

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

BẢN CÁO BẠCH

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VẠN PHÚC GIA

(Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh và đăng ký thuế số 0304030983 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tp.HCM cấp lần đầu ngày 04/10/2005, số ĐKKD 4103003903 và đăng ký thay đổi lần thứ 03 ngày 04/08/2009)

NIÊM YẾT CỔ PHIẾU

TRÊN SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN HÀ NỘI

(Giấy phép niêm yết số/QĐ-SGDHN do Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội cấp ngày ... tháng ... năm 2010)

Bản cáo bạch này và tài liệu bổ sung sẽ được cung cấp tại:

Real Estate Investment



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VẠN PHÚC GIA

35 Lý Văn Phúc,
Phường Tân Định, Quận 1 - TP.HCM
Tel: (84.8) 38.207.874
Fax: (84.8) 38.208.483
Website: www.vanphucgia.vn



CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN RỒNG VIỆT

Tầng 1-2-3-4, Tòa nhà Viet Dragon
141 Nguyễn Du, Quận 1, TP.HCM
Tel: 84.8 6299 2006
Fax: 84.8 6291 7986
Website: www.vdsc.com.vn

PHỤ TRÁCH CÔNG BỐ THÔNG TIN:

Họ tên: NGUYỄN THỊ KIM HỒNG - Chức vụ: PHÓ PHÒNG KẾ TOÁN

Địa chỉ: 35 Lý Văn Phúc, P. Tân Định, Q. 1, TP. HCM

Tel: (84) 8 3820 7874

Fax: (84) 8 3820 8483

Website: <http://www.vanphucgia.vn>

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VẠN PHÚC GIA
35 Lý Văn Phúc – Phường Tân Định - Quận 1 - TP.HCM

Tel: (84.8) 38.207.874 Fax: (84.8) 38.208.483

Website: www.vanphucgia.vn Email: vanphucgiajsc@vanphucgia.vn

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VẠN PHÚC GIA

(Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh và đăng ký thuế số 0304030983 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tp.HCM cấp lần đầu ngày 04/10/2005, số ĐKKD 4103003903 và đăng ký thay đổi lần thứ 03 ngày 04/08/2009)

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

Tên cổ phiếu niêm yết:	Công ty cổ phần Đầu tư Vạn Phúc Gia
Loại cổ phiếu:	Cổ phiếu phổ thông
Mệnh giá:	10.000 đồng/cổ phần
Mã chứng khoán	VPG
Số lượng đăng ký niêm yết:	5.000.000 cổ phần
Giá trị đăng ký niêm yết:	50.000.000.000 đồng (Năm mươi tỷ đồng)

Real Estate Investment

TỔ CHỨC TƯ VẤN



CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN RỒNG VIỆT

Tầng 1-2-3-4, Tòa nhà Viet Dragon
141 Nguyễn Du, Quận 1, TP.HCM
Tel: 84.8 6299 2006
Fax: 84.8 6291 7986
Website: www.vdsc.com.vn

TỔ CHỨC KIỂM TOÁN



CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN MỸ

Lầu 8 - Tòa nhà VCCI,
171 Võ Thị Sáu, Quận 3, TP.HCM
Tel: (84.8) 39 321 284
Fax: (84.8) 39 321 286
Website: <http://www.americauditing.com>

PHỤ TRÁCH CÔNG BỐ THÔNG TIN:

Họ tên: NGUYỄN THỊ KIM HỒNG - Chức vụ: PHÓ PHÒNG KẾ TOÁN

Địa chỉ: 35 Lý Văn Phúc, P. Tân Định, Q. 1, TP. HCM

Tel: (84) 8 3820 7874

Fax: (84) 8 3820 8483

Website: <http://www.vanphucgia.vn>

MỤC LỤC

I. CÁC NHÂN TỐ RỦI RO	4
1. Rủi ro về kinh tế.....	4
2. Rủi ro về luật pháp	4
3. Rủi ro lãi suất	5
4. Rủi ro về khả năng huy động vốn đầu tư	5
5. Rủi ro đặc thù	5
6. Rủi ro biến động giá cổ phiếu đăng ký niêm yết	6
7. Rủi ro khác	7
II. NHỮNG NGƯỜI CHỊU TRÁCH NHIỆM CHÍNH ĐỐI VỚI NỘI DUNG BẢN CÁO BẠCH..	8
1. Tổ chức niêm yết.....	8
2. Tổ chức tư vấn	8
III. CÁC KHÁI NIỆM.....	9
IV. TÌNH HÌNH VÀ ĐẶC ĐIỂM CỦA TỔ CHỨC NIÊM YẾT	10
1. Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển	10
2. Cơ cấu tổ chức	13
3. Cơ cấu bộ máy quản lý của Công ty	14
4. Danh sách cổ đông nắm giữ từ trên 5% vốn cổ phần của Công ty; Danh sách cổ đông sáng lập và tỉ lệ cổ phần nắm giữ; cơ cấu cổ đông;	18
5. Danh sách Công ty mẹ và Công ty con của tổ chức đăng ký niêm yết, những Công ty mà tổ chức đăng ký niêm yết đang nắm giữ quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối, những Công ty nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối đối với tổ chức đăng ký niêm yết.....	20
6. Hoạt động kinh doanh	21
7. Báo cáo kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty năm 2008, 2009 và 06 tháng năm 2010	63
8. Vị thế của Công ty so với các doanh nghiệp khác trong cùng ngành	65
9. Chính sách đối với người lao động.....	70
10. Chính sách cổ tức.....	71

11. Tình hình hoạt động tài chính	72
12. Hội đồng quản trị, Ban Tổng giám đốc, Ban kiểm soát và Kế toán trưởng	77
13. Tài sản (Những nhà xưởng, tài sản thuộc sở hữu của Công ty)	88
14. Kế hoạch sản xuất kinh doanh, lợi nhuận và cổ tức giai đoạn 2010 - 2013.....	88
15. Thông tin về những cam kết nhưng chưa thực hiện của tổ chức đăng ký niêm yết.....	92
16. Các thông tin, các tranh chấp kiện tụng liên quan tới Công ty mà có thể ảnh hưởng đến giá cả chứng khoán niêm yết.....	92
V. CHỨNG KHOÁN NIÊM YẾT.....	93
1. Loại chứng khoán.....	93
2. Mệnh giá	93
3. Tổng số chứng khoán niêm yết.....	93
4. Số lượng cổ phiếu bị hạn chế chuyển nhượng theo quy định của Pháp luật hoặc của tổ chức phát hành.....	93
5. Giá trị sổ sách	93
6. Giới hạn về tỷ lệ nắm giữ đối với người nước ngoài	93
7. Các loại thuế có liên quan	93
VI. CÁC ĐỐI TÁC LIÊN QUAN TỚI VIỆC NIÊM YẾT.....	96
1. Tổ chức tư vấn	96
2. Tổ chức kiểm toán.....	96
VII. PHỤ LỤC	96
VIII. CHỮ KÝ	99

I. CÁC NHÂN TỐ RỦI RO

1. Rủi ro về kinh tế

Rủi ro về kinh tế là loại rủi ro hệ thống thông qua những biến động như tốc độ tăng trưởng kinh tế, lạm phát, lãi suất,... có tác động trực tiếp hoặc gián tiếp đến hoạt động sản xuất kinh doanh của các doanh nghiệp hoạt động trong nền kinh tế, trong đó bao gồm ngành bất động sản. Mặc dù đạt được mức tăng trưởng ấn tượng trong những năm qua, nhưng khi xảy ra khủng hoảng tài chính toàn cầu năm 2008, nền kinh tế Việt Nam cũng bị ảnh hưởng nặng trong đó các chỉ tiêu tăng trưởng GDP, xuất khẩu, vốn đầu tư nước ngoài đều sụt giảm... Sau khi Chính phủ Việt Nam thực hiện gói kích cầu trị giá 8 tỷ USD, triển khai đồng bộ các giải pháp hỗ trợ lãi suất, giảm và giãn thuế cho doanh nghiệp... vì thế nền kinh tế đã có những chuyển biến tích cực hơn từ đầu quý III/2009. Kết thúc năm 2009, tăng trưởng GDP của Việt Nam đạt 5,32%. Bước sang năm 2010, mặc dù phải đối mặt với nhiều khó khăn như nguy cơ tái lạm phát, nhập siêu tăng cao, tỷ giá tăng... nhưng chỉ số GDP dự kiến tăng hơn 6,5%, cho thấy nền kinh tế đã dần hồi phục.

Bất động sản là một ngành kinh doanh được kỳ vọng đem lại lợi nhuận cao nhưng cũng là ngành kinh doanh tiềm ẩn nhiều rủi ro liên quan đến các biến động của nền kinh tế. Việc tăng trưởng hay suy thoái của nền kinh tế sẽ tác động trực tiếp đến thị trường bất động sản và điều này đã minh chứng rõ trong thời gian vừa qua. Khi nền kinh tế của một quốc gia tăng trưởng mạnh mẽ và ổn định sẽ kéo theo nhu cầu phát triển của thị trường bất động sản thông qua các công trình xây dựng công cộng, hạ tầng, nhà ở, cao ốc văn phòng ... và ngược lại, nền kinh tế suy thoái sẽ làm giảm sức cầu về bất động sản. Điều này sẽ tác động trực tiếp đến hoạt động kinh doanh các doanh nghiệp trong ngành và VPG cũng không là ngoại lệ.

Thực tế trong thời gian qua khi xảy ra khủng hoảng tài chính toàn cầu, nền kinh tế Việt Nam cũng bị ảnh hưởng nặng nề, thị trường địa ốc bị ảnh hưởng nghiêm trọng và các doanh nghiệp kinh doanh địa ốc ít nhiều đều gặp phải khó khăn. Những rủi ro của nền kinh tế thường là rất khó dự đoán cũng như phòng tránh toàn diện. Việc ý thức được những rủi ro này sẽ giúp VPG có những chiến lược phòng ngừa rủi ro phù hợp, giảm thiểu những thiệt hại có thể xảy ra cho Công ty.

2. Rủi ro về luật pháp

Hoạt động đầu tư kinh doanh bất động sản chịu sự điều chỉnh của nhiều văn bản được ban hành bởi nhiều cấp khác nhau, trong đó phải kể đến một số các văn bản luật như Luật Đất đai số 13/2003/QH11 ban hành ngày 10/11/2003, Luật kinh doanh bất động sản số 63/2006/QH11 ban hành ngày 12/07/2006 và một số các văn bản hướng dẫn khác... Bên cạnh đó, là doanh nghiệp hoạt động theo hình thức Công ty cổ phần, hoạt động của Công ty chịu ảnh hưởng của các văn bản pháp luật về Công ty cổ phần, chứng khoán và thị trường

chứng khoán, bao gồm Luật doanh nghiệp, Luật chứng khoán và các văn bản dưới luật trong lĩnh vực này đang trong quá trình hoàn thiện. Hệ thống văn bản pháp luật đang trong giai đoạn hoàn chỉnh dần, hàng loạt các văn bản Luật của Việt Nam được bổ sung, sửa đổi hoặc ban hành mới liên tục. Do đó rủi ro về Luật pháp là có khả năng xảy ra và ảnh hưởng đến toàn bộ các mặt hoạt động cũng như hiệu quả hoạt động của Công ty.

Tuy nhiên, với xu hướng phát triển chung và hội nhập với nền kinh tế thế giới, Việt Nam đã đang từng bước hoàn chỉnh hệ thống pháp luật, điều chỉnh theo hướng thông thoáng hơn tạo điều kiện thuận lợi hơn cho tất cả các chủ thể tham gia hoạt động trong nền kinh tế. Và để hạn chế những rủi ro luật pháp phát sinh trong quá trình hoạt động, Công ty thường xuyên thực hiện cụ thể hóa các quy định của pháp luật thông qua việc ban hành các quy chế, quy định và hướng dẫn thực hiện; cập nhật các quy định của pháp luật, hướng dẫn các văn bản, chính sách mới của pháp luật liên quan đến hoạt động Công ty.

3. Rủi ro lãi suất

Rủi ro lãi suất là một trong những rủi ro hệ thống, khó hạn chế trong hoạt động kinh doanh. Lãi suất thay đổi sẽ ảnh hưởng đến hiệu quả hoạt động sản xuất kinh doanh của các doanh nghiệp nói chung và Công ty cũng không ngoại lệ. Kế hoạch kinh doanh trong thời gian tới khi Công ty triển khai một số dự án lớn và cơ cấu vốn sẽ dần dịch chuyển sang sử dụng vốn vay nhiều hơn. Do đó lãi suất biến động sẽ ảnh hưởng trực tiếp đến hiệu quả các dự án của Công ty, tác động đến kết quả hoạt động chung của toàn Công ty và sẽ ảnh hưởng đến giá cổ phiếu của Công ty trên thị trường.

Bên cạnh đó, do đặc thù trong kinh doanh bất động sản là mua và bán những tài sản có giá trị lớn nên khả năng thanh toán của khách hàng phụ thuộc rất lớn vào chính sách tín dụng cũng như mặt bằng lãi suất chung. Khi lãi suất tăng sẽ làm cho cầu về tín dụng giảm và ảnh hưởng đến khả năng thanh toán và sức mua của nhà đầu tư đối với các sản phẩm bất động sản của Công ty, điều này sẽ ảnh hưởng rất lớn đến hiệu quả kinh doanh cũng như khả năng thanh toán của Công ty.

4. Rủi ro đặc thù

4.1. Rủi ro về khả năng huy động vốn đầu tư

Kế hoạch kinh doanh của Công ty trong thời gian tới yêu cầu phải có lượng vốn lớn. Vì vậy, Công ty đã có kế hoạch huy động từ nhiều nguồn khác nhau như: tiền ứng trước của khách hàng, phát hành cổ phiếu để tăng vốn điều lệ, phát hành trái phiếu, vay vốn ngân hàng... tuy nhiên các số liệu đó chỉ là kế hoạch. Khả năng triển khai các dự án phụ thuộc vào việc Công ty có huy động được đủ nguồn tài chính như kế hoạch đã đề ra hay không, và đây cũng là một trong những rủi ro mà nhà đầu tư phải cân nhắc.

Để hạn chế rủi ro này, Công ty đã xây dựng phương án huy động vốn cụ thể cho từng dự án với tính khả thi cao nhất trước khi triển khai dự án. Các nguồn vốn huy động cũng sẽ được tính toán linh hoạt phù hợp với điều kiện thị trường nhằm đảm bảo chi phí vốn thấp nhất.

4.2. Rủi ro triển khai dự án

Rủi ro đặc thù của ngành kinh doanh bất động sản là rủi ro liên quan đến tiến độ thực hiện các dự án, bao gồm: thời gian tìm kiếm dự án, đền bù giải tỏa, hoàn thiện hồ sơ pháp lý dự án, đầu tư và khai thác dự án. Nhằm hạn chế rủi ro này, VPG chủ động thành lập Ban quản lý dự án cụ thể cho từng dự án, hoặc sẽ thuê các tổ chức có năng lực chuyên môn cao để đảm nhận các khâu như tư vấn khảo sát, thiết kế, thi công và giám sát độc lập đối với các dự án có quy mô lớn. Bên cạnh đó Công ty và các bên hợp tác trong đầu tư dự án thường chú trọng việc lựa chọn các nhà thầu có năng lực, uy tín, thương hiệu trong việc tham gia thi công, xây dựng các hạng mục của công trình, giảm thiểu thấp nhất các rủi ro có thể xảy ra trong quá trình triển khai dự án.

4.3. Rủi ro về thị trường

Bất động sản là một lĩnh vực kinh doanh đầy tiềm năng, hứa hẹn mang lại những khoảng lợi nhuận đột biến, cao so với vốn đầu tư bỏ ra và ngược lại cũng có thể gặp nhiều yếu tố rủi ro ngoài tầm kiểm soát của doanh nghiệp. Thực tế trong thời gian qua khi khủng hoảng kinh tế toàn cầu xảy ra và kinh tế Việt Nam cũng chịu ảnh hưởng, thị trường bất động sản Việt Nam gần như đóng băng trong thời gian dài, gây khóa khản cho các nhà đầu tư tham gia lĩnh vực này. Việt Nam đã gia nhập WTO, vì vậy lĩnh vực kinh doanh bất động sản không còn là sân chơi của các doanh nghiệp trong nước mà còn chịu sự cạnh tranh trực tiếp từ các tổ chức nước ngoài có tiềm lực về tài chính, quản lý, công nghệ và nhân lực. Bên cạnh đó, hiện nay trên thị trường bất động sản Việt Nam đang tập trung rất nhiều doanh nghiệp lớn có tiềm lực tài chính mạnh, quỹ đất dồi dào, sản phẩm chào bán có giá rẻ... những Công ty này đều là đối thủ cạnh tranh trực tiếp của Công ty.

Để tăng tính cạnh tranh cho sản phẩm của mình, VPG luôn thực hiện đúng phương châm đã đề ra là “UY TÍN – CHẤT LƯỢNG – GIÁ CẢ HỢP LÝ”, song song đó là việc thực hiện nghiên cứu các loại hình sản phẩm mới, cùng với việc đa dạng hóa sản phẩm đầu tư cũng như cách thức bán hàng.

5. Rủi ro biến động giá cổ phiếu đăng ký niêm yết

Việc niêm yết cổ phiếu Công ty sẽ đem lại nhiều lợi ích cho Công ty và các nhà đầu tư như uy tín và thương hiệu, tăng cường tính thanh khoản cổ phiếu, hướng tới việc chuẩn mực hóa công tác quản trị và điều hành theo mô hình quản trị Công ty ưu việt. Tuy nhiên, rủi ro biến động giá cổ phiếu trên thị trường chứng khoán là điều không tránh khỏi. Giá cả chứng khoán trên thị trường được quyết định bởi nhiều yếu tố, trong đó tình hình hoạt động kinh

doanh của tổ chức niêm yết chỉ là một yếu tố mang tính tham khảo. Giá cả biến động phụ thuộc rất nhiều vào cung cầu cổ phiếu, yếu tố tâm lý nhà đầu tư, sự thay đổi quy định pháp luật về chứng khoán, tình hình kinh tế - xã hội... Sự biến động giá cả cổ phiếu chung trên thị trường chắc chắn có ảnh hưởng đến cổ phiếu Công ty đang giao dịch.

6. Rủi ro khác

Ngoài các rủi ro đã trình bày trên, hoạt động của Công ty có thể chịu ảnh hưởng của thiên tai như động đất, lũ lụt, dịch bệnh... mà khi xảy ra có thể gây thiệt hại tài sản của Công ty cũng như ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh của Công ty. Đây là những rủi ro ít gặp trong thực tế nhưng khi xảy ra thường gây thiệt hại rất lớn về vật chất và con người cũng như tình hình hoạt động chung của Công ty.



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

1. Tổ chức niêm yết

- Ông ĐOÀN ĐÌNH PHƯƠNG : Chủ tịch Hội đồng quản trị kiêm Tổng giám đốc
- Ông LÊ BÉ HAI : Trưởng Ban kiểm soát
- Ông PHẠM VIỆT HÙNG : Kế toán trưởng

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

2. Tổ chức tư vấn

- Ông NGUYỄN MIÊN TUẤN : Thành viên HĐQT, Tổng giám đốc

Bản cáo bạch này là một phần của hồ sơ đăng ký niêm yết do Công ty cổ phần Chứng khoán Rồng Việt tham gia lập trên cơ sở Hợp đồng tư vấn niêm yết với Công ty cổ phần Đầu tư Vạn Phúc Gia. Chúng tôi đảm bảo rằng việc phân tích, đánh giá và lựa chọn ngôn từ trên Bản cáo bạch này đã được thực hiện một cách hợp lý và cẩn trọng dựa trên cơ sở các thông tin và số liệu do Công ty cổ phần Đầu tư Vạn Phúc Gia cung cấp.



III. CÁC KHÁI NIỆM

TỪ NGỮ, KHÁI NIỆM

DIỄN GIẢI

Bản cáo bạch

Bản công bố thông tin của Công ty về tình hình tài chính, hoạt động kinh doanh nhằm cung cấp cho các nhà đầu tư đánh giá và đưa ra các quyết định đầu tư.

Cổ phần

Vốn điều lệ được chia thành nhiều phần bằng nhau.

Cổ phiếu

Chứng khoán xác nhận quyền và lợi ích hợp pháp của người sở hữu đối với một phần vốn cổ phần.

Cổ đông

Tổ chức hoặc cá nhân sở hữu cổ phần đã phát hành của Công ty.

Cổ tức

Khoản lợi nhuận ròng được trả cho mỗi cổ phần bằng tiền mặt hoặc bằng tài sản khác từ nguồn lợi nhuận còn lại của Công ty sau khi thực hiện các nghĩa vụ về tài chính

Công ty, VPG,

Vạn Phúc Gia

Tổ chức niêm yết

Tổ chức tư vấn, VDSC

Tổ chức kiểm toán,
American Auditing

TP.HCM

UBCKNN

UBND

HNX, SGDCK

TTCK

ĐHĐCĐ

HĐQT

BKS

BTGD

KSNB

CBCNV

CĐHH

BCTC

CTCP

Công ty cổ phần Đầu tư Vạn Phúc Gia

Công ty cổ phần Chứng khoán Ròng Việt

Công ty TNHH Kiểm toán Mỹ

Thành phố Hồ Chí Minh

Ủy ban Chứng khoán Nhà nước

Ủy Ban Nhân Dân

Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội

Thị trường Chứng khoán

Đại hội đồng cổ đông

Hội đồng quản trị

Ban kiểm soát

Ban Tổng giám đốc

Kiểm soát nội bộ

Cán bộ công nhân viên

Cổ đông hiện hữu

Báo cáo tài chính

Công ty cổ phần

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

1. Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển

1.1. Giới thiệu về Công ty

Tên Công ty:	CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VẠN PHÚC GIA
Tên tiếng Anh:	VAN PHUC GIA INVESTMENT JOINT STOCK COMPANY
Tên viết tắt:	VAN PHUC GIA J.S.C
Tên giao dịch	VPG
Trụ sở chính:	35 Lý Văn Phúc, Phường Tân Định, Quận 1, TP.HCM
Số điện thoại:	(84.8) 38 207 874 Fax : (84.8) 38 208 483
Email:	vanphucgiajsc@vanphucgia.vn
Website:	www.vanphucgia.vn

Biểu tượng (logo):



Vốn điều lệ:	50.000.000.000 (Năm mươi tỷ) đồng
Giấy Chứng nhận ĐKKD và đăng ký thuế số:	0304030983 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP.HCM cấp lần đầu ngày 04/10/2005, số ĐKKD: 4103003903 và đăng ký thay đổi lần thứ 3 ngày 04/08/2009

Ngành nghề sản xuất kinh doanh theo Giấy CN ĐKKD:

- Kinh doanh bất động sản: Môi giới bất động sản. Sàn giao dịch bất động sản. Tư vấn bất động sản. Đấu giá bất động sản. Quảng cáo bất động sản. Quản lý bất động sản. Dịch vụ nhà đất, môi giới bất động sản. 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, phi 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 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.

1.2. Quá trình hình thành và phát triển

Công ty cổ phần Đầu tư Vạn Phúc Gia được thành lập và chính thức đi vào hoạt động kể từ ngày 04/10/2005 với ngành nghề kinh doanh chính: Kinh doanh đầu tư 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.

Sau hơn 04 năm hoạt động, Công ty cổ phần Đầu tư Vạn Phúc Gia đã từng bước khẳng định vị thế của mình trong các lĩnh vực mà Công ty tham gia, cùng với việc không ngừng lớn mạnh và trở thành một trong những Công ty có uy tín trong lĩnh vực đầu tư bất động sản.

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 Trường Sa – Bình Thạnh thuộc quần thể Khu dân cư Cù Lao Chà, phường 17, Bình Thạnh, TP.HCM; Dự án cụm chung 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.

Về lĩnh vực tư vấn đầu tư và thi công xây dựng: Vạn Phúc Gia 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, Nhà khách Hải quân, khu dân cư Trương Đình Hội 2 - Quận 8, 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, Vạn Phúc Gia 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, Vạn Phúc Gia là đối tác chiến lược của Công ty Phát triển Nhà Bình Thạnh, Công ty cổ phần Bất động sản Điện lực Dầu khí Việt Nam, Công ty Dịch vụ Công ích Quận 8, Liên hiệp hợp tác xã nhà ở của TP. HCM...

1.3. Quá trình tăng Vốn điều lệ:

Từ khi thành lập đến nay, Công ty đã thực hiện các đợt phát hành cổ phiếu tăng vốn điều lệ từ 10 tỷ đồng lên 50 tỷ đồng như sau:

Lần 1: Phát hành tăng vốn điều lệ từ 10 tỷ đồng lên 14,88 tỷ đồng.

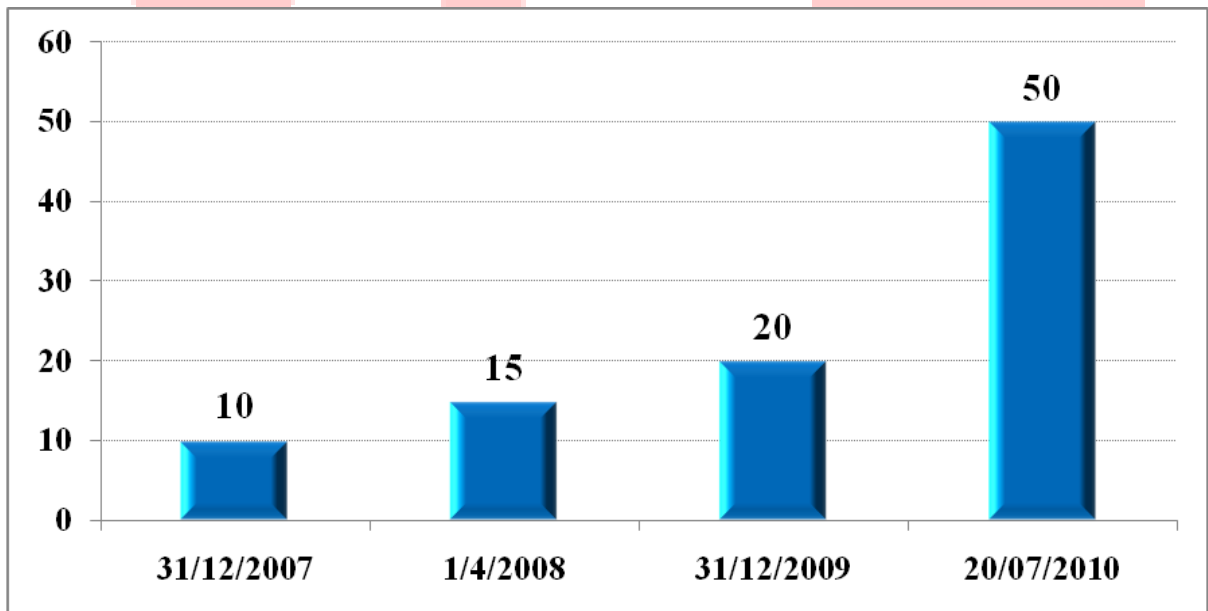
Tháng 3 – 4/2008, Công ty đã thực hiện phát hành cổ phần cho cổ đông hiện hữu tăng vốn từ 10 tỷ đồng lên 14,88 tỷ đồng theo Nghị quyết số 01/2008/NQ-ĐHĐCĐ ngày 19/02/2008 đã được Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2007 thông qua và Quyết định số 01/2008/QĐ-HĐQT ngày 20/02/2008 của Hội đồng quản trị về triển khai việc phát hành.

Lần 2: Phát hành tăng vốn điều lệ từ 14,88 tỷ đồng lên 20 tỷ đồng

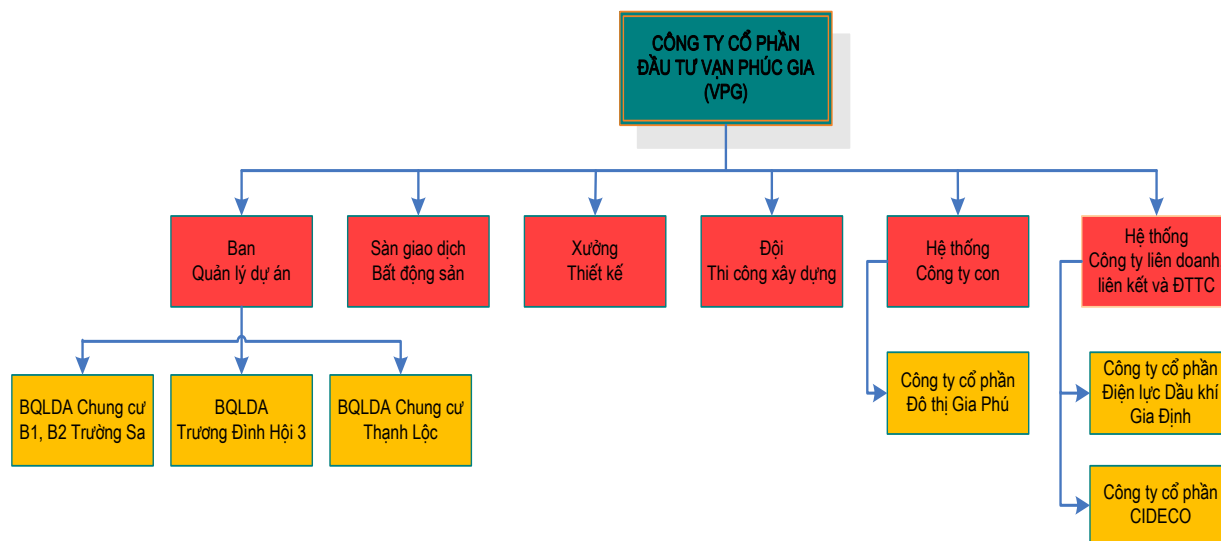
Tháng 9 – 12/2009, Công ty đã thực hiện phát hành cổ phần cho cổ đông hiện hữu tăng vốn từ 14,88 tỷ đồng lên 20 tỷ đồng theo Nghị quyết số 01/2009/NQ-ĐHĐCĐ ngày 14/04/2009 đã được Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2008 thông qua và Quyết định số 01/2009/QĐ-HĐQT ngày 16/08/2009 của Hội đồng quản trị về triển khai việc phát hành.

Lần 3: Phát hành tăng vốn điều lệ từ 20 tỷ đồng lên 50 tỷ đồng

Tháng 7/2010, Công ty đã thực hiện phát hành cổ phần cho cổ đông hiện hữu tăng vốn từ 20 tỷ đồng lên 50 tỷ đồng theo Nghị quyết số 01/2010/NQ-ĐHĐCĐ ngày 22/06/2010 đã được Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2010 thông qua và Nghị quyết số 01/2010/NĐ-HĐQT ngày 26/06/2010 của Hội đồng quản trị về triển khai việc phát hành.

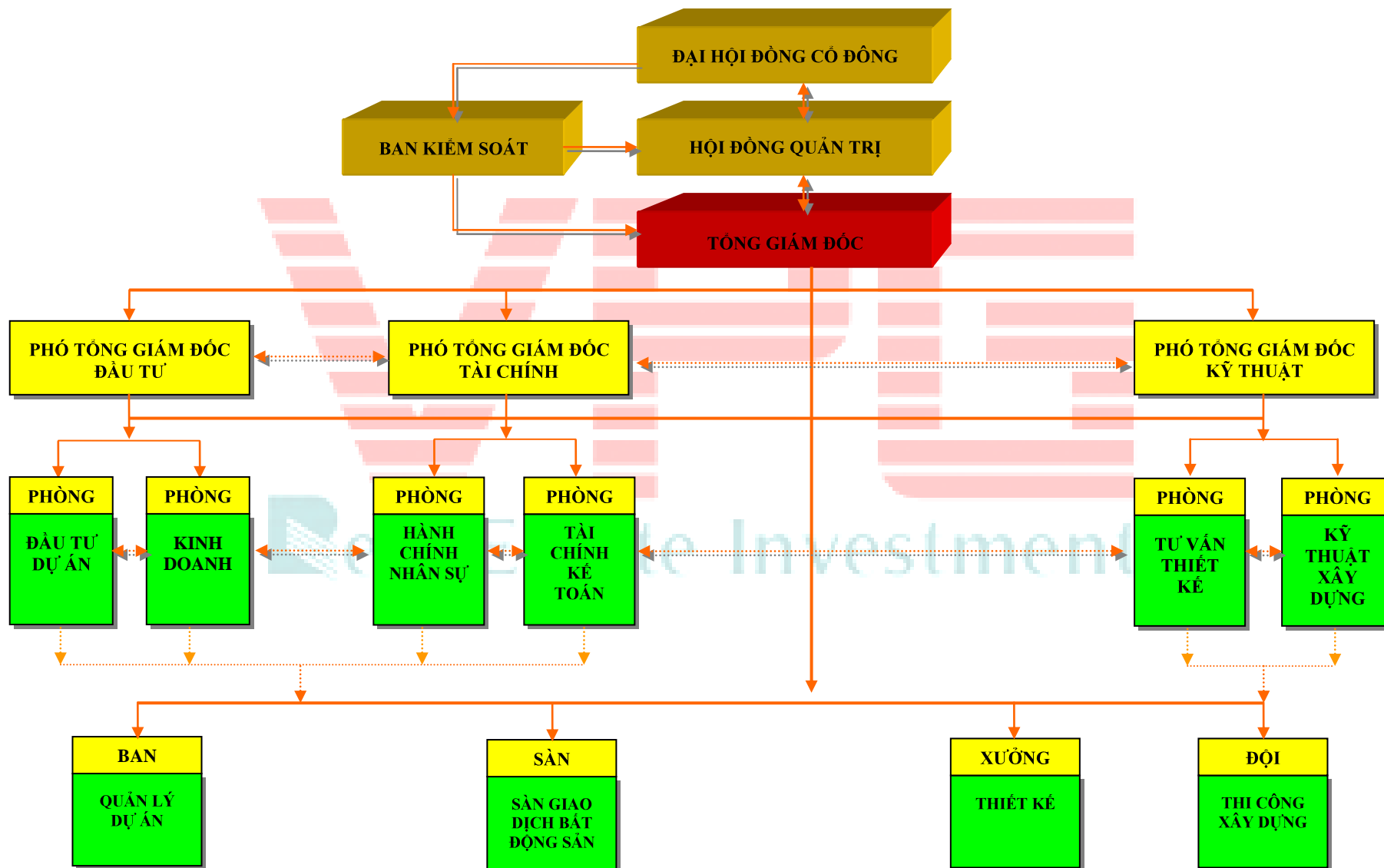
BIỂU ĐỒ VỐN ĐIỀU LỆ CÔNG TY TẠI CÁC THỜI ĐIỂM

2. Cơ cấu tổ chức



3. Cơ cấu bộ máy quản lý của Công ty

CƠ CẤU BỘ MÁY QUẢN LÝ CỦA CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VẠN PHÚC GIA



3.1. 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.

3.2. 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.

3.3. 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.

3.4. Ban Tổng giám đốc

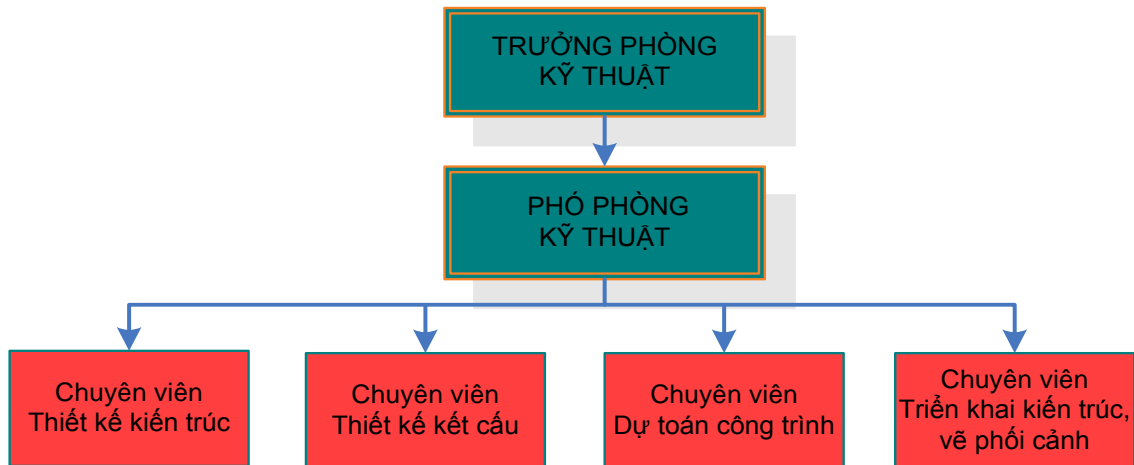
Cơ cấu Ban Tổng giám đốc Công ty gồm có 03 người, trong đó:

- 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.

3.5. Các phòng ban

3.5.1. Phòng kỹ thuật xây dựng

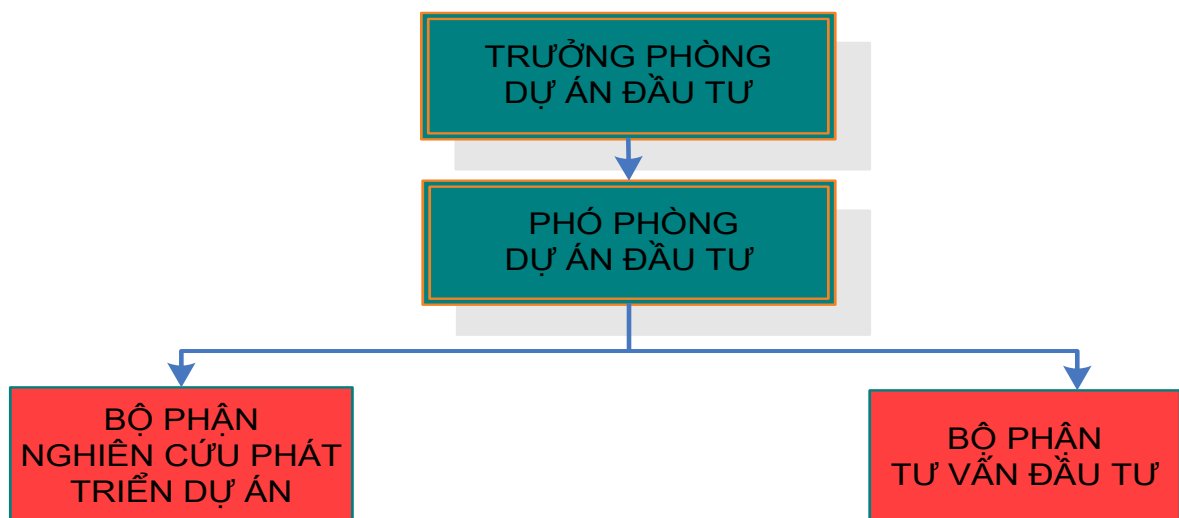
- Thiết kế phương án kiến trúc, phối cảnh. Lập thuyết minh thiết kế.
- Tính dự toán thiết kế và dự toán thi công.
- Giám sát, quyết toán khối lượng cho các dự án thi công.
- Giám sát kỹ thuật hoặc nhờ hỗ trợ từ các thành viên khác.
- Lập Hợp đồng và quản lý chi phí cho các hoạt động của phòng kỹ thuật.



3.5.2. Phòng Dự án đầu tư

- Tham mưu, giúp việc cho Ban Giám đốc Công ty trong việc 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.

Cơ cấu tổ chức phòng Dự án đầu tư gồm 02 bộ phận Nghiên cứu phát triển dự án và Tư vấn đầu tư:



3.5.3. Sàn giao dịch bất động sản:

- Trực tiếp giới thiệu, tư vấn cho khách hàng hiểu rõ về các dự án, sản phẩm môi giới của Sàn để khách hàng có thể mua, bán, chuyển nhượng, thuê, cho thuê bất động sản theo đúng quy định hiện hành của Pháp luật.
- Tổ chức, thực hiện các loại dịch vụ: Kinh doanh, môi giới Bất động sản, tư vấn thủ tục pháp lý, đánh giá hiện trạng và định giá trị bất động sản, tư vấn và hỗ trợ khách hàng thủ tục vay tín dụng, ủy thác thanh toán...
- 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 giám đốc Sàn giao dịch bất động sản trong việc xác lập chiến lược, kế hoạch đầu tư và phát triển kinh doanh.
- Đối với dịch vụ môi giới: Giao dịch, tiếp nhận yêu cầu ký gửi bất động sản mua bán hoặc cho thuê của khách hàng.
- 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.
- Đối với dịch vụ pháp lý: Thực hiện các loại dịch vụ pháp lý về nhà đất như: hợp thức hóa, chuyển nhượng, thừa kế, giao, thuê đất, xin giấy phép xây dựng...
- 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.

Nhằm thực hiện chiến lược chung của Công ty, chức năng của Sàn giao dịch môi giới ngày càng được chuẩn hóa và thể hiện tính chuyên nghiệp cao. Trong tương lai gần, Sàn giao dịch này sẽ trở thành một nhánh trực thuộc Công ty mẹ, Công ty Vạn phúc gia, hỗ trợ với các Ban quản lý dự án, và các bộ phận chuyên trách dự án của Công ty.

3.5.4. Phòng kế toán tài chính

- 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 phần 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.

3.5.5. Phòng hành chính - nhân sự

- 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 - công nhân viên
- 4. Danh sách cổ đông nắm giữ từ trên 5% vốn cổ phần của Công ty; Danh sách cổ đông sáng lập và tỉ lệ cổ phần nắm giữ; cơ cấu cổ đông**

4.1. Danh sách cổ đông nắm giữ từ 5% vốn cổ phần của Công ty

Tại thời điểm đăng ký niêm yết, danh sách cổ đông sở hữu từ 5% vốn cổ phần của Công ty:

Stt	Họ và tên	Địa chỉ	SL cổ phần	Tỷ lệ (%)
1	Đoàn Đình Phương	79/43K Quốc Lộ 13, Phường 26, Quận Bình Thạnh, TP.HCM	2.000.000	40,00%
2	Phạm Việt Hùng	218 Thống Nhất, Phường 10, Quận Gò Vấp, TP.HCM	250.000	5,00%
3	Nguyễn Quang Tuệ	740/15 Sư Vạn Hạnh (nối dài), Phường 12, Quận 10, TP.HCM	250.000	5,00%
@	Tổng cộng		2.500.000	50,00%

Nguồn: Danh sách cổ đông VPG tại ngày 30/08/2010

4.2. Danh sách cổ đông sáng lập

Tại thời điểm đăng ký niêm yết, danh sách cổ đông sáng lập và tỷ lệ nắm giữ như sau:

Stt	Tên cổ đông	Địa chỉ	Số cổ phần	Tỷ lệ (%)
1	Đoàn Đình Phương	79/43K Quốc lộ 13, P.26, Q.Bình Thạnh, TP.HCM	2.000.000	40,00%
2	Phạm Việt Hùng	218 Thống Nhất, P.10, Q.Gò Vấp, TP.HCM	250.000	5,00%
3	Nguyễn Quang Tuệ	740/15 Sư Vạn Hạnh Nối dài, P.12, Q.10, TP.HCM	250.000	5,00%
4	Đỗ Đức Thiện	595/28A Xô Viết Nghệ Tĩnh, P.26, Q.Bình Thạnh, TP.HCM	-	-
5	Nguyễn Thị Đông Thị	603C ấp Tân Bình, xã Tân Nhuận, huyện Châu Thành, Đồng Nai	-	-
6	Nguyễn Hữu Hội	149/1C Huỳnh Thúc Kháng, phường An Nghiệp, Quận Ninh Kiều, TP.Cần Thơ	-	-
7	Lê Kim Mỹ	ấp Long Bình, xã Yên Luông, huyện Gò Công Tây, tỉnh Tiền Giang	-	-
@	Tổng cộng		2.500.000	50,00%

Nguồn: Danh sách cổ đông VPG tại ngày 30/08/2010

Theo qui định tại điều 84 Luật doanh nghiệp có hiệu lực từ 01/07/2006: "Sau thời hạn ba năm, kể từ ngày công ty được cấp Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh, các hạn chế đối với phần phổ thông của cổ đông sáng lập đều được bãi bỏ". Như vậy, sau ngày 04/10/2008 các hạn chế đối với cổ phần phổ thông của cổ đông sáng lập đều được bãi bỏ.

4.3. Cơ cấu cổ đông Công ty

Tại thời điểm đăng ký niêm yết, cơ cấu cổ đông và tỷ lệ nắm giữ như sau:

Danh mục	Cổ đông trong nước			Cổ đông nước ngoài			Tổng		
	SL cổ đông	SL sở hữu	Tỷ lệ (%)	SL cổ đông	SL sở hữu	Tỷ lệ (%)	SL cổ đông	SL sở hữu	Tỷ lệ (%)
1. Cổ đông Nhà nước	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. Cổ đông nội bộ	08	2.788.500	55,77%	-	-	-	08	2.788.500	55,77%
- Hội đồng quản trị	05	2.775.000	55,50%	-	-	-	05	2.775.000	55,50%
- Ban giám đốc	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Ban kiểm soát	03	13.500	0,27%	-	-	-	03	13.500	0,27%
- Kế toán trưởng	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. Cổ đông trong Công ty:	26	104.100	2,08%	-	-	-	26	104.100	2,08%
- Cổ phiếu quỹ	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Cán bộ công nhân viên	26	104.100	2,08%	-	-	-	26	104.100	2,08%
4. Cổ đông ngoài Công ty:	85	2.117.400	42,15%	-	-	-	85	2.117.400	42,15%
- Cá nhân	85	2.107.400	42,15%	-	-	-	85	2.107.400	42,15%
- Tổ chức	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Tổng số vốn thực góp	119	5.000.000	100%	-	-	-	119	5.000.000	100%

Nguồn: Danh sách cổ đông VPG tại ngày 30/08/2010

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

5.1. Danh sách Công ty mà Vạn Phúc Gia đang nắm giữ quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối

Công ty cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị Gia Phú

Tên Công ty : CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ GIA PHÚ
 Tên tiếng Anh : GIA PHU URBAN DEVELOPMENT INVESTMENT JOINT STOCK COMPANY
 Tên viết tắt : GPUDI J.S.C
 Địa chỉ : 35 Lý Văn Phúc, P. Tân Định, Q. 1
 Số điện thoại : (84.8) 38.207.874
 Số fax : (84.8) 38.208.483
 Giấy chứng nhận : 0305269936, cấp lần đầu ngày 11/10/2007, thay đổi lần thứ 5
 đăng ký kinh doanh ngày 16/07/2010
 Ngành nghề kinh : Kinh doanh bất động sản; Xây dựng công trình dân dụng,
 doanh công trình công nghiệp và lắp đặt trang thiết bị công trình;

Cho thuê thiết bị ngành xây dựng, thiết bị phá dỡ; Tư vấn đầu tư; Quản lý dự án; Kinh doanh cơ sở lưu trú du lịch: khách sạn, nhà hàng ăn uống, nhà nghỉ du lịch, bãi cắm trại du lịch;

- Vốn điều lệ : 100.000.000.000 VND (Một trăm tỷ đồng)
- Vốn góp của VPG đến 30/06/2010 : 15.946.607.780 (Mười lăm tỷ chín trăm bốn mươi sáu triệu sáu trăm lẻ bảy nghìn bảy trăm tám mươi đồng), chiếm 45,41% Vốn góp cổ đông đến 30/06/2010.
- Thời điểm đầu tư : Năm 2008 và đang tiếp tục góp vốn theo tiến độ dự án

Trong tháng 07/2010, VPG đã có thỏa thuận với các cổ đông của Công ty cổ phần Đầu tư phát triển Đô thị Gia Phú nhằm nâng tỷ lệ sở hữu của VPG tại Công ty Gia Phú lên 51% và trở thành Công ty con của VPG. Hiện nay, Công ty cổ phần Đầu tư phát triển Đô thị Gia Phú đang sở hữu quyền sử dụng đất và là chủ đầu tư của Dự án Lê Minh Xuân (chi tiết dự án tại mục 6.1.1.3)

5.2. Danh sách Công ty nắm giữ quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối đối với Vạn Phúc Gia

Không có.

6. Hoạt động kinh doanh

6.1. Sản phẩm, dịch vụ của Công ty

6.1.1. Hoạt động đầu tư và kinh doanh bất động sản

CÁC DỰ ÁN CÔNG TY ĐÃ VÀ ĐANG THỰC HIỆN ĐẾN NĂM 2010

Stt	Dự án	Vị trí	Tổng VĐT dự kiến (tr đồng)	Hình thức	Tỷ lệ
1	Chung cư B1 Trường Sa	Số 2 – 10 Trường Sa, Phường 17, Bình Thạnh, TP.HCM	220.392	Hợp tác đầu tư	50%
2	Chung cư Trương Đình Hội 3	Phường 16, Quận 8, TP.HCM	1.063.252	Hợp tác đầu tư	45%
3	Nhà ở xã hội Lê Minh Xuân – Bình Chánh	Xã Lê Minh Xuân – Huyện Bình Chánh – TP.HCM	5.178.973	Công ty mẹ	51%
4	Chung cư Thạnh Lộc	Phường Thạnh Lộc, Quận 12, TP.HCM	222.591	Hợp tác đầu tư	30%
5	Chung cư B2 Trường Sa	Số 2 – 10 Trường Sa, Phường 17, Bình Thạnh, TP.HCM	51.068	Hợp tác đầu tư	50%

Nguồn: VPG

6.1.1.1. DỰ ÁN CHUNG CƯ LÔ B1 TRƯỜNG SA

Cơ sở pháp lý của dự án:

- Căn cứ Công văn 1166/UB-QLĐT ngày 22/03/1994 của UBND Thành phố về việc chấp thuận địa điểm xây dựng.
- Căn cứ vào Quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 khu nhà ở Cù Lao Chà Phường 17, Quận Bình Thạnh đã được Kiến trúc sư trưởng Thành phố thỏa thuận tại Văn bản số 7683/KTS.T-ĐB1 ngày 28/6/1999.
- Căn cứ Quyết định số 967/QĐ-TTg ngày 04/10/2000 của Thủ tướng Chính phủ về việc việc giao đất cho Công ty Phát triển nhà Bình Thạnh để xây dựng Khu nhà ở - chung cư Cù Lao Chà tại Phường 17, Quận Bình Thạnh, TP.HCM.
- Căn cứ Công văn số 7683/KTST-DDB1 của Kiến trúc sư trưởng Thành phố về việc thỏa thuận Quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 khu nhà ở Cù Lao chà, Phường 17, Quận Bình Thạnh phục vụ giải tỏa kênh Nhiêu Lộc – Thị Nghè.
- Quyết định số 7927/QĐ-UBND của Ủy Ban Nhân Dân Quận Bình Thạnh ngày 02/12/2009 về việc điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng 1/500 khu nhà ở chung cư Trường Sa – Cù Lao Chà, Phường 17, Quận Bình Thạnh.

Thông tin chung về dự án:

- Tên dự án: **Chung cư B1 Trường Sa, Phường 17, Quận Bình Thạnh.**
- Chủ đầu tư:
 - ✓ Công ty Phát triển Nhà Bình Thạnh.
 - ✓ Công ty cổ phần Đầu tư Vạn Phúc Gia tham gia hợp tác đầu tư theo Hợp đồng kinh tế số 05/HĐ-PTN ngày 10/01/2007.

STT	Chủ dự án	Tỷ lệ góp vốn
1	Công ty cổ phần đầu tư Vạn Phúc Gia	50%
2	Công ty Phát triển Nhà Bình Thạnh	50%

- Địa điểm dự án: Số 2 - 10 Trường Sa, Phường 17, Quận Bình Thạnh, TP.HCM.
- Tổng diện tích đất toàn khu: 10.896 m², trong đó:
 - Diện tích đất chung cư lô B1: 2.410 m²
 - Diện tích đất chung cư lô B2: 554 m²

- Diện tích nhà biệt thự: 2.215 m²
 - Diện tích đất giao thông và cây xanh: 5.717 m²
- Tổng vốn đầu tư dự kiến: **220.392** triệu đồng.

Vị trí địa lý

Khu đất có diện tích 10.896 m², với vị trí tiếp giáp:

- Phía Bắc và Tây giáp khu dân cư hiện hữu.
- Phía Đông giáp khu văn phòng Bộ Thủy Lợi.
- Phía Nam giáp đường Trường Sa dọc kênh Thị Nghè.



Sơ đồ vị trí dự án

Mục tiêu của dự án

Thành phố Hồ Chí Minh là một trung tâm về Kinh tế – Thương mại – Dịch vụ, và là đầu mối giao lưu văn hóa lớn của cả nước. Do đó, nhu cầu về nhà ở tại các quận nội thành nói chung và trên địa bàn quận Bình Thạnh nói riêng ngày càng tăng và bức thiết.

Tại khu vực Cù Lao Chà thuộc phường 17, quận Bình Thạnh, sau khi được sự chấp thuận của UBND Thành phố và có sự cần thỏa thuận quy hoạch tổng thể khu nhà ở Cù Lao Chà, phường 17, quận Bình Thạnh của Kiến trúc sư trưởng thành phố. Dự án Chung cư Lô B₁ Trường Sa được xây dựng với những mục tiêu chính sau đây:

- Tái bố trí $\frac{1}{2}$ diện tích sàn căn hộ, tạo nơi an cư cho số hộ dân có nhu cầu nhà ở trong các chương trình giải tỏa của quận Bình Thạnh, phần diện tích còn lại là để kinh doanh cho chủ đầu tư.
- Tạo nguồn thu ngân sách qua tiền thuế thu nhập doanh nghiệp, thuế giá trị gia tăng.
- Tạo công ăn việc làm cho người lao động đáng kể tại địa phương.
- Góp phần thực hiện chiến lược phát triển đô thị hiện đại của UBND Tp.HCM và đáp ứng nhu cầu về nhà ở càng tăng của xã hội.
- Góp phần cải tạo cảnh quan kiến trúc và môi trường đô thị tại khu vực, nâng cao điều kiện sinh hoạt đô thị cho cư dân địa phương.

Tiềm năng phát triển của dự án:

Nằm trong cụm chung cư Cù Lao Chà phường 17, quận Bình Thạnh, TP.HCM, dự án tọa lạc ngay trung tâm đắc địa của Tp.HCM, bên bờ kênh Nhiêu Lộc, giáp ranh Quận 1, được bao bọc bởi tuyến đường giao thông chính Điện Biên Phủ, Xô Viết Nghệ Tĩnh. Là nơi tập trung đông dân cư gồm trường học, bệnh viện, chợ, siêu thị. Vị trí giao thông thuận lợi và phù hợp với tất cả các tầng lớp dân cư.

Đây là dự án của Công ty Phát triển Nhà Bình Thạnh đã đầu tư sẵn một phần nên tiến độ đầu tư của toàn dự án khi Vạn Phúc Gia tham gia hợp tác được rút ngắn thời gian. Mặt khác, việc thiết kế căn hộ có diện tích nhỏ từ 50m² – 60m² phù hợp với nhu cầu của thị trường, khả năng tiêu thụ sản phẩm cao, quay vòng vốn nhanh, mang lại hiệu quả nhanh cho chủ đầu tư.

Quy mô dự án

Chung cư B1 Trường Sa nằm trong quần thể khu dân cư diện tích 10.896 m² gồm biệt thự, chung cư, công viên... với thiết kế hoàn chỉnh nhờ sự kết hợp hài hòa giữa quy hoạch và kiến trúc mang lại môi trường sống thoáng đãng và hiện đại cho từng căn hộ với đầy đủ các tiện ích sinh hoạt: thang máy tốc độ cao, hệ thống báo cháy, truyền hình cáp, đường truyền internet...

- Tổng diện tích đất: 2.122 m²
- Tổng diện tích Sàn xây dựng: 30.040 m², bao gồm:
 - Diện tích Sàn tầng trệt: 2.560 m²
 - Diện tích Sàn từ tầng 2 đến tầng 12: 24.429 m²
 - Diện tích sân thượng: 3.051 m²
- Mật độ xây dựng: 47,54%
- Tầng cao xây dựng: 12 tầng (1 trệt, 11 tầng và 1 tầng mái - penthouse)

- Tổng số căn hộ kinh doanh: 362 căn, bao gồm:
 - Căn hộ để bán: 186 căn
 - Căn hộ để tái định cư: 176 căn

Tổng mức đầu tư dự kiến:

- Tổng vốn đầu tư dự kiến : 220.392 triệu đồng
 - Chi phí xây dựng 173.065 triệu đồng
 - Chi phí trang thiết bị 7.490 triệu đồng
 - Chi phí đền bù + nộp tiền SĐĐ 20.875 triệu đồng
 - Chi phí tư vấn 9.461 triệu đồng
 - Dự phòng phí và chi phí khác (5%) 9.501 triệu đồng
- Nguồn vốn đầu tư
 - Dự kiến vốn tự có: 56.443 triệu đồng
 - Vốn ứng trước khách hàng: 163.949 triệu đồng

Các chỉ tiêu đánh giá về hiệu quả tài chính dự kiến:

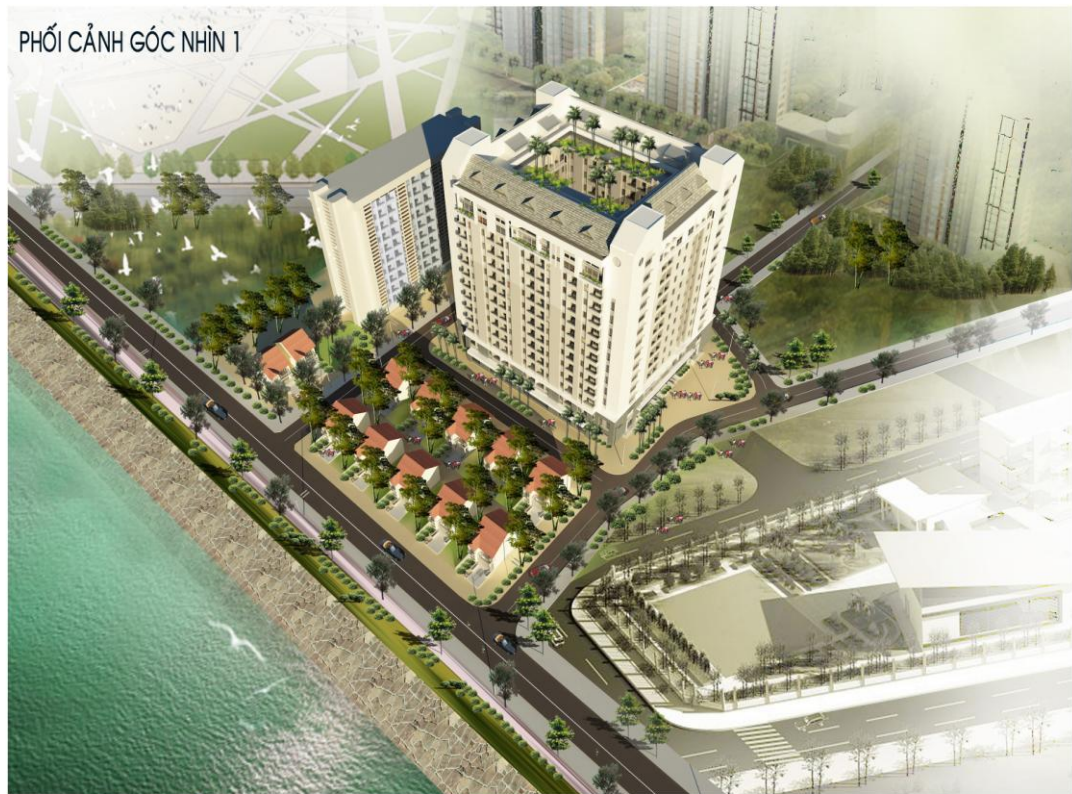
- Tổng doanh thu thực dự kiến 332.874 triệu đồng
- Tổng chi phí dự kiến 208.919 triệu đồng
 - Chi phí đầu tư: 202.594 triệu đồng
 - Chi phí hoạt động: 6.325 triệu đồng
- Lợi nhuận trước thuế dự kiến 123.955 triệu đồng
- Lợi nhuận sau thuế TNDN 92.967 triệu đồng
- Tỷ lệ chiết khấu 12 %
- NPV 39.842 triệu đồng
- IRR 53,9 %
- Thời gian hoàn vốn đầu tư: 3 năm 7 tháng

Tiến độ thực hiện dự án:

- Dự án đã thực hiện từ năm 2007 – 2011.
- Tính đến tháng 7/2010 dự án đã thi công xong phần thô và đang xây dựng phần hoàn thiện tòa nhà.
- Dự kiến sẽ hoàn thành và bàn giao căn hộ cho khách hàng vào tháng 2/2011.

- Trong năm 2009, dự án Chung cư B1 Trường Sa đã đóng góp hơn 37 tỷ đồng doanh thu và hơn 11 tỷ đồng lợi nhuận cho toàn Công ty. Dự kiến trong năm 2010, khoản doanh thu và lợi nhuận đóng góp chung cho Công ty lần lượt là 76 tỷ đồng, 23 tỷ đồng.

Phối cảnh dự án:



DỰ ÁN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG KHU NHÀ Ở CHUNG CƯ B1, B2, TRƯỜNG SA, QUẬN BÌNH THẠNH



CHỦ ĐẦU TƯ: CÔNG TY PHÁT TRIỂN NHÀ BÌNH THẠNH
ĐVHT: CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VẠN PHÚC GIA

6.1.1.2. DỰ ÁN KHU NHÀ Ở TRƯƠNG ĐÌNH HỘI 3

Cơ sở pháp lý của Dự án:

- Căn cứ Quyết định số 3910/QĐ-UBND ngày 08/8/2005 của UBND Thành phố về giao đất cho Công ty Dịch vụ Công ích Quận 8 để đầu tư khu nhà ở chung cư phục vụ chương trình chỉnh trang đô thị và một phần phục vụ tái định cư.
- Căn cứ Văn bản số 922/UB-P.QLĐT ngày 21/9/2005 của UBND Quận 8 về việc phê duyệt quy chi tiết xây dựng tỉ lệ 1/500.
- Căn cứ văn bản số 2790/UBND-ĐT ngày 24/05/2007 của UBND Quận 8 về việc cho phép Công ty Dịch vụ Công ích Quận 8 được hợp tác kinh doanh với Công ty khác để đầu tư xây dựng Dự án “Khu dân cư Trương Đình Hội 3, Phường 16, Quận 8, TP.HCM”.

- Căn cứ Quyết định số 3826/QĐ-UBND ngày 18/7/2007 của Ủy Ban Nhân Dân Quận 8 về việc điều chỉnh nội dung thỏa thuận dự án đầu tư xây dựng khu nhà ở cao tầng Trương Đình Hội 3, P16, Quận 8, Tp.HCM.
- Căn cứ Quyết định số 5521/QĐ-UBND ngày 26/9/2008 của UBND Quận 8 về phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỉ lệ 1/500 Khu dân cư Trương Đình Hội 3, Phường 16, Quận 8 do Công ty Dịch vụ Công ích Quận 8 làm Chủ đầu tư.
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A0 830556, A0 830558, A0 830559, A0 830560 ngày 31/7/2009.
- Căn cứ Quyết định số 124/QĐ-SXD-PTN ngày 12/8/2009 của Sở Xây dựng TP.HCM về việc phê duyệt dự án đầu tư xây dựng Khu nhà ở cao tầng Trương Đình Hội 3 Phường 16 Quận 8 Tp.HCM (Phục vụ Chương trình tái định cư).
- Căn cứ vào Hợp đồng số 01/HĐGV ngày 05/1/2008 về việc liên doanh góp vốn hợp tác đầu tư Dự án khu dân cư Trương Đình Hội 3, Phường 16, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh giữa Công ty Dịch vụ Công ích Quận 8, Công ty cổ phần Đầu tư Vạn Phúc Gia và Công ty cổ phần Đầu tư Xây dựng Cát Tường.

Thông tin chung về dự án:

- Tên dự án: **KHU NHÀ Ở TRƯƠNG ĐÌNH HỘI 3**
- Chủ đầu tư: Công ty Dịch vụ Công ích Quận 8.
- Các bên tham gia theo Hợp đồng liên doanh góp vốn hợp tác đầu tư số 01/TĐH3-2008 ngày 05/01/2008:

STT	Chủ dự án	Tỷ lệ góp vốn
1	Công ty cổ phần Đầu tư Vạn Phúc Gia	45%
2	Công ty Dịch vụ Công ích Quận 8	10%
3	Công ty cổ phần Đầu tư Xây dựng Cát Tường	45%

- Địa điểm: Khu đất 26.751 m² tại Phường 16, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh.
- Tổng diện tích đất: 26.751 m², trong đó:
 - Diện tích đất chung cư: 7.361 m²
 - Diện tích đất giao thông và cây xanh: 19.390 m²

Vị trí địa lý

Khu đất có diện tích 26.751 m², với vị trí tiếp giáp:

- Phía Bắc: giáp đường dự phóng (lộ giới 20 m);

- Phía Nam: giáp đường dự phóng (lộ giới 20 m);
- Phía Đông: giáp rạch Ruột Ngựa;
- Phía Tây: giáp đường dự phòng (lộ giới 12m).



Sơ đồ vị trí dự án

Tiềm năng phát triển của dự án

Đây là dự án do Công ty Dịch vụ Công ích Quận 8 làm chủ đầu tư, dự án đã được đền bù xong, pháp lý dự án đã hoàn chỉnh. Vạn Phúc Gia tham gia góp vốn cho việc đầu tư xây dựng, khai thác, kinh doanh toàn bộ dự án từ lúc triển khai cho đến khi công trình hoàn thành và đưa vào sử dụng.

Quận 8 được biết đến như một trung tâm đầu mối tập trung hàng hoá, nông sản từ miền Đông, miền Tây với các kho tàng, bến bãi, chợ đầu mối lớn... Từ vị thế trung chuyển trọng yếu đó, Quận 8 đã biết tận dụng triệt để tiềm năng để phát huy ưu thế cửa ngõ của Thành phố. Quận 8 là Quận nội thành của TP.HCM, được xếp vào loại đông dân, người nhập cư nhiều, cơ sở vật chất, kết cấu hạ tầng ngày càng xuống cấp và quá tải. Quận 8 luôn chịu áp lực rất lớn về nhu cầu nhà ở, nhất là người nhập cư đổ về các phường vùng ven của Quận. Từ đó phát sinh tình trạng lấn chiếm và sử dụng đất bừa bãi, chuyển mục đích sử dụng đất tùy tiện, dẫn đến tình trạng phân bố dân cư không đồng đều đã gây ảnh hưởng đến cơ cấu quy hoạch chung toàn Quận 8.

Trong những năm vừa qua, Quận 8 đã có nhiều cố gắng trong việc giải tỏa di dời các khu nhà ổ chuột, lụp xụp, nhà lấn chiếm kênh rạch cùng với việc hình thành các khu đô thị mới để đáp ứng nhu cầu này như: Khu dân cư Bùi Minh Trực, Bình Đăng... nhưng vẫn không đủ đáp ứng nhu cầu nhà ở. Vì vậy, việc định hướng phát triển các khu đô thị mới ra các vùng ven Quận, là các Phường có quỹ đất xây dựng còn nhiều, các khu vực có năng suất nông nghiệp kém, đã được cấp lãnh đạo quan tâm chỉ đạo thực hiện mở ra cho Quận 8 một vị thế trở thành cầu nối gắn liền nội thành với khu đô thị mới.

Công ty Dịch vụ Công ích Quận 8 đã được UBND Quận 8 và UBND Thành phố chấp thuận địa điểm xây dựng và cho phép lập thủ tục đầu tư xây dựng nhà ở cao tầng Trương Đình Hội 3 (Phường 16 - Quận 8) trên khu đất có quy mô diện tích là 26.751 m². Quy hoạch sử dụng đất tỷ lệ 1/2000 và quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 đã được Kiến trúc sư trưởng Thành phố phê duyệt. Khu vực này hiện nay chủ yếu là ao hồ, đất trồng cói và trồng lúa một vụ năng suất thấp, nên việc chuyển đổi mục đích sử dụng đất là hợp lý và đạt hiệu quả cao. Nhà ở hầu hết là nhà bán kiên cố, nhà tạm nên việc giải tỏa xây dựng mới sẽ thuận lợi. Khu vực quy hoạch gần với tuyến giao thông chính sẵn có như Đại lộ Đông Tây, đường An Dương Vương, Trương Đình Hội..., nên rất thuận tiện đi lại với các khu vực lân cận cũng như khu vực nội thành. Điều kiện hạ tầng kỹ thuật tuy chưa đầy đủ, nhưng việc quy hoạch xây dựng hệ thống hạ tầng sẽ thuận lợi nhờ gần các đầu mối cơ bản.

Thực hiện việc đầu tư dự án Khu Nhà ở cao tầng Trương Đình Hội 3 – Phường 16, Quận 8, nhằm đạt được những mục tiêu sau:

- Phục vụ các hộ dân có nhu cầu nhà ở trong các chương trình giải tỏa của Quận.
- Xây dựng một khu nhà ở mới có cơ cấu hiện đại, đồng bộ về hệ thống hạ tầng kỹ thuật, với những tiêu chuẩn kinh tế - kỹ thuật phù hợp, đáp ứng được yêu cầu về quy hoạch phát triển đô thị trước mắt và lâu dài.
- Hình thành một khu nhà ở - Khu chung cư cao tầng, có đủ điều kiện tiêu chuẩn đáp ứng nhu cầu nhà ở, sinh hoạt, làm việc, nghỉ ngơi của mọi đối tượng.
- Xây dựng hoàn chỉnh hạ tầng kỹ thuật toàn khu, phát triển nhiều loại công trình nhà ở có thiết kế và quy mô kiến trúc đa dạng, đáp ứng yêu cầu của từng đối tượng khách hàng, phục vụ tốt cho nhân dân định cư vào chung một tổng thể hài hòa thống nhất.
- Góp phần cải tạo mỹ quan đô thị và môi trường sống tại khu vực ngày càng văn minh hiện đại.
- Góp phần nâng cấp hệ thống cơ sở hạ tầng của Quận 8 nói riêng và Thành phố nói chung, tạo tiền đề thuận lợi cho việc phát triển kinh tế Quận trong tương lai.

Quy mô dự án:

Dự án được xây dựng trên khu đất 26.751m² với quy mô gồm 05 toà nhà cao từ 15 đến 21 tầng được thiết kế thành một thể thống nhất và hoàn chỉnh nhờ sự kết hợp hài hòa giữa quy hoạch và kiến trúc mang lại môi trường sống thoáng đãng và hiện đại cho tất cả các căn hộ với đầy đủ các tiện ích như: tầng hầm để xe gần 8.000m², tầng trệt sử dụng cho các dịch vụ tiện ích như siêu thị, trung tâm thương mại, nhà trẻ... từ tầng 2 đến tầng 21 là các căn hộ có từ 2 đến 3 phòng ngủ, diện tích từ 74m² đến 100 m². Bên trong mỗi khối nhà bố trí 02 thang bộ thoát hiểm và từ 2 đến 3 thang máy tốc độ cao cho mỗi 8 căn hộ bảo đảm vận chuyển hành khách từ tầng hầm đến tầng 21. Bao quanh 05 khối nhà là đường nội bộ rộng 12m tạo sự lưu thông dễ dàng cho các loại phương tiện cứu hộ và xe chữa cháy tiếp cận đến từng căn hộ.

- Tổng diện tích Sàn xây dựng: 128.104 m², bao gồm:

- Chung cư block A₁: 31.342 m²
- Chung cư block A₂: 33.483 m²
- Chung cư block A₃: 33.483 m²
- Chung cư block B₁: 14.898 m²
- Chung cư block B₂: 14.898 m²

- Mật độ xây dựng: 27,52%

- Tổng diện tích Sàn kinh doanh: 92.173 m², bao gồm:

- Diện tích Sàn căn hộ: 83.257 m²
- Diện tích Sàn kinh doanh TMDV: 8.916 m²

- Tầng cao xây dựng:

- Chung cư block A₁: 18 tầng
- Chung cư block A₂: 18 – 21 tầng
- Chung cư block A₃: 18 – 21 tầng
- Chung cư block B₁: 15 tầng
- Chung cư block B₂: 15 tầng

- Tổng số căn hộ (căn hộ ở và căn hộ kinh doanh TMDV): 1.040 căn.

Tổng mức đầu tư dự kiến:

- **Tổng vốn đầu tư dự kiến:** 1.063.252 triệu đồng
 - Chi phí xây dựng chung cư 861.045 triệu đồng
 - Chi phí hạ tầng kỹ thuật 71.199 triệu đồng

▪ Chi phí đền bù + nộp tiền sử dụng đất	76.754	triệu đồng
▪ Chi phí tư vấn đầu tư xây dựng	6.359	triệu đồng
▪ Dự phòng phí (10%)	47.895	triệu đồng
- Nguồn vốn đầu tư		
▪ Dự kiến vốn tự có:	84.000	triệu đồng
▪ Vốn vay Ngân hàng:	58.200	triệu đồng
▪ Vốn ứng trước khách hàng:	921.052	triệu đồng

Các chỉ tiêu đánh giá về hiệu quả tài chính:

- Tổng doanh thu thực dự kiến	1.391.984	triệu đồng
- Tổng chi phí dự kiến	1.063.265	triệu đồng
▪ Chi phí đầu tư:	973.570	triệu đồng
▪ Chi phí hoạt động:	83.519	triệu đồng
▪ Chi phí lãi vay:	5.176	triệu đồng
- Lợi nhuận trước thuế dự kiến	329.719	triệu đồng
- Lợi nhuận sau thuế TNDN	247.290	triệu đồng
- Tỷ lệ chiết khấu	20	%
- NPV	113.364	triệu đồng
- IRR	196,21	%
- Thời gian hoàn vốn đầu tư:	02 năm 07 tháng	

Tiến độ thực hiện dự án:

- Dự án dự kiến xây dựng và đưa vào khai thác trong vòng 04 năm từ năm 2009 đến 2012. Dự kiến đến tháng 03/2012 bàn giao căn hộ cho khách hàng.
- Đến tháng 7/2010 dự án đã thi công các hạng mục hạ tầng kỹ thuật: san lấp, bờ kè, cống thoát nước thải... Đang trong giai đoạn ép cọc, thi công phần móng của 02 khối Chung cư B2, A3 và sẽ triển khai bán hàng vào quý 4/2010.

Phối cảnh Dự án:

MẶT BẰNG TỔNG THỂ



KHU DÂN CƯ TRƯƠNG ĐÌNH HỘI 3, P16, Q8

CHỦ ĐẦU TƯ : CÔNG TY DỊCH VỤ CÔNG ÍCH QUẬN 8
ĐVHT: CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VẠN PHÚC GIA
ĐVHT: CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG CÁT TƯỜNG



6.1.1.3. DỰ ÁN KHU NHÀ Ở LÊ MINH XUÂN

Cơ sở pháp lý của Dự án:

- Căn cứ Quyết định số 947/QĐ-UBND ngày 10/2/2006 của UBND Huyện Bình Chánh về phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch đồ án quy hoạch chi tiết 1/2000 Khu dân cư xã Lê Minh Xuân (khu II diện tích 150,63ha), Huyện Bình Chánh.
- Căn cứ vào văn bản số 4452/UBND-ĐTMT ngày 15/7/2008 của UBND Thành phố về chấp thuận địa điểm để Liên minh Hợp tác xã Thành phố thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở tại xã Lê Minh Xuân, Huyện Bình Chánh với quy mô 67,49ha.
- Căn cứ Quyết định số 2795/QĐ-UBND ngày 11/05/2010 của UBND Bình Chánh về duyệt nhiệm vụ quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở tại xã Lê Minh Xuân, Huyện Bình Chánh.

Thông tin chung về dự án:

- Tên dự án: **KHU NHÀ Ở LÊ MINH XUÂN**
- Chủ đầu tư: Công ty cổ phần Đầu tư Phát triển Đô Thị Gia Phú, là Công ty con của Công ty cổ phần Đầu tư Vạn Phúc Gia (VPG), tỷ lệ vốn góp của VPG đến tháng 07/2010 là 51% trên Vốn điều lệ.
- Địa điểm: Giáp tuyến đường Trần Đại Nghĩa và Lê Đình Chi tại xã Lê Minh Xuân, Huyện Bình Chánh, TP.HCM.
- Tổng diện tích đất: 79,67 ha, trong đó:
 - Diện tích đất nhà ở: 34,29 ha
 - Diện tích đất công cộng: 15,26 ha
 - Diện tích đất giao thông và cây xanh: 30,12 ha

Vị trí địa lý

Khu đất có diện tích 79,67 ha, với vị trí tiếp giáp:

- Phía Bắc: giáp đường Trần Đại Nghĩa
- Phía Nam: giáp Kênh 9
- Phía Đông: giáp Kênh A (đường Lê Đình Chi);
- Phía Tây: giáp ranh Dự án Khu nhà ở tái định cư phục vụ đô thị Sing Việt

Cửu Long và vùng kinh tế trọng điểm phía Nam. Do vậy, tiềm năng phát triển trong tương lai của dự án là rất lớn:

- Đây là dự án nhà ở xã hội thí điểm đầu tiên của Thành phố nên được UBND Thành phố và các sở ngành rất quan tâm. Quy hoạch chi tiết 1/500 và Hồ sơ pháp lý của dự án đã đầy đủ thuận tiện cho công tác đền bù giải tỏa và tiến hành xây dựng.
- Vị trí dự án phù hợp với đối tượng khách hàng có thu nhập trung bình và thấp. Mặt khác vị trí của dự án nằm trong tổng thể khu quy hoạch gần 500 ha bao gồm: khu sân golf và trường đua ngựa 320 ha, khu đô thị mới Sing Việt 70 ha và khu đô thị Gia phú gần 80 ha sẽ là lợi thế không nhỏ cho việc kinh doanh và bán hàng.
- Quỹ phát triển nhà ở Thành phố, Liên minh Hợp tác xã, Liên đoàn lao động Thành phố, Sở Xây Dựng là các đơn vị sẽ đảm bảo đầu ra cho toàn bộ sản phẩm quỹ nhà xã hội và nhà thu nhập thấp, khai thác khách hàng, hỗ trợ dự án.
- Toàn bộ quỹ nhà xã hội Thành phố sẽ hỗ trợ tín dụng đến 70% giá trị xây lắp với lãi suất thấp và dài hạn.
- Thị trường bất động sản dành cho người có thu nhập thấp hiện nay có nhu cầu rất lớn, khả năng thành công của dự án rất cao.

Với Chức năng trung tâm giáo dục, văn hóa du lịch: Bình Chánh được định hướng là trung tâm kinh tế với sản xuất công nghiệp tiểu thủ công nghiệp, thương nghiệp, dịch vụ. Đặc biệt Bình Chánh còn được bổ sung thêm chức năng trở thành trung tâm chuyên ngành về giáo dục, văn hóa du lịch, nghỉ ngơi, giải trí với cảnh quan thiên nhiên và nông nghiệp sinh thái kết hợp khai thác du lịch. Phát triển các khu dân cư mới kết hợp dân cư hiện hữu nhằm hỗ trợ cho nội thành giảm áp lực dân cư và từng bước đô thị hóa nông thôn.

Về quy hoạch giao thông: Trên cơ sở mạng lưới đường bộ chính hiện hữu sẽ xây dựng và phát triển mới một số tuyến trục chính nhằm hình thành hệ thống đường trục cấp 1, 2 tạo thành khung sườn giao thông chính, chủ yếu đảm nhận chức năng giao thông đối ngoại. Khai thác hợp lý các tuyến giao thông hiện hữu, bao gồm các tuyến Tỉnh lộ, hương lộ, các tuyến đường giao thông liên xã. Xây dựng các bến bãi, đầu mối giao thông chính kết hợp các phương thức vận chuyển: sắt – thủy – bộ. Đường sắt quốc gia là tuyến đường sắt Sài Gòn – Mỹ Tho theo trục Bắc Nam nằm song song đường cao tốc TPHCM – Trung Lương qua các xã Bình Chánh, Tân Kiên, Tân Nhựt và thị trấn Tân Túc của Bình Chánh. Hình thành tuyến vành đai giao thông đường thủy theo tuyến kênh Xáng, kênh An Hạ, kênh Lý Văn Mạnh. Dân số hiện trạng năm 2006 là 311.702 người. Theo dự kiến năm 2010 dân số là 500.000 người, năm 2015 khoảng 700.000 người và năm 2020 là 850.000 người (trong đó dân cư đô thị là 730.000 người, dân cư nông thôn khoảng 120.000 người).

Quy mô dự án:

- Tổng diện tích Sàn xây dựng, kinh doanh: 957.966 m², bao gồm:
 - Chung cư nhà xã hội: 342.000 m²
 - Chung cư nhà thu nhập thấp: 353.850 m²
 - Nhà liên kế: 74.736 m²
 - Nhà biệt thự: 187.380 m²
- Mật độ xây dựng:
 - Nhà ở xã hội, nhà ở thu nhập thấp: ≤ 90%.
 - Nhà ở kinh doanh: ≤ 60%.
- Tầng cao xây dựng:
 - Chung cư nhà xã hội: 05 tầng
 - Chung cư nhà thu nhập thấp: 15 tầng
- Tổng số căn hộ kinh doanh (căn hộ ở và căn hộ kinh doanh TMDV): 12.210 căn
 - 5.700 căn nhà xã hội: diện tích 45 m²/căn
 - 5.898 căn nhà thu nhập thấp: diện tích 45 m²/căn
 - 240 căn nhà liên kế: diện tích 230 m²/căn
 - 372 căn nhà biệt thự: diện tích 370 m²/căn

Tổng mức đầu tư dự kiến:

- **Tổng vốn đầu tư dự kiến:** 5.178.973 triệu đồng
 - Chi phí xây dựng công trình 4.622.844 triệu đồng
 - Chi phí hạ tầng kỹ thuật 288.390 triệu đồng
 - Chi phí đền bù + nộp tiền SDD 144.958 triệu đồng
 - Chi phí kiến thiết cơ bản khác 122.781 triệu đồng
- Nguồn vốn đầu tư
 - Dự kiến vốn chủ sở hữu: 795.255 triệu đồng
 - Vốn vay Ngân hàng: 250.000 triệu đồng
 - Vốn ứng trước khách hàng: 4.133.718 triệu đồng

Các chỉ tiêu đánh giá về hiệu quả tài chính:

- Tổng doanh thu thực dự kiến 6.947.653 triệu đồng
- Tổng chi phí dự kiến 5.256.973 triệu đồng

▪ Chi phí đầu tư:	5.178.973	triệu đồng
▪ Chi phí lãi vay:	78.000	triệu đồng
- Lợi nhuận trước thuế dự kiến	1.690.680	triệu đồng
- Lợi nhuận sau thuế TNDN	1.268.010	triệu đồng
- Tỷ lệ chiết khấu	15	%
- NPV	609.204	triệu đồng
- IRR	46	%
- Thời gian hoàn vốn đầu tư:	04 năm 10 tháng	

Tiến độ thực hiện dự án:

- Thời gian thực hiện dự án dự kiến trong 07 năm (từ năm 2010 đến 2016). Đến tháng 07/2010, dự án đã đền bù được: 50ha tương đương 63%. Kế hoạch hết quý 3/2010 sẽ đền bù hoàn tất.
- Dự kiến sẽ triển khai hạ tầng kỹ thuật vào quý 1/2011 và triển khai đầu tư kinh doanh từ quý 2 năm 2011.

Phối cảnh Dự án:

DỰ ÁN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG KHU NHÀ Ở XÃ HỘI LÊ MINH XUÂN, HUYỆN BÌNH CHÁNH



CHỦ ĐẦU TƯ : CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ GIA PHÚ

6.1.1.4. DỰ ÁN CHUNG CƯ THẠNH LỘC

Cơ sở pháp lý của Dự án:

- Căn cứ văn bản số 149/UBND-ĐT ngày 13/4/2009 của UBND Quận 12 có ý kiến quy hoạch địa điểm đầu tư xây dựng dự án chung cư cao tầng tại Phường Thạnh Lộc, Quận 12.
- Căn cứ Hợp đồng liên doanh ngày 30/06/2009 giữa Hợp tác xã Gia Phú, Công ty cổ phần Đầu tư Vạn Phúc Gia và ông Lê Hữu Thành về đầu tư xây dựng, kinh doanh Chung cư Thạnh Lộc tại Phường Thạnh Lộc, Quận 12, TP.HCM
- Căn cứ công văn số 6059/UBND-ĐTMT của UBND TP.HCM ngày 21/11/2009 về thuận chủ trương cho Hợp tác xã Gia Phú đầu tư xây dựng nhà ở thu nhập thấp tại khu đất 5.244 m², thửa số 94, Phường Thạnh Lộc, Quận 12.
- Căn cứ văn bản số 514/UBND-ĐT ngày 15/3/2010 của UBND Quận 12 về chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc và nghĩa vụ tài chính dự án chung cư Hợp tác xã Gia Phú, Phường Thạnh Lộc, Quận 12.

Thông tin chung về dự án:

- Tên dự án: **CHUNG CƯ THẠNH LỘC, PHƯỜNG THẠNH LỘC, QUẬN 12**
- Chủ đầu tư: Hợp tác xã Gia Phú.
- Các bên tham gia góp vốn theo Hợp đồng liên doanh hợp tác đầu tư xây dựng số 063/HTX-GP-HĐ ngày 30/06/2009:

STT	Chủ dự án	Tỷ lệ góp vốn
1	Công ty cổ phần Đầu tư Vạn Phúc Gia	30%
2	Hợp tác xã Gia Phú	35%
3	Ông Lê Hữu Thành	35%

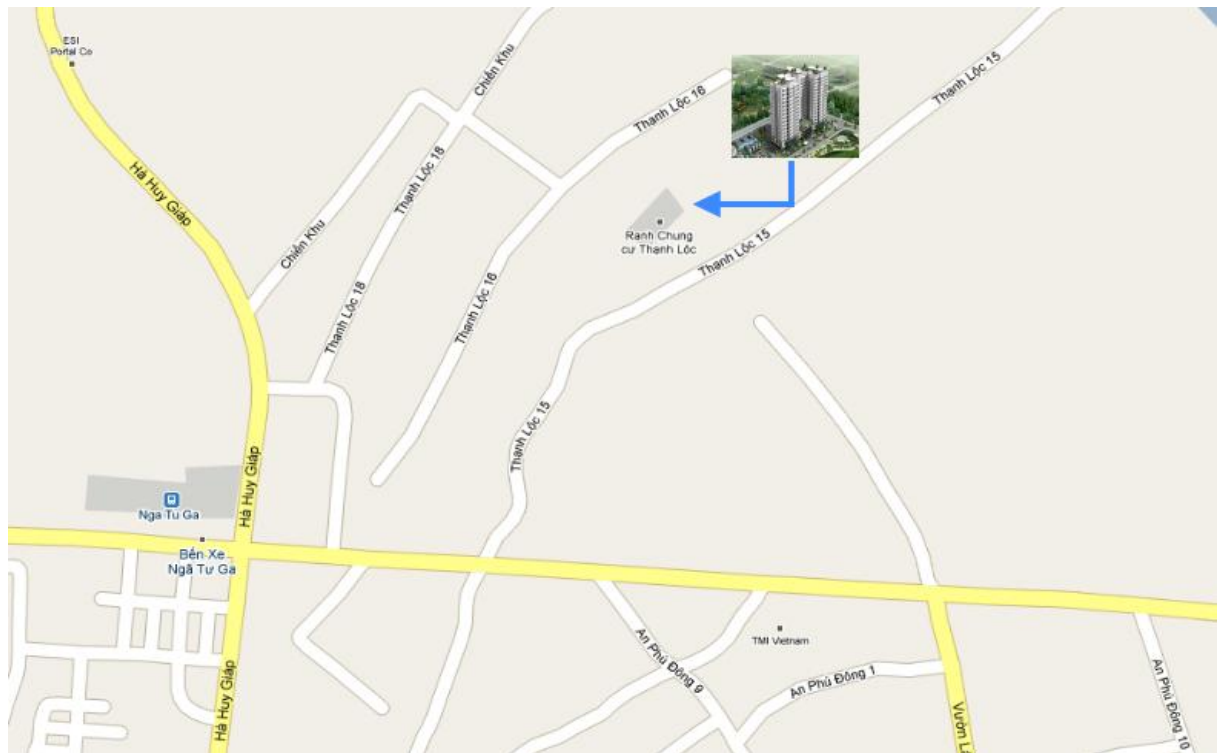
- Địa điểm: Tổ 13, Khu phố 3, Phường Thạnh Lộc, Quận 12, TP.HCM.
- Tổng diện tích đất: 6.050,3 m², trong đó diện tích đất trong lộ giới là 5.243,6 m²:
 - **Diện tích đất chung cư:** **2.721,8 m²**
 - Diện tích đất giao thông và cây xanh: 2.521,8 m²

Vị trí địa lý

Khu đất dự kiến xây dựng Chung cư Thạnh Lộc nằm về phía đông Phường Thạnh Lộc, cách đường Quốc Lộ 1A 650 m, có diện tích 6.050,3 m² thuộc Tổ 13, Khu phố 3, Phường Thạnh Lộc, Quận 12, TP.HCM. Ranh giới cụ thể như sau:

- Phía Đông Bắc: giáp đất nhà dân.

- Phía Tây Bắc: giáp đất đường đất vào khu dân cư.
- Phía Tây Nam: giáp đường đất liên thông trong khu phố 3.
- Phía Nam: giáp đất nhà dân trồng cây cảnh.



Sơ đồ vị trí dự án

Mục tiêu dự án:

Để góp phần cùng Thành phố cải thiện điều kiện ở cho người có thu nhập thấp và thực hiện theo Quyết định số 67/2009 QĐ-TTg của Thủ tướng Chính phủ ban hành ngày 24/4/2009 về khuyến khích phát triển nhà ở cho người có thu nhập thấp tại khu vực đô thị. Việc đầu tư xây dựng Chung cư Thanh Lọc tại Quận 12 là cần thiết.

Do nhu cầu về chỗ ở đối với những người có thu nhập thấp hiện nay rất bức xúc, cần sự quan tâm của Nhà nước. Riêng tại TP.HCM, dân cư tập trung cao ở các Quận trung tâm, bình quân trên 20.000 người/km² và còn rất nhiều khu nhà ổ chuột và nhà tạm xây trên kênh rạch, các khu nhà chung cư cũ đã bị xuống cấp trầm trọng... Phần lớn dân cư sống ở đây đều có nguồn thu nhập rất thấp, ít có khả năng tích lũy tạo dựng chỗ ở đàng hoàng. Mặc dù có nhiều nỗ lực nhưng TP.HCM vẫn không đủ khả năng để chăm lo nhà ở cho công nhân, người lao động nghèo có thu nhập thấp... trong khi nhu cầu về nhà ở ngày càng tăng. Theo “Quy hoạch tổng thể kinh tế xã hội, TP.HCM đến năm 2010 với mục tiêu phấn đấu đạt 73 triệu m² nhà ở, đưa diện tích bình quân đầu người hiện nay từ 6m²/người lên 10m²/người. Hiện nay, Thành phố cũng đã triển khai bốn chương trình xây dựng nhà ở:

- Xây dựng các khu đô thị mới ở các Quận vùng ven và ngoại thành cho tất cả các người dân có nhu cầu về nhà ở.
- Xây nhà cho người dân sống trên kênh rạch bị giải tỏa.
- Cải tạo các khu nhà lụp xụp, rách nát.
- Xây nhà cho cán bộ, công nhân viên và nhân dân lao động có thu nhập thấp.

Chính vì vậy, Vạn Phúc Gia đã góp vốn đầu tư cùng với Hợp tác xã Gia Phú để xây dựng trong chương trình thu nhập thấp của Chính phủ theo Quyết định 67/CP với các mục tiêu chính sau:

- Dự án Chung cư Thạnh Lộc Quận 12 sau khi hoàn thành sẽ góp phần đáp ứng nhu cầu về nhà ở cho người dân có thu nhập thấp trong Quận cũng như các Quận lân cận và có đầy đủ cơ sở hạ tầng kỹ thuật. Đồng thời giá bán phù hợp với từng đối tượng bởi chủ đầu tư dự án xây dựng theo nguyên tắc tính đủ chi phí để thu hồi vốn đầu tư xây dựng, kể cả lãi vay và lợi nhuận định mức tối đa là 10% chi phí đầu tư.
- Từng bước hình thành các khu đô thị, mở rộng nội thành theo quy hoạch tổng thể của Thành phố và của Quận 12 đã được duyệt. Từng bước thực hiện chương trình giãn dân từ nội thành ra các vùng ven và ngoại thành để đô thị hóa và chỉnh trang Thành phố.
- Tạo công ăn việc làm cho lực lượng lao động đáng kể tại địa phương.

Tiềm năng phát triển của dự án

Trong những năm gần đây, kinh tế Việt Nam ngày càng phát triển do đó tốc độ diện tích nhà ở cũng tăng tương ứng, trung bình 30 triệu m²/năm, riêng năm 2008 tăng 50 triệu m². Tuy nhiên thực tế trong thời gian qua các doanh nghiệp chỉ chú trọng đầu tư xây dựng nhóm nhà ở cao cấp, trong khi đại bộ phận người thu nhập trung bình và thấp lại rất chật vật để tìm chốn an cư, dù nhu cầu về nhà ở của nhóm đối tượng này ngày càng tăng. Đó là chưa kể nhu cầu về chỗ ở cho công nhân và sinh viên. Theo Tổng liên đoàn lao động Việt Nam hiện nay cả nước có khoảng gần 2 triệu cán bộ công chức có nhà riêng (40% là nhà bán kiên cố và 10% nhà tạm). Những người có nhà đa số là được từ trước năm 1972, chủ yếu sống trong các nhà chung cư xây dựng từ năm 1962. Số còn lại khoảng 1/3 cán bộ công chức chưa có nhà, phải ở nhờ nhà bố mẹ, ở tạm, thuê mượn... Về đối tượng là công nhân, tính đến cuối năm 2009 cả nước có khoảng 194 khu công nghiệp với khoảng 1 triệu lao động, do 70% là lao động nhập cư trên 90% số này vẫn phải thuê nhà trọ, chỉ khoảng 5%-7% là được sống trong các nhà trọ do doanh nghiệp xây dựng đàng hoàng, sạch đẹp.

Vì những lý do trên, Vạn Phúc Gia quyết định đầu tư dự án bởi vị trí tọa lạc tại phía Đông Phường Thạnh Lộc, cách quốc lộ 1A khoảng 650m, được bao bọc bởi các hệ thống giao thông chính và huyết mạch của Quận 12, gần các Khu công nghiệp tập trung của TpHCM.

Quy mô dự án:

Dự án được xây dựng trên khu đất 6.050,3 m² với quy mô toà nhà cao 15 tầng

- Tổng diện tích Sàn xây dựng: 32.598,42 m².
- Mật độ xây dựng: 51,91%
- Tổng diện tích Sàn kinh doanh: 23.941 m², bao gồm:
 - Diện tích Sàn căn hộ: 20.584 m²
 - Diện tích Sàn kinh doanh TMDV: 3.357 m²
- Tầng cao xây dựng: 15 tầng
- Tổng số căn hộ kinh doanh (căn hộ ở và căn hộ kinh doanh TMDV): 336 căn.

Tổng mức đầu tư dự kiến:

- Tổng vốn đầu tư dự kiến:	222.591	triệu đồng
▪ Chi phí xây dựng chung cư	157.776	triệu đồng
▪ Chi phí hạ tầng kỹ thuật	3.884	triệu đồng
▪ Chi phí đền bù + nộp tiền SDD	16.336	triệu đồng
▪ Chi phí trang thiết bị	15.778	triệu đồng
▪ Chi phí tư vấn	10.067	triệu đồng
▪ Dự phòng phí (10%)	18.750	triệu đồng
- Nguồn vốn đầu tư		
▪ Dự kiến vốn chủ sở hữu:	36.336	triệu đồng
▪ Vốn vay Ngân hàng:	24.000	triệu đồng
▪ Vốn ứng trước khách hàng:	162.255	triệu đồng

Các chỉ tiêu đánh giá về hiệu quả tài chính:

- Tổng doanh thu thực dự kiến	242.010	triệu đồng
- Tổng chi phí dự kiến	214.003	triệu đồng
▪ Chi phí đầu tư:	204.082	triệu đồng
▪ Chi phí hoạt động:	7.260	triệu đồng
▪ Chi phí lãi vay:	2.660	triệu đồng
- Lợi nhuận trước thuế dự kiến	28.007	triệu đồng

- Lợi nhuận sau thuế TNDN	28.007 triệu đồng
- Tỷ lệ chiết khấu	13 %
- NPV	16.765 triệu đồng
- IRR	70 %
- Thời gian hoàn vốn đầu tư:	02 năm 04 tháng

Tiến độ thực hiện dự án:

Dự án dự kiến xây dựng và đưa vào khai thác trong vòng 02 năm từ năm 2011 đến 2012.

Tính đến tháng 07/2010 dự án đang trong giai đoạn hoàn tất các thủ tục chuẩn bị đầu tư, phê duyệt dự án - thiết kế kỹ thuật thi công.

Phối cảnh Dự án:



DỰ ÁN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG CHUNG CƯ THẠCH LỘC, QUẬN 12

VPG CHỦ ĐẦU TƯ: HỢP TÁC XÃ GIA PHÚ
ĐVHT: CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VẠN PHÚC GIA
ĐVHT: ÔNG LÊ HỮU THÀNH

6.1.1.5. DỰ ÁN CHUNG CƯ LÔ B2 TRƯỜNG SA

Cơ sở pháp lý của dự án:

- Nằm trong quần thể chung cư Cù Lao Chà, Phường 17, Quận Bình Thạnh nên cơ sở pháp lý của dự án Chung cư Lô B₂ Trường Sa giống dự án Chung cư Lô B₁ Trường Sa.
- Quy hoạch 1/500 của dự án căn cứ theo Quyết định số 7927/QĐ-UBND của UBND Quận Bình Thạnh ngày 02/12/2009.

Thông tin chung về dự án:

- Tên dự án: **Chung cư B₂ Trường Sa, Phường 17, Quận Bình Thạnh**
- Chủ đầu tư:
 - ✓ Công ty Phát triển Nhà Bình Thạnh.
 - ✓ Công ty cổ phần Đầu tư Vạn Phúc Gia tham gia hợp tác đầu tư theo Hợp đồng kinh tế số 05/HĐ-PTN ngày 10/01/2007.

STT	Chủ dự án	Tỷ lệ góp vốn
1	Công ty cổ phần Đầu tư Vạn Phúc Gia	50%
2	Công ty Phát triển Nhà Bình Thạnh	50%

- Địa điểm dự án: Số 2 - 10 Trường Sa, Phường 17, Bình Thạnh, TP.HCM

- Tổng diện tích đất toàn khu: 10.896 m², trong đó:

- Diện tích đất chung cư lô B1: 2.410 m²
- Diện tích đất chung cư lô B2: 554 m²
- Diện tích nhà biệt thự: 2.215 m²
- Phần còn lại là diện tích đất giao thông và cây xanh

- Tổng vốn đầu tư dự kiến: **51.068** triệu đồng

Vị trí địa lý

Nằm gần kề với dự án chung cư Lô B₁ Trường Sa, trong quần thể chung cư Cù Lao Chà, Phường 17, Quận Bình Thạnh.

Mục tiêu của dự án, tiềm năng phát triển của dự án:

Với những thành quả đã có được từ dự án Chung cư Lô B₁ Trường Sa, dự án Chung cư Lô B₂ Trường Sa thực hiện nhằm hỗ trợ và khai thác tối đa tiềm năng phát triển của quần thể Cù Lao Chà, mang lại hiệu quả tài chính cho Công ty.

Quy mô dự án

- Tổng diện tích đất: 1.764 m²
- Tổng diện tích Sàn xây dựng: 4.968 m², bao gồm:
 - Diện tích Sàn tầng trệt: 540 m²
 - Diện tích Sàn tầng lửng: 378 m²
 - Diện tích Sàn từ tầng 2 đến tầng 8: 3.780 m²
 - Diện tích sân thượng: 270 m²
- Hệ số sử dụng đất: 2,66 lần
- Tầng cao xây dựng: 08 tầng (1 trệt, 1 lửng, 7 tầng)
- Tổng số căn hộ kinh doanh: 52 căn.

Tổng mức đầu tư dự kiến:

- **Tổng vốn đầu tư dự kiến (sau thuế VAT):** 51.068 triệu đồng
 - Chi phí xây dựng công trình: 31.997 triệu đồng
 - Chi phí đền bù + nộp tiền sử dụng đất: 14.112 triệu đồng
 - Chi phí tư vấn, quản lý dự án: 1.600 triệu đồng
 - Dự phòng phí và chi phí khác (10%): 3.359 triệu đồng
- Nguồn vốn đầu tư
 - Vốn chủ sở hữu: 15.000 triệu đồng
 - Vốn vay: 7.000 triệu đồng
 - Vốn ứng trước khách hàng: 29.068 triệu đồng

Các chỉ tiêu đánh giá về hiệu quả tài chính dự kiến:

- Tổng doanh thu thực dự kiến: 84.525 triệu đồng
- Tổng chi phí dự kiến: 49.804 triệu đồng
 - Chi phí đầu tư: 47.709 triệu đồng
 - Chi phí hoạt động (2% doanh thu): 1.691 triệu đồng
 - Chi phí lãi vay: 405 triệu đồng
- Lợi nhuận trước thuế dự kiến: 34.721 triệu đồng
- Lợi nhuận sau thuế TNDN: 26.040 triệu đồng
- Tỷ lệ chiết khấu: 16 %

- NPV 13.678 triệu đồng
- IRR 142,4 %
- Thời gian hoàn vốn đầu tư: 01 năm 00 tháng

Tiến độ thực hiện dự án:

- Kế hoạch thực hiện trong 03 năm từ năm 2010 – 2012.
- Dự kiến đến cuối năm 2010 dự án sẽ được đền bù xong. Kế hoạch quý 2/2012 bàn giao căn hộ cho khách hàng.

Phối cảnh dự án:



CÁC DỰ ÁN SẼ TRIỂN KHAI TỪ NĂM 2010 ĐẾN NĂM 2015

Stt	Dự án	Vị trí	Tổng VĐT dự kiến (tr đồng)	Hình thức
1	Chung cư Phường 11 Bình Thạnh	431 Nguyễn Xí P.11 Bình Thạnh	223.828	Chủ đầu tư
2	Chung cư Lưu Phái – Hoàng Mai – Hà Nội	Phía Nam Hà Nội, cách đường Ngọc Hồi khoảng 400m, Quận Hoàng Mai, TP Hà Nội	426.076	Chủ đầu tư
3	Khu phức hợp Quân Đoàn 4	Huyện Dĩ An, Bình Dương, nằm liền kề Khu Công nghiệp Sóng Thần 1 & 2	977.558	Chủ đầu tư

Nguồn: VPG

6.1.1.1. DỰ ÁN CHUNG CƯ P.11 BÌNH THẠNH

- Tên dự án: **DỰ ÁN CHUNG CƯ P.11 BÌNH THẠNH**
- Chủ đầu tư: Công ty cổ phần Đầu tư Vạn Phúc Gia
- Địa điểm: 431 Nguyễn Xí, Phường 11, Quận Bình Thạnh, TP.hcm
- Hình thức quản lý dự án: Công ty cổ phần Đầu tư Vạn Phúc Gia tự thực hiện dự án.
- Mục tiêu của dự án: Xây dựng chung cư cao 15 tầng
- Tổng diện tích đất: 3.760 m², trong đó diện tích đất trong lộ giới là 2.836 m²:
 - Diện tích đất chung cư: 1.504,89 m²
 - Diện tích đất giao thông và cây xanh: 1.331,31 m²
- Tổng diện tích Sàn xây dựng: 23.605 m²
- Tổng diện tích Sàn kinh doanh: 15.652 m²
- **Tổng vốn đầu tư dự kiến: 223.828 triệu đồng**
- Nguồn vốn đầu tư
 - Vốn tự có: 55.000 triệu đồng
 - Vốn vay Ngân hàng: 40.000 triệu đồng
 - Vốn ứng trước khách hàng: 128.828 triệu đồng
- Tỷ lệ chiết khấu: 17 %
- NPV: 18.016 triệu đồng
- IRR: 40,46 %
- Thời gian hoàn vốn đầu tư: 02 năm 02 tháng

Tiến độ thực hiện dự án:

Từ năm 2011 đến năm 2013

Phối cảnh Dự án:



6.1.1.2. DỰ ÁN CHUNG CƯ LƯU PHÁI – HOÀNG MAI – HÀ NỘI

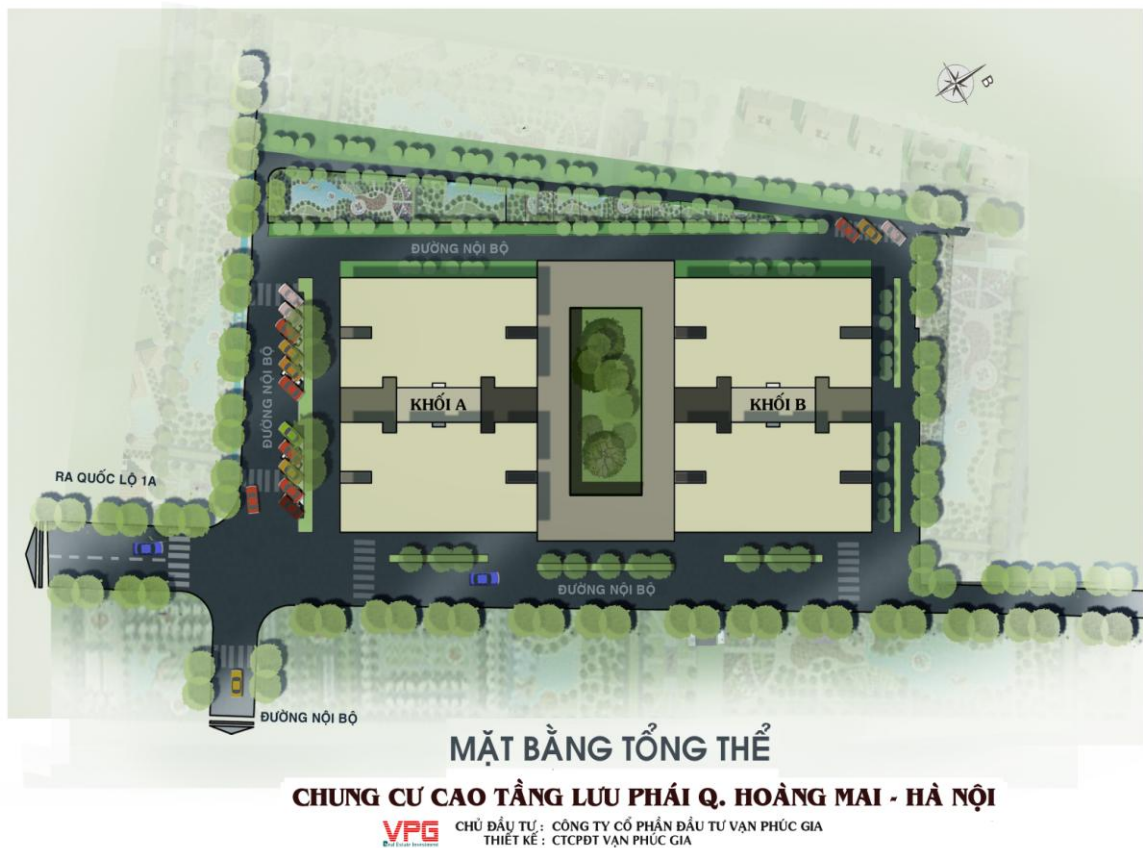
- Tên dự án: **DỰ ÁN CHUNG CƯ LƯU PHÁI – HOÀNG MAI – HÀ NỘI**
- Chủ đầu tư: Công ty cổ phần Đầu tư Vạn Phúc Gia
- Địa điểm: Dự án tọa lạc về phía Nam của Thành phố Hà Nội, cách đường Ngọc Hồi khoảng 400m, Quận Hoàng Mai, TP Hà Nội.
- Hình thức quản lý dự án: Công ty cổ phần Đầu tư Vạn Phúc Gia tự thực hiện dự án.
- Mục tiêu của dự án: Xây dựng chung cư cao 19 tầng.
- Tổng diện tích đất: 7.129 m², trong đó:
 - Diện tích đất chung cư: 3.419 m²
 - Diện tích đất giao thông và cây xanh: 3.710 m²
- Tổng diện tích Sàn xây dựng: 61.477 m²
- Tổng diện tích Sàn kinh doanh: 44.156 m²
- Tầng cao xây dựng: 19 tầng
- **Tổng vốn đầu tư dự kiến: 426.076 triệu đồng**
- Nguồn vốn đầu tư
 - Vốn chủ sở hữu: 22.000 triệu đồng
 - Vốn vay Ngân hàng: 79.000 triệu đồng

▪ Vốn ứng trước khách hàng:	325.076	triệu đồng
- Tỷ lệ chiết khấu	17	%
- NPV	23.831	triệu đồng
- IRR	162,25	%
- Thời gian hoàn vốn đầu tư:	02	năm

Tiến độ thực hiện dự án:

- Từ năm 2011 đến năm 2013
- Hiện đang đàm phán và Xúc tiến hợp tác đầu tư.

Phối cảnh Dự án:





CHUNG CƯ CAO TẦNG LƯU PHÁI Q. HOÀNG MAI - HÀ NỘI

VPG CHỦ ĐẦU TƯ: CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VẠN PHÚC GIA
THIẾT KẾ: CTCĐĐT VẠN PHÚC GIA

6.1.1.3. DỰ ÁN KHU PHỨC HỢP QUÂN ĐOÀN 4

- Tên dự án: **DỰ ÁN KHU PHỨC HỢP QUÂN ĐOÀN 4 – VPG**
- Chủ đầu tư: Công ty cổ phần Đầu tư Vạn Phúc Gia.
- Địa điểm: Dự án tọa lạc tại Huyện Dĩ An, Tỉnh Bình Dương, cách trung tâm Thành phố Hồ Chí Minh khoảng 10km, nằm liền kề Khu Công nghiệp Sóng Thần 1 và 2.
- Hình thức quản lý dự án: Công ty cổ phần Đầu tư Vạn Phúc Gia tự thực hiện dự án.
- Mục tiêu của dự án: Xây dựng khu phức hợp gồm chung cư, biệt thự, khách sạn, văn phòng, nhà kho, nhà hàng, trung tâm thương mại, khu dịch vụ thể dục thể thao...
- Tổng diện tích đất: 21 ha
- **Tổng vốn đầu tư dự kiến: 893.614 triệu đồng**
- Nguồn vốn đầu tư
 - Vốn tự có: 279.732 triệu đồng
 - Vốn vay Ngân hàng: 262.682 triệu đồng
 - Vốn ứng trước khách hàng: 351.198 triệu đồng
- NPV: 126.648 triệu đồng
- IRR: 15,46 %

- Thời gian hoàn vốn: 14 năm 11 tháng
- Thời gian hoàn vốn chiết khấu: 08 năm 07 tháng

Tiến độ thực hiện dự án:

- Bộ Tư lệnh Quân Đoàn 4 – Bộ quốc phòng hiện đang quản lý khu đất có diện tích 210.000 m².
- VPG đang trong giai đoạn trình duyệt phương án đầu tư cho Bộ quốc phòng về việc liên doanh liên kết đầu tư dự án:
 - + Thời gian liên doanh liên kết: 40 năm (2011 - 2051), triển khai từng hạng mục trong vòng 05 năm. Bắt đầu khai thác từng hạng mục từ quý 04/2011.
 - + Vạn Phúc Gia trực tiếp quản lý điều hành dự án.
 - + Sau thời gian liên doanh liên kết, VPG sẽ bàn giao lại toàn bộ công trình cho Bộ quốc phòng quản lý và sử dụng.

Phối cảnh Dự án:



6.1.2. Hoạt động tư vấn thiết kế, lập dự án đầu tư và xây lắp – xây dựng công trình

Lĩnh vực tư vấn thiết kế, lập dự án đầu tư và xây lắp – xây dựng công trình hiện là lĩnh vực truyền thống và chủ lực của Công ty. Với phương châm “Uy tín - Chất lượng – Giá cả hợp lý”, VPG luôn là bạn đồng hành cùng khách hàng. Công ty luôn đáp ứng được các yêu cầu khắt khe của khách hàng và được khách hàng đánh giá cao trong việc tư vấn thiết kế, tư vấn đầu tư cũng như tiến hành thi công các công trình an toàn, đúng tiến độ, chất lượng cao với giá thành hợp lý và cạnh tranh. Hiện nay các khách hàng của Công ty là các chủ đầu tư lớn có uy tín tại TP.HCM và các tỉnh lân cận. Bên cạnh đó, Công ty đang quản lý một đội ngũ cán bộ kỹ thuật, kiến trúc sư, kỹ sư thi công công trình, cán bộ quản lý chuyên nghiệp, giỏi nghề. Đây là nhân tố chủ lực, lực lượng cốt lõi làm nên những thành công của VPG trong những năm vừa qua.

Những năm đầu, từ năm 2005 đến năm 2008, khi Công ty bước vào kinh doanh lĩnh vực bất động sản, nguồn vốn kinh doanh còn thiếu hụt, quan hệ đối tác có nguồn quỹ đất còn bị hạn chế, Hội đồng quản trị và Ban điều hành Công ty xác định phát triển hoạt động tư vấn thiết kế, lập dự án đầu tư và xây lắp – xây dựng công trình trở thành một trong những hoạt động mũi nhọn của Công ty trong kế hoạch ngắn hạn và bổ trợ cho các chiến lược dài hạn trong tương lai.

So với hoạt động đầu tư kinh doanh bất động sản thì mảng hoạt động tư vấn thiết kế, lập dự án đầu tư và xây lắp – xây dựng công trình không hao tốn nhiều vốn nhưng đủ mang lại hiệu quả duy trì hoạt động kinh doanh của Công ty, khẳng định thương hiệu và đem lại các mối quan hệ với đối tác từ đó là bệ phóng để Công ty tiến thêm một bước trong chiến lược dài hạn là đầu tư kinh doanh bất động sản.

Hiểu rõ được vai trò cũng như tầm quan trọng của hoạt động này, VPG luôn tập trung công tác chuẩn bị đào tạo và phát triển tốt nguồn nhân lực cho hoạt động kinh doanh tư vấn thiết kế, lập dự án đầu tư, xây lắp – xây dựng công trình. Đến thời điểm hiện tại, đội ngũ tư vấn của VPG đủ tự tin giới thiệu cho khách hàng của mình các dịch vụ mà VPG đang cung cấp, cụ thể như sau:

- Các thủ tục pháp lý về bất động sản;
- Phương thức đầu tư, tạo lập, kinh doanh bất động sản;
- Tư vấn, hỗ trợ khách hàng về thủ tục vay tín dụng, ủy thác thanh toán... cho các hợp đồng mua bán bất động sản.
- Tư vấn về giá bất động sản;
- Tư vấn về hợp đồng mua bán, chuyển nhượng, thuê, thuê mua bất động sản;
- Tư vấn về các nội dung khác liên quan đến bất động sản.

Các Hợp đồng thiết kế lớn Công ty đã thực hiện:

Stt	Hợp đồng	Giá trị (triệu đồng)	Thời gian thực hiện
1	Tư vấn lập dự án đầu tư thiết kế kỹ thuật thi công xây dựng Trạm ra đa Hòn Đốc Vũng 5 – Hải Quân	163	Năm 2008
2	Tư vấn khảo sát địa hình và thiết kế xây dựng công trình Nhà kho I8 – ICD Tân Cảng Sóng Thần	173	Năm 2007
3	Tư vấn thiết kế xây dựng dự án Xí nghiệp chế biến thủy sản Hải Vương	294	Năm 2007
4	Tư vấn thiết kế xây dựng Nhà khách Hải Quân phía Nam, Ngô Văn Năm Q.1, TP.HCM	330	Năm 2007
5	Thiết kế Penthouse chung cư B1 Trường Sa	365	Năm 2010
6	Tư vấn đầu tư xây dựng công trình Chung cư Hiệp Bình Chánh, TP.HCM	579	Năm 2008
7	Tư vấn lập dự án đầu tư xây dựng, tư vấn thiết kế, tư vấn đấu thầu Tòa án Nhân dân tỉnh Sóc Trăng	819	Năm 2009
8	Tư vấn lập dự án đầu tư xây dựng Khu nhà ở Cao Tầng – Dĩ An – Bình Dương	1.250	Năm 2009
9	Tư vấn thiết kế kỹ thuật thi công Chung cư A, D, E Trương Đình Hội 2	18.343	Năm 2009
10	Tư vấn thiết kế kỹ thuật thi công – Tổng dự toán dự án Trương Đình Hội 2	20.296	Năm 2008

Các Hợp đồng thi công xây lắp Công ty đã thực hiện:

Stt	Tên Hợp đồng	Giá trị (trđ)	Nội dung	Thời gian thực hiện	Đối tác trong Hợp đồng
1	103HĐ/HV - 10	559	Thi công bờ kè hồ đại viên	Năm 2010	Cty TNHH Liên doanh Hoa Việt
2	127HĐ/HV - 10	750	Thi công đường vành đai	Năm 2010	Cty TNHH Liên doanh Hoa Việt
3	01HĐKT/2010/V PG	1.294	Sửa chữa hội trường nhà nghỉ kh.sạn CĐ Thanh Đa	Năm 2010	Khách sạn Công đoàn Thanh Đa
4	44/HĐKT - 10	1.300	Thi công bờ kè, quy hoạch Bắc Đình Bộ Lĩnh, P26, Bình Thạnh	Năm 2010	Công ty Phát triển nhà Bình Thạnh
5	168HĐ/HV - 09	2.069	Thi công hạ tầng khu biệt thự số 4	Năm 2009	Cty TNHH Liên doanh Hoa Việt
6	005/HĐXL/2009	5.540	Thi công Lò giết mổ	Năm 2009	Cty TNHH Huỳnh Gia Huỳnh Đệ
7	161HĐ/HV - 09	10.933	Thi công các căn biệt thự của khu biệt thự số 4	Năm 2009	Cty TNHH Liên doanh Hoa Việt

Chiến lược của Công ty đối với hoạt động xây lắp: Công ty từng bước phát triển xây dựng theo hướng thực hiện các công trình xây dựng cao tầng từ nguồn việc là các dự án mà công ty đầu tư, các dự án của các đối tác chiến lược. Trong năm 2011 mảng xây dựng sẽ đảm nhận những hợp đồng xây lắp lớn và sẽ đóng góp đáng kể vào kế hoạch doanh thu của công ty.

Chiến lược của Công ty đối với 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 trên 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.

6.1.3. Hoạt động môi giới bất động sản và cho thuê văn phòng

Trong bối cảnh hiện nay, sự gia tăng dân số cùng tốc độ đô thị hóa chóng mặt tất yếu đã dẫn đến nhu cầu về nhà ở của người dân và cơ sở hạ tầng cho các hãng kinh doanh trở thành vấn đề cấp bách. Tại Việt Nam hiện nay, bất động sản chiếm tỷ trọng lớn trong của cải quốc gia, do vậy sự phát triển thị trường này có tác động to lớn đến sự phát triển kinh tế nói chung, trong đó vai trò của người môi giới là không thể phủ nhận. Chính vì vậy, dịch vụ môi giới bất động sản chiếm một vị trí ngày càng quan trọng trong hoạt động bất động sản. Điều này đòi hỏi phải có một sự nhận thức đúng đắn và đánh giá cụ thể hơn về hoạt động môi giới bất động sản ở Việt Nam. Có thể nói dịch vụ môi giới bất động sản đang đứng trước rất nhiều cơ hội để phát triển

Với tầm quan trọng như vậy, đầu năm 2008 VPG đã thành lập Sàn giao dịch bất động sản Vạn Phúc Gia để chuyên nghiệp hóa hoạt động môi giới bất động sản của mình. Các sản phẩm mà Sàn giao dịch bất động sản VPG giới thiệu là các sản phẩm được chính Ban quản lý Sàn giao dịch VPG cũng như bộ phận phụ trách dự án của Công ty trực tiếp xem xét tiêu chuẩn nhằm đảm bảo chất lượng sản phẩm đến tay người mua.

Ngoài ra, Sàn giao dịch bất động sản VPG còn môi giới giao dịch cho các dự án mà VPG đang trực tiếp đầu tư hay hợp tác đầu tư, đó là hoạt động mang tính chất hỗ trợ nhằm đẩy mạnh hoạt động đầu tư, kinh doanh bất động sản của Công ty mà Hội đồng quản trị và Ban điều hành Công ty đã xác định trong chiến lược kinh doanh.

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 của cao ốc 35 Lý Văn Phúc, Quận 1, TP.HCM nhằm nâng cao hiệu quả kinh doanh của Công ty.

6.1.4. 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 và Kinh doanh vật liệu xây dựng.

a. Công ty cổ phần Địa ốc Dầu Khí Gia Định

Tên Công ty	: 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, buôn bán, kinh doanh khách sạn, kinh doanh bất động sản.
Vốn điều lệ	: 50.000.000.000 (Năm mươi tỷ) đồng
Số vốn góp thực của VPG	: 579.600 cổ phần, tương đương 5.796.000.000đ (Năm tỷ bảy trăm chín mươi sáu triệu đồng)
Thời điểm đầu tư	: Năm 2009 - 2010

b. Công ty cổ phần tư vấn thiết kế xây dựng

Tên Công ty	: 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 900.000.000đ (Chín trăm triệu đồng), chiếm tỷ lệ 7,5%.
Thời điểm đầu tư	: 06/2010

6.2. Cơ cấu doanh thu thuần và lợi nhuận gộp các mảng hoạt động qua các năm

Cơ cấu doanh thu thuần các mảng hoạt động qua các năm

Đơn vị tính: triệu đồng

Stt	DOANH THU THUẦN	Năm 2008		Năm 2009		06 tháng 2010	
		Giá trị	%DTT	Giá trị	%DTT	Giá trị	%DTT
1	Đầu tư bất động sản	-	-	37.625	55,03%	12.078	47,74%
2	Xây dựng công trình	9.224	73,63%	13.579	19,86%	10.852	42,89%
3	Tư vấn thiết kế	2.000	15,97%	14.000	20,47%	-	-
4	Môi giới BĐS và cho thuê văn phòng	1.303	10,40%	3.174	4,64%	2.370	9,37%
@	Tổng cộng	12.527	100%	68.378	100%	25.300	100%

Nguồn: Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2008, 2009 và BCTC quý 2/2010 của VPG

Cơ cấu doanh thu của VPG có sự chuyển dịch lớn từ năm 2008 đến 06 tháng năm 2010. Nếu như ở năm 2008, doanh thu VPG có được chủ yếu từ hoạt động xây lắp, xây dựng công trình, chiếm 73,63% tổng doanh thu thuần của Công ty, thì đến năm 2009 và 06 tháng năm 2010 tỷ trọng doanh thu phần lớn tập trung cho hoạt động kinh doanh đầu tư bất động sản, lần lượt chiếm 55,03% và 47,74% tổng doanh thu thuần của Công ty. Đây là doanh thu có được từ dự án Chung cư Lô B₁ Trường Sa, Công ty hợp tác đầu tư với Công ty Phát triển nhà Bình Thạnh.

Tuy tỷ trọng doanh thu của 03 lĩnh vực còn lại: xây dựng – xây lắp công trình, tư vấn thiết kế và môi giới bất động sản – cho thuê văn phòng giảm trong năm 2009 và 06 tháng năm 2010 nhưng lại có sự tăng trưởng mạnh về giá trị tuyệt đối. Qua đó trong năm 2009:

- Tốc độ tăng trưởng lĩnh vực xây lắp – xây dựng công trình: 47,22%
- Tốc độ tăng trưởng lĩnh vực tư vấn thiết kế: 600%
- Tốc độ tăng trưởng lĩnh vực môi giới bất động sản và cho thuê văn phòng: 143,53%.

Sự thay đổi trong cơ cấu doanh thu qua các năm từ 2008 đến 6 tháng 2010 là phù hợp với định hướng chiến lược hoạt động lâu dài của Công ty – chủ lực là kinh doanh bất động sản.

Cơ cấu Lợi nhuận gộp các mảng hoạt động qua các năm

Đơn vị tính: đồng

Stt	Lợi nhuận gộp	Năm 2008		Năm 2009		06 tháng 2010	
		Giá trị	%DTT	Giá trị	%DTT	Giá trị	%DTT
1	Đầu tư bất động sản	-	-	17.063	90,01%	4.612	59,09%
2	Xây dựng công trình	2.535	90%	1.358	7,16%	1.447	18,23%
3	Tư vấn thiết kế, Môi giới BĐS và cho thuê văn phòng	282	10%	536	2,83%	1.880	23,68%
@	Tổng cộng	2.817	100%	18.957	100%	7.939	100%

Nguồn: Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2008, 2009 và BCTC quý 2/2010 của VPG

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 Công ty bước vào lĩnh vực bất động sản, 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% chủ yếu trong cơ cấu lợi nhuận Công ty.

Đến năm 2009 và 06 tháng 2010, Hội đồng quản trị đã trình và thông qua Đại hội đồng cổ đông Phương án tăng vốn góp Công ty. Điều này giúp cho Công ty có thêm tiềm lực về tài chính, do đó Hội đồng quản trị Công ty đã mạnh dạn hợp tác đầu tư với các đối tác có Quỹ đất lớn và thu về kết quả 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 4,61 tỷ đồng trong 06 tháng 2010, chiếm 90% và 59% lợi nhuận gộp Công ty, đây là khoản lợi nhuận từ dự án Chung cư Lô B₁ Trường Sa, dự án Công ty hợp tác đầu tư với Công ty phát triển Nhà Bình Thạnh.

6.3. Nguyên vật liệu

a. Nguồn nguyên vật liệu (yếu tố đầu vào)

VPG hoạt động trong lĩnh vực hợp tác đầu tư, kinh doanh Bất động sản, tư vấn thiết kế dự án, xây lắp – xây dựng công trình nên Công ty sử dụng nhiều các yếu tố đầu vào của Công ty chủ yếu liên quan đến hoạt động xây lắp – xây dựng công trình, bao gồm: nguyên vật liệu xây dựng, trang trí nội thất, thi công . . . trong hoạt động xây dựng được cung cấp từ hai nguồn:

- Các nhà cung cấp trong nước: xi măng, sắt thép, cát, đá xây dựng, gạch ngói, gỗ ván, vật tư điện nước, gạch Ceramic, đá các loại ...
- Các nguồn nhập khẩu: sắt hình U, I, cọc ván thép, vật tư đặc chủng, cáp dự ứng lực...

Theo chiến lược, VPG đang hướng tới một mô hình đầu tư bất động sản khép kín và VPG sẽ là chủ đầu tư dự án: tư vấn thiết kế - đầu tư – xây dựng – cung cấp vật liệu đầu vào – tiêu thụ sản phẩm trong chiến lược phát triển dài hạn và bền vững của Công ty. Khi đó Công ty sẽ có thêm yếu tố đầu vào là: các quỹ đất nằm trong dự án được quy hoạch, các cơ sở hạ tầng kỹ thuật và công trình xây dựng trên đất (các căn hộ, biệt thự, nhà vườn, khu công nghiệp...).

b. Sự ổn định của các nguồn cung cấp:

Khi Công ty đã trở thành chủ đầu tư dự án và tiến hành xây lắp, xây dựng công trình, sự ổn định về nguồn cung cấp vật liệu đầu vào là cần thiết đối với hoạt động kinh doanh của Công ty. Thị trường vật liệu xây dựng và các yếu tố đầu vào khác phục vụ cho hoạt động thi công, xây lắp trong thời gian qua như xi măng, sắt thép xây dựng, điện, dầu máy... mặc dù có những biến

động theo chiều hướng tăng về giá cả, nhưng vẫn đa dạng về nguồn hàng, chủng loại hàng và số lượng các nhà cung cấp. Giá cả của các loại vật liệu xây dựng tăng là xu thế chung trên toàn thế giới do giá dầu và chi phí khác biến động, các nhà sản xuất và các nhà cung cấp phải tăng giá bán lên tương ứng. Bên cạnh đó, Việt Nam là nền kinh tế đang phát triển, tốc độ đô thị hóa nhanh, nhu cầu xây dựng nhà cửa và cơ sở hạ tầng ngày càng lớn cũng có những tác động nhất định đến thị trường các yếu tố đầu vào của hoạt động thi công xây lắp. Hiện nay hầu hết các loại vật liệu xây dựng cơ bản đều có thể do các doanh nghiệp trong nước sản xuất, do đó nguồn cung cấp tương đối ổn định, đảm bảo.

c. Ảnh hưởng của giá cả nguyên vật liệu tới doanh thu, lợi nhuận

Do nguyên vật liệu là một phần của yếu tố đầu vào tạo nên giá vốn của dự án bất động sản nên những biến động về giá cả nguyên vật liệu đều có ảnh hưởng sự ảnh hưởng đến doanh thu và lợi nhuận của Công ty.

Giá cả vật liệu xây dựng tăng làm tăng chi phí đầu vào nhưng giá bán đầu ra đã được ấn định trước hoặc không thể tăng tương ứng, do vậy sẽ làm tăng chi phí hoạt động thi công xây lắp, ảnh hưởng đến chi phí thực hiện các dự án bất sản và ảnh hưởng đến kết quả kinh doanh của Công ty.

Để tạo sự ổn định nguồn cung cấp nhằm hạn chế sự gia tăng yếu tố chi phí đầu vào, ảnh hưởng đến kết quả kinh doanh trong lĩnh vực đầu tư bất động sản, Công ty đã thực hiện:

- Lập dự toán đầu tư đúng và đủ theo đúng quy định của pháp luật: chi phí xây dựng công trình và chi phí đầu tư trang thiết bị phải được dự toán giá phù hợp theo từng giai đoạn đầu tư của dự án, khoản dự phòng tài chính và dự phòng phí, trượt giá nguyên vật liệu phải được lập đầy đủ và đảm bảo cho hiệu quả dự án có tính khả thi cao nhất.
- Tiến độ triển khai dự án: Công ty triển khai dự án theo đúng tiến độ đã đề ra ban đầu, tránh sự trượt giá nguyên vật liệu theo thời gian. Khi có sự chậm trễ về tiến độ, Công ty tìm giải pháp điều chỉnh kịp thời tiến độ thực hiện và mức chi phí đầu tư của dự án.
- Kiểm tra, kiểm soát định kỳ tháng, quý các khoản chi phí đầu tư vào dự án được thực hiện bởi Kế toán trưởng và Ban quản lý dự án dựa trên dự toán chi phí dự án.

Ngoài ra, đối với lĩnh vực xây dựng, cung cấp nguyên vật liệu đầu vào, tiêu thụ sản phẩm thì Công ty đã thực hiện:

- Chú trọng thiết lập quan hệ với các nhà cung cấp, thường xuyên duy trì việc đánh giá các nhà cung ứng, thực hiện ký kết Hợp đồng hay Hợp đồng nguyên tắc, luôn thanh toán tiền vật tư đầy đủ đúng hạn cho các nhà cung cấp để giữ uy tín, tìm hiểu và tiếp cận các nhà cung cấp với giá cả cạnh tranh, chất lượng đảm bảo và điều kiện thanh toán linh hoạt.

6.4. Chi phí sản xuất

Với phương châm: “Giải pháp tài chính là xương sống của hoạt động kinh doanh, đầu tư bất động sản”, nên Công ty đã xây dựng một hệ thống luân chuyển và quản lý tài chính khá chặt chẽ. Hàng tháng, Ban giám đốc Công ty, bộ phận tài chính kế toán luôn tiến hành kiểm tra, kiểm soát các biến động về chi phí hoạt động dựa trên kế hoạch kinh doanh, kế hoạch tài chính đã được phê duyệt trước, nhằm phát hiện kịp thời và có phương án điều chỉnh các nguồn chi phí hợp lý nhất. Bên cạnh đó, công tác quản trị tài chính luôn phân tích, đánh giá những ảnh hưởng của chi phí tới hoạt động sản xuất kinh doanh và đưa ra các nhận định, dự báo về tình hình biến động chi phí sản xuất và những ảnh hưởng của biến động đó, nhằm giúp cho Ban lãnh đạo đưa ra các quyết định kinh doanh hiệu quả nhất. Ngoài ra, việc cân đối dòng vốn được đặt lên hàng đầu để giải quyết những bài toán vốn cho bức tranh hoạt động tổng thể của Công ty.

Cơ cấu các loại chi phí của Công ty năm 2008, 2009 và 06 tháng 2010

Đơn vị tính: triệu đồng

Stt	Yếu tố chi phí	Năm 2008		Năm 2009		06 tháng 2010	
		Giá trị	%CP	Giá trị	%CP	Giá trị	%CP
1	Giá vốn hàng bán	9.710	78,91%	49.422	87,18%	17.360	82,75%
2	Chi phí bán hàng	-	-	-	-	-	-
3	Chi phí QLDN	2.195	17,84%	3.568	6,29%	2.976	14,18%
4	Chi phí tài chính	400	3,25%	3.697	6,52%	642	3,07%
@	Tổng cộng	12.306	100%	56.686	100%	20.978	100%

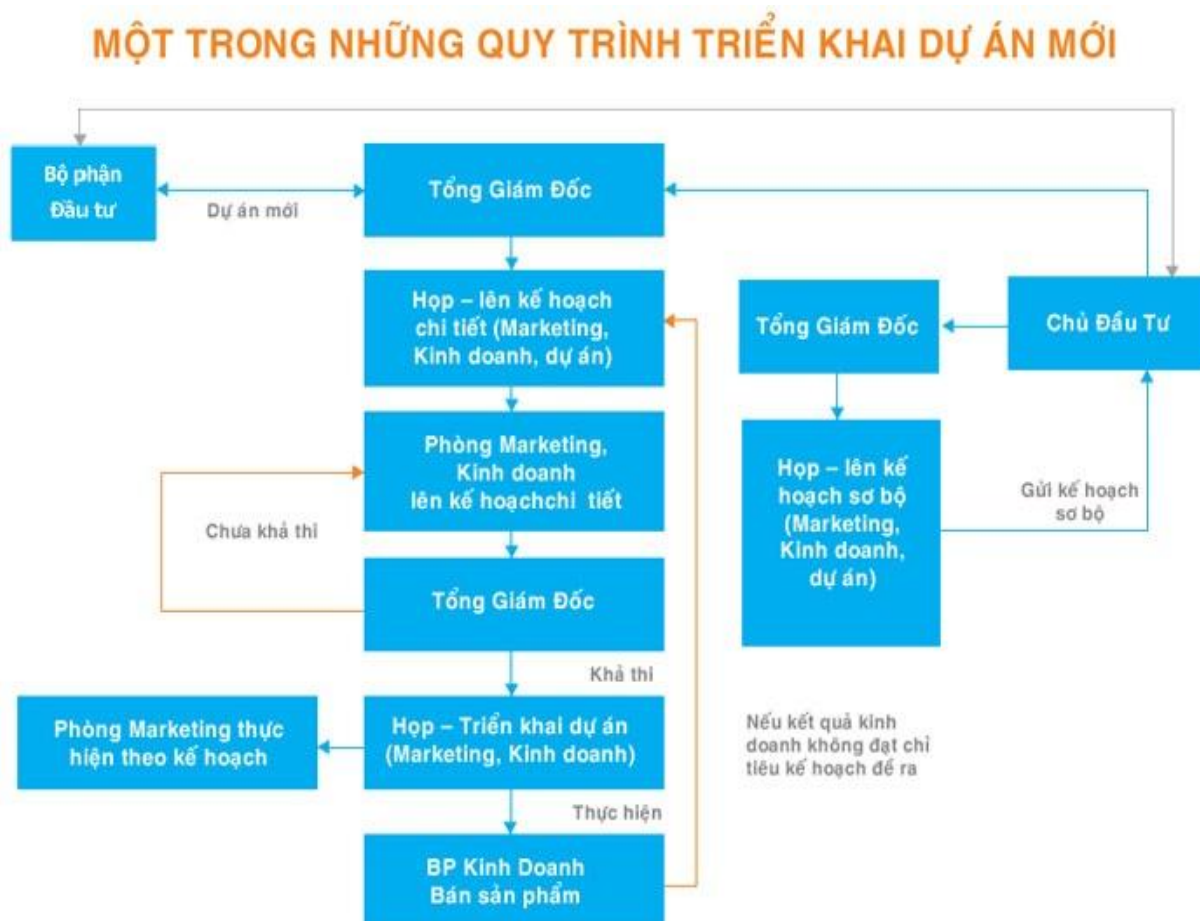
Nguồn: Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2008, 2009 và BCTC quý 2/2010 của VPG

Trong tổng chi phí của VPG, chiếm tỷ trọng lớn nhất là chi phí giá vốn hàng bán, chi phí quản lý doanh nghiệp và chi phí tài chính chiếm tỷ trọng thấp tương đối thấp, cụ thể như sau:

- Giá vốn hàng bán chủ yếu là giá vốn của dự án Chung cư Lô B₁ Trường Sa và giá vốn nguyên vật liệu đầu vào của hoạt động xây lắp – xây dựng công trình, chiếm gần 80% tổng chi phí Công ty.
- Chi phí bán hàng: không có, là do sản phẩm căn hộ mà VPG hợp tác đầu tư luôn có đầu ra mà không cần chi phí bán sản phẩm.
- Chi phí quản lý doanh nghiệp: là chi phí khấu hao tài sản cố định, chi phí lương nhân viên môi giới Sàn giao dịch bất động sản, nhân viên văn phòng Công ty, lãnh đạo Công ty... chiếm xấp xỉ 7 - 10% trong tổng chi phí.
- Chi phí tài chính, chủ yếu là chi phí lãi vay: Hiện nay VPG phải trả lãi vay cho Hợp đồng vay tín dụng ngắn hạn của Ngân hàng Techcombank và các đối tượng khác, chiếm 4 – 7% tổng chi phí Công ty.

6.5. Trình độ công nghệ

VPG quan tâm đến việc ứng dụng các công nghệ tiên tiến và phù hợp với từng giai đoạn phát triển cụ thể. Hiện nay, Sàn giao dịch bất động sản VPG và công tác xét duyệt đầu tư dự án của Công ty đều ứng dụng công nghệ và quy trình chuyên nghiệp:



Bước 1: Bộ phận đầu tư tìm kiếm dự án khả thi và liên hệ với các Chủ đầu tư dự án

Bước 2: Trình Ban Tổng giám đốc phê duyệt

Bước 3: Sau khi Ban Tổng giám đốc phê duyệt sẽ liên hệ thỏa thuận với Chủ đầu tư

Bước 4: Các phòng ban liên quan lên kế hoạch chi tiết triển thực hiện dự án trình Ban Tổng giám đốc phê duyệt

Việc phân công công việc rõ ràng, chuyên nghiệp và có quy trình cụ thể giúp hoạt động kinh doanh và đầu tư của Công ty được quyết định kịp thời, đúng thời điểm, giảm sai sót và có hiệu quả cao.

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

Phát triển sản phẩm mới là một trong những ưu tiên trong chiến lược kinh doanh của VPG nhằm mang lại hiệu quả cao trong kinh doanh và đầu tư cũng như có giá trị phục vụ cao nhất cho xã hội, đáp ứng được nhu cầu ngày càng cao của người tiêu dùng. Với mục

tiêu như trên, trong quá trình hoạt động kinh doanh, Công ty luôn nắm bắt thị trường để có thể cung cấp đa dạng các sản phẩm bất động sản đáp ứng cho nhu cầu của nhà đầu tư. Để có những sản phẩm mới công ty luôn tìm tòi và nghiên cứu cụ thể các vấn đề sau:

- Về cấp độ của sản phẩm: Tùy theo vị trí của sản phẩm công ty nghiên cứu để xây dựng các sản phẩm căn hộ, nhà phố, biệt thự đáp ứng các nhu cầu khác nhau như cao cấp, trung bình, thu nhập thấp, nhà ở xã hội, phục vụ cho các đối tượng khác nhau, phù hợp với thị trường và điều kiện kinh tế của khách hàng.
- Về thiết kế: Bộ phận thiết kế của công ty luôn tìm tòi, sáng tạo để thiết kế những mẫu căn hộ, nhà phố, biệt thự đáp ứng được nhu cầu của khách hàng. Việc thiết kế phải bảo đảm sản phẩm đạt các tiêu chí cơ bản như: Giá thành thấp nhất, thiết kế hợp lý nhất, sử dụng công nghệ kỹ thuật tiên tiến, sử dụng vật liệu phù hợp, phù hợp với văn hóa và thị hiếu của khách hàng.
- Quy trình quản lý, tiết kiệm chi phí: Liên tục hoàn thiện và áp dụng quy trình quản lý phù hợp để giảm chi phí đầu tư đồng thời giảm giá thành sản phẩm.

6.7. Tình hình kiểm tra chất lượng sản phẩm/dịch vụ

Đặc thù hoạt động của Công ty là phải đưa ra thị trường những sản phẩm có chất lượng, vì vậy công tác kiểm tra chất lượng sản phẩm đều được quán triệt thực hiện đối với tất cả dự án Công ty hợp tác đầu tư. Đối với hoạt động môi giới, Sàn giao dịch bất động sản được chỉ đạo thực hiện theo hướng trung thực, nhanh chóng và chuyên nghiệp, tất cả vì khách hàng, các sản phẩm được Chủ đầu tư cam kết chất lượng.

Đối với hoạt động đầu tư dự án bất động sản do Công ty trực tiếp đầu tư, Công ty luôn thành lập Ban quản lý dự án chuyên giám sát và quản lý các dự án. Việc kiểm tra chất lượng sản phẩm được thực hiện rất nghiêm túc nhằm đưa ra các sản phẩm có chất lượng đúng như cam kết và theo quy định của pháp luật thông qua việc kết hợp giữa giám sát của chính Công ty và thuê giám sát độc lập có uy tín. Tất cả công đoạn giám sát quản lý chất lượng sản phẩm/dự án đều tuân thủ nghiêm ngặt theo quy định của Nghị định số 209/2004/NĐ-CP ngày 16/12/2004 của Chính phủ về quản lý chất lượng công trình xây dựng và Nghị định số 49/2008/NĐ-CP ngày 18/04/2008 về sửa đổi, bổ sung một số điều Nghị định số 209/2004/NĐ-CP.

6.8. Hoạt động Marketing

Hoạt động Marketing gắn liền với việc tổ chức và hoạt động của Bộ phận nghiên cứu thị trường, với một số nhiệm vụ chính như sau:

- Định kỳ nghiên cứu, báo cáo về tình hình thị trường, nhu cầu thị trường để lãnh đạo Công ty quyết định chiến lược sản phẩm, chiến lược đầu tư phù hợp.

- Kết hợp với nhân viên bán hàng khảo sát tình hình và các chính sách của đối thủ để quyết định: Chiến lược cạnh tranh, chính sách bán hàng, tổ chức các dịch vụ khuyến mãi để đẩy mạnh bán hàng.
- Định kỳ kết hợp với Công ty tư vấn đánh giá sức khỏe thương hiệu của Công ty để định vị thương hiệu, định vị và phân khúc giá cho sản phẩm...

Mục tiêu của Công ty là luôn đưa ra những sản phẩm, dịch vụ có chất lượng tốt, giá cả hợp lý, đáp ứng được nhu cầu của nhiều đối tượng khách hàng. Công ty chủ động phản ứng nhanh nhạy với những biến động của thị trường, luôn có chính sách khuyến mãi nhằm khuyến khích khách hàng quan tâm mua và sử dụng sản phẩm và dịch vụ của Công ty. Bên cạnh đó, Công ty luôn có những chương trình tiếp thị nhằm kích cầu đầu tư và khẳng định thương hiệu của Công ty trên thị trường, nhất là đối với lĩnh vực phân phối bất động sản.

- Sản phẩm và chính sách về giá cả: VPG xây dựng sản phẩm dựa trên kết quả nghiên cứu thị trường và ý kiến tư vấn thiết kế của Công ty thiết kế chuyên nghiệp. Phương châm của VPG trong việc xây dựng sản phẩm là đảm bảo sản phẩm có độ tiện ích, mỹ thuật cao, đảm bảo chất lượng. Cùng với các nghiên cứu thị trường về giá cả các sản phẩm tương tự trong cùng phân khúc thị trường, VPG tiến hành xây dựng chính sách sản phẩm, giá cả sao cho chất lượng/giá cả mang tính cạnh tranh cao so với các đơn vị cùng ngành. VPG áp dụng chính sách đa dạng hóa sản phẩm và chính sách giá đa dạng nhằm đáp ứng các nhu cầu khác nhau của các nhóm khách hàng tiềm năng. Ngoài ra, VPG có ký kết các hợp đồng hợp tác với các ngân hàng thương mại nhằm tạo điều kiện thuận lợi cho khách hàng nếu có nhu cầu vay vốn để mua sản phẩm.
- Hệ thống phân phối: Công ty đang từng bước chuẩn hóa quy trình hoạt động Sàn giao dịch bất động sản theo hướng độc lập, chuyên nghiệp. Hiện tại, Sàn giao dịch bất động sản VPG phân phối các sản phẩm là các dự án có giao dịch sôi động như Nam Sài Gòn, Tây Bắc Sài Gòn, Mỹ Phước – Bình Dương, Thủ Đức, Nhơn Trạch và Long Thành – Đồng Nai... Thông qua việc phân phối này, khách hàng sẽ nhận được sự hỗ trợ trong việc tư vấn về pháp lý, tư vấn về sản phẩm, tư vấn về thuế thu nhập cá nhân, về các chính sách khuyến mãi, hậu mãi... nhờ vậy mà hoạt động kinh doanh của Công ty luôn đạt hiệu quả cao. VPG được biết đến là một đơn vị phân phối chuyên nghiệp và đem lại lợi ích thiết thực cho khách hàng. Ngoài ra, các khách hàng có nhu cầu mua sản phẩm có thể tìm thấy những thông tin đầy đủ và cần thiết trên website của VPG.
- Hoạt động xây dựng và quảng bá thương hiệu: Thương hiệu là yếu tố tiên quyết để tồn tại và phát triển. Do vậy, Công ty đã và đang đầu tư xây dựng thương hiệu để giữ được vị trí của mình với mục tiêu là nhà phát triển dự án hàng đầu và là nhà phân phối dự án chuyên nghiệp, hiệu quả trên thị trường:

- Công ty tập trung cho việc chuyên nghiệp hóa tất cả các bộ phận, từ bộ phận marketing, quản lý thương hiệu đến phân phối.
- Các bộ phận thiết kế, nghiên cứu và phát triển cũng như bán hàng, tiếp thị... đều nhất quán trong chính sách xây dựng thương hiệu, phối hợp chặt chẽ để đảm bảo tính thống nhất trong thực hiện chính sách phát triển thương hiệu.
- Công ty tăng cường việc sử dụng các Công ty tư vấn, Công ty PR...

6.9. Nhãn hiệu thương mại, đăng ký phát minh sáng chế và bản quyền

Hiện tại Công ty đang sử dụng nhãn hiệu thương mại:



6.10. Các Hợp đồng lớn đang được thực hiện hoặc đã được ký kết

6.10.1. Các dự án VPG đã, đang và sẽ thực hiện

Stt	Tên Dự án	Sản phẩm	Thời gian thực hiện	Địa điểm
1	Chung cư B1 Trường Sa	Hợp tác đầu tư	36 tháng	Trường Sa, Bình Thạnh, HCM
2	Chung cư B2 Trường Sa	Hợp tác đầu tư	36 tháng	Trường Sa, Bình Thạnh, HCM
3	Chung cư Trương Đình Hội 3	Hợp tác đầu tư	48 tháng	Phường 16, Quận 8, HCM
4	Khu dân cư Lê Minh Xuân	Hợp tác đầu tư	60 tháng	Lê Minh Xuân, Bình Chánh
5	Chung cư Phường 11	Chủ đầu tư	24 tháng	Phường 11, Bình Thạnh, HCM
6	Chung cư Thạnh Lộc	Hợp tác đầu	24 tháng	Thạnh Lộc, Quận 12, HCM
7	Chung cư Lưu Phái	Hợp tác đầu tư	24 tháng	Ngọc Hồi, Hoàng Mai, Hà Nội
8	Khu phức hợp VPG - QĐ 4	Chủ đầu tư	49 năm	KCN Sóng Thần, Bình Dương

6.10.2. Các Hợp đồng tư vấn thiết kế, đầu tư xây dựng VPG đã, đang và sẽ thực hiện

Stt	Tên Hợp đồng	Giá trị (trđ)	Nội dung	Thời gian thực hiện	Đối tác trong Hợp đồng
1	01HĐKT/2010/VPG	1.294	Sửa chữa hội trường nhà nghỉ kh.sạn CĐ Thanh Đa	Năm 2010	Khách sạn Công đoàn Thanh Đa
2	44/HĐKT - 10	1.300	Thi công bờ kè, khu quy hoạch Bắc Đinh Bộ Lĩnh, P26, Bình Thạnh	Năm 2010	Công ty Phát triển nhà Bình Thạnh
3	07/HĐTV - TKCS - P4	1.462	Tư vấn lập thiết kế cơ sở - Lập DA đầu tư, chung cư cao tầng An Sinh, P.4, Q.8	Năm 2010	Công ty CP Đầu tư Phát triển Thăng Long

Stt	Tên Hợp đồng	Giá trị (trđ)	Nội dung	Thời gian thực hiện	Đối tác trong Hợp đồng
4	168HĐ/HV - 09	2.069	Thi công Hạ tầng khu biệt thự số 4	Năm 2009	Công ty TNHH Liên doanh Hoa Việt
5	005/HĐXL/2009	5.540	Thi công Lò giết mổ	Năm 2009	Công ty TNHH Huỳnh Gia Huỳnh Đệ
6	161HĐ/HV - 09	10.933	Thi công các căn biệt thự của khu biệt thự số 4	Năm 2009	Công ty TNHH Liên doanh Hoa Việt
7	08/HĐTV - TKKTTC - P4	13.623	Tư vấn Thiết kế bản vẽ thi công Tổng dự toán, Khu dân cư cao tầng An Sinh, Phường 4, Quận 8	Năm 2010	Công ty cổ phần Đầu tư Phát triển Thăng Long
8	63/HTX - GP - HĐ	189.667	Đầu tư kinh doanh Chung cư Thạnh Lộc, Quận 12	Năm 2009	- HTX Gia Phú - Lê Hữu Thành
9	05/HĐ - PTN	224.444	HTĐT dự án Chung cư B1 Trường Sa, Bình Thạnh	Năm 2007	Công ty Phát triển nhà Bình Thạnh
10	05/HĐ - PTN	250.000	HTĐT dự án Chung cư B2 Trường Sa, Bình Thạnh	Năm 2007	Công ty Phát triển nhà Bình Thạnh
11	01/HĐLD - 08	594.340	HTĐT dự án Chung cư Trường Đình Hội 3, P.16, Q.8	Năm 2008	Công ty Dịch Vụ Công Ích Quận 8
12	18/VPG - GP	6.032 tỷ	Hợp tác đầu tư dự án khu dân cư Lê Minh Xuân	Năm 2007	Hợp tác xã Gia Phú

Nguồn: VPG

7. Báo cáo kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty năm 2008, 2009 và 06 tháng năm 2010

7.1. Tóm tắt một số chỉ tiêu về hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty năm 2008, 2009 và 06 tháng năm 2010

Đơn vị tính : triệu đồng

Chỉ tiêu	Năm 2008	Năm 2009	% tăng giảm	06 tháng 2010
Tổng giá trị tài sản	112.910	80.448	(28,75)	106.478
Doanh thu thuần	12.527	68.378	445,84	25.300
Lợi nhuận từ HĐKD	232	11.703	4.942,79	7.940
Lợi nhuận khác	-	165	125.030,81	-74
Lợi nhuận trước thuế	232	11.868	5.010,92	6.653
Lợi nhuận sau thuế	205	9.791	4.684,26	5.773
Tỷ lệ lợi nhuận trả cổ tức	-	91,92%	-	-

Nguồn: Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2008, 2009 và BCTC quý 2/2010 của VPG

Hoạt động kinh doanh của Công ty VPG tập trung ở 03 lĩnh vực: kinh doanh đầu tư bất động sản, xây lắp – xây dựng công trình, tư vấn thiết kế và môi giới bất động sản - cho thuê văn phòng. Thành lập từ đầu năm 2005, đến nay sau hơn 04 năm hoạt động, Công ty đã bắt đầu giai đoạn “thu hoạch”, cụ thể như sau:

- Năm 2008, mô hình kinh doanh của VPG còn nhỏ và hoạt động với tiêu chí: ổn định kinh doanh trong ngắn hạn, tạo đà cho sự phát triển dài hạn. Công ty tập trung khai thác hoạt động tư vấn thiết kế, lập dự án đầu tư, xây lắp – xây dựng công trình tạo nguồn lợi nhuận cho Công ty mà không sử dụng nhiều nguồn vốn tự có. Tuy vậy Công ty vẫn có hiệu quả, doanh thu năm 2008 đạt 12,5 tỷ và lợi nhuận sau thuế năm 2008 của VPG đạt 205 triệu đồng.
- Năm 2009, được đánh giá là năm khởi điểm cho “mùa thu hoạch” lợi nhuận cho sản phẩm chính của VPG, cụ thể là Dự án Chung cư B1 Trường Sa. Trong năm này, ngoài việc tăng phần vốn góp Công ty lên mức 20 tỷ đồng, doanh thu của VPG đạt 68,4 tỷ đồng, tăng 445,84% so với năm 2008; lợi nhuận sau thuế đạt 9,8 tỷ đồng, tăng 484,26% so với năm 2008. Có thể nói, đây là năm hết sức quan trọng trong chiến lược phát triển dài hạn và bền vững của VPG. Với kết quả đạt được, năm 2009 thực sự trở thành bước đệm vững chắc cho sự phát triển mạnh mẽ của VPG, tạo tiền đề cho VPG thực hiện kế hoạch dài chúng và niêm yết trên Sở giao dịch chứng khoán nhằm chia sẻ cơ hội cũng như lợi nhuận với nhà đầu tư.
- Tính đến hết tháng 06/2010, tổng tài sản của VPG đạt 106,478 tỷ đồng, doanh thu thuần 25,3 tỷ đồng, đạt 19,46% kế hoạch doanh thu năm 2010; lợi nhuận sau thuế đạt 5,8 tỷ đồng, đạt 27,62% kế hoạch lợi nhuận năm 2010. Kết quả cho thấy, tốc độ tăng trưởng lợi nhuận tăng nhanh hơn tốc độ tăng trưởng doanh thu trong 06 tháng đầu năm 2010.

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

Thuận lợi:

- Hiện nay, các dự án mà Công ty đang hợp tác, đầu tư là các dự án nhà thu nhập trung bình và thu nhập thấp như dự án Lô B1 & B2 Trường Sa, Trường Đình Hội, Thạnh Lộc, Lê Minh Xuân. Đây là dòng sản phẩm phù hợp với nhu cầu và tình hình thị trường bất động sản hiện nay. Mặt khác, dòng sản phẩm này phù hợp với đa số người dân và kể cả những nhà đầu tư kỳ vọng lợi nhuận trong ngắn hạn. Dòng sản phẩm này có khả năng thu hồi vốn nhanh, đầu ra cho sản phẩm tốt do thị trường nhà ở cho người thu nhập thấp còn rất thiếu, thị trường nhà ở tái định cư được chính quyền/địa phương bao tiêu.
- Thị trường nhà ở cho người có thu nhập thấp và nhà ở xã hội sẽ còn tiếp tục phát triển trong thời gian tới khi Chính phủ đang khuyến khích và hỗ trợ phát triển loại hình nhà ở này.

- Xác định được qui mô vốn còn nhỏ và đang trong giai đoạn tích lũy, HĐQT và Ban điều hành Công ty đã chọn lựa loại hình kinh doanh cụ thể cho từng giai đoạn phát triển theo phương thức “lấy ngắn nuôi dài”, vì vậy mức độ rủi ro trong kinh doanh của Công ty được hạn chế.
- Năm 2009 là năm khởi đầu cho “mùa thu hoạch” lợi nhuận của Công ty, vì vậy hiệu quả trong các năm tới sẽ tiếp tục được Công ty duy trì ở mức ổn định như theo kế hoạch lợi nhuận mà Đại hội đồng cổ đông thường niên 2010 đã đặt ra. Đó là nền tảng để VPG tiếp tục mở rộng quy mô hoạt động (bao gồm quy mô vốn, quỹ đất) của mình. Theo kế hoạch đề ra, Công ty sẽ tiếp tục đầu tư vào các dự án nhà ở dành cho người thu nhập thấp và nhà ở xã hội như dự án Chung cư cao tầng Phường 11, Bình Thạnh; dự án Quân Đoàn 4; dự án Hoàng Mai Hà Nội.

Khó khăn:

- Khủng hoảng kinh tế thế giới được nhận định là đã qua vùng đáy nhưng hậu quả để lại vẫn còn tiếp diễn trong các năm tới. Thị trường bất động sản sắp tới được cho là sẽ sôi động hơn các năm vừa qua nhưng rủi ro về đầu ra cho sản phẩm dự án bất động sản vẫn còn cao.
- Hiện nay đội ngũ quản lý cấp cao về dự án và tài chính của Công ty vẫn còn đang thiếu, làm hạn chế đến kế hoạch đầu tư và phát triển các dự án bất động sản của Công ty trong thời gian tới.
- Việc đầu tư dự án bất động sản đòi hỏi yêu cầu vốn lớn và dài hơi, yêu cầu này buộc Công ty phải tiến hành tăng qui mô vốn hoạt động cả vốn tự có và vốn vay, rủi ro về tài chính sẽ xuất hiện nếu Công ty không quản trị tốt nguồn tài trợ này.

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

8.1. Vị thế của Công ty trong ngành

✓ Về qui mô vốn:

Với mức vốn điều lệ đến tháng 07/2010 là 50 tỷ đồng, VPG được xếp vào nhóm các doanh nghiệp có qui mô vốn trung bình trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản hiện nay. Tuy nhiên bước vào năm 2010, đây là năm khởi đầu cho việc thu hoạch lợi nhuận của Công ty từ các dự án đã đầu tư trước đây như B1 Trường Sa, Trương Đình Hội. Đây là tiền đề vững chắc cho Công ty tích lũy qui mô hoạt động lớn hơn trong tương lai. Bên cạnh đó việc tham gia niêm yết trên thị trường chứng khoán tập trung sẽ mở ra cho Công ty cơ hội huy động vốn, tăng năng lực tài chính để đầu tư cho các dự án, các kế hoạch lớn hơn trong thời gian đến.

✓ Về đầu tư dự án:

Mặc dù công ty mới đi vào lĩnh vực đầu tư dự án năm 2007 nhưng đến nay công ty đã khẳng định được vị thế của mình ở trình độ công nghệ và chất lượng công trình thông qua dự án B1 Trường Sa. Trong thời gian tới, hàng loạt các dự án do Công ty đầu tư/hợp tác đầu tư tiếp

tục được triển khai như Dự án chung cư B2 Trường Sa – Bình Thạnh thuộc quần thể Khu dân cư Cù Lao Chà, phường 17, Bình Thạnh, TP.HCM; Dự án cụm chung 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 với thiết kế hiện đại, quy mô dự án lớn sẽ khẳng định thêm về vị thế của Công ty trong lĩnh vực đầu tư dự án.

✓ **Về nhân sự:**

Đội ngũ lãnh đạo chủ chốt HĐQT và Ban điều hành là những người có kinh nghiệm lâu năm trong lĩnh vực quản trị các dự án, hoạt động kinh doanh bất động sản, xây dựng, tư vấn thiết kế, có sự kết hợp hài hòa giữa yếu tố kinh nghiệm kinh doanh với kỹ năng quản trị công ty. Công ty có đội ngũ cán bộ quản lý điều hành có trình độ đại học, sau đại học giàu kinh nghiệm, cán bộ kinh doanh có chuyên môn sâu, nhanh nhạy và am hiểu thị trường luôn gắn bó với công ty qua những năm hoạt động.

Sự tập trung và thống nhất quản lý nguồn nhân lực này là một lợi thế khá lớn của công ty so với các công ty khác, một môi trường làm việc tốt và chế độ đãi ngộ nhân tài phù hợp, công ty đã thu hút nhiều nhân lực tốt đến với công ty. Nguồn nhân lực giàu kinh nghiệm và tràn đầy nhiệt huyết này, công ty hoàn toàn có thể triển khai những chương trình nâng cao năng lực cạnh tranh của mình một cách toàn diện và thực hiện thành công chiến lược phát triển hoạt động kinh doanh của mình.

✓ **Sản phẩm, dịch vụ phù hợp và đáp ứng yêu cầu thị trường:**

Đối với bất cứ kinh doanh trong lĩnh vực nào thì việc nắm bắt và am hiểu thị trường là vô cùng quan trọng và có thể nói quyết định đến việc tồn tại và phát triển của doanh nghiệp, đồng thời bảo đảm cho việc kinh doanh có hiệu quả. Với sự am hiểu tường tận nhu cầu thị trường bất động sản, định hướng đầu tư ưu tiên hàng đầu của Công ty trong thời gian qua là nhắm vào phân khúc bất động sản dành cho người có thu nhập trung bình thấp, tái định cư. Đây là một lợi thế rất lớn đối với các doanh nghiệp cùng ngành khi thị trường bất động sản có xu hướng chững lại trong thời gian gần đây.

Mặc dù mới được thành lập từ năm 2005, Công ty cũng đã xây dựng và hình thành một chuỗi sản phẩm/dịch vụ gần hoàn chỉnh trong lĩnh vực bất động sản nhằm phục vụ tốt nhất cho khách hàng cũng như đảm bảo tính ổn định cho hoạt động của chính Công ty. Các sản phẩm/dịch vụ này đã giúp cho công ty tự tin xây dựng và thực thi các mục tiêu ngắn hạn lẫn dài hạn, bao gồm:

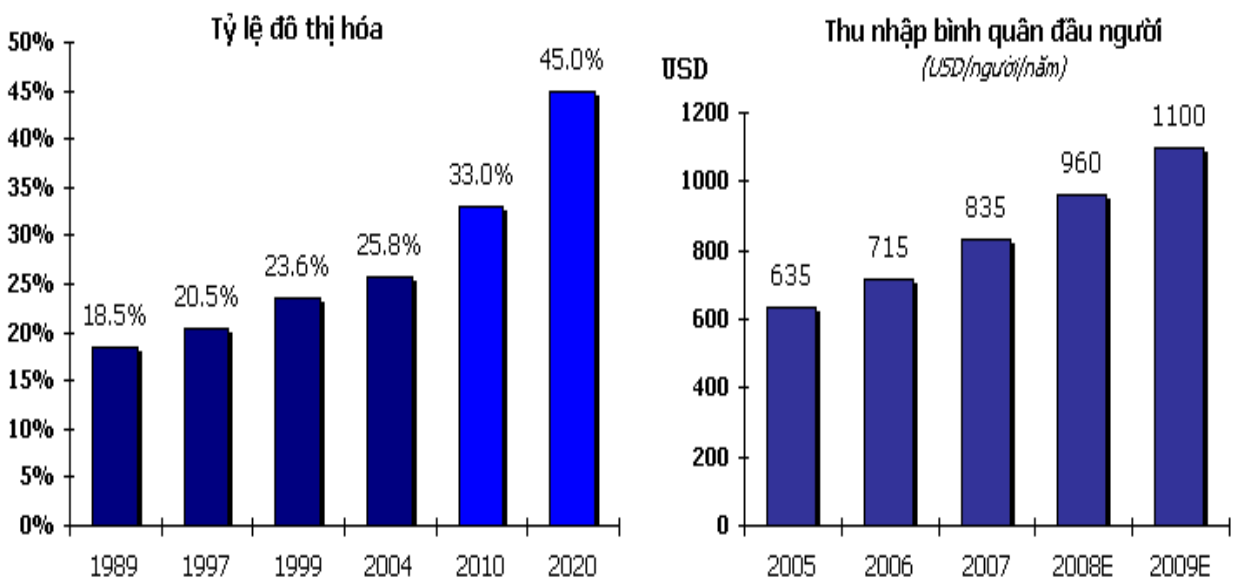
- Đầu tư và kinh doanh bất động sản.
- Tư vấn thiết kế, lập dự án đầu tư.
- Xây lắp, xây dựng công trình.
- Môi giới bất động sản (có Sàn giao dịch bất động sản) và cho thuê văn phòng.

8.2. Triển vọng phát triển của ngành

Hoạt động kinh doanh của công ty là tập trung vào lĩnh vực đầu tư kinh doanh bất động sản, môi giới bất động sản, hợp tác đầu tư, phân phối dự án bất động sản. Do vậy, triển vọng phát triển của ngành bất động sản là cơ sở cho sự phát triển kinh doanh của VPG.

Theo Dự báo tăng trưởng dân số và Chiến lược đô thị hoá tới năm 2020, dân số cả nước sẽ là 103 triệu người, trong đó dân số đô thị là 46 triệu người, chiếm tỷ lệ 45% số dân cả nước, bình quân tăng 1,56 triệu người/năm. Đất xây dựng đô thị sẽ là 460.000 ha, chiếm 1,40% diện tích đất tự nhiên cả nước, bình quân 100m²/người¹. Theo Chiến lược đô thị hóa của Nhà nước, nhu cầu xây dựng nhà ở đến năm 2020 là 18 – 20m²/người theo các chương trình phát triển nhà nhằm cung cấp các loại nhà ở phù hợp với các đối tượng xã hội có nhu cầu và mức thu nhập khác nhau. Xây dựng các công trình phục vụ công cộng, bảo đảm dành từ 3 – 5m² đất/người, đáp ứng nhu cầu vật chất và tinh thần của nhân dân ở từng đô thị, dành 5% quỹ đất đô thị cho xây dựng công trình phục vụ công cộng². Theo xu hướng trên, nhu cầu về nhà ở của các đô thị lớn như TP.HCM, Hà Nội . . . trong những năm tới còn rất lớn, mở ra cơ hội to lớn cho các doanh nghiệp kinh doanh trong lĩnh vực bất động sản.

**Tỷ lệ đô thị hóa (dân số đô thị/dân số cả nước) và
thu nhập bình quân đầu người (USD/người/năm) của Việt Nam**



Nguồn: - PGS.TS. Lưu Đức Hải, Viện trưởng Viện Quy hoạch Đô thị và Nông thôn, Bộ Xây dựng

- Chiến lược Phát triển thành phố: Từ tầm nhìn tới Tăng trưởng và Xóa đói giảm nghèo.

- Phiên họp toàn thể II: Phát triển đô thị ở Việt Nam, KTS Trần Ngọc Chính, Vụ trưởng Vụ Kiến trúc Quy hoạch Xây dựng, BXD. Số liệu 2010 và 2020 là dự báo.

¹ Nguồn: http://www.citiesalliance.org/events/2004/2004-cds-hanoi/hanoi_web/files/Session%202/S2-01-Tran%20Ngoc%20Chinh%20docVN.pdf

² Nguồn: <http://www.monre.gov.vn/monreNet/default.aspx?tabid=210&idmid=&ItemID=16723>

Cùng với sự phát triển kinh tế xã hội và gia tăng thu nhập của người dân, nhu cầu sinh sống trong một môi trường an toàn, hiện đại với các tiện ích cao cấp phát triển ngày càng nhanh. Là khu vực năng động và phát triển bậc nhất Việt Nam, Tp. Hồ Chí Minh và các vùng phụ cận đã thu hút một lượng rất lớn người lao động cũng như người dân đến làm ăn, sinh sống. Nhu cầu về nhà ở của người dân là rất lớn, trong đó có tỷ lệ cao nhu cầu về nhà ở và căn hộ. Thị trường bất động sản cũng là lĩnh vực có mối quan hệ thuận chiều với tốc độ đô thị hóa của cả nước. Tốc độ đô thị hóa ở Việt Nam ngày càng cao, hiện nay vào khoảng 26% dân số đang ở đô thị. Tỷ lệ này được dự báo là sẽ tiếp tục tăng trong những năm tới. Với sự gia tăng tốc độ đô thị hóa như dự báo, bên cạnh tốc độ tăng trưởng số căn hộ và nhà ở, những năm tới cũng sẽ chứng kiến sự bùng nổ của thị trường nhà ở dành cho người có thu nhập trung bình.

Nền kinh tế hội nhập ngày càng sâu, các công ty nước ngoài thâm nhập vào thị trường Việt Nam cùng với đội ngũ chuyên gia nước ngoài hùng hậu. Nhu cầu ổn định chỗ ở cho đối tượng này là rất lớn và tiêu chuẩn về nhà ở cao cấp của họ cũng rất cao. Luật Nhà ở cho phép người Việt Nam định cư ở nước ngoài đã về nước cư trú với thời hạn sáu tháng trở lên cũng được sở hữu một căn nhà riêng lẻ hoặc một căn hộ. Bên cạnh đó theo luật hiện hành thì đối tượng người Việt Nam định cư ở nước ngoài gồm: người về đầu tư lâu dài; người có công với đất nước; các nhà văn hóa, nhà khoa học, chuyên gia về hoạt động thường xuyên và những người được phép hồi hương, cũng được mua nhà ở trong nước (Nghị định 81/2001/NĐ-CP ngày 5/11/2001). Khi pháp luật liên quan đến việc mua nhà của Việt kiều ngày càng thông thoáng, đối tượng khách hàng này sẽ làm tăng cầu của thị trường bất động sản trong nước. Hiện có khoảng ba triệu kiều bào ở nước ngoài, trong đó có khoảng 100.000 kiều bào có nhu cầu mua và sở hữu nhà ở trong nước.

Thị trường bất động sản, đặc biệt là thị trường nhà ở cho dân cư, thị trường văn phòng cho thuê, căn hộ và trung tâm thương mại sẽ có sự phát triển mạnh mẽ trong vài năm tới nhờ các nhân tố sau:

- Thứ nhất, Luật Kinh doanh bất động sản và các văn bản hướng dẫn thi hành tạo hành lang pháp lý rõ ràng cho hoạt động kinh doanh bất động sản.
- Thứ hai, nhiều ngân hàng đang chuẩn bị đưa ra các chương trình cho vay dài hạn và có chính sách ưu đãi cho người thu nhập ổn định. Chính phủ cũng đã quan tâm hơn đến việc hỗ trợ nhà ở xã hội cho đại bộ phận người có thu nhập trung bình và thấp, ưu đãi cho các nhà đầu tư tham gia trong lĩnh vực này.
- Thứ ba, thị trường đang và sẽ có thêm nhiều sự tham gia của các nhà phát triển bất động sản chuyên nghiệp quốc tế, mạnh về vốn và kinh nghiệm.

- Thứ tư, các quy hoạch treo và dự án treo đang được rà soát và tiến tới phải xóa bỏ, nhường chỗ cho những dự án khả thi khác.
- Với tốc độ phát triển nhanh của khu vực kinh tế tư nhân và luồng vốn đầu tư nước ngoài đổ vào Việt Nam ngày càng nhiều, tình hình mất cân đối về cung cầu của thị trường văn phòng cho thuê sẽ còn kéo dài trong vài năm nữa. Nhu cầu cao ốc văn phòng, căn hộ cho thuê và mặt bằng sản xuất sẽ tăng cao do nhiều tập đoàn đa quốc gia thuộc các ngành, lĩnh vực khác nhau vào Việt Nam.
- Nhu cầu nhà ở cho mọi đối tượng cũng sẽ tăng mạnh và có thể nói là đang rất bức xúc do sự gia tăng dân số và quá trình đô thị hóa diễn ra nhanh. Nhu cầu phát triển hệ thống bất động sản về y tế, giáo dục đạt mức hiện đại, sang trọng cũng sẽ gia tăng với tốc độ lớn. Ngoài ra, xu hướng đầu tư về nước của Việt kiều cũng tạo ra nhu cầu về nhà ở, văn phòng, nhà xưởng...

8.3. Đánh giá về sự phù hợp định hướng phát triển của Công ty với định hướng của ngành, chính sách của Nhà nước, và xu thế chung trên thế giới

Chiến lược phát triển của VPG trong thời gian tới:

- Với mục tiêu phát triển nhanh – bền vững, VPG xác định hoạt động đầu tư kinh doanh bất động sản là hoạt động chính yếu, tiến tới sẽ phát triển các dự án do Công ty làm chủ đầu tư.
- Song song với 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.
- Trong ngắn hạn, Công ty sẽ tập trung đẩy nhanh đầu tư các dự án hợp tác đã có sẵn như B1 – B2 Trường Sa, Trương Đình Hội Q8, Thạnh Lộc Q12 để sớm đưa nhanh sản phẩm ra thị trường, tạo tiền đề cho kế hoạch phát triển các dự án do Công ty làm chủ đầu tư.
- 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 Công ty niêm yết trên Sở giao dịch chứng khoán.
- 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

khách hàng và các đối tác trong và ngoài nước, tạo tiền đề cho việc mở rộng phạm vi hoạt động sang các nước khác, thực hiện một cách thành công kế hoạch chiến lược phát triển của mình. Như vậy, với mục tiêu và hướng phát triển của Công ty là hoàn toàn phù hợp với định hướng của ngành, chính sách của Nhà nước, và xu thế chung trên thế giới.

9. Chính sách đối với người lao động

9.1 Số lượng người lao động trong Công ty

Tại thời điểm 30/6/2010, tổng số cán bộ công nhân viên của Công ty là 37 người.

❖ Phân loại theo trình độ

- Đại học : 24 người.
- Cao đẳng, trung cấp : 11 người.
- Sơ cấp : 2 người.

❖ Phân loại theo hoạt động

- Trực tiếp : 00 người
- Gián tiếp : 37 người

9.2 Chính sách đào tạo, lương thưởng, trợ cấp

Về nhân sự: vấn đề về nhân sự là tương lai của doanh nghiệp song song với hoạt động kinh doanh, Công ty đã xây dựng chiến lược về nhân sự một cách có hệ thống không chỉ là tiền lương, các chế độ đãi ngộ, môi trường mà công ty còn chú trọng, chăm lo tốt các hoạt động phong trào, công tác đoàn thể, từng bước nâng cao đời sống vật chất và tinh thần cho cán bộ công nhân viên.

Về tiền lương: Công ty xây dựng quy chế lương riêng nhằm đáp ứng yêu cầu đặc thù hoạt động của Công ty phù hợp quy định của pháp luật. Chính sách lương, thưởng đảm bảo khuyến khích sự đóng góp của người lao động vào hiệu quả hoạt động của toàn Công ty.

Về công tác đào tạo: Công ty luôn duy trì chính sách đào tạo hằng năm nhằm nâng cao trình độ đội ngũ lao động toàn Công ty. Hình thức đào tạo chủ yếu được thực hiện dưới dạng đào tạo tại chỗ và đào tạo chuyên sâu với các nội dung:

- a. Tập trung và có kế hoạch đào tạo, đào tạo lại và bồi dưỡng quản lý kinh tế và nghiệp vụ chuyên môn, đáp ứng tiêu chuẩn cán bộ, công nhân viên đối với từng chức danh quy định.
- b. Đối với cán bộ, công nhân viên chưa qua thực tiễn được thực hiện luân chuyển công việc, đưa xuống cơ sở một thời gian để rèn luyện, thử thách thêm trong thực tiễn.
- c. Đối với đội ngũ cán bộ lãnh đạo chủ chốt, được Công ty chú trọng bồi dưỡng các kiến thức về quản lý kinh tế; về hợp tác, liên doanh, liên kết với nước ngoài; về quản lý và điều

hành dự án; về pháp luật thuộc các lĩnh vực phụ trách; về tin học và ngoại ngữ. Đặc biệt ưu tiên đào tạo trình độ trên đại học để nâng cao về chuyên môn, phù hợp với yêu cầu, nhiệm vụ và định hướng chiến lược phát triển của Công ty.

- d. Hàng năm các phòng, ban, đơn vị trực thuộc tiến hành rà soát, kiểm điểm kết quả thực hiện kế hoạch đào tạo, bồi dưỡng trong năm, xây dựng kế hoạch về công tác đào tạo, đào tạo lại và bồi dưỡng cán bộ công nhân viên thuộc đơn vị mình cho năm sau và báo cáo cho Ban Giám đốc để theo dõi, chỉ đạo.

Về chế độ làm việc: Công ty luôn tuân thủ quy định của pháp luật về lao động như: chế độ làm việc 48 giờ/tuần và chế độ nghỉ ngơi hợp lý. Thời gian nghỉ phép, lễ tết, ốm, thai sản tuân thủ theo đúng quy định của Luật Lao động.

10. Chính sách cổ tức

Căn cứ theo quy định của Luật Doanh nghiệp và Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua, chính sách phân phối cổ tức do Hội đồng quản trị đề nghị và Đại hội đồng cổ đông quyết định như sau:

- Công ty chỉ được chi trả cho cổ đông khi Công ty kinh doanh có lãi và đã hoàn thành nghĩa vụ nộp thuế và các nghĩa vụ tài chính khác theo quy định của pháp luật.
- Cổ đông được chia cổ tức tương đương với phần vốn góp và tùy theo đặc điểm tình hình kinh doanh theo quyết định của Đại hội đồng cổ đông.
- Tỷ lệ cổ tức sẽ được Đại hội đồng cổ đông quyết định dựa trên đề xuất của Hội đồng quản trị, với căn cứ là kết quả hoạt động kinh doanh của năm hoạt động và phương án hoạt động kinh doanh của các năm tới.

Công ty được thành lập và đi vào hoạt động vào năm 2005, những năm đầu hoạt động từ 2005 đến 2008 lợi nhuận Công ty được giữ lại toàn bộ nhằm nâng cao khả năng tài chính, phát triển mở rộng hoạt động kinh doanh. Năm 2009 Công ty dùng lợi nhuận để chia cổ tức, tỷ lệ là 45% trên vốn điều lệ, tương ứng với 9 tỷ đồng.

Trong giai đoạn tới để đáp ứng nhu cầu mở rộng quy mô sản xuất hoạt động và phần nào bù đắp sự thiếu hụt nguồn vốn kinh doanh, dự kiến Công ty sẽ chia cổ tức 15 – 20% hàng năm trên Vốn điều lệ, phần lợi nhuận còn lại được tích lũy để tái đầu tư phát triển sản xuất kinh doanh.

11. Tình hình hoạt động tài chính

11.1. Các chỉ tiêu cơ bản

11.1.1. Khấu hao TSCĐ

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.

Khấu hao tài sản cố định được tính theo phương pháp đường thẳng. Thời gian khấu hao áp dụng theo thời gian qui định tại Quyết định số 206/2003/QĐ-BTC, ngày 12/12/2003 của Bộ Tài chính, cụ thể:

- Phương tiện vận tải, truyền dẫn: 04 – 06 năm.
- Thiết bị, dụng cụ quản lý: 05 năm.
- Tài sản vô hình bao gồm phần mềm máy tính: 05 năm.

11.1.2. Mức lương bình quân

Hiện nay, bình quân thu nhập hàng tháng của người lao động của Công ty là 7 triệu đồng/người/tháng. Đây là mức thu nhập khá so với các doanh nghiệp khác trong ngành. Trong giai đoạn tiếp theo công ty tiếp tục cải cách cơ chế tiền lương để bảo đảm cho người lao động gắn bó và phát huy hết khả năng của người lao động.

11.1.3. Thanh toán các khoản nợ đến hạn

Công ty luôn thanh toán đầy đủ và đúng hạn các khoản nợ và khoản vay, không có nợ quá hạn. Hiện nay, Công ty đang được các ngân hàng đánh giá rất cao về khả năng thanh toán lãi và vốn vay của mình. Đây cũng là một lợi thế của Công ty trong việc tiếp cận các nguồn vốn vay từ các ngân hàng cho các dự án của mình một cách dễ dàng.

11.1.4. Các khoản phải nộp theo luật định

Công ty thực hiện nghiêm túc nghĩa vụ nộp thuế giá trị gia tăng, thuế thu nhập doanh nghiệp và các khoản phải nộp Nhà nước khác theo đúng quy định hiện hành.

11.1.5. Trích lập các quỹ theo luật định

Công ty trích lập và sử dụng các quỹ theo quy định áp dụng cho các doanh nghiệp là Công ty cổ phần và theo Điều lệ tổ chức hoạt động của Công ty. Hàng năm lợi nhuận của Công ty sau khi nộp thuế cho Nhà nước theo quy định sẽ được dùng để trích lập Quỹ dự phòng tài chính theo quy định của Điều lệ Công ty và các quỹ khác theo quyết định của Đại hội đồng cổ đông.

11.1.6. Tổng dư nợ vay

Tổng dư nợ vay của Công ty đến thời điểm 30/06/2010:

- **Tổng dư nợ vay** : 22.100.000.000 đồng.
 - Vay ngắn hạn : 22.100.000.000 đồng.
 - Vay dài hạn : 0 đồng.

Các khoản vay ngắn hạn chủ yếu là khoản vay từ Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam – Chi nhánh Hồ Chí Minh theo Hợp đồng tín dụng 34/10K/HĐHM/TCB-HCM ngày 20/05/2010. Số tiền vay là 22.100.000.000 VND, tài sản đảm bảo là bảo lãnh bằng bất động sản của các thành viên Hội đồng quản trị.

Công ty luôn trả vốn gốc và lãi vay ngân hàng đúng hạn, không có khoản nợ vay nào quá hạn tại thời điểm thực hiện lập Bản cáo bạch này.

11.1.7. Tình hình công nợ hiện nay

▪ Các khoản phải thu

Đơn vị tính: đồng

Stt	Khoản mục	31/12/2008	31/12/2009	06 tháng 2010
I	Các khoản phải thu ngắn hạn	9.340.414.898	17.502.384.690	10.264.780.283
1	Phải thu khách hàng	142.841.682	877.605.906	462.982.338
2	Trả trước cho người bán	6.331.471.784	6.484.490.784	6.390.064.881
3	Phải thu nội bộ ngắn hạn	-	-	-
4	Phải thu theo tiến độ kế hoạch Hợp đồng xây dựng	861.101.432	140.288.000	140.288.000
5	Các khoản phải thu khác	2.005.000.000	10.000.000.000	3.271.445.064
6	Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	-	-	-
II	Các khoản phải thu dài hạn	-	-	-

Nguồn: Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2008, 2009 và BCTC Quý 2/ 2010 của VPG

▪ Các khoản phải trả

Đơn vị tính: đồng

Stt	Khoản mục	31/12/2008	31/12/2009	06 tháng 2010
I	Nợ ngắn hạn	97.959.097.806	50.585.807.480	50.019.696.572
1	Vay và nợ ngắn hạn	12.132.072.000	8.250.000.000	22.100.000.000
2	Phải trả người bán	93.352.572	1.712.730.650	421.286.903
3	Người mua trả tiền trước	26.610.493.577	972.763.735	917.190.735
4	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	611.368.137	2.123.630.935	2.968.956.553
5	Phải trả người lao động	63.904.802	27.904.802	94.813.292
6	Chi phí phải trả	-	7.925.101.005	8.298.232.520

Stt	Khoản mục	31/12/2008	31/12/2009	06 tháng 2010
7	Phải trả nội bộ	-	-	-
8	Phải trả theo tiến độ kế hoạch HĐ xây dựng	-	-	-
9	Khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	58.447.906.718	29.573.676.353	15.219.216.569
10	Dự phòng phải trả ngắn hạn	-	-	-
II	Nợ dài hạn	-	-	14.190.279.600
1	Phải trả dài hạn người bán	-	-	-
2	Phải trả dài hạn nội bộ	-	-	-
3	Phải trả dài hạn khác	-	-	14.190.279.600
4	Vay và nợ dài hạn	-	-	-
5	Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	-	-	-
6	Dự phòng trợ cấp mất việc làm	-	-	-
7	Dự phòng phải trả dài hạn	-	-	-

Nguồn: Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2008, 2009 và BCTC Quý 2/ 2010 của VPG

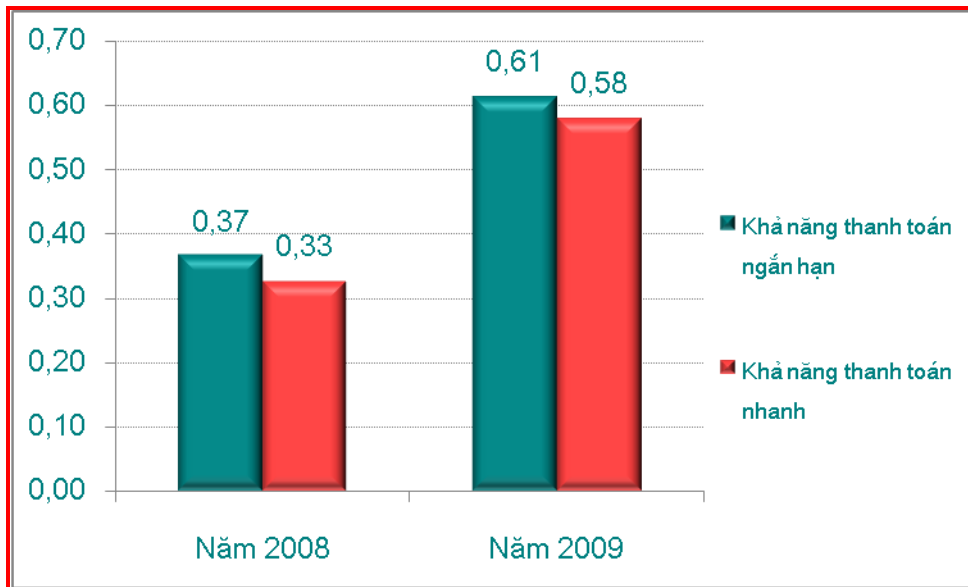
11.2. Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu

Các chỉ tiêu	ĐVT	Năm 2008	Năm 2009
1. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán			
+ Hệ số thanh toán ngắn hạn:	Lần		
TSLĐ/Nợ ngắn hạn		0,37	0,61
+ Hệ số thanh toán nhanh:			
TSLĐ - Hàng tồn kho/ Nợ ngắn hạn	Lần	0,33	0,58
2. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn			
+ Hệ số Nợ/Tổng tài sản	Lần	0,87	0,63
+ Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu	Lần	6,55	1,69
3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động			
+ Vòng quay hàng tồn kho:			
Giá vốn hàng bán /Hàng tồn kho bình quân	vòng	3,01	17,33
+ Doanh thu thuần/Tổng tài sản bình quân	vòng	0,15	0,71
4. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời			
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	%	1,63	14,32
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu bình quân	%	1,65	43,70
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản bình quân	%	2,75	56,14
+ Hệ số Lợi nhuận từ HĐKD/Doanh thu thuần	%	1,85	17,12

Nguồn: Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2008 và 2009 của VPG

Khả năng thanh toán:

Biểu đồ: Chỉ tiêu khả năng thanh toán qua 02 năm 2008, 2009



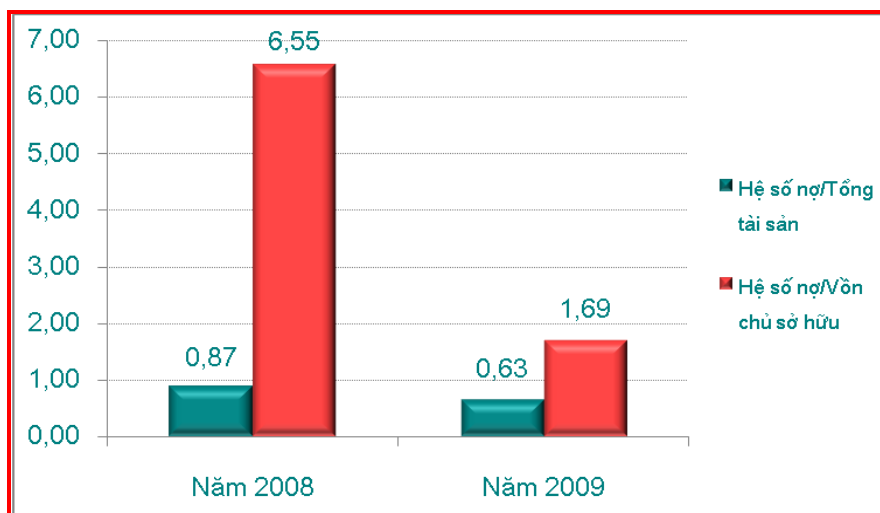
Hệ số khả năng thanh toán của Công ty tuy vẫn chưa tốt (vượt trên 1 lần) nhưng 02 hệ số này được cải thiện dần qua từng năm:

- Khả năng thanh toán ngắn hạn tăng từ mức 0,37 lần năm 2008 lên mức 0,61 lần năm 2009.
- Tương tự khả năng thanh toán nhanh của Công ty cũng tăng từ mức 0,33 lần năm 2008 lên mức 0,58 lần năm 2009.

Chênh lệch hệ số thanh toán nhanh so với thanh toán ngắn hạn rất thấp cho thấy hàng tồn kho có tỷ trọng không lớn và ngày càng giảm trong cơ cấu tài sản ngắn hạn của Công ty là do Công ty luôn chú trọng đến việc quản trị hàng tồn kho trong lĩnh vực xây lắp – xây dựng công trình, chất lượng cũng như đầu ra sản phẩm mình đầu tư như căn hộ thuộc dự án chung cư Lô B₁ Trường Sa.

Chỉ tiêu về cơ cấu vốn:

Biểu đồ: Chỉ tiêu cơ cấu vốn qua 02 năm 2008, 2009

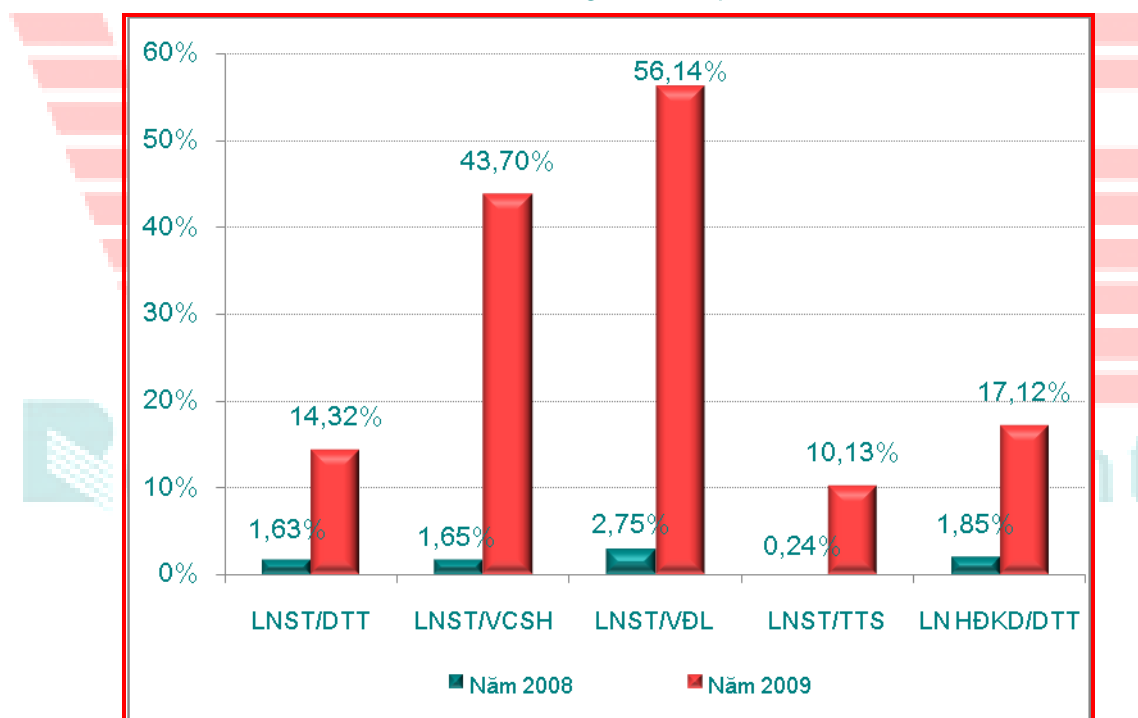


Nợ phải trả chiếm tỷ trọng lớn trong Tổng tài sản Công ty. Đây là tính chất đặc thù mà các Công ty bất động sản đang sử dụng. Do Công ty phải cùng lúc triển khai các hoạt động trong đó có mảng kinh doanh đầu tư bất động sản cần huy động nguồn vốn lớn, trong khi năng lực tài chính của Công ty có hạn chế, buộc Công ty phải sử dụng công cụ nợ để tài trợ cho các dự án đầu tư của mình. Nhận thức được vấn đề rủi ro tài chính về các khoản nợ trong Tổng tài sản của mình, VPG đã tập trung tái cơ cấu nguồn vốn, qua đó một mặt Công ty tiến hành tăng Vốn điều lệ, mặt khác Công ty đẩy nhanh tiến độ bán hàng để thu tiền dự án:

- Hệ số nợ phải trả trên Tổng tài sản Công ty đã giảm từ mức 0.87 lần trong năm 2008 xuống còn 0.63 lần trong năm 2009.
- Hệ số nợ phải trả trên vốn chủ sở hữu Công ty đã giảm từ mức 6.55 lần trong năm 2008 xuống còn 1.69 lần trong năm 2009.

Chỉ tiêu về khả năng sinh lời:

Biểu đồ: Các chỉ tiêu khả năng sinh lời qua 02 năm 2008, 2009



Qua đồ thị cho thấy các hiệu suất sinh lời của Công ty đều tăng đáng kể từ năm 2008 sang năm 2009. Điều này phản ánh phần nào hiệu quả hoạt động kinh Công ty trong năm 2009, một năm được gọi là năm khởi đầu của “mùa thu hoạch” Công ty. Đáng chú ý là phần tỷ suất sinh lời trên vốn chủ sở hữu, Vốn điều lệ và Tổng tài sản Công ty đều tăng mạnh là do tốc độ tăng trưởng lợi nhuận của Công vượt so với tốc độ tăng trưởng của Vốn điều lệ, vốn chủ sở hữu cũng như Tổng tài sản Công ty.

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

12.1. Hội đồng quản trị (Nhiệm kỳ 2010 – 2014)

Stt	Họ và tên	Chức vụ	Năm sinh	CMND
1	ĐOÀN ĐÌNH PHƯƠNG	Chủ tịch	22/03/1969	024040028
2	PHẠM VIỆT HÙNG	Thành viên	08/12/1976	022878431
3	NGUYỄN QUANG TUỆ	Thành viên	13/06/1955	024370469
4	ĐOÀN ĐÌNH HẢI	Thành viên	11/06/1966	024095141
5	DƯƠNG BÁ HOÀNG	Thành viên	01/08/1967	022205920

12.1.1. CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ:

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 CPĐT Phát triển đô thị Gia Phú
- Ủy viên HĐQT Công ty CP Đầu tư XD số 8.1
- Ủy viên HĐQT Công ty cổ phần Tư vấn Thiết kế Xây dựng (Cideco)

Số cổ phần sở hữu hoặc đại diện sở hữu đến thời điểm 30/08/2010:

Sở hữu: 2.000.000 cổ phần, chiếm 40% Vốn điều lệ.

Cam kết nắm giữ 100% số cổ phần đang nắm giữ trong vòng 06 tháng đầu tiên kể từ ngày niêm yết, 50% trong 06 tháng tiếp theo.

Hành vi phạm pháp luật: không

Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty: không

Những người liên quan có nắm giữ cổ phiếu của tổ chức niêm yết đến thời điểm 30/08/2010:

Anh ruột: Đoàn Đình Hải: 175.000 cổ phiếu, chiếm 3,5% Vốn điều lệ

Vợ: Nguyễn Thị Ngát: 220.000 cổ phiếu, chiếm 4,4% Vốn điều lệ

Những khoản nợ đối với Công ty: không

Lợi ích liên quan đối với Công ty: không

12.1.2. THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ:

Họ và tên:	PHẠM VIỆT HÙNG
Giới tính:	Nam
Ngày tháng năm sinh:	08/12/1976
Nơi sinh:	TP.HCM
CMND:	022878431, ngày cấp 11/08/2004, nơi cấp: CA.TP.HCM
Quốc tịch:	Việt Nam
Dân tộc:	Kinh
Quê quán:	Bến Tre

Địa chỉ thường trú: 218 Thống Nhất, Phường 10, Quận Gò Vấp, TP.HCM

Số ĐT liên lạc: (84) 8 3820 7874

Trình độ văn hóa: 12/12

Trình độ chuyên môn: Đại học chuyên ngành Tài chính Doanh nghiệp.

Quá trình công tác

- Từ 1999 đến 2002: Nhân viên kế toán Chi nhánh Công ty Đầu tư Phát triển Xây dựng tại TP.HCM
- Từ 2003 đến 2004: Kế toán thuế và kế toán Ngân hàng Chi nhánh Công ty cổ phần DIC Đầu tư & Thương mại
- Từ 2005 đến 2009: Ủy viên HĐQT, Kế toán trưởng Công ty cổ phần Đầu tư VPG.
- Từ 2010 đến nay: Thành viên Hội đồng quản trị Công ty cổ phần Đầu tư VPG, Phó Tổng giám đốc kiêm Kế toán trưởng Công ty cổ phần Đầu tư Vạn Phúc Gia.

Các chức vụ công tác hiện nay tại tổ chức niêm yết: Thành viên HĐQT, Phó TGD kiêm kế toán trưởng Công ty cổ phần Đầu tư VPG

Các chức vụ hiện đang nắm giữ tại tổ chức khác: không

Số cổ phần sở hữu hoặc đại diện sở hữu đến thời điểm 30/08/2010:

Sở hữu: 250.000 cổ phần, chiếm 05% Vốn điều lệ.

Cam kết nắm giữ 100% số cổ phần đang nắm giữ trong vòng 06 tháng đầu tiên kể từ ngày niêm yết, 50% trong 06 tháng tiếp theo.

Hành vi phạm pháp luật: không

Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty: không

Những người liên quan có nắm giữ cổ phiếu của tổ chức niêm yết đến thời điểm 30/08/2010:

Cha ruột: Phạm Văn Bính: 30.000 cổ phiếu, chiếm 0,6% Vốn điều lệ

Mẹ ruột: Lều Thị Thanh Vượng: 30.000 cổ phiếu, chiếm 0,6% Vốn điều lệ

Vợ: Hoàng Thị Ngọc Nga: 10.000 cổ phiếu, chiếm 0,2% Vốn điều lệ

Chị ruột: Phạm Thị Diệu Anh: 30.000 cổ phiếu, chiếm 0,6% Vốn điều lệ

Những khoản nợ đối với Công ty: không

Lợi ích liên quan đối với Công ty: không

12.1.3. THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ:

Họ và tên:	NGUYỄN QUANG TUỆ
Giới tính:	Nam
Ngày tháng năm sinh:	13/06/1955
Nơi sinh:	Tân Triều – Thanh Trì – Hà Nội
CMND:	024370469, ngày cấp 08/04/2010, nơi cấp: CA.TP.HCM
Quốc tịch:	Việt Nam
Dân tộc:	Kinh
Quê quán:	Tân Triều – Thanh Trì – Hà Nội
Địa chỉ thường trú:	740/15 Sư Vạn Hạnh Nối dài, P.12, Q.10, TP.HCM
Số ĐT liên lạc:	(84) 8 3820 7874
Trình độ văn hóa:	12/12
Trình độ chuyên môn:	Kỹ sư Xây dựng
Quá trình công tác	
- Từ 1978 đến 1990:	Kỹ sư xây dựng – Quản lý kỹ thuật Công ty cổ phần xây dựng Miền tây – Bộ xây dựng
- Từ 1991 đến 2000:	Phó Giám đốc Công ty Xây dựng số 10 – Bộ Xây Dựng
- Từ 2001 đến 2005:	Trưởng phòng Kế toán Kế hoạch Kỹ thuật Tổng Công ty Đầu tư & PT KCN Việt Nam - IDICO
- Từ 2006 đến 2008:	Tổng Giám đốc Công ty cổ phần Hà Đô 4 – Tập đoàn Hà Đô (Bộ Quốc Phòng)
- Từ 2009 đến nay:	Thành viên Hội đồng quản trị Công ty cổ phần Đầu tư VPG Trưởng Ban QLDA Dự án Trương Đình Hội 3 của Công ty cổ phần Đầu tư VPG.
Các chức vụ công tác hiện nay tại tổ chức niêm yết:	Thành viên HĐQT, Trưởng Ban Quản lý Dự án Trương Đình Hội 3 của Công ty cổ phần Đầu tư VPG
Các chức vụ hiện đang nắm giữ tại tổ chức khác:	không
Số cổ phần sở hữu hoặc đại diện sở hữu đến thời điểm 30/08/2010:	
Sở hữu:	250.000 cổ phần, chiếm 5% Vốn điều lệ.

Cam kết nắm giữ 100% số cổ phần đang nắm giữ trong vòng 06 tháng đầu tiên kể từ ngày niêm yết, 50% trong 06 tháng tiếp theo.

Hành vi phạm pháp luật: không

Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty: không

Những người liên quan có nắm giữ cổ phiếu của tổ chức niêm yết đến thời điểm 30/08/2010: không

Vợ: Vũ Thị Thêm: 100.000 cổ phiếu, chiếm 2% Vốn điều lệ

Những khoản nợ đối với Công ty: không

Lợi ích liên quan đối với Công ty: không

12.1.4. THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ:

Họ và tên:	ĐOÀN ĐÌNH HẢI
Giới tính:	Nam
Ngày tháng năm sinh:	11/6/1966
Nơi sinh:	Bắc Giang
CMND:	024095141, ngày cấp 25/12/2002, nơi cấp: CA TP.CHM
Quốc tịch:	Việt Nam
Dân tộc:	Kinh
Quê quán:	Bắc Giang
Địa chỉ thường trú:	90/243 Cách Mạng Tháng 8, P.12, Q.Tân Bình, TP.HCM
Số ĐT liên lạc:	(84) 8 3820 7874
Trình độ văn hóa:	12/12
Trình độ chuyên môn:	Kỹ sư
Quá trình công tác	
- Từ 1999 đến 2002:	Phó phòng Xây dựng Công ty Đầu tư Phát triển Xây dựng
- Từ 2003 đến 2004:	Nhân viên Công ty Cổ phần Dic Đầu tư và Thương mại
- Năm 2005:	Kỹ sư xây dựng chi nhánh Công ty Xây dựng trường học.
- Từ 2006 đến nay	Thành viên Hội đồng quản trị Công ty cổ phần Đầu tư VPG, Đội trưởng Đội xây dựng Công ty cổ phần Đầu tư VPG
Các chức vụ công tác hiện nay tại tổ chức niêm yết:	Thành viên Hội đồng quản trị Công ty cổ phần Đầu tư VPG

Đội trưởng Đội Xây dựng số 1 của Công ty cổ phần Đầu tư VPG.

Các chức vụ hiện đang nắm giữ tại tổ chức khác: Không

Số cổ phần sở hữu hoặc đại diện sở hữu đến thời điểm 30/08/2010:

Sở hữu: 175.000 cổ phần, chiếm 3,5% Vốn điều lệ.

Cam kết nắm giữ 100% số cổ phần đang nắm giữ trong vòng 06 tháng đầu tiên kể từ ngày niêm yết, 50% trong 06 tháng tiếp theo.

Hành vi phạm pháp luật: không

Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty: không

Những người liên quan có nắm giữ cổ phiếu của tổ chức niêm yết đến thời điểm 30/08/2010:

Vợ: Nguyễn Thị Diễm Phương: 50.000 cổ phiếu, chiếm 1% Vốn điều lệ

Em ruột: Đoàn Đình Phương: 2.000.000 cổ phiếu, chiếm 40% Vốn điều lệ

Những khoản nợ đối với Công ty: không

Lợi ích liên quan đối với Công ty: không

12.1.5. THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ:

Họ và tên: DƯƠNG BÁ HOÀNG

Giới tính: Nam

Ngày tháng năm sinh: 01/08/1967

Nơi sinh: TP.HCM

CMND: 022205920, ngày cấp 19/01/2006, nơi cấp: CA TP.HCM

Quốc tịch: Việt Nam

Dân tộc: Kinh

Quê quán: Hà Tây

Địa chỉ thường trú: 67/82 Bùi Đình Túy, P 12, Q. Bình Thạnh, TP.HCM

Số điện thoại liên lạc: (08) 3 8207831

Trình độ văn hóa: 12/12

Trình độ chuyên môn: Cử nhân kinh tế

Quá trình công tác

- Từ 1987 đến 1997: Nhân viên kỹ thuật nhà máy Xi măng Hà Tiên
- Từ 1998 đến 2001: Chuyên viên phòng Dự án Công ty TNHH Xây dựng Kiến trúc Miền Nam – ACSA
- Từ 2002 đến 2003: Chuyên viên phòng Dự án Công ty CP ĐT Phát triển kiến trúc Đô thị - CODESCO
- Từ 2004 đến 2005: Phó giám đốc Công ty TNHH Tư vấn ĐT & XD Trung Mỹ
- Từ 2006 đến 2007: Phó Tổng giám đốc Công ty cổ phần Đầu tư VPG
- Từ 2008 đến nay: Thành viên HĐQT, Phó Tổng giám đốc Công ty cổ phần Đầu tư VPG

Các chức vụ công tác hiện nay tại tổ chức niêm yết: Thành viên HĐQT, Phó Tổng giám đốc Công ty cổ phần Đầu tư VPG.

Các chức vụ hiện đang nắm giữ tại tổ chức khác: không

Số cổ phần sở hữu hoặc đại diện sở hữu đến thời điểm 30/08/2010:

Sở hữu: 100.000 cổ phần, chiếm 02% Vốn điều lệ.

Cam kết nắm giữ 100% số cổ phần đang nắm giữ trong vòng 06 tháng đầu tiên kể từ ngày niêm yết, 50% trong 06 tháng tiếp theo.

Hành vi phạm pháp luật: không

Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty: không

Những người liên quan có nắm giữ cổ phiếu của tổ chức niêm yết đến thời điểm 30/08/2010: không

Những khoản nợ đối với Công ty: không

Lợi ích liên quan đối với Công ty: không

12.2. Ban kiểm soát (Nhiệm kỳ 2010 – 2014)

STT	Họ và tên	Chức vụ	Năm sinh	CMND
1	LÊ BÉ HAI	Trưởng ban	21/08/1971	024948624
2	NGUYỄN VĂN BÌNH	Thành viên	02/09/1980	225137859
3	NGUYỄN THỊ THÚY	Thành viên	12/12/1979	024269797

12.2.1. TRƯỞNG BAN KIỂM SOÁT:

Họ và tên: **LÊ BÉ HAI**

Giới tính: **Nam**

Ngày tháng năm sinh: **21/08/1971**

Nơi sinh: **TP.Cần Thơ**

CMND: **024948624, ngày cấp 04/10/2008, nơi cấp: CA TP.HCM.**

Quốc tịch: **Việt Nam**

Dân tộc: **Kinh**

Quê quán: **Huyện Bình Minh, Tỉnh Vĩnh Long.**

Địa chỉ thường trú: **740/15 Sư Vạn Hạnh nối dài, P.12, Quận 10, TP.HCM.**

Số ĐT liên lạc: **(84.8) 54.046.900**

Trình độ văn hóa: **12/12**

Trình độ chuyên môn: **Cử nhân kinh tế tài chính.**

Quá trình công tác

- Từ 1997 đến 2000: **Kế toán tổng hợp, Phó phòng Kế toán Công ty Miền Tây.**
- Từ 2001 đến 2003: **Phó phòng Kế toán Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Đô thị và khu công nghiệp (IDICO) kiêm Kế toán trưởng Công ty Đầu tư Phát triển cơ sở hạ tầng.**
- Năm 2004: **Phó phòng Kế toán Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Đô thị và khu công nghiệp (IDICO) kiêm Trưởng phòng Tài chính Ban Quản lý Dự án Thủy điện Sroc Phumiêng.**
- Từ 2005 đến 2006: **Kế toán trưởng Công ty cổ phần Packsimex.**
- Từ 2007 đến nay: **Trưởng phòng Đầu tư Xây dựng, Phó Tổng giám đốc Công ty cổ phần Packsimex.**

Các chức vụ công tác hiện nay tại tổ chức niêm yết: **Trưởng Ban kiểm soát Công ty cổ phần Đầu tư VPG**

Các chức vụ hiện đang nắm giữ tại tổ chức khác: **Phó Tổng giám đốc Công ty Packsimex**

Số cổ phần sở hữu hoặc đại diện sở hữu đến thời điểm 30/08/2010:

Sở hữu: **10.000 cổ phần, chiếm 0,2% Vốn điều lệ.**

Cam kết nắm giữ 100% số cổ phần đang nắm giữ trong vòng 06 tháng đầu tiên kể từ ngày niêm

yết, 50% trong 06 tháng tiếp theo.

Hành vi phạm pháp luật: không

Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty: không

Những người liên quan có nắm giữ cổ phiếu của tổ chức niêm yết đến thời điểm 30/08/2010: không

Những khoản nợ đối với Công ty: không

Lợi ích liên quan đối với Công ty: không

12.2.2. THÀNH VIÊN BAN KIỂM SOÁT:

Họ và tên: **NGUYỄN VĂN BÌNH**

Giới tính: Nam

Ngày tháng năm sinh: 02/09/1980

Nơi sinh: Hà Tĩnh

CMND: 225137859, ngày cấp 19/08/1998, nơi cấp: CA.Khánh Hòa

Quốc tịch: Việt Nam

Dân tộc: Kinh

Quê quán: Sơn Trà, Hương Sơn, Hà Tĩnh

Địa chỉ thường trú: 06D1, Khu định cư Tân Quy Đông, P.Tân Phong, Q.7, TP.HCM

Số ĐT liên lạc: (84) 8 3820 7874

Trình độ văn hóa: 12/12

Trình độ chuyên môn: Kỹ sư cơ khí

Quá trình công tác

- Từ 2004 đến 2005 Nhân viên kinh doanh Công ty BĐS Đại Phú Hưng.

- Năm 2006: Nhân viên kỹ thuật Công ty TNHH TM Gia Khương, Trưởng phòng kinh doanh Công ty BĐS Đại Phú Hưng.

- Từ 2007 đến 2008: Chuyên viên Công ty Thẩm định giá Địa ốc Á Châu.

- Năm 2009: Phó phòng Thẩm định giá Cty Thẩm định giá Thương Tín, Trưởng VPĐD Cty Thẩm định giá BĐS Điện lực Dầu khí.

- Từ 2010 đến nay: Nhân viên phòng Dự án Công ty cổ phần Đầu tư VPG

Các chức vụ công tác hiện Thành viên Ban kiểm soát, Chuyên viên Phòng Dự Án Đầu tư

nay tại tổ chức niêm yết: Công ty cổ phần Đầu tư VPG.
 Các chức vụ hiện đang nắm giữ tại tổ chức khác: Thành viên HĐQT Công ty cổ phần Giải pháp Toàn Cầu (GLoSo)
 Số cổ phần sở hữu hoặc đại diện sở hữu đến thời điểm 30/08/2010:
 Sở hữu: 1.000 cổ phần, chiếm 0,02% Vốn điều lệ.
 Cam kết nắm giữ 100% số cổ phần đang nắm giữ trong vòng 06 tháng đầu tiên kể từ ngày niêm yết, 50% trong 06 tháng tiếp theo.
 Hành vi phạm pháp luật: không
 Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty: không
 Những người liên quan có nắm giữ cổ phiếu của tổ chức niêm yết đến thời điểm 30/08/2010: không
 Những khoản nợ đối với Công ty: không
 Lợi ích liên quan đối với Công ty: không

12.2.3. THÀNH VIÊN BAN KIỂM SOÁT:

Họ và tên: NGUYỄN THỊ THÚY
 Giới tính: Nữ
 Ngày tháng năm sinh: 12/12/1979
 Nơi sinh: Vĩnh Long
 CMND: 024269797, ngày cấp 27/12/2004, nơi cấp: CA TP.HCM
 Quốc tịch: Việt Nam
 Dân tộc: Kinh
 Quê quán: Vĩnh Long
 Địa chỉ thường trú: 54/9/75 Quang Trung, P.10, Q.Gò Vấp, TP.HCM
 Số ĐT liên lạc: (84) 8 3820 7874
 Trình độ văn hóa: 12/12
 Trình độ chuyên môn: Cử nhân Kinh tế - Ngành Quản trị kinh doanh
 Quá trình công tác
 - Từ 2002 đến 2009: Nhân viên Phòng Tổ chức Hành chính Công ty cổ phần Đầu tư & Xây dựng VLXD FICO.
 - Từ 2010 đến nay: Thành viên Ban kiểm soát Công ty cổ phần Đầu tư VPG.

Nhân viên Phòng Tổ chức Hành chính Công ty cổ phần Đầu tư VPG.

Các chức vụ công tác hiện nay tại tổ chức niêm yết: Thành viên Ban kiểm soát Công ty cổ phần Đầu tư VPG

Các chức vụ hiện đang nắm giữ tại tổ chức khác: không

Số cổ phần sở hữu hoặc đại diện sở hữu đến thời điểm 30/08/2010:

Sở hữu: 2.500 cổ phần, chiếm 0,05% Vốn điều lệ

Cam kết nắm giữ 100% số cổ phần đang nắm giữ trong vòng 06 tháng đầu tiên kể từ ngày niêm yết, 50% trong 06 tháng tiếp theo.

Hành vi phạm pháp luật: không

Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty: không

Những người liên quan có nắm giữ cổ phiếu của tổ chức niêm yết đến thời điểm 30/08/2010: không

Những khoản nợ đối với Công ty: không

Lợi ích liên quan đối với Công ty: không

12.3. Thành viên Ban Tổng giám đốc và Kế toán trưởng

Stt	Họ và tên	Chức vụ	Năm sinh	CMND
1	ĐOÀN ĐÌNH PHƯƠNG	Tổng giám đốc	22/03/1969	024040028
2	PHẠM VIỆT HÙNG	Phó Tổng giám đốc kiêm Kế toán trưởng	08/12/1976	022878431
3	DƯƠNG BÁ HOÀNG	Phó Tổng giám đốc	01/08/1967	022205920

12.3.1. TỔNG GIÁM ĐỐC CÔNG TY:

Ông ĐOÀN ĐÌNH PHƯƠNG (chi tiết tại 12.1.1.)

12.3.2. PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC KIÊM KẾ TOÁN TRƯỞNG CÔNG TY:

Ông PHẠM VIỆT HÙNG (chi tiết tại 12.1.2)

12.3.3. PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC CÔNG TY:

Ông DƯƠNG BÁ HOÀNG (chi tiết tại 12.1.5.)

13. Tài sản (Những nhà xưởng, tài sản thuộc sở hữu của Công ty)

Tài sản cố định của Công ty theo báo cáo tài chính tại thời điểm 30/06/2010:

Đơn vị tính: đồng

STT	Danh mục tài sản	Nguyên giá	Giá trị còn lại	Tỷ lệ (%)
I.	TSCĐ hữu hình	3.802.351.244	405.373.317	100,00%
1.	Nhà cửa, vật kiến trúc	-	-	0,00%
2.	Phương tiện vận chuyển	3.594.506.684	294.547.322	94,53%
3.	Thiết bị, dụng cụ quản lý	207.844.560	12.372.288	5,47%
II.	TSCĐ vô hình	-	-	0,00%
@	Tổng cộng	3.802.351.244	405.373.317	100,00%

Nguồn: Báo cáo tài chính Quý 02/2010

14. Kế hoạch sản xuất kinh doanh, lợi nhuận và cổ tức giai đoạn 2010 - 2013

14.1. Cơ sở thực hiện kế hoạch

Điểm mạnh	Điểm yếu
<ul style="list-style-type: none"> - Có đội ngũ nhân viên chuyên nghiệp, tinh thần trách nhiệm cao và có mong muốn gắn bó lâu dài với Công ty; - Có uy tín cao trong quan hệ làm ăn với các đối tác; - Những đối tác thân thiết có những điểm mạnh có thể bổ khuyết cho nhau trong quá trình hợp tác. - Có thế mạnh trong các hoạt động hợp tác đầu tư, liên doanh liên kết trong nhiều lĩnh vực; 	<ul style="list-style-type: none"> - Chịu ảnh hưởng chu kỳ phát triển của ngành xây dựng và kinh doanh bất động sản; - Tình trạng thiếu vốn là tình trạng chung trong ngành xây dựng, đầu tư bất động sản, do tổng mức đầu tư của dự án lớn và thời gian quay vòng vốn là trung và dài hạn. Quy mô Công ty chưa lớn nên cũng ảnh hưởng tới khả năng huy động vốn cho các dự án; - Trình độ công nghệ, năng lực xây dựng của VPG chưa được khẳng định nhiều, chưa thực sự có dấu ấn lớn nào ở các công trình, dự án lớn.
Cơ hội	Thách thức
<ul style="list-style-type: none"> - Việt nam là quốc gia có nền kinh tế đang phát triển với tốc độ khá ổn định. Mặt bằng kinh tế toàn dân ở mức trung bình, nhu cầu sở hữu nhà cửa còn rất dồi dào, đây là cơ hội phát triển tốt của ngành bất động sản; 	<ul style="list-style-type: none"> - Những vấn đề pháp lý trong lĩnh vực đầu tư kinh doanh bất động sản luôn phức tạp, hay thay đổi và còn nhiều bất cập; - Các Doanh nghiệp cùng ngành cả trong nước cũng như quốc tế ngày càng

<ul style="list-style-type: none"> - Thị trường bất động sản tại hai Thành phố lớn là Hà Nội và Hồ Chí Minh đang trong thời gian khá ổn định, khả năng phát triển về lâu dài là rất lớn; - Nhu cầu dịch vụ thương mại, văn phòng cao ốc cho thuê tập trung luôn có chỗ đứng khá vững chắc trong nền kinh tế năng động và mới mẻ như Việt Nam... 	<ul style="list-style-type: none"> nhiều, sản phẩm cung cấp đa dạng và có tính cạnh tranh cao; - Chính sách của các tổ chức tài chính hiện tại không ủng hộ các doanh nghiệp bất động sản. - Công tác giải tỏa đền bù cho các dự ngày càng khó khăn hơn; - Sự biến động giá nguyên vật liệu đầu vào ngày càng tăng làm ảnh hưởng đến giá thành và lợi nhuận.
---	--

Cơ cấu doanh thu dự kiến giai đoạn 2010 – 2013

Đơn vị tính: triệu đồng

Stt	Doanh thu	Năm 2010	Năm 2011	Năm 2012	Năm 2013
1	Bất động sản	75.000	155.000	405.000	480.000
2	Tư vấn thiết kế	10.000	15.000	20.000	30.000
3	Tư vấn xây dựng	30.000	40.000	55.000	100.000
4	Kinh doanh Sàn BĐS	15.000	15.000	25.000	40.000
5	Dịch vụ thương mại	10.000	15.000	20.000	30.000
@	Tổng cộng	130.000	225.000	525.000	650.000

Nguồn: VPG

Cơ cấu lợi nhuận dự kiến giai đoạn 2010 – 2013

Đơn vị tính: triệu đồng

Stt	Lợi nhuận	Năm 2010	Năm 2011	Năm 2012	Năm 2013
1	Bất động sản	18.000	40.000	95.000	101.000
2	Tư vấn thiết kế	1.200	1.700	2.400	6.000
3	Tư vấn xây dựng	500	800	1.400	2.500
4	Kinh doanh Sàn BĐS	1.300	2.000	4.000	7.000
5	Dịch vụ thương mại	-	500	1.000	2.500
@	Tổng cộng	21.000	45.000	104.000	119.000

Nguồn: VPG

Ghi chú: Kế hoạch được tính toán theo tình hình hiện tại của VPG. Căn cứ vào tình hình thực tế từng thời điểm, Hội đồng quản trị sẽ quyết định về tiến độ đầu tư cũng như tiến độ và chính sách bán hàng phù hợp. Hội đồng quản trị cũng có thể sẽ tiến hành đầu tư thêm hoặc thoái đầu tư một số dự án trên cơ sở đảm bảo lợi ích của cổ đông và tuân thủ đầy đủ các quy định của pháp luật và điều lệ Công ty.

14.2. Kế hoạch doanh thu, lợi nhuận năm 2010 - 2013

Căn cứ theo mục tiêu và định hướng phát triển chiến lược của VPG đối với các ngành kinh doanh mũi nhọn, lợi thế cạnh tranh của Công ty và tiềm năng phát triển thị trường của các ngành mà Công ty hiện đang kinh doanh và đầu tư, kế hoạch doanh thu, lợi nhuận và cổ tức của Công ty các năm 2010 – 2013, cụ thể như sau:

Đơn vị tính: triệu đồng

Chỉ tiêu	Năm 2010	Năm 2011	Năm 2012	Năm 2013
Vốn chủ sở hữu	73.000	158.000	342.000	421.000
Vốn điều lệ	50.000	100.000	200.000	200.000
Doanh thu thuần	130.000	225.000	525.000	650.000
Lợi nhuận trước thuế	28.000	60.000	137.000	156.000
Lợi nhuận sau thuế	21.000	45.000	104.000	119.000
LNST/Doanh thu thuần	16,15%	20,00%	19,81%	18,30%
LNST/Vốn chủ sở hữu	36,44%	38,96%	41,60%	31,19%
Thu nhập/cổ phiếu (EPS)	4.200	4.500	5.200	5.950
Tỷ lệ cổ tức (%/năm)	20%	20%	20%	20%

Nguồn: Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông năm 2009 của VPG

Ghi chú: - LNST/Vốn chủ sở hữu được tính trên vốn chủ sở hữu bình quân;

- Kế hoạch doanh thu, lợi nhuận và tỷ lệ cổ tức có thể sẽ được thay đổi theo quyết định của Đại hội đồng cổ đông trong từng thời kỳ cụ thể.

Căn cứ thực hiện kế hoạch:

Kế hoạch doanh thu và lợi nhuận của Công ty được xây dựng trên các hoạt động kinh doanh chính của Công ty, bao gồm:

- Kinh doanh, hợp tác, đầu tư bất động sản: Nguồn doanh thu và lợi nhuận từ năm 2011 đến năm 2013 tập trung vào các dự án: Chung cư Lô B₁ & B₂ Trường Sa, Trương Đình Hội, Thạnh Lộc và Lê Minh Xuân. Đặc biệt các dự án Chung cư Lô B₁ Trường Sa, Trương Đình Hội đã tiến hành xây dựng móng, cọc và đã bắt đầu bán hàng từ năm 2010. Đối với các dự án dự kiến sẽ triển khai như dự án Phường 11, Bình Thạnh, Quân Đoàn 4 Bình Dương và Hoàng Mai Hà Nội, khi đã có sự đồng ý chuyển giao quyền sử dụng đất hay thuê đất, Công ty sẽ tính toán phần lợi nhuận này vào chung kế hoạch lợi nhuận toàn Công ty.

Đây là lĩnh vực kinh doanh chủ đạo của công ty trong cơ cấu doanh thu và lợi nhuận trong giai đoạn 2010 - 2013.

- Xây lắp – xây dựng công trình: Tốc độ tăng trưởng bình quân doanh thu hàng năm dự kiến là 64%, tỷ lệ lợi nhuận gộp cho hoạt động này từ 2% tới 5% doanh thu. Hiện nay Công ty đang trong giai đoạn chuẩn bị các điều kiện cần thiết để thực hiện thi công các công trình xây lắp lớn của công ty và các đối tác của Công ty làm chủ đầu tư. Đây là mảng kinh doanh chiến lược của công ty sẽ mang lại nguồn doanh thu lớn và tạo Thương hiệu của Công ty.
- Tư vấn thiết kế: Tốc độ tăng trưởng bình quân doanh thu hàng năm dự kiến là 21%, tỷ lệ lợi nhuận gộp cho hoạt động này từ 10% tới 15% doanh thu.
- Phần còn lại là kinh doanh Sàn bất động sản và mua bán thương mại khác.

14.3. Đánh giá của tổ chức tư vấn về kế hoạch lợi nhuận và cổ tức

Với góc độ là một tổ chức tư vấn, chúng tôi đã tiến hành thu thập thông tin, nghiên cứu, phân tích và đưa ra những đánh giá và dự báo về hoạt động kinh doanh của Công ty cổ phần Đầu tư Vạn Phúc Gia.

Trong những năm gần đây, môi trường kinh tế - xã hội Việt Nam ổn định với tốc độ tăng trưởng cao, môi trường kinh doanh không ngừng được cải thiện, mức sống của người dân được cải thiện rõ rệt. Bên cạnh đó, việc thúc đẩy nhanh tiến trình hội nhập vào khu vực và trên thế giới như thực thi Hiệp định Thương mại Việt - Mỹ, hội nhập AFTA và gia nhập WTO... là những yếu tố thúc đẩy nền kinh tế Việt Nam tiếp tục phát triển và sẽ là động lực mạnh mẽ thúc đẩy kinh tế Việt Nam trong thời gian tới.

Do vậy, chúng ta có thể đưa ra những nhận định tích cực về sự phát triển chung của Việt Nam trên nhiều phương diện, trong đó, nền kinh tế Việt Nam sẽ có cơ hội duy trì tốc độ tăng trưởng cao và ổn định trong dài hạn, vì thế các ngành có triển vọng phát triển nhanh và đem lại nhiều lợi nhuận có thể kể đến đó là kinh doanh bất động sản, xây dựng, xuất nhập khẩu và thương mại dịch vụ, hoạt động đầu tư tài chính...

Đối với VPG, chúng ta có thể thấy kết quả kinh doanh năm 2009, cũng như chi tiết kế hoạch kinh doanh từ năm 2010 đến năm 2013 của Công ty là rất khả quan trên cơ sở các dự án Công ty đã triển khai và đang đi vào kinh doanh. Công ty đã mạnh dạn tiến hành đầu tư, hoặc hợp tác đầu tư khi nguồn lực chưa đủ mạnh trong thời gian qua để tạo tiền đề cho sự phát triển trong thời gian tới. Chúng tôi đánh giá đây là một hướng đầu tư hợp lý trong điều kiện hiện tại giúp Công ty có thể đưa ra thị trường những sản phẩm chất lượng, tiện ích vượt trội, giá cả cạnh tranh so với các sản phẩm bất động sản khác cùng ngành.

Kết quả của quá trình đầu tư trong nhiều năm qua đã bắt đầu đem lại hiệu quả, và trong thời gian tới hàng loạt các dự án của Công ty được triển khai tại các vị trí được đánh giá là rất tốt và hứa hẹn sẽ đem lại lợi nhuận khả quan. Nếu không có những biến động bất thường ảnh hưởng tới hoạt động của doanh nghiệp thì kế hoạch lợi nhuận và cổ tức mà Công ty đã đề ra

như trên có tính khả thi. Kế hoạch chi trả cổ tức hàng năm Công ty đề ra nhằm đảm bảo được mức lợi tức cho các cổ đông cũng như mục tiêu tái đầu tư phát triển của Công ty.

Chúng tôi xin lưu ý rằng, mọi ý kiến đánh giá trên đây được đưa ra dưới góc độ tư vấn, trên cơ sở nghiên cứu về chứng khoán và thị trường chứng khoán, triển vọng của nền kinh tế, ngành và Công ty. Những đánh giá trên đây của tổ chức tư vấn về kế hoạch lợi nhuận và cổ tức của Công ty chỉ có ý nghĩa tham khảo cho các nhà đầu tư.

15. Thông tin về những cam kết nhưng chưa thực hiện của tổ chức đăng ký niêm yết
16. Các thông tin, các tranh chấp kiện tụng liên quan tới Công ty mà có thể ảnh hưởng đến giá cả chứng khoán niêm yết



V. CHỨNG KHOÁN NIÊM YẾT

1. Loại chứng khoán: Cổ phiếu phổ thông
2. Mệnh giá: 10.000 đồng/cổ phần
3. Tổng số chứng khoán niêm yết: 5.000.000 (Năm triệu) cổ phần
4. Số lượng cổ phiếu bị hạn chế chuyển nhượng theo quy định của Pháp luật hoặc của tổ chức phát hành

Tổng số cổ phần hạn bị hạn chế chuyển nhượng : 2.788.500 cổ phần

Chiếm tỷ lệ : 55,77% Vốn điều lệ

5. Giá trị sổ sách

STT	Chỉ tiêu	31/12/2008	31/12/2009	30/06/2010
1	Nguồn vốn chủ sở hữu (tr.đ)	14.951	29.862	42.268
2	Quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-
3	Tổng số cổ phiếu đang lưu hành	1.488.000	2.000.000	3.563.950
4	Giá trị sổ sách (4) = [(1) - (2)]/(3)	10.048	14.931	11.860

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

- Theo Quyết định số 88/2009/QĐ-TTg ngày 18/06/2009 về việc ban hành Quy chế góp vốn, mua cổ phần của nhà đầu tư nước ngoài trong các doanh nghiệp Việt Nam và Quyết định số 55/2009/QĐ-TTg ngày 15/04/2009 về về tỷ lệ tham gia của nhà đầu tư nước ngoài trên thị trường chứng khoán Việt Nam, mức góp vốn của các nhà đầu tư nước ngoài ở các doanh nghiệp Việt Nam là Công ty đại chúng tối đa bằng 49% Vốn điều lệ của Công ty đại chúng.
- Điều lệ Tổ chức và hoạt động của Công ty không quy định cụ thể giới hạn về tỷ lệ nắm giữ đối với người nước ngoài.

7. Các loại thuế có liên quan

7.1 Đối với tổ chức niêm yết

Trong hoạt động, Công ty phải thực hiện các nghĩa vụ tài chính với Nhà nước như thuế thu nhập doanh nghiệp, thuế giá trị gia tăng, thuế tài nguyên, thuế trước bạ ... phụ thuộc vào các mặt hàng kinh doanh và đầu tư của Công ty và chính sách của Nhà nước trong từng thời kỳ. Cụ thể một số loại thuế như sau:

- Thuế thu nhập doanh nghiệp: Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp áp dụng đối với các hoạt động kinh doanh của Công ty là 28% cho năm 2008, 25% cho các năm tiếp theo.
- Thuế giá trị gia tăng: Các mức thuế suất Công ty phải tuân thủ theo quy định của pháp luật hiện hành. Theo Thông tư số 129/2008/TT-BTC ngày 26/12/2008 của Bộ Tài chính về thuế giá trị gia tăng (GTGT) có hướng dẫn:
 - Chuyển quyền sử dụng đất là đối tượng không thuộc diện chịu thuế GTGT.
 - Mức thuế suất GTGT 10% đối với hàng hóa, dịch vụ: “Nhà, cơ sở hạ tầng do các cơ sở được Nhà nước giao đất, cho thuê để đầu tư xây dựng nhà, cơ sở hạ tầng để bán hoặc chuyển nhượng”.
 - Đối với hoạt động kinh doanh bất động sản, giá tính thuế GTGT đối với nhà, hạ tầng gắn với đất được trừ giá đất theo giá do Ủy ban Nhân dân các Tỉnh, Thành phố trực thuộc trung ương quy định tại thời điểm bán bất động sản.
- Thuế khác theo quy định pháp luật:
 - Thuế môn bài
 - Thuế đất
 - Thuế tài nguyên

7.2 Đối với nhà đầu tư chứng khoán

Theo Nghị định 100/2008/NĐ-CP ngày 08/09/2008 quy định chi tiết một số điều của Luật thuế Thu nhập cá nhân và Thông tư số 84/2008/TT-BTC ngày 30/09/2008 của Bộ Tài chính hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Thuế thu nhập cá nhân và hướng dẫn thi hành Nghị định số 100/2008/NĐ-CP ngày 08/9/2008:

- Thu nhập tính thuế từ chuyển nhượng chứng khoán: Thu nhập tính thuế từ chuyển nhượng chứng khoán, bao gồm cả chuyển nhượng quyền mua cổ phiếu được xác định bằng giá bán chứng khoán trừ (-) giá mua, các chi phí liên quan đến việc chuyển nhượng.
 - Giá bán chứng khoán được xác định như sau:
 - ✓ Giá bán chứng khoán niêm yết là giá chuyển nhượng thực tế tại Sở Giao dịch chứng khoán, Trung tâm Giao dịch chứng khoán;
 - ✓ Giá bán chứng khoán của Công ty đại chúng chưa niêm yết, đã thực hiện đăng ký giao dịch tại Trung tâm Giao dịch chứng khoán là giá chuyển nhượng thực tế tại Trung tâm Giao dịch chứng khoán;
 - ✓ Giá bán chứng khoán của các đơn vị không thuộc hai trường hợp nêu trên là giá ghi trên Hợp đồng chuyển nhượng hoặc giá theo sổ sách kế toán của đơn vị có chứng khoán được chuyển nhượng tại thời điểm bán.

- Giá mua được xác định như sau:
 - ✓ Giá mua của chứng khoán niêm yết là giá thực mua tại Sở Giao dịch chứng khoán, Trung tâm Giao dịch chứng khoán;
 - ✓ Giá mua chứng khoán của Công ty đại chúng chưa niêm yết, đã thực hiện đăng ký giao dịch tại Trung tâm Giao dịch chứng khoán là giá thực tế mua tại Trung tâm Giao dịch chứng khoán;
 - ✓ Giá mua chứng khoán của các đơn vị không thuộc hai trường hợp nêu trên là giá ghi trên Hợp đồng chuyển nhượng hoặc giá theo sổ sách kế toán của đơn vị có chứng khoán được chuyển nhượng tại thời điểm mua.
- Chi phí liên quan đến việc chuyển nhượng chứng khoán là các khoản chi phí thực tế phát sinh có chứng từ, hóa đơn hợp pháp, bao gồm:
 - ✓ Phí nhận chuyển nhượng và phí chuyển nhượng chứng khoán;
 - ✓ Phí lưu ký chứng khoán;
 - ✓ Chi phí uỷ thác chứng khoán;
 - ✓ Các khoản chi phí khác.
- Thuế suất
 - Thuế suất đối với thu nhập từ chuyển nhượng vốn góp là 20% trên thu nhập tính thuế của mỗi lần chuyển nhượng.
 - Thuế suất đối với thu nhập từ chuyển nhượng chứng khoán là 20% trên thu nhập tính thuế cả năm chỉ áp dụng đối với trường hợp đối tượng nộp thuế đã thực hiện đúng quy định của pháp luật về kế toán, hóa đơn, chứng từ, xác định được thu nhập tính thuế quy định và đăng ký thực hiện ổn định với cơ quan Thuế từ tháng 12 của năm trước.
 - Đối với các trường hợp khác ngoài trường hợp trên, áp dụng thuế suất 0,1% trên giá chuyển nhượng chứng khoán từng lần.

VI. CÁC ĐỐI TÁC LIÊN QUAN TỚI VIỆC NIÊM YẾT

1. Tổ chức tư vấn

CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN RỒNG VIỆT (VDSC)

Trụ sở: Tầng 1-2-3-4 Tòa nhà Viet Dragon, 141 Nguyễn Du, Quận 1, TP.HCM

Điện thoại: (84.8) 6299 2006

Fax: (84.8) 6291 7986

Website: www.vdsc.com.vn

Email: info@vdsc.com.vn

2. Tổ chức kiểm toán

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN MỸ

Địa chỉ: 171 Võ Thị Sáu, Quận 3, TP.HCM

ĐT: (84.8) 39 321 284 Fax: (84.8) 39 321 286

Website: <http://www.americauditing.com>

VII. PHỤ LỤC

1. Phụ lục I: Bản sao hợp lệ Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh;
2. Phụ lục II: Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông về việc niêm yết cổ phiếu trên Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội;
3. Phụ lục III: Bản sao hợp lệ Điều lệ Công ty cổ phần Đầu tư Vạn Phúc Gia;
4. Phụ lục IV: Các báo cáo tài chính;

Báo cáo tài chính đã được kiểm toán năm 2008, 2009 và BCTC 06 tháng năm 2010 của Công ty cổ phần Đầu tư Vạn Phúc Gia;

- Giới thiệu các Văn bản pháp lý liên quan đến tổ chức niêm yết:

Stt	Số văn bản	Tên văn bản	Cơ quan ban hành	Ngày ban hành
1	153/2007/NĐ-CP	Nghị định của Chính phủ số 153/2007/NĐ-CP ngày 15/10/2007 quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật kinh doanh bất động sản	Chính phủ	15/10/2007
2	123/2007/NĐ-CP	Nghị định sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 188/2004/NĐ-CP ngày 16/11/2004 về phương pháp xác định giá đất và khung giá các loại đất	Chính phủ	27/07/2007
3	90/2006/NĐ-CP	Nghị định quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật nhà ở	Chính phủ	06/09/2006

Stt	Số văn bản	Tên văn bản	Cơ quan ban hành	Ngày ban hành
4	04/2006/TT-BXD	Hướng dẫn thực hiện Quy chế Khu đô thị mới ban hành theo Nghị định số 02/2006/NĐ-CP ngày 05/01/2006 của Chính phủ	Bộ Xây dựng	18/08/2006
5	63/2006/QH11	Luật kinh doanh bất động sản	Quốc hội	12/07/2006
6	02/2006/NĐ-CP	Nghị định số 02/2006/NĐ-CP ngày 05/01/2006 của Chính phủ về việc ban hành Quy chế Khu đô thị mới	Chính phủ	05/01/2006
7	56/2005/QH11	Luật nhà ở	Quốc hội	29/11/2005
8	95/2005/TT-BTC	Thông tư hướng dẫn thực hiện các quy định của pháp luật về lệ phí trước bạ	Bộ Tài chính	26/10/2005
9	01/2005/TT-BTNMT	Thông tư hướng dẫn thực hiện một số điều của Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ về thi hành Luật Đất đai	Bộ TNMT	13/04/2005
10	117/2004/TT-BTC	Thông tư hướng dẫn thực hiện Nghị định số 198/2004/NĐ-CP ngày 03/12/2004 của Chính phủ về thu tiền sử dụng đất	Bộ Tài chính	07/12/2004
11	198/2004/NĐ-CP	Nghị định của chính phủ về thu tiền sử dụng đất	Chính phủ	03/12/2004
12	197/2004/NĐ-CP	Nghị định của chính phủ về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất	Chính phủ	03/12/2004
13	188/2004/NĐ-CP	Nghị định của Chính phủ về phương pháp xác định giá đất và khung giá các loại đất	Chính phủ	16/11/2004
14	181/2004/NĐ-CP	Nghị định của Chính phủ về thi hành Luật Đất đai	Chính phủ	29/10/2004
15	182/2004/NĐ-CP	Nghị định của chính phủ về xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai	Chính phủ	29/10/2004
16	16/2003/QH11	Luật Xây dựng 2003	Quốc hội	10/12/2003
17	13/2003/QH11	Luật Đất đai 2003	Quốc hội	10/03/2003
18	59/2005/QH11	Luật Đầu tư 2005	Quốc hội	29/11/2005
19	61/2005/QH11	Luật Đấu thầu	Quốc hội	29/11/2005
20	33/2005/QH11	Luật Dân sự	Quốc hội	14/06/2005

Stt	Số văn bản	Tên văn bản	Cơ quan ban hành	Ngày ban hành
21	108/2006/NĐ-CP	Nghị định của Chính phủ về quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đầu tư	Chính phủ	22/09/2006
22	16/2005/NĐ-CP	Nghị định của Chính phủ về quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình	Chính phủ	07/02/2005
23	209/2004/NĐ-CP	Nghị định của Chính phủ về quản lý chất lượng công trình xây dựng	Chính phủ	16/12/2004
24	99/2007/NĐ-CP	Nghị định của Chính phủ về quản lý chi phí đầu tư xây dựng	Chính phủ	13/06/2007
25	05/2007/TT-BXD	Thông tư của Bộ Xây dựng về việc hướng dẫn và quản lý chi phí đầu tư xây dựng công trình	Bộ Xây dựng	25/07/2007
26	1751/BXD-VP	Công văn của Bộ Xây dựng về việc công bố định mức chi phí quản lý dự án và tư vấn đầu tư xây dựng công trình	Bộ xây dựng	14/08/2007
27	08/2007/TT-BXD	Thông tư của Bộ Xây dựng hướng dẫn lập thẩm định, phê duyệt quy chế quản lý kiến trúc đô thị	Bộ Xây dựng	10/09/2007
28	06/2007/TT-BXD	Thông tư của Bộ Xây dựng hướng dẫn Hợp đồng trong hoạt động xây dựng	Bộ Xây dựng	25/07/2007
29	08/2005/NĐ-CP	Nghị định Chính phủ về Quy hoạch xây dựng	Chính phủ	24/01/2005
30	112/2006/NĐ-CP	Nghị định Chính phủ về sửa đổi bổ sung một số điều của Nghị định 16/2005/NĐ-CP	Chính phủ	29/9/2006
31	78/2007/NĐ-CP	Nghị định Chính phủ về đầu tư theo hình thức Xây dựng-Kinh doanh-Chuyển giao, Hợp đồng Xây dựng-Kinh doanh-Chuyển giao, Hợp đồng Xây dựng-Chuyển giao	Chính phủ	11/5/2007
32	19/2008/QĐ-QBND	Quyết định về thủ tục giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất trên địa bàn TP.HCM	UBND TP.HCM	21/3/2008
33	13/2008/TT-BXD	Thông tư hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Nghị định số 153/2007/NĐ-CP ngày 15/10/2007 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Kinh doanh Bất động sản	Bộ xây dựng	21/5/2008

VIII. CHỮ KÝ

Tp. Hồ Chí Minh, ngày tháng năm 2010

ĐẠI DIỆN TỔ CHỨC NIÊM YẾT

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VẠN PHÚC GIA

TRƯỜNG BAN KIỂM SOÁT

CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

LÊ BÉ HAI

ĐOÀN ĐÌNH PHƯƠNG

VPG
KẾ TOÁN TRƯỞNG
PHẠM VIỆT HÙNG

 **ĐẠI DIỆN TỔ CHỨC TƯ VẤN**
CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN RỒNG VIỆT

NGUYỄN MIÊN TUẤN