án đầu tư, kinh doanh tối ưu. Quản lý nguồn vốn của các dự án. Lập kế hoạch tài chính ngắn hạn, trung hạn và dài hạn nhằm đảm bảo hiệu quả đầu tư và kinh doanh của Công ty. Kiểm tra việc thực hiện các kế hoạch tài chính theo mục tiêu đầu tư của Công ty và chịu trách nhiệm nghiên cứu, phân tích, đánh giá tình hình tài chính của Công ty. Thẩm định dự án đầu tư phân tài chính. Quản lý và theo dõi hồ sơ cổ đông, theo dõi việc chi trả cổ tức cho cổ đông.

- Kế toán:

Phản ánh kịp thời, đầy đủ, chính xác và khoa học các nghiệp vụ kinh tế phát sinh và đúng đắn kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh theo định kỳ tháng/quý/năm.

Chịu trách nhiệm lập các báo cáo cho các cơ quan quản lý Nhà nước: báo cáo tài chính, báo cáo quyết toán theo chế độ tài chính hiện hành.

Theo dõi và hoàn thành các nghĩa vụ tài chính đối với Nhà nước theo luật định.

Chịu trách nhiệm quản lý chặt chẽ tài sản, quỹ tiền mặt của Công ty, kịp thời thanh toán, thu hồi các khoản nợ phải thu, phải trả.

- Hành chính:

Quản lý công văn, giấy tờ, sổ sách hành chính và con dấu của Công ty.

Công tác lễ tân, công tác hành chính phục vụ.

Công tác bảo vệ an ninh.

Quản lý và theo dõi tài sản thuộc thẩm quyền quản lý của Văn phòng Công ty, các chi nhánh, và các tài sản khác theo sự chỉ đạo của Tổng Giám đốc.

Theo dõi lịch công tác, lịch giao ban, hội họp, và các kỳ sinh hoạt định kỳ hoặc bất thường khác của Công ty để có kế hoạch chuẩn bị phù hợp.

- Nhân sự

Tham mưu cho Ban Tổng Giám đốc các vấn đề về tổ chức bộ máy và bố trí nhân sự phù hợp với yêu cầu phát triển của Công ty.

Tuyển dụng nhân sự.

Quản lý nhân sự, phát triển nguồn nhân lực.

Phối hợp Phòng Kế toán tài chính quản lý lao động, tiền lương cán bộ - nhân viên.

Lý lịch tóm tắt của các cá nhân trong Ban điều hành :**a. Tổng Giám đốc**

Họ và tên:	ĐOÀN ĐÌNH PHƯƠNG	Giới tính: Nam
Ngày tháng năm sinh:	22/3/1969	Nơi sinh: Bắc Giang
CMND:	024040028, Ngày cấp 16/07/2002, Nơi cấp: CA TP.HCM	
Quốc tịch:	Việt Nam	Dân tộc: Kinh
Quê quán:	Bắc Giang	
Địa chỉ thường trú:	79/43K Quốc lộ 13, P.26, Quận Bình Thạnh, TP.HCM	
Số điện thoại liên lạc:	(84) 8 3820 7874	
Trình độ văn hóa:	12/12	
Trình độ chuyên môn:	Cử nhân kinh tế	

Quá trình công tác

Từ 1991 đến 2002:	Kế toán trưởng Chi nhánh Công ty Đầu tư Phát triển Xây dựng tại TP.HCM
Từ 2003 đến 2004:	Phó Tổng Giám Đốc Công ty Cổ phần DIC Đầu tư và Thương Mại.
Từ 2005 đến 2007:	Tổng Giám Đốc Công ty Cổ phần Đầu tư VPG.
Từ 2008 đến nay:	Chủ tịch Hội đồng Quản trị kiêm Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư VPG.
Các chức vụ công tác hiện nay tại tổ chức niêm yết:	Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư VPG
Các chức vụ hiện đang nắm giữ tại tổ chức khác:	- Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Địa ốc Gia Định - Chủ tịch HĐQT Công ty CP ĐT Phát triển Đô thị Gia Phú - Ủy viên HĐQT Công ty CP CIDECO - Ủy viên HĐQT Công ty cổ phần XD số 8.1

Hành vi phạm pháp luật:	không
Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty:	không
Những khoản nợ đối với Công ty:	không
Lợi ích liên quan đối với Công ty:	không

b. Phó Tổng Giám đốc:

Họ và tên:	NGUYỄN QUANG TUỆ	Giới tính: Nam
Ngày tháng năm sinh:	13/06/1955	Nơi sinh: Hà Nội
CMND:	024370469, Ngày cấp 08/04/2010, Nơi cấp: CA.TP.HCM	
Quốc tịch:	Việt Nam	Dân tộc: Kinh
Quê quán:	Hà Nội	
Địa chỉ thường trú:	704/15 Sư Vạn Hạnh (nối dài), P.12, Q.10, Tp.HCM	
Số ĐT liên lạc:	(84) 8 3526 8650	
Trình độ văn hóa:	12/12	
Trình độ chuyên môn:	Kỹ sư xây dựng chuyên ngành XD dân dụng & CN.	

Quá trình công tác

Từ 1978 đến 2000:	Phó Giám đốc Công ty Xây dựng 10 – Bộ Xây Dựng
Từ 2001 đến 2005:	Trưởng phòng Kế hoạch – Kỹ thuật Tổng công ty Đầu tư & Phát triển Khu Công nghiệp Việt Nam
Từ 2006 – 2008 :	Giám đốc Tập đoàn Hà Đô 4.
Từ 2009 - 2010:	Trưởng Ban Quản lý dự án Trương Đình Hội 3.
Từ 2011 đến nay	Phó TGD Công ty Cổ phần Đầu tư VPG
Các chức vụ công tác hiện nay tại tổ chức niêm yết:	Thành viên HĐQT, Phó TGD Công ty Cổ phần Đầu tư VPG
Các chức vụ hiện đang nắm giữ tại tổ chức khác:	Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển đô thị Gia Phú

Hành vi phạm pháp luật:	không
Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty:	không
Những khoản nợ đối với Công ty:	không
Lợi ích liên quan đối với Công ty:	không

c. Kế toán trưởng:

Họ và tên:	NGUYỄN THỊ KIM HỒNG	Giới tính: Nữ
Ngày tháng năm sinh:	26/10/1968	Nơi sinh: Đồng Tháp
CMND:	340806922, Ngày cấp 23/10/2005, Nơi cấp: CA.Đồng Tháp	
Quốc tịch:	Việt Nam	Dân tộc: Kinh

Quê quán:	Đồng Tháp
Địa chỉ thường trú:	414 Nguyễn Đình Chiểu, Phường 4, Quận 3, TPHCM
Số ĐT liên lạc:	(84) 8 3820 7874 ; 098 679 8822
Trình độ văn hóa:	12/12
Trình độ chuyên môn:	Cử nhân chuyên ngành Tài chính kế toán.

Quá trình công tác

Từ 1999 đến 2008:	Chuyên viên Tài chính - Kế hoạch Huyện Tam Nông, Tỉnh Đồng Tháp
Từ 2008 đến 2009:	Kế toán tổng hợp
Từ 2009 đến tháng 04/2011:	Phó phòng kế toán kiêm Kế toán tổng hợp.
Từ tháng 04/2011 đến nay:	Kế toán trưởng Công ty Cổ phần Đầu tư Vạn Phúc Gia.
Các chức vụ công tác hiện nay tại tổ chức niêm yết:	Kế toán trưởng Công ty Cổ phần Đầu tư VPG
Các chức vụ hiện đang nắm giữ tại tổ chức khác:	không

Hành vi phạm pháp luật:	không
Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty:	không
Những khoản nợ đối với Công ty:	không
Lợi ích liên quan đối với Công ty:	không

- Số lượng cán bộ, nhân viên và chính sách đối với người lao động: 21 người thuộc khối văn phòng và 31 công nhân trực tiếp tham gia sản xuất; Chính sách về lương, giờ làm việc và nghỉ ngơi tham gia BHXH, BHYT, BHTN, KPCĐ, thăm hỏi CB-CNV khi ốm đau và gia đình CB-CNV khi có ma chay, hiếu hỉ...

Trong năm 2013 tổng quỹ lương giảm 6,9% so với năm 2012; thu nhập bình quân của người lao động tăng 6,4% so với năm 2012.

- Thay đổi thành viên Hội đồng quản trị: Không
- Thay đổi Kế toán trưởng: Không

VIII. Thông tin cổ đông và Quản trị công ty

- Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát:** Thành viên và cơ cấu của HĐQT, Ban kiểm soát (nêu rõ số thành viên độc lập không điều hành).

Stt	Họ và tên	Cơ cấu
Hội đồng quản trị		
1	Đoàn Đình Phương	Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc Công ty
2	Nguyễn Quang Tuệ	Thành viên HĐQT – Phó Tổng Giám đốc
3	Đoàn Đình Hải	Thành viên HĐQT – Không tham gia Ban điều hành
4	Phạm Việt Hùng	Thành viên HĐQT – Không tham gia Ban điều hành
5	Đỗ Văn Minh	Thành viên HĐQT – Không tham gia Ban điều hành
Ban kiểm soát		
1	Lê Bé Hai	Trưởng Ban kiểm soát

❖ Hoạt động của HĐQT:

Hoạt động của thành viên HĐQT độc lập không điều hành

+ Ông Đoàn Đình Hải: Đội trưởng đội xây dựng – Công ty CPĐT VPG

❖ Hoạt động của Ban kiểm soát:

+ Ông Lê Bé Hai: Phó Tổng Giám đốc Công ty Packsimex – trụ sở: 37 - 35 Bến Chương Dương, P. Nguyễn Thái Bình, quận 1, TP.HCM.

❖ Thù lao, các khoản lợi ích khác và chi phí cho từng thành viên HĐQT và thành viên Ban kiểm soát, Giám đốc hoặc Tổng Giám đốc điều hành. Giá trị các khoản thù lao và chi phí này phải được công bố chi tiết cho từng người, ghi rõ số tiền cụ thể:

Stt	Họ và tên	Thù lao năm 2013
Thành viên Hội đồng quản trị		78.000.000 đồng
1	Đoàn Đình Phương	24.000.000 đồng
2	Nguyễn Quang Tuệ	18.000.000 đồng
3	Phạm Việt Hùng	12.000.000 đồng
4	Đoàn Đình Hải	12.000.000 đồng
5	Đỗ Văn Minh	12.000.000 đồng
Thành viên Ban kiểm soát		30.000.000 đồng
1	Lê Bé Hai	18.000.000 đồng
2	Nguyễn Thị Kim Thanh	6.000.000 đồng
3	Nguyễn Thị Kim Tiên	6.000.000 đồng

- ❖ Tỷ lệ sở hữu cổ phần và những thay đổi trong tỷ lệ nắm giữ cổ phần của thành viên HĐQT.

Stt	Họ và tên	Tỷ lệ sở hữu cổ phần/ vốn góp	Thay đổi tỷ lệ sở hữu cổ phần /vốn góp trong năm 2013
1	Đoàn Đình Phương	40,76%	Không thay đổi
2	Phạm Việt Hùng	5,31%	Không thay đổi
3	Nguyễn Quang Tuệ	6,66%	Không thay đổi
4	Đoàn Đình Hải	5,75%	Không thay đổi
5	Đỗ Văn Minh	4,18%	Không thay đổi

- Thông tin về các giao dịch cổ phiếu của các thành viên Hội đồng quản trị, Ban điều hành, Ban kiểm soát và những người liên quan tới các đối tượng nói trên.

Không có.

- Thông tin về hợp đồng, hoặc giao dịch đã được ký kết với công ty của thành viên Hội đồng quản trị, Ban điều hành, Ban kiểm soát và những người liên quan tới các đối tượng nói trên.

Không có.

2 Các dữ liệu thống kê về cổ đông góp vốn :

- 2.1** Thông tin chi tiết về từng cổ đông lớn góp vốn theo nội dung: Tên; Địa chỉ liên lạc; Ngành nghề kinh doanh; số lượng và tỷ lệ cổ phần sở hữu trong công ty.

Stt	Họ và tên	Địa chỉ liên lạc	SLCP sở hữu	Tỷ lệ sở hữu
1	Đoàn Đình Phương	79/43K Quốc lộ 13, P.26, Q.Bình Thạnh, TP.HCM	2.877.720	40,76%
2	Nguyễn Quang Tuệ	740/15 Sur Vạn Hạnh Nối dài, P.12, Q.10, TP.HCM	470.000	6,66%
3	Đoàn Đình Hải	90/243 CMT 8, P.12, Q.Tân Bình, TP.HCM	406.050	5,75%
4	Phạm Việt Hùng	218 Thống Nhất, P.10, Q.Gò Vấp, TP.HCM	375.000	5,31%

2.2 Cổ đông sáng lập:

Thông tin chi tiết về cổ đông sáng lập theo nội dung: Tên, năm sinh; Địa chỉ liên lạc; Nghề nghiệp; số lượng và tỷ lệ cổ phần sở hữu trong công ty; những biến động về tỷ lệ sở hữu cổ phần:

Stt	Họ và tên	Năm sinh	Địa chỉ liên lạc	SLCP sở hữu	Tỷ lệ sở hữu
1	Đoàn Đình Phương	22/03/1969	79/43K Quốc lộ 13, P.26, Q.Bình Thạnh, TP.HCM	2.877.720	40,76%
2	Nguyễn Quang Tuệ	13/06/1955	740/15 Sư Vạn Hạnh Nối dài, P.12, Q.10, TP.HCM	470.000	6,66%
3	Phạm Việt Hùng	08/12/1976	218 Thống Nhất, P.10, Q.Gò Vấp, TP.HCM	375.000	5,31%

Trên đây là toàn bộ Báo cáo thường niên năm 2013 của Công ty cổ phần đầu tư Vạn Phúc Gia (VPG) .

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VẠN PHÚC GIA
TỔNG GIÁM ĐỐC**