

# CÔNG TY CỔ PHẦN VẠN PHÁT HƯNG

89 Hoàng Quốc Việt, phường Phú Thuận, Quận 7, TP.HCM

Tel: 84-8 3785 0011

Fax: 84-8 3785 4422



**VẠN PHÁT HƯNG**

## TÀI LIỆU

**ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN 2017**

TP.HCM, tháng 03 năm 2017

# CHƯƠNG TRÌNH ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2017

## CÔNG TY CỔ PHẦN VẠN PHÁT HƯNG

*Thời gian: Từ 7giờ30 - 12giờ00, ngày 23 tháng 3 năm 2017*

*Địa điểm: Crystal Palace – C17/1/2 Nguyễn Lương Bằng, Phú Mỹ Hưng, Quận 7, TP.HCM.*

THỜI GIAN	NỘI DUNG
07h30 – 08h30	<b>Đón khách và đăng ký cổ đông</b> Các cổ đông đăng ký với Ban kiểm tra tư cách cổ đông và nhận tài liệu.
08h30 – 08h45	<b>I. Khai mạc</b>
	1. Tuyên bố lý do Đọc báo cáo thẩm tra tư cách cổ đông và giới thiệu thành phần tham dự Đại hội.
	2. Trình Đại hội thông qua “Chương trình Đại hội” và “Dự thảo Quy chế làm việc tại Đại hội”.
	3. Trình Đại hội thông qua “Danh sách Chủ Tịch Đoàn, Ban thư ký, Ban Kiểm phiếu tại Đại hội.”
8h45 - 10h30	<b>II. Nội dung</b>
	1. Tờ trình báo cáo kết quả kinh doanh 2016 và kế hoạch kinh doanh 2017. 2. Tờ trình báo cáo hoạt động của HĐQT năm 2016 và kế hoạch hoạt động 2017. 3. Tờ trình báo cáo tài chính năm 2016 đã được kiểm toán. 4. Tờ trình báo cáo của BKS năm 2016 và phương hướng hoạt động 2017. 5. Tờ trình báo cáo phân phối lợi nhuận 2016 và phương án phân phối lợi nhuận 2017. 6. Tờ trình thông qua phương án phát hành cổ phiếu để tăng vốn điều lệ.
10h30 – 10h50	<b>Giải lao 20 phút</b>
10h50– 11h30	<b>Đại hội tiếp tục</b>
	7. Tờ trình xin mua lại cổ phần Cty C.T.C và thành lập thêm một pháp nhân mới. 8. Tờ trình báo cáo thù lao của HĐQT và BKS năm 2016 và dự kiến mức thù lao năm 2017. 9. Tờ trình đề xuất lựa chọn Công ty Kiểm toán năm 2017. 10. Tờ trình ủy quyền cho HĐQT chuyển nhượng một phần dự án La Casa. 11. Tờ trình về việc tăng vốn điều lệ và sửa đổi Điều lệ Công ty. 12. Tờ trình về tăng số lượng thành viên HĐQT nhiệm kỳ 2016-2021.
11h30 – 12h00	<b>III. Bế mạc</b>
	1. Thông qua biên bản Đại hội.
	2. Thông qua dự thảo nghị quyết Đại hội.
	3. Diễn văn bế mạc.



**VẠN PHÁT HƯNG**

**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**Độc Lập - Tự Do - Hạnh Phúc**

----------

Số: 03 /2017/TT-VPH

TP.HCM, ngày 15 tháng 03 năm 2017

## **TỜ TRÌNH ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2017**

**V/v: Thông qua Quy chế làm việc tại ĐHĐCĐ năm 2017 Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng**

----------

**Kính gửi: ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG CÔNG TY CỔ PHẦN VẠN PHÁT HƯNG**

- Căn cứ Luật Doanh Nghiệp số 68/2014/QH13 ngày 26/01/2014 (Luật doanh nghiệp) ;
- Ban Tổ chức Đại hội đồng Cổ Đông năm 2017 kính trình Đại hội đồng cổ đông thông qua Quy chế làm việc tại Đại hội đồng cổ đông năm 2017 của Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng như sau:

### **I/ BIỂU QUYẾT THÔNG QUA CÁC VẤN ĐỀ TẠI ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG**

#### **1. Nguyên tắc**

Các vấn đề phải thông qua trong Đại hội theo quy định, đều phải được thông qua bằng cách lấy ý kiến biểu quyết của Cổ đông. Mỗi Cổ đông hoặc người đại diện được ủy quyền sẽ được cấp một phiếu biểu quyết, trong đó có ghi tên, mã số cổ đông tham dự Đại hội và số cổ phần có quyền biểu quyết.

#### **2. Cách thức biểu quyết**

- Cổ đông hoặc Người đại diện được ủy quyền thực hiện việc biểu quyết để *đồng ý*, hoặc *không đồng ý* một vấn đề cần phải thông qua trong Đại hội, bằng cách giơ cao phiếu biểu quyết.
- Khi biểu quyết, mặt trước của phiếu biểu quyết (***Ghi mã số biểu quyết***) phải được giơ cao hướng về phía Đoàn Chủ tịch. Những Cổ đông không giơ cao phiếu biểu quyết được xem là không có ý kiến về vấn đề cần biểu quyết.
- Ghi nhận kết quả biểu quyết của Cổ đông hoặc Người đại diện được ủy quyền, được thực hiện bởi Ban kiểm phiếu của Đại hội.

#### **3. Nguyên tắc thông qua tại Đại Hội Đồng cổ đông**

Theo quy định tại khoản 1, Khoản 2 điều 144 Luật Doanh Nghiệp và điều 20 Điều lệ Công ty thì quyết định của Đại hội đồng cổ đông sẽ được thông qua như sau:

**3.1** Các vấn đề sau đây sẽ được thông qua khi có từ 65% tổng số phiếu biểu quyết chấp thuận.

- Báo cáo tài chính hàng năm;
- Kế hoạch phát triển ngắn và dài hạn của công ty;
- Bầu, bãi miễn và thay thế thành viên Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát và phê chuẩn việc Hội đồng quản trị bổ nhiệm Giám đốc hoặc Tổng giám đốc điều hành.
- Dự án đầu tư hoặc bán tài sản có giá trị bằng hoặc lớn hơn 35% tổng giá trị tài sản được ghi trong báo cáo tài chính gần nhất của công ty, hoặc tỷ lệ, giá trị khác nhỏ hơn do Điều lệ công ty quy định.

**3.2** Các quyết định của Đại hội đồng cổ đông liên quan đến việc sửa đổi và bổ sung Điều lệ, loại cổ phiếu và số lượng cổ phiếu được chào bán, sáp nhập, tái tổ chức và giải thể Công ty, giao dịch bán tài sản Công ty hoặc chi nhánh hoặc giao dịch mua do công ty hoặc các chi nhánh thực hiện có giá trị từ 50% trở lên tổng giá trị tài sản của Công ty và các chi nhánh của Công ty tính theo sổ sách kế toán đã được kiểm toán gần nhất sẽ chỉ được thông qua khi có từ 75% tổng số phiếu biểu quyết chấp thuận.

**3.3** Các vấn đề còn lại sẽ được thông qua nếu số cổ đông đại diện ít nhất 51% tổng số phiếu biểu quyết chấp thuận.

## **II/ PHÁT BIỂU Ý KIẾN TẠI ĐẠI HỘI**

Các Cổ đông hoặc Người đại diện được ủy quyền tham dự Đại hội muốn phát biểu ý kiến phải:

1. Được sự chấp thuận của Đoàn Chủ tịch.
2. Nội dung phát biểu phải ngắn gọn và phù hợp với Chương trình Đại hội.
3. Thời gian phát biểu không quá 05 phút cho 01 lần phát biểu.

## **III/ ĐOÀN CHỦ TỊCH**

- Danh sách Đoàn Chủ tịch được Đại hội thông qua bằng biểu quyết.
- **Trách nhiệm của Đoàn Chủ tịch:**
  1. Điều khiển Đại hội theo chương trình và quy chế đã được Đại hội thông qua, Đoàn Chủ tịch làm việc theo nguyên tắc tập thể và quyết định theo đa số.
  2. Hướng dẫn Đại hội thảo luận, biểu quyết các vấn đề trong chương trình Đại hội và các vấn đề có liên quan trong suốt quá trình Đại hội.
  3. Giải quyết các vấn đề phát sinh trong thời gian Đại hội tiến hành.

## **IV/ THƯ KÝ ĐẠI HỘI**

- Danh sách Ban thư ký được Đại hội thông qua bằng biểu quyết.
- **Trách nhiệm của Ban thư ký:**
  - Ghi chép đầy đủ những ý kiến phát biểu, tham luận của Đại hội và tổng hợp các báo cáo của Đoàn Chủ tịch.
  - Soạn thảo các Nghị quyết được thông qua tại Đại hội.
  - Lập và thông qua Biên bản Đại hội.

**V/ BAN KIỂM PHIẾU**

- Danh sách Ban kiểm phiếu được Đại hội thông qua bằng biểu quyết.
- ***Trách nhiệm của Ban kiểm phiếu:***

Xác định kết quả biểu quyết của cổ đông về các vấn đề thông qua tại đại hội.

Trên đây là Quy chế làm việc tại Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2017 của Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng, kính trình Đại hội thông qua.

Xin trân trọng cảm ơn Đại hội.

**TRƯỞNG BAN TỔ CHỨC**

*(Đã ký)*

**NGUYỄN THỊ HƯƠNG THẢO**



**VAN PHÁT HƯNG**

Số: 04 /2017/TT-VPH

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc Lập - Tự Do - Hạnh Phúc

-----

TP.HCM, ngày 15 tháng 3 năm 2017

## TỜ TRÌNH ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2017

(V/v: Thông qua danh sách Đoàn Chủ tịch, Ban Thư ký, Ban Kiểm phiếu)

-----

### Kính gửi: ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG CÔNG TY CỔ PHẦN VẠN PHÁT HƯNG

Để Đại hội bắt đầu tiến hành, Ban Tổ chức Đại hội đồng cổ đông thường niên Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng kính trình Đại hội thông qua nhân sự Đoàn Chủ tịch, Ban Thư ký, Ban Kiểm phiếu như sau:

#### I. ĐOÀN CHỦ TỊCH:

- |                          |                             |                      |
|--------------------------|-----------------------------|----------------------|
| 1. Ông Võ Anh Tuấn       | Chức vụ: Chủ tịch HĐQT      | làm Chủ tịch Đoàn    |
| 2. Ông Trương Thành Nhân | Chức vụ: TV. HĐQT kiêm TGD  | làm TV Đoàn Chủ tịch |
| 3. Ông Vũ Ngọc Nam       | Chức vụ: TV. HĐQT kiêm GĐTC | làm TV Đoàn Chủ tịch |

#### II. BAN THƯ KÝ:

- |                           |            |
|---------------------------|------------|
| 1. Bà Võ Thị Hồng Mai     | Trưởng ban |
| 2. Bà Phạm Thị Kim Thy    | Thành viên |
| 3. Bà Nguyễn Phan Bảo Thư | Thành viên |

#### III. BAN KIỂM PHIẾU:

- |                          |            |
|--------------------------|------------|
| 1. Bà Lê Thị Hồng Phượng | Trưởng ban |
| 2. Bà Lê Thị Kim Luyến   | Thành viên |
| 3. Bà Võ Thị Thùy Trinh  | Thành viên |

Kính đề nghị các cổ đông cho ý kiến biểu quyết thông qua.

**TRƯỞNG BAN TỔ CHỨC**

(Đã ký)

**NGUYỄN THỊ HƯƠNG THẢO**



**VẠN PHÁT HƯNG**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**  
**Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**  
-----*๓๓๐๓๓๐*-----

Số: 05 /2017/TT-VPH

Tp.HCM, ngày 15 tháng 03 năm 2017

## **BÁO CÁO ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2017**

*(V/v Kết quả hoạt động kinh doanh năm 2016 – Kế hoạch mục tiêu tài chính năm 2017)*

----- *๓๓๐๓๐* -----

**Kính gửi: ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG CÔNG TY CỔ PHẦN VẠN PHÁT HƯNG**

- Căn cứ Điều lệ Tổ chức và hoạt động của Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng.
- Căn cứ Báo cáo Tài chính và Báo cáo kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2016 của Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng đã được Công ty TNHH Kiểm toán & Tư vấn RSM Việt Nam kiểm toán.
- Căn cứ tình hình hoạt động thực tế của Công ty hiện nay và mục tiêu tài chính năm 2017 do Ban Tổng Giám đốc đề ra.

Tổng Giám đốc Công ty Cổ Phần Vạn Phát Hưng kính trình Đại hội đồng cổ đông báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh năm 2016 và kế hoạch mục tiêu tài chính năm 2017 như sau:

### **A. KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH NĂM 2016;**

Năm 2016 kinh tế vĩ mô đã dần ổn định, thị trường bất động sản đang trong giai đoạn khởi sắc, giá bán bất động sản tương đối tốt (nhất là thị trường bất động sản đất nền ở các quận tiếp giáp trung tâm có mức độ tăng giá cao) và thanh khoản của sản phẩm cũng khá tốt. Tuy nhiên năm 2016 vẫn còn nhiều khó khăn đối với nhiều Công ty bất động sản vì tính cạnh tranh của sản phẩm ngày càng rất cao, nhất là thị trường căn hộ. Tính thanh khoản cao cũng chỉ tập trung ở phân khúc các sản phẩm có diện tích nhỏ hoặc giá rẻ hoặc ở những dự án nằm ở vị trí đẹp và chủ đầu tư có uy tín cao. Chi phí giá thành vẫn rất cao (đặc biệt là tiền sử dụng đất), hàng tồn kho tăng, trong khi điều kiện cấp tín dụng cho bất động sản khó khăn hơn, dẫn đến việc nhiều chủ đầu tư thiếu vốn để phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh hoặc thanh toán các khoản nợ đến hạn nên kết quả hoạt động còn thấp, nhiều công ty bất động sản phải đóng cửa,

hoặc đang phải hoạt động cầm chừng,... và chỉ có một số ít công ty có đủ uy tín, đủ tiềm lực tài chính, có thị trường đầu ra tốt thì mới tồn tại và có khả năng phát triển.

Trước bối cảnh trên, bằng sự đoàn kết và nỗ lực của của ban điều hành, sự chỉ đạo kịp thời của Hội đồng Quản trị, và sự đồng lòng giữa các phòng ban/bộ phận của Công ty, Công ty đã vượt qua được thời điểm khó khăn đồng thời đã đạt được một số kết quả kinh doanh như sau:

- Về kết quả kinh doanh năm 2016:

Đơn vị tính: đồng

Stt	Chỉ tiêu	Số tiền
1	Doanh thu	429.248.777.496
2	Các khoản giảm trừ	
3	Doanh thu thuần (3 = 1-2)	429.248.777.496
4	Giá vốn hàng bán	347.868.233.109
5	Lợi nhuận gộp (5 = 3 - 4)	81.380.544.387
6	Doanh thu hoạt động tài chính	343.493.238
7	Chi phí tài chính	11.434.916.624
8	Chi phí bán hàng	889.682.623
9	Chi phí quản lý doanh nghiệp	33.604.637.846
10	Lợi nhuận thuần từ HĐKD [10 = 5 + (6 - 7) - (8 + 9)]	35.794.800.532
11	Thu nhập khác	216.981.954.116
12	Chi phí khác	143.768.537.068
13	Lợi nhuận khác (13=11-12)	73.213.417.048
14	Tổng TN kế toán trước thuế (14 = 10 +13)	109.008.217.580
15	Chi phí thuế TNDN hiện hành	22.530.194.239
16	Chi phí thuế TNDN hoãn lại	5.632.310.462
17	TN sau thuế TNDN ( 17 = 14 – 15– 16 )	80.845.712.879
18	Lãi cơ bản trên cổ phiếu	1.725

(Trích Báo cáo kiểm toán năm 2016 do Công ty TNHH Kiểm toán & Tư vấn RSM Việt Nam thực hiện)

- Bên cạnh đó, trong năm 2016 Công ty đã hoàn tất việc xin cấp mới một khoản tín dụng 380 tỷ đồng;
- Chuyển nhượng xong và hoàn tất các thủ tục chuyển nhượng khoảng hơn 8ha đất tại dự án Nhơn Đức cho trường Đại học Tài Nguyên Môi Trường TP.HCM với giá trị khoảng 170 tỷ đồng;
- Hoàn tất phần lớn các thủ tục pháp lý liên quan đến việc xin phê duyệt điều chỉnh dự án, đóng tiền sử dụng đất và ra chủ quyền cho dự án La Casa;



- Hoàn tất các thủ tục pháp lý liên quan đến việc xin phê duyệt điều chỉnh dự án, chuyển đổi chức năng từ văn phòng sang căn hộ và Officetel; đóng tiền sử dụng đất cho dự án Chung cư Hoàng Quốc Việt;
- Hoàn tất phần lớn các thủ tục pháp lý liên quan đến việc xin phê duyệt điều chỉnh dự án cho dự án Nhơn Đức;...

## **B. KẾ HOẠCH HOẠT ĐỘNG & MỤC TIÊU TÀI CHÍNH NĂM 2017.**

Ban điều hành Công ty xác định năm 2017 là một năm ổn định của Công ty trong chu kỳ phát triển mới. Vì vậy ngay từ đầu năm 2017, Ban điều hành Công ty đã đặt các mục tiêu chính sau:

**1. Kế hoạch kinh doanh:** Năm 2017, tình hình thị trường đang có xu hướng khả quan, nhu cầu và tính thanh khoản tương đối tốt. Do vậy, Công ty dự kiến triển khai đã và sẽ bán 08 sản phẩm dự án, với giá bán và doanh số ước tính như sau:

<b>ST T</b>	<b>Tên D.A</b>	<b>Diện tích bán (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Đơn giá (ngàn đồng/m<sup>2</sup>)</b>	<b>Doanh số chưa VAT (ngàn đồng/m<sup>2</sup>)</b>	<b>Ghi chú</b>
1	Bán căn hộ La Casa Block1A& 1B	900	20.000	18.000.000	
2	Bán đất nền dự án La Casa	539	26.900	14.500.000	
3	Chuyển nhượng Block3,4,6 và Khu TM dự án La Casa			846.750.000	
4	Bán 35% Đất nền dự án Nhơn Đức	14.000	11.500	161.000.000	
5	Bán Đất 40% nền dự án Phú Mỹ	2.400	40.000	96.000.000	
6	Bán 35% Đất nền dự án CTC, Quận 9	4.200	16.000	67.200.000	
7	Bán căn hộ và Officetel Chung cư Hoàng Quốc Việt	1.778	18.000	32.000.000	
8	Chuyển nhượng/thanh lý đất dự án Quận 9	20.000	2.000	40.000.000	
	<b>Tổng cộng</b>			<b>1.275.450.000</b>	

Tổng doanh số bán trong năm 2017 dự kiến sẽ đạt khoảng 1.275 tỷ đồng.

## **2. Kế hoạch đầu tư và phát hành:**

- Đầu tư mở rộng dự án Nhơn Đức khoảng 30ha;

- Liên danh với một đối tác để đầu tư một dự án BT tại TP.HCM;
- Thành lập một pháp nhân mới để tham gia vào Liên danh BT;
- Mua lại Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Du lịch C.T.C.
- Phát hành tăng vốn điều lệ khoảng 226,8 tỷ đồng, gồm 2 đợt:
- + Đợt 1: Phát hành khoảng 106 tỷ đồng;
- + Đợt 2: Phát hành chia cổ tức và cổ phiếu thưởng khoảng 120,8 tỷ đồng.

### 3. Kế hoạch xây dựng:

Trong năm Công ty chỉ tập trung thực hiện thi công các dự án chính là:

- + Thi công xây dựng nhà ở dự án Nhơn Đức, Nhà Bè;
- + Thi công hoàn thiện Chung cư Hoàng Quốc Việt, Quận 7;
- + Hạ tuyến cáp ngầm dự án Phú Mỹ và đầu tư chỉnh trang thêm hạ tầng dự án Phú Mỹ;
- + San lấp một phần dự án Nhơn Đức mở rộng.

ST T	Tên D.A	Thời gian, % hoàn thành	Chi phí thi công
1	Dự án Nhơn Đức - Thi công xây dựng toàn bộ phần cọc - Thi công phần nhà thô	Tháng 10/2017; 100% Tháng 12/2017; 30%	50 tỷ đồng 80 tỷ đồng
2	Dự án Chung cư Hoàng Quốc Việt - Thi công phần thân và hoàn thiện	Tháng 11/2017; 100%	30 tỷ đồng
3	Dự án Phú Mỹ - Hạ tuyến cáp ngầm - Chi phí hạ tầng, cảnh quan,...	Tháng 06/2017; 100% Tháng 09/2017; 100%	40 tỷ đồng 7 tỷ đồng
4	Dự án Nhơn Đức mở rộng - San lấp một phần dự án	Tháng 12/2017; 25%	30 tỷ đồng

### 4. Kế hoạch pháp lý:

Trong năm Công ty tập trung thực hiện một số công tác pháp lý chính như sau:

- + Hoàn tất thủ tục đóng tiền sử dụng đất cho khối thương mại dự án La Casa;
- + Hoàn tất việc cấp sổ hồng căn hộ cho Block 1A&1B dự án La Casa;
- + Hoàn tất thủ tục đóng tiền sử dụng đất dự án Nhơn Đức 9,3ha;
- + Xin chấp thuận đầu tư mở rộng dự án Nhơn Đức;...

## 5. Mục tiêu tài chính năm 2017

Đơn vị tính: đồng

Stt	Chỉ tiêu	Số tiền
1	Doanh thu	<b>873.100.000.000</b>
2	Các khoản giảm trừ	-
3	Doanh thu thuần (3 = 1-2)	<b>873.100.000.000</b>
4	Giá vốn hàng bán	<b>611.505.882.000</b>
5	Lợi nhuận gộp (5 = 3 - 4)	<b>261.594.118.000</b>
6	Doanh thu hoạt động tài chính	<b>5.250.000.000</b>
7	Chi phí tài chính	<b>12.750.000.000</b>
8	Chi phí bán hàng	<b>10.000.000.000</b>
9	Chi phí quản lý doanh nghiệp	<b>33.000.000.000</b>
10	Lợi nhuận thuần từ HĐKD[10 = 5 + (6 - 7) - (8 + 9)]	<b>211.094.118.000</b>
11	Thu nhập khác	<b>35.000.000.000</b>
12	Chi phí khác	<b>33.500.000.000</b>
13	Lợi nhuận khác (13=11-12)	<b>1.500.000.000</b>
14	Tổng TN kế toán trước thuế (14 = 10 + 13)	<b>212.594.118.000</b>
15	Chi phí thuế TNDN hiện hành	<b>42.518.823.600</b>
16	Chi phí thuế TNDN hoãn lại	-
17	TN sau thuế TNDN (17 = 14 - 15 - 16)	<b>170.075.294.400</b>

Kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét và thông qua.

Trân trọng.

**TỔNG GIÁM ĐỐC**


*(Đã ký)*

**TRƯỞNG THÀNH NHÂN**



**VAN PHÁT HƯNG**

Số: 06 /2017/TT-VPH

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**  
**Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**  
----------

Tp.HCM, ngày 15 tháng 03 năm 2017

**BÁO CÁO TỔNG KẾT**  
**HOẠT ĐỘNG HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ NĂM 2016**  
**VÀ KẾ HOẠCH HOẠT ĐỘNG NĂM 2017**

-----  -----

**Kính gửi: ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG CÔNG TY CỔ PHẦN VẠN PHÁT HƯNG**

**A. KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ NĂM 2016**

Hội đồng Quản trị của Công ty Cổ Phần Vạn Phát Hưng hiện tại có 5 thành viên gồm:

1. Ông Võ Anh Tuấn, Chủ tịch Hội đồng Quản trị
2. Ông Trương Thành Nhân, thành viên Hội đồng Quản trị
3. Bà Trần Thu Oanh, thành viên Hội đồng Quản trị
4. Ông Vũ Ngọc Nam, thành viên Hội đồng Quản trị
5. Ông Võ Nguyễn Như Nguyễn, thành viên Hội đồng Quản trị.

Năm 2016 là một năm thị trường bất động sản khá sôi động; thị trường đất nền vẫn là kênh hấp dẫn nhất đối với nhà đầu tư, nhất là thị trường đất nền có diện tích nhỏ ở các quận tiếp giáp với trung tâm như quận 2, quận 9, Thủ Đức, Nhà Bè, Hóc Môn,...thị trường này có mức độ tăng giá trung bình từ 30% đến trên 50% trong năm vừa qua. Đối với thị trường căn hộ thanh khoản cũng tập trung nhiều ở một số phân khúc sản phẩm có diện tích vừa và nhỏ với giá cả trung bình khá hoặc các sản phẩm có vị trí đẹp gần trung tâm thành phố. Chính sách tiền tệ vẫn chưa nới rộng đối với lĩnh vực bất động sản, nên các doanh nghiệp tiếp cận nguồn tín dụng còn khó khăn,... trong khi hàng tồn kho và nợ vay của các doanh nghiệp bất động sản vẫn ở mức cao; tỷ lệ nợ vay đến hạn trả lớn;... dẫn đến việc rất nhiều doanh nghiệp đã phải tìm

hướng đi cho riêng mình, trong đó có những doanh nghiệp đã phải chấp nhận hợp tác hoặc bán rẻ sản phẩm của mình nhằm tạo nguồn thu để cân đối dòng tiền, tránh cho việc họ có nguy cơ phá sản,...

Trước bối cảnh chung đó, theo đánh giá của HĐQT thì những năm tới thị trường căn hộ có giá trung bình khá trở lên sẽ chứa ẩn nhiều rủi ro, vì vậy Vạn Phát Hưng đã tìm cho mình một hướng đi riêng, trong đó có việc tiếp tục tìm đối tác chuyển nhượng phần căn hộ dự án La Casa và mở rộng đầu tư đất liền kề dự án Nhơn Đức. Hội đồng Quản trị năm 2016 đã chỉ đạo Ban Tổng Giám Đốc công ty hoạt động đúng định hướng, bám sát tình hình thị trường, tiếp tục tái cấu trúc toàn diện mọi hoạt động của Công ty nhằm loại bỏ những yếu kém tồn tại; điều chỉnh lại chiến lược kinh doanh và đề ra những mục tiêu kinh doanh hiệu quả nhất. Hội đồng Quản trị đã sâu sát, chỉ đạo kịp thời để công ty vượt qua khó khăn. Chủ tịch Hội đồng Quản trị thường xuyên làm việc với Ban Tổng Giám Đốc và các cấp quản lý để có ý kiến chỉ đạo kịp thời. Các thành viên của Hội đồng Quản trị hội ý thường xuyên để thống nhất các giải pháp về đầu tư, tài chính, kinh doanh, thiết kế, xây dựng, quản lý dự án, thủ tục pháp lý... và mọi vấn đề quan trọng của công ty đều được Hội đồng Quản trị cho ý kiến kịp thời.

Trong năm 2016, Hội đồng Quản trị đã chỉ đạo Ban điều hành các công việc chính như:

- Hoàn tất thủ tục việc Ngân hàng cấp thêm khoản tín dụng 380 tỷ đồng cho Cty;
- Hoàn tất thủ tục pháp lý và đóng tiền sử dụng đất dự án La Casa;
- Hoàn tất việc cấp chủ quyền cho 66 nền đất La Casa và chủ quyền các Block 2,3,4,5,6; đang hoàn tất việc cấp chủ quyền cho các căn hộ thuộc Block 1A&1B;
- Đền bù dứt điểm phần diện tích bán cho trường Đại học Tài Nguyên và Môi trường TP.HCM;
- Hoàn tất thủ tục chấp thuận đầu tư lại 9,3ha đất dự Án Nhơn Đức;
- Hoàn tất thủ tục phê duyệt lại 1/500 dự án Nhơn Đức;
- Đang thực hiện thủ tục đóng tiền sử dụng đất 9,3ha dự án Nhơn Đức;
- Hoàn tất việc thủ tục pháp lý và đóng tiền sử dụng đất cho việc điều chỉnh chức năng dự án Cao ốc Văn phòng Công ty sang chức năng Căn hộ tại dự án Hoàng Quốc Việt;
- Hoàn tất quy hoạch 1/500 và giấy phép xây dựng dự án Hoàng Quốc Việt;
- Cơ bản hoàn tất các thủ tục chuyển nhượng Khối đế Block 2 và Khối đế Block 5 (bao gồm phần cọc) dự án La Casa cho Công ty An Gia Phú Thuận;

- Hoàn tất thủ tục chuyển nhượng và giao đất khoảng 8ha tại dự án Nhơn Đức cho trường Đại học Tài nguyên Môi trường TP.HCM.

## **B. KẾ HOẠCH HOẠT ĐỘNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ NĂM 2017**

Theo nhận định của Hội đồng Quản trị thì trong năm 2017, tình hình kinh tế trong nước sẽ vẫn ổn định, trong đó lĩnh vực bất động sản nói chung vẫn duy trì được tính thanh khoản so với năm 2016, nhưng sẽ chỉ tập trung nhiều là phân khúc các sản phẩm đất nền và căn hộ có diện tích & giá cả vừa phải, phù hợp với thu nhập đại đa số công viên chức và người lao động có thu nhập trung bình và trung bình khá, đang có nhu cầu về nhà ở hoặc các sản phẩm có vị trí đẹp, gần trung tâm, thuận tiện về kết nối giao thông. Tuy nhiên, thực trạng chung hiện nay của các doanh nghiệp bất động sản là hàng tồn kho lớn nhưng chưa có nhiều phân khúc sản phẩm phù hợp với nhu cầu thị trường; đối với sản phẩm đất nền luôn được người Việt ưa chuộng hơn, trong khi các sản phẩm này lại không nhiều mà phần lớn tập trung ở phân khúc căn hộ hạng khá trở lên, hiện nay phân khúc này đã dần bị bão hòa do vậy đầu ra các sản phẩm này trong thời gian tới sẽ bị cạnh tranh gay gắt, sẽ gặp không ít khó khăn và tiềm ẩn nhiều rủi ro. Chính sách tiền tệ về việc cấp vốn và tái cấp vốn cho bất động sản sẽ ngày càng bị siết lại về điều kiện được cấp vốn, do đó các chủ đầu tư sẽ còn gặp nhiều khó khăn về vốn. Vì vậy:

- Đối với công tác đầu tư: trước nhận định về thị trường bất động sản trong thời gian tới, HĐQT Công ty đã thay đổi định hướng đầu tư bằng việc tiếp tục bán dự án La Casa (Block 3-4-6 và khối thương mại) với giá trị khoảng 910 tỷ đồng, nhằm hiện thực hóa lợi nhuận và dùng nguồn tiền thu về để đầu tư các dự án mới hiệu quả hơn, ít rủi ro hơn. Các dự án chính hiện nay Công ty tập trung đầu tư năm 2017 là:
  - + Đầu tư xây nhà thô Dự án Khu dân cư Nhơn Đức tại huyện Nhà Bè (9,3ha) để phục vụ công tác bán hàng năm 2017.
  - + Đầu tư mở rộng thêm dự án Nhơn Đức 30 ha tại xã Nhơn Đức, huyện Nhà Bè, tiếp giáp với dự án Nhơn Đức hiện nay vì nó có khả năng gia tăng giá trị rất cao khi mà hai trường Đại học được hình thành và khi các trục đường huyết mạch được kết nối với khu vực này trong tương lai gần;
  - + Liên danh với một đối tác triển khai đầu tư một dự án BT tại TP.HCM với quy mô khoảng 400 tỷ đến 500 tỷ đồng;
  - + Thành lập một pháp nhân mới để chuyên đầu tư các dự án mới và làm các dự án BT với vốn điều lệ là 200 tỷ đồng, trong đó Vạn Phát Hưng sẽ nắm giữ từ 70% đến 80% vốn điều lệ

của pháp nhân này. Pháp nhân này cũng sẽ là chủ đầu tư trực tiếp dự Nhơn Đức mở rộng tại xã Nhơn Đức, huyện Nhà Bè, với quy mô khoảng 30ha và làm các dự án Liên danh BT;

+ Mua lại Công ty Cổ Phần CTC 114 tỷ đồng (mua dự án CTC, Quận 9);

+ Hoàn thiện dự án chung cư Hoàng Quốc Việt;

+ Đầu tư thêm dự án Phú Mỹ, Quận 7 (hạng mục hạ cấp ngầm tuyến điện);

Điều chỉnh dòng sản phẩm cho phù hợp với nhu cầu thị trường và tiếp tục tập trung đầu tư các dự án hiện công ty đang có sẵn quỹ đất, có vị trí tốt, có lợi thế cạnh tranh, có khả năng bán hàng thu hồi vốn tốt và tỷ suất sinh lợi cao.

- Đối với công tác bán hàng:

+ Chuyển nhượng tiếp một phần dự án La Casa (Block 3-4-6 và khối thương mại) với giá trị khoảng 910 tỷ đồng;

+ Bán khoảng 130 sản phẩm (nền đất và nhà xây thô) tại dự án Khu dân cư Nhơn Đức, Nhà Bè;

+ Bán khoảng 45 sản phẩm tại dự án CTC, Quận 9, TP.HCM;

+ Bán khoảng 15 sản phẩm thuộc hạng mục hạ cấp ngầm dự án Phú Mỹ;

+ Bán các sản phẩm còn tồn dự án La Casa, Hoàng Quốc Việt,.. chuyển nhượng dự án Quận 2, tiếp tục chuyển nhượng phần còn lại dự án Quận 9 và bán bớt các quỹ đất còn tồn của các dự án nhỏ lẻ hiện có,... nhằm hiện thực hóa lợi nhuận và tập trung nguồn lực tài chính để tái cơ cấu nguồn vốn, giảm bớt tỷ lệ nợ vay, đồng thời bổ sung nguồn vốn cho các dự án trọng điểm mà công ty đang và sẽ thực hiện.

- Đối với công tác thi công xây dựng:

+ Thi công xây dựng nhà ở dự án Nhơn Đức, Nhà Bè;

+ Thi công hoàn thiện Chung cư Hoàng Quốc Việt, Quận 7;

+ Hạ tuyến cáp ngầm dự án Phú Mỹ và đầu tư chỉnh trang thêm hạ tầng dự án Phú Mỹ;

+ San lấp một phần dự án Nhơn Đức mở rộng.

- Đối với công tác pháp lý:

+ Hoàn tất thủ tục đóng tiền sử dụng đất cho khối thương mại dự án La Casa;

+ Hoàn tất việc cấp sổ hồng căn hộ cho Block 1A&1B dự án La Casa;

- + Hoàn tất thủ tục đóng tiền sử dụng đất dự án Nhơn Đức 9,3ha;
- + Xin chấp thuận đầu tư mở rộng dự án Nhơn Đức;...
- Đối với công tác phát hành: Dự kiến Công ty sẽ phát hành tăng vốn điều lệ thêm khoảng 226,8 tỷ đồng, gồm hai đợt:
  - + Đợt 1: Phát hành khoảng 106 tỷ đồng cho cổ đông hiện hữu với tỷ lệ 5:1, nhằm tăng thêm vốn chủ sở hữu, đáp ứng đủ nhu cầu vốn theo quy định của các dự án hiện đã và đang triển khai, đồng thời thu về một khoản tiền đáng kể để bổ sung vốn cho các dự án mới và các hoạt động khác của Công ty...
  - + Đợt 2: Phát hành tăng vốn điều lệ cho cổ đông hiện hữu khoảng 120,8 tỷ đồng với tỷ lệ 100:19 bằng hình thức chia cổ tức 15% bằng cổ phiếu từ nguồn lợi nhuận chưa phân phối và/hoặc thưởng cổ phiếu 4% từ các nguồn vốn khác của Công ty, nhằm tăng tính thanh khoản và tăng lợi ích cho cổ đông.

Trên đây là báo cáo hoạt động của Hội đồng Quản trị trong năm 2016 và Phương hướng nhiệm vụ năm 2017, kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét và thông qua.

Trân trọng.

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**  
**CHỦ TỊCH**  
*(Đã ký)*

**VÕ ANH TUẤN**





CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc  
-----

Số: 07/2017/TT-VPH

Tp.HCM, ngày 15 tháng 03 năm 2017

**TỜ TRÌNH ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG  
THƯỜNG NIÊN NĂM 2017**

*(V/v Thông qua báo cáo tài chính đã kiểm toán năm 2016)*

-----

**Kính gửi: ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG CÔNG TY CỔ PHẦN VẠN PHÁT HƯNG**

- Căn cứ Luật Doanh Nghiệp số 60/2005/QH11 ngày 29/11/2005.
- Căn cứ Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty Cổ Phần Vạn Phát Hưng

Hội đồng quản trị kính trình Đại hội đồng cổ đông thường niên thông qua báo cáo tài chính năm 2016 được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán & Tư vấn RSM Việt Nam như tài liệu đính kèm.

Kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét và thông qua.

Trân trọng kính chào.

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**

**CHỦ TỊCH**

*(Đã ký)*

**VÕ ANH TUẤN**



**VAN PHÁT HUNG**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

----------

Số: 08 /2017/TT-VPH

Tp.HCM, ngày 15 tháng 03 năm 2017

## **TỜ TRÌNH ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2017**

*(V/v: Báo cáo hoạt động của Ban Kiểm soát năm 2016 và phương hướng hoạt động năm 2017)*

----------

### **Kính gửi: ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG CÔNG TY CP VẠN PHÁT HUNG**

- Căn cứ chức năng nhiệm vụ của Ban Kiểm soát quy định tại Điều lệ Công ty.
- Căn cứ Báo cáo tài chính năm 2016 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán & Tư vấn RSM Việt Nam.
- Căn cứ kết quả hoạt động kiểm tra, giám sát của Ban Kiểm soát năm 2016.

Năm 2016 nhìn chung tình hình bất động sản đã có nhiều chuyển biến tích cực, thị trường đã bước vào giai đoạn khởi sắc mới, tính thanh khoản đã tăng rõ rệt. Tuy nhiên bên cạnh đó thị trường vẫn còn nhiều khó khăn như: Tỷ lệ nợ xấu thực tế của ngân hàng vẫn rất cao; hàng tồn kho tại các doanh nghiệp bất động sản lớn; chính sách tiền tệ vẫn thắt chặt đối với kinh doanh bất động sản nên việc tiếp cận nguồn vốn còn nhiều khó khăn; nhiều sản phẩm của các chủ đầu tư lại chưa phù hợp với người có nhu cầu nhà ở nên khả năng tiêu thụ và thu hồi vốn chậm. Những yếu tố này đã ảnh hưởng trực tiếp đến hoạt động của nhiều doanh nghiệp kinh doanh bất động sản.

Trước tình hình đó Ban Kiểm soát Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng đã đặt ra mục tiêu và tập trung kiểm tra giám sát các mặt hoạt động của Công ty năm 2016 như sau:

### **1. CÁC HOẠT ĐỘNG CỦA BAN KIỂM SOÁT**

Trong năm 2016, Ban Kiểm Soát đã tiến hành hoạt động kiểm tra, giám sát việc tuân thủ các quy định của Luật Doanh Nghiệp, Điều lệ Công ty trong việc quản lý, điều hành toàn bộ hoạt động kinh doanh của Công ty, cụ thể:

- Kiểm tra và đánh giá thực tế việc thực thi và tuân thủ các quy chế, quy định và quy trình quản lý nội bộ của Công ty. Xem xét tính phù hợp của các Quyết định của Hội

đồng Quản Trị, Ban Tổng Giám đốc trong công tác quản lý; Kiểm soát trình tự, thủ tục ban hành các văn bản của Công ty, phù hợp với quy định của Pháp luật và Điều lệ công ty;

- Tham gia các buổi họp của Hội đồng Quản Trị, kiểm tra giám sát việc triển khai các nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông đối với Hội đồng Quản Trị, Ban Tổng Giám đốc;
- Tham gia các buổi làm việc về Chiến lược hoạt động của Công ty;
- Xem xét các báo cáo định kỳ do Ban Tổng Giám đốc lập;
- Kiểm tra, giám sát các báo cáo tài chính hàng quý nhằm đánh giá tính hợp lý của các số liệu tài chính. Đồng thời, phối hợp với Kiểm toán độc lập xem xét ảnh hưởng của các sai sót kế toán và kiểm toán trọng yếu đến báo cáo tài chính; giám sát ban lãnh đạo trong việc thực hiện những kiến nghị do Kiểm toán đưa ra;
- Giám sát việc thực thi pháp luật của Công ty.

Việc kiểm tra, kiểm soát được các thành viên Ban kiểm soát thực hiện một cách trực tiếp thông qua kiểm tra hồ sơ chứng từ và gián tiếp thông qua báo cáo của Ban điều hành.

## **2. KẾT QUẢ GIÁM SÁT TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY**

Năm 2016, Ban Kiểm soát thấy rằng quy trình hoạt động của công ty tuân thủ theo các yêu cầu của hệ thống quản trị nội bộ. Hệ thống kiểm soát tài chính nội bộ vận hành tốt, phát hiện kịp thời các vấn đề, đề xuất các kiến nghị và giải pháp phù hợp.

## **3. BÁO CÁO KẾT QUẢ THẨM ĐỊNH BÁO CÁO TÀI CHÍNH NĂM 2016**

Báo cáo tài chính năm 2016 đã được kiểm toán đã phản ánh hợp lý tình hình tài chính tại thời điểm 31/12/2016, phù hợp với chế độ kế toán hiện hành.

## **4. KẾT QUẢ GIÁM SÁT ĐỐI VỚI THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, THÀNH VIÊN BAN TỔNG GIÁM ĐỐC VÀ CÁC CÁN BỘ QUẢN LÝ**

Công ty đã tuân thủ đầy đủ các quy định của Pháp luật trong công tác quản lý cũng như trong các giao dịch. Các thành viên HĐQT, Ban Tổng Giám đốc và các cán bộ quản lý đã thực hiện đúng chức năng, nhiệm vụ được giao theo quy định của Luật Doanh Nghiệp, Điều lệ Công ty và Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông.

HĐQT đã ban hành các quy trình, quy chế, quy định quản lý nội bộ áp dụng thống nhất trong toàn Công ty nhằm tăng cường công tác quản trị.

Ban Kiểm Soát cho rằng trong năm 2016, HĐQT đã có nhiều hoạt động chính kịp thời và rất hiệu quả, thể hiện trách nhiệm cao với Công ty, như hoàn tất nhiều thủ tục pháp lý dự án; hoàn tất việc nhượng lại hơn 8ha đất dự án Nhơn Đức cho trường Đại học Tài nguyên và Môi trường TP.HCM; hoàn tất việc cấp mới khoản tín dụng 380 tỷ đồng và việc quyết định mở rộng dự án Nhơn Đức thêm khoảng 30ha,...

## **5. BÁO CÁO ĐÁNH GIÁ SỰ PHỐI HỢP HOẠT ĐỘNG GIỮA BAN KIỂM SOÁT VỚI HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

Nhìn chung năm 2016 Ban Kiểm soát được cung cấp đầy đủ các thông tin về các quyết định của Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc công ty.

## **6. NHẬN XÉT VÀ KIẾN NGHỊ**

Năm 2016 là một năm mà HĐQT và Ban Tổng Giám đốc đã hoạt động tích cực, có nhiều nỗ lực, mặc dù chưa hoàn thành chỉ tiêu kế hoạch lợi nhuận đã đề ra nhưng việc không hoàn thành này chủ yếu là do yếu tố chủ quan của HĐQT và Ban điều hành muốn bán dự án Đất nền Nhơn Đức chậm lại một chút, chậm ghi nhận doanh thu và lợi nhuận trong năm 2016 nhưng sẽ mang lại giá bán cao và hiệu quả doanh thu lợi nhuận cho Công ty các kỳ sau cao hơn rất nhiều.

HĐQT và Ban điều hành cần tiếp tục giữ vững và duy trì tinh thần trách nhiệm như thời gian qua, đồng thời cơ cấu ổn định nguồn vốn và các khoản nợ của Công ty cũng như cần có các chính sách kinh doanh linh hoạt để bắt kịp xu thế của thị trường tại từng thời điểm cụ thể.

## **7. PHƯƠNG HƯỚNG HOẠT ĐỘNG CỦA BAN KIỂM SOÁT NĂM 2017**

Thực hiện đầy đủ chức năng nhiệm vụ của Ban kiểm soát, kiểm tra giám sát các hoạt động của công ty trong việc chấp hành điều lệ và nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông, nghị quyết của Hội đồng quản trị và các quy chế quản lý công ty.

Duy trì chế độ hội họp, làm việc và thông tin thường xuyên trong Ban kiểm soát, phối hợp thường xuyên với Hội đồng quản trị và Ban giám đốc nhằm nâng cao hiệu quả làm việc.

Kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét và thông qua.

**TM. BAN KIỂM SOÁT  
TRƯỞNG BAN**

*(Đã ký)*

**HOÀNG THỊ THU THỦY**



Số: 09 /2017/TT-VPH

Tp.HCM, ngày 15 tháng 03 năm 2017

**TỜ TRÌNH ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG  
THƯỜNG NIÊN NĂM 2017**  
(V/v: Thông qua phương án phân phối lợi nhuận năm 2016  
và kế hoạch phân phối lợi nhuận năm 2017)

-----

**Kính gửi: ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG CÔNG TY CỔ PHẦN VẠN PHÁT HƯNG**

- Căn cứ Điều lệ Tổ chức và hoạt động của Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng
- Căn cứ Báo cáo Tài chính và Báo cáo kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2016 của Cty Cổ phần Vạn Phát Hưng đã được Công ty TNHH Kiểm toán & Tư vấn RSM Việt Nam kiểm toán.
- Căn cứ tình hình hoạt động thực tế của Công ty hiện nay và mục tiêu tài chính năm 2017 do Ban Tổng Giám đốc đề ra.

Hội đồng Quản trị kính trình Đại hội đồng cổ đông phương án phân phối lợi nhuận năm 2016 và kế hoạch phân phối lợi nhuận, chia cổ tức năm 2017 như sau:

**BẢNG PHÂN PHỐI LỢI NHUẬN NĂM 2016**

Đơn vị tính: đồng

STT	Diễn giải	Số tiền
A	Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp năm 2016	80.845.712.879
B	Lãi lũy kế năm trước chuyển sang	17.544.238.544
C	Lợi nhuận chưa phân phối còn lại (C = A + B)	98.389.951.423
D	Trích lập Quỹ khen thưởng, phúc lợi 2% (D = A x 2%)	1.616.914.258
E	Dự kiến chia lãi 15% từ lợi nhuận chưa phân phối/ mệnh giá cổ phiếu phổ thông cho năm tài chính 2016 bằng cổ phiếu, tính trên cơ sở vốn điều lệ mới (vốn điều lệ hiện nay + Dự kiến phát hành thêm đợt 1 cho cổ đông hiện hữu theo tỷ lệ 5:1, tương ứng số tiền là 105.966.160.000 đồng = Vốn điều lệ mới là 635.797.000.000 đồng)	95.369.550.000
F	Lợi nhuận chưa phân phối còn lại cuối năm 2016, chuyển sang năm tài chính 2017 (F = C - D - E)	1.403.487.165

Năm 2016 tình hình thị kinh doanh của Công ty đã tương đối ổn định. Tuy kết quả lợi nhuận chỉ đạt được 80,8 tỷ đồng/ 110,6 tỷ đồng (đạt 73% so với kế hoạch), chưa đạt được như kế hoạch đã đề ra nhưng việc này không phải là tín hiệu xấu mà ngược lại nó mang lại kết quả tích cực hơn, vì:

- Trong năm 2016 Công ty đã thu về một khoản lợi nhuận từ việc góp vốn với Cty Thuận Hưng là 8 tỷ đồng, trong năm cũng đã ghi nhận việc tăng vốn góp cổ phần vào Công ty Thuận Hưng thêm 8 tỷ đồng từ việc được chia lợi nhuận này, nhưng theo chuẩn mực kế toán vì Công ty Thuận Hưng không chia bằng tiền mà khoản lợi nhuận này được chuyển thành khoản góp vốn thêm 8 tỷ đồng nên chưa được ghi nhận là khoản lợi nhuận của Cty Vạn Phát Hưng.

- Trong năm 2016 Công ty chưa ghi nhận khoản lợi nhuận khoảng 30 tỷ đồng từ việc bán sản phẩm đất nền Nhơn Đức. Việc chậm bán này tuy làm giảm lợi nhuận của năm 2016 đi 30 tỷ đồng, nhưng lại làm tăng lợi nhuận của các năm sau, đồng thời việc chậm bán này là do yếu tố chủ quan của HĐQT quyết định bán chậm lại để được giá bán và lợi nhuận cao hơn nhiều, mang lại lợi ích cao nhất cho Công ty.

- HĐQT kính trình Đại hội chia cổ tức từ lợi nhuận chưa phân phối lũy kế đến cuối niên độ tài chính 2016 với tỷ lệ là 15%/ vốn điều lệ mới sau khi đã phát hành xong đợt 1;
- Ngoài ra, HĐQT kính trình Đại hội thông qua việc chia thưởng từ nguồn quỹ đầu tư phát triển và thặng dư vốn cổ phần với tỷ lệ là 4% / vốn điều lệ mới sau khi đã phát hành xong đợt 1.

Tuy nhiên, do nhu cầu tiền mặt cần cho kế hoạch đầu tư mới và triển khai các dự án trong năm 2017 rất lớn nên HĐQT đề nghị không chia bằng tiền mặt mà sẽ được chia bằng cổ phiếu. Sau khi phát hành xong đợt 1, Công ty sẽ tiến hành chia cổ tức bằng cổ phiếu và thưởng cổ phiếu trên vốn điều lệ mới (Vốn điều lệ mới dự kiến là 635.797.000.000 đồng).

HĐQT kính trình Đại hội Ủy quyền cho HĐQT toàn quyền quyết định lấy từ nguồn lợi nhuận chưa phân phối, nguồn thặng dư vốn cổ phần hoặc từ các nguồn vốn chủ sở hữu khác để chi trả.

## KẾ HOẠCH PHÂN PHỐI LỢI NHUẬN NĂM 2017

Đơn vị tính: 1.000 đồng

STT	Diễn giải	Số tiền
A	Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp năm 2017 dự kiến	170.075.294.400
B	Lãi lũy kế năm trước chuyển sang	1.403.487.165
C	Lợi nhuận chưa phân phối còn lại (C = A + B)	171.478.781.565
D	Trích lập Quỹ khen thưởng, phúc lợi 2% (D = A x 2%)	3.401.505.888
E	Dự kiến chia lãi 20%/ mệnh giá cổ phiếu phổ thông cho năm tài chính 2017 bằng cổ phiếu hoặc tiền mặt, tính trên cơ sở vốn điều lệ mới giả định được tăng lên 756.598.430.000 đồng (sau khi đã phát hành hai đợt cho cổ đông hiện hữu).	151.319.686.000
F	Lợi nhuận chưa phân phối còn lại cuối năm 2016 chuyển sang năm tài chính 2017 (E = C - D)	16.757.589.677

Năm tài chính 2017, Công ty dự kiến sẽ chia cổ tức với tỷ lệ 20%/mệnh giá cổ phiếu phổ thông. Nếu trong niên độ Công ty thực hiện được các kế hoạch bán hàng thành công, dòng tiền thu về tốt thì có thể chia 50% tỷ lệ chia cổ tức này bằng tiền mặt và 50% bằng cổ phiếu, thời gian dự kiến: sau khi kết thúc năm tài chính 2017. Tùy theo tình hình thực tế, kính trình Đại hội ủy quyền cho Hội đồng quản trị toàn quyền xem xét ra quyết định tạm ứng trước phần cổ tức tiền mặt 06 tháng hoặc 09 tháng đầu năm cho cổ đông mà không cần phải thông qua Đại hội đồng cổ đông.

Kính trình Đại hội đồng Cổ đông xem xét và thông qua.

Trân trọng.

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ  
CHỦ TỊCH**

(Đã ký)

**VÕ ANH TUẤN**



**VẠN PHÁT HƯNG**

Số: 10 /2017/TT-VPH

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc



Tp.HCM, ngày 15 tháng 03 năm 2017

## TỜ TRÌNH

Về việc: Thông qua phương án phát hành cổ phiếu để tăng vốn điều lệ

**Kính trình: ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN 2017**

- Căn cứ giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0301822194 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp;
- Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 60/2005/QH11 ngày 29/11/2005;
- Căn cứ Luật Chứng khoán số 70/2006/QH11 ngày 29/06/2006; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Chứng khoán số 62/2010/QH12 ngày 24/11/2010;
- Căn cứ Nghị định 58/2012/NĐ-CP ngày 20/07/2012 Quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật chứng khoán và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật chứng khoán;
- Căn cứ Thông tư 130/2012/TT-BTC hướng dẫn việc mua lại cổ phiếu, bán cổ phiếu quỹ và một số trường hợp phát hành thêm cổ phiếu của Công ty đại chúng;
- Căn cứ Điều lệ hoạt động của Công ty CP Vạn Phát Hưng.

### I. Mục đích phát hành

- Với mong muốn nâng cao năng lực cạnh tranh và tiềm lực tài chính để nắm bắt cơ hội thị trường bất động sản đang có dấu hiệu bước vào chu kỳ phục hồi, đảm bảo hiệu quả tối đa của Cổ đông Công ty.
- Đồng thời tăng vốn điều lệ nhằm tăng lượng cổ phiếu được lưu hành đưa vào lưu thông, nhằm tăng tính thanh khoản cho cổ phiếu Vạn Phát Hưng trên thị trường chứng khoán. Hiện nay tổng số lượng cổ phiếu VPH đang lưu hành trên thị trường chứng khoán là 52.983.084 cổ phiếu, tuy nhiên phần lớn số lượng cổ phiếu này do các cổ đông sáng lập và một số cổ đông lớn nắm giữ và chưa có nhu cầu giao dịch, do vậy lượng cổ phiếu thực tế đưa vào lưu hành không nhiều, dẫn đến việc thanh khoản còn kém. Do vậy, việc tăng số lượng cổ phiếu lưu hành bằng cách phát hành thêm cổ phiếu thời điểm này rất cần thiết, nhằm giúp cải thiện tính thanh khoản của cổ phiếu VPH trên thị trường và thu hút nhiều nhà đầu tư quan tâm, và từ đó giúp gia tăng giá trị cổ phiếu.

Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng kính trình Đại hội đồng cổ đông Công ty thông qua (i) Phương án phát hành cổ phần cho cổ đông hiện hữu; (ii)



Phương án phát hành cổ phần chia cổ tức từ lợi nhuận chưa phân phối và phát hành thưởng từ nguồn vốn chủ sở hữu cho cổ đông hiện hữu để huy động thêm vốn nhằm các mục đích sau:

- Nhằm đảm bảo được tỷ lệ vốn chủ sở hữu theo quy định tham gia vào các dự án.
- Đẩy nhanh tiến độ thi công và/hoặc đóng tiền sử dụng đất các dự án: Nhơn Đức, Nhơn Đức mở rộng, Chung cư Hoàng Quốc Việt, dân cư Phú Mỹ, dự án BT,...
- Giảm bớt nợ vay và tái cơ cấu lại nguồn vốn của Công ty.

## **II. Phương án phát hành cổ phần**

### **1. Đợt 1: Phương án phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu:**

- Tên cổ phiếu: Cổ phiếu Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng
- Loại cổ phiếu: cổ phiếu phổ thông
- Vốn điều lệ: 529.830.840.000 đồng
- Số lượng cổ phiếu đang lưu hành: 52.983.084 cổ phiếu (Năm mươi hai triệu chín trăm tám mươi ba ngàn không trăm tám mươi bốn cổ phiếu)
- Mệnh giá: 10.000 đồng
- Thời gian phát hành dự kiến: ĐHĐCĐ uỷ quyền cho HĐQT lựa chọn thời điểm thích hợp chốt danh sách cổ đông để thực hiện quyền và thực hiện phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu khi được cơ quan có thẩm quyền cấp phép (dự kiến trong năm 2017).
- Vốn điều lệ dự kiến sau phát hành: 635.797.000.000 đồng
- Hình thức phát hành: phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu
- Tỷ lệ phát hành: 5 : 1
- Tổng số cổ phiếu phát hành: 10.596.616 cổ phiếu
- Giá phát hành: 10.000 đồng/cổ phiếu
- Tổng mệnh giá phát hành: 105.966.160.000 đồng
- Cổ phiếu không bị hạn chế chuyển nhượng
- Đối tượng được mua cổ phiếu: tất cả các cổ đông có tên trong danh sách cổ đông tại ngày chốt danh sách để xác định quyền mua cổ phiếu phát hành thêm. Cổ đông hiện hữu được quyền mua cổ phiếu phát hành thêm tương ứng với số cổ phiếu đang sở hữu tại ngày chốt quyền. Quyền mua được phép chuyển nhượng.

- Phương thức phát hành: 01 (một) cổ phiếu được sở hữu tại thời điểm chốt danh sách cổ đông tương ứng với 01 (một) quyền mua cổ phiếu mới. Cổ đông sở hữu 05 (năm) quyền mua sẽ được mua 01 (một) cổ phiếu phát hành thêm.
- Quyền nhận cổ phiếu phát hành thêm được phép chuyển nhượng 01 lần.
- Xử lý cổ phiếu lẻ: Cổ phiếu phát hành thêm mà cổ đông được quyền mua sẽ được làm tròn xuống đến hàng đơn vị. (Ví dụ: cổ đông đang sở hữu 11 cổ phiếu tại thời điểm chốt danh sách thì số cổ phiếu được quyền mua thêm theo tỷ lệ thực hiện quyền sẽ là 2,2 cổ phiếu, khi đó số cổ phiếu được mua thêm thực tế sẽ được làm tròn xuống thành 2 cổ phiếu).
- Xử lý cổ phiếu lẻ và cổ phiếu không bán hết: Sau khi kết thúc đợt phát hành cho các cổ đông hiện hữu, nếu cổ đông không thực hiện quyền mua hết số lượng cổ phiếu chào bán thì toàn bộ số lượng cổ phiếu còn lại do cổ đông không mua hết và số cổ phiếu lẻ phát sinh do làm tròn số được Đại Hội Đồng Cổ Đông ủy quyền cho Hội đồng quản trị thực hiện phân phối số cổ phiếu này cho các đối tượng khác mà Hội đồng quản trị thấy là phù hợp theo nguyên tắc chào bán không thấp hơn giá bán cho cổ đông hiện hữu và đảm bảo tuân thủ đúng các quy định của Pháp Luật.
- Mục đích phát hành: bổ sung nguồn vốn cho kế hoạch ngắn hạn và dài hạn của Công ty
- Thời gian sử dụng vốn phát hành dự kiến: trong năm 2017, 2018
- Thời gian dự kiến phát hành: Ủy quyền cho HĐQT quyết định thời gian phát hành thích hợp và tuân thủ theo quy định của Pháp luật liên quan (dự kiến năm 2017).
- Trong trường hợp hết hạn phân phối cổ phiếu theo quy định của Pháp Luật (bao gồm cả thời gian được gia hạn nếu có), nếu vẫn còn cổ phần chưa phân phối hết thì số cổ phần chưa phân phối hết này được hủy và Hội đồng quản trị ra quyết định kết thúc đợt phát hành.

Giá phát hành phát hành cho cổ đông hiện hữu: Căn cứ báo cáo tài chính của Công ty đến thời điểm 31/12/2016, Hội đồng quản trị xác định giá trị sổ sách của Công ty trước và sau khi phát hành như sau:

TT	Khoản mục	31/12/2016	Tạm tính sau phát hành
1	Vốn chủ sở hữu (đồng)	652.232.391.784	758.198.551.784
2	Số lượng cổ phiếu lưu hành (CP)	52.983.084	63.579.700
3	Giá trị sổ sách mỗi cổ phần (đồng)	12.310	11.925
4	EPS 4 quý gần nhất (đồng)	1.725	1.272

Trên cơ sở tính toán giá trị sổ sách, Hội đồng quản trị đề nghị mức giá chào bán là 10.000 đồng/cổ phiếu trên cơ sở chiết khấu 19,25% so với giá trị sổ sách tại thời điểm 31/12/2016 nhằm gia tăng lợi ích cho cổ đông hiện hữu.

**2. Đợt 2: Phát hành cổ phiếu để trả cổ tức và tăng vốn cổ phần từ lợi nhuận sau thuế chưa phân phối và từ các nguồn vốn chủ sở hữu khác cho cổ đông hiện hữu**

- Tên cổ phiếu: Cổ phiếu Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng
- Loại Cổ phiếu phát hành: Cổ phiếu phổ thông
- Mệnh giá: 10.000 đồng/cổ phần
- Vốn điều lệ dự kiến sau khi hoàn tất phát hành Đợt 1: 635.797.000.000 đồng
- Số lượng cổ phiếu lưu hành dự kiến sau khi hoàn tất phát hành Đợt 1: 63.579.700 cổ phiếu (Sáu mươi ba triệu năm trăm bảy mươi chín ngàn bảy trăm cổ phiếu)
- Tổng số lượng cổ phần dự kiến phát hành đợt 2 là: 12.080.143 cổ phiếu (Mười hai triệu không trăm tám mươi ngàn một trăm bốn mươi ba cổ phiếu)
- Tổng giá trị phát hành theo mệnh giá đợt 2 (dự kiến): 120.801.430.000 đồng (Một trăm hai mươi tỷ tám trăm lẻ một triệu bốn trăm ba mươi ngàn đồng).
- Đối tượng phát hành: Phát hành cho cổ đông hiện hữu có tên trong danh sách cổ đông tại ngày chốt danh sách cổ đông được nhận cổ phiếu phát hành thêm.
- Phương thức phát hành: thực hiện quyền.
- Tỷ lệ thực hiện quyền: 100:19 (Tại thời điểm chốt danh sách để thực hiện quyền, cổ đông sở hữu 1 cổ phiếu sẽ được hưởng 1 quyền nhận cổ phiếu phát hành thêm và cứ 100 quyền sẽ nhận được 19 cổ phiếu phát hành thêm, gồm: Trả cổ tức 15% từ lợi nhuận chưa phân phối bằng cổ phiếu và thưởng từ nguồn thặng dư vốn cổ phần và các nguồn vốn khác 4% bằng cổ phiếu trên vốn điều lệ mới sau khi đã phát hành đợt 1).
- Nguồn vốn: Từ lợi nhuận sau thuế chưa phân phối; từ Nguồn thặng dư vốn cổ phần và các nguồn vốn khác theo Báo cáo tài chính kiểm toán tại thời điểm 31/12/2016.

- Phương án xử lý cổ phiếu lẻ: Cổ phiếu phát hành thêm mà cổ đông nhận được sẽ được làm tròn xuống đến hàng đơn vị, phần lẻ thập phân phát sinh do làm tròn số nếu có sẽ được hủy bỏ. (Ví dụ: cổ đông đang sở hữu 10 cổ phiếu tại thời điểm chốt danh sách thì số cổ phiếu được quyền nhận thêm theo tỷ lệ thực hiện quyền sẽ là 1,9 cổ phiếu, khi đó số cổ phiếu được nhận thêm thực tế sẽ được làm tròn xuống thành 1 cổ phiếu).
- Thời điểm thực hiện: ĐHĐCĐ uỷ quyền cho HĐQT lựa chọn thời điểm thích hợp chốt danh sách cổ đông để thực hiện quyền và thực hiện phát hành cổ phiếu từ nguồn vốn chủ sở hữu cho cổ đông hiện hữu khi được cơ quan có thẩm quyền cấp phép (dự kiến trong năm 2017 hoặc Quý I/2018)
- Cổ phiếu hiện đang bị hạn chế chuyển nhượng (nếu có) vẫn được quyền nhận cổ phiếu phát hành thêm. Cổ phiếu phát hành thêm không bị hạn chế chuyển nhượng.
- Quyền nhận cổ phiếu phát hành thêm từ lợi nhuận sau thuế chưa phân phối và nguồn thặng dư vốn không được phép chuyển nhượng.
- Vốn điều lệ dự kiến sau khi phát hành: 756.598.430.000 đồng

### **III. Phương án sử dụng tiền thu được từ đợt phát hành:**

Số tiền thu được từ đợt phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu và phát hành riêng lẻ khoảng 106 tỷ đồng dự kiến được sử dụng cho các mục đích sau:

- Đầu tư dự án Nhơn Đức mở rộng, đồng thời đẩy nhanh tiến độ thi công và/hoặc đóng tiền sử dụng đất các dự án là 86 tỷ đồng, gồm: dự án Nhơn Đức mở rộng 30ha là 50 tỷ đồng, dự án Nhơn Đức 9,3ha là 30 tỷ đồng, dự án Chung cư Hoàng Quốc Việt: 6 tỷ đồng.
- Đầu tư liên danh dự án BT tại TP.HCM hoặc tái cơ cấu nợ: 30 tỷ đồng.

Số tiền tối thiểu cần thu được trong đợt chào bán cho cổ đông hiện hữu là: 60 tỷ đồng.

Trong trường hợp Công ty không thu đủ số tiền tối thiểu như dự kiến, phương án thay thế là từ một phần tiền thu chuyển nhượng Block 3,4,6 và Block thương mại dự án La Casa hoặc tiền thu từ chuyển nhượng đất tại dự án Nhơn Đức hoặc huy động vốn từ nhà đầu tư bên ngoài hoặc/và vay vốn từ các ngân hàng.

### **IV. Tăng vốn Điều lệ Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng**

Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng xin ý kiến biểu quyết của Đại hội đồng cổ đông về việc tăng vốn Điều lệ Công ty lên tương ứng với tổng mệnh giá số lượng cổ phiếu thực tế phát hành thêm theo phương án phát hành nêu trên.

## **V. Chính sửa vốn Điều lệ trong Điều lệ Công ty và đăng ký kinh doanh**

Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng xin ý kiến biểu quyết của Đại hội đồng cổ đông thông qua việc chỉnh sửa vốn điều lệ trong điều lệ Công ty tương ứng với tổng mệnh giá số lượng cổ phiếu thực tế phát hành thêm theo phương án phát hành nêu trên và Ủy quyền cho HĐQT toàn quyền thực hiện tất cả các thủ tục đăng ký kinh doanh theo quy định của pháp luật.

## **VI. Thông qua việc niêm yết bổ sung số lượng cổ phiếu thực tế phát hành để giao dịch tại Sở giao dịch Chứng Khoán TP.HCM (HOSE)**

Hội đồng quản trị Công ty kính trình Đại hội đồng cổ đông thông qua việc ủy quyền HĐQT toàn quyền thực hiện các thủ tục liên quan đến việc niêm yết bổ sung thêm số lượng cổ phiếu thực tế phát hành thêm theo phương án phát hành nêu trên.

## **VII. Ủy quyền cho Hội đồng quản trị Công ty triển khai các công việc liên quan đến phương án phát hành cổ phiếu từ nguồn vốn chủ sở hữu đã được thông qua**

- Nhằm tạo sự linh động cho HĐQT để việc phát hành phù hợp với tình hình thị trường chứng khoán, HĐQT trình ĐHCĐ thông qua việc ủy quyền cho HĐQT được lựa chọn thời điểm phát hành các đợt phát hành theo các phương án nêu trên.
- Ủy quyền cho Hội đồng quản trị triển khai các công việc liên quan đến việc phát hành trên theo đúng quy định của Luật Doanh nghiệp, Điều lệ Công ty và Pháp luật về chứng khoán và thị trường chứng khoán.
- Ủy quyền cho HĐQT toàn quyền xử lý hủy số cổ phiếu lẻ không phân phối hết do làm tròn xuống (nếu có).
- Ủy quyền cho HĐQT toàn quyền xử lý số cổ phần không bán hết cho cổ đông hiện hữu và phân phối lại cho đối tượng khác (nếu có).
- Ủy quyền HĐQT về phương án chi tiết sử dụng tiền thu được từ đợt phát hành.
- Ủy quyền HĐQT về việc lựa chọn đơn vị tư vấn, tư vấn bảo lãnh phát hành và giá bảo lãnh phát hành (nếu có).
- Ủy quyền cho Hội đồng quản trị triển khai các thủ tục liên quan, chuẩn hóa các tài liệu liên quan theo đúng quy định của Luật Doanh nghiệp, Điều lệ Công ty, Pháp luật về

chứng khoán và theo yêu cầu của Ủy Ban Chứng khoán Nhà nước, Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh, Trung Tâm Lưu ký Chứng khoán, các cơ quan hữu quan để hoàn tất các hồ sơ liên quan cho đến khi hoàn tất phương án phát hành trên.  
Trân trọng.

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ  
CHỦ TỊCH**

*(Đã ký)*

**VÕ ANH TUẤN**



**VẠN PHÁT HƯNG**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**  
**Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**  
**--o0o--**

Số: 11 /2017/TT-VPH

TP. Hồ Chí Minh, ngày 15 tháng 03 năm 2017

**TỜ TRÌNH ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2017**  
*(V/v: Xin mua lại cổ phần Công ty C.T.C và thành lập thêm một pháp nhân mới)*

**Kính trình: ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG CÔNG TY CỔ PHẦN VẠN PHÁT HƯNG**

Căn cứ:

- Luật Chứng khoán số 70/2006/QH11;
- Luật Doanh nghiệp số 60/2005/QH11 ngày 29/11/2005;
- Điều lệ Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng;

1. Vừa qua, các cổ đông công ty CP TM-DV Du Lịch C.T.C, tọa lạc tại địa chỉ 15 Hoàng Quốc Việt, P.Phú Thuận, Quận 7 có đề xuất việc muốn chuyển nhượng lại toàn bộ vốn góp tại Công ty này do không có đủ nguồn lực để triển khai dự án. Qua xem xét và đánh giá toàn bộ tình hình hoạt động của Công ty C.T.C, bao gồm cả thực trạng tài chính và thực trạng dự án, HĐQT nhận thấy đây là một kênh đầu tư có hiệu quả. Do vậy, Hội đồng quản trị đề trình kế hoạch trong năm 2017 Công ty CP Vạn Phát Hưng mua lại 100% vốn góp của các cổ đông tại công ty CP TM-DV Du Lịch C.T.C với vốn điều lệ và giá trị mua lại như sau:

Tên công ty mua lại	Lĩnh vực hoạt động chính	Vốn điều lệ (triệu đồng)	Vốn Góp Của Cty Vạn Phát Hưng sau khi mua lại (triệu đồng)	Tỷ lệ góp vốn/vốn điều lệ (%)	Giá trị mua lại toàn bộ cổ phần của Cty CTC (triệu đồng)	Thời gian dự kiến góp vốn	Ghi chú
Công ty Cổ phần TM DV Du lịch C.T.C	Xây dựng dân dụng, kinh doanh nhà ở, cho thuê kho bãi, quản lý dự án,...	24.255	24.255	100,0	114.355	Năm 2017	
<b>TỔNG</b>			24.255		114.355		

2. Bên cạnh đó, để phục vụ mục tiêu định hướng chiến lược đầu tư mới của Công ty, HĐQT kính trình Đại hội thông qua việc thành lập thêm một pháp nhân mới, trong đó Công ty Vạn Phát Hưng sẽ góp vốn từ 70% đến 80% vốn điều lệ, phần vốn còn lại sẽ do một số cán bộ chủ chốt và nhà đầu tư uy tín và có tiềm lực có thể hỗ trợ cho sự phát triển của Công ty, cụ thể:

- Loại hình Công ty: Công ty cổ phần
- Vốn điều lệ: 200.000.000.000 đồng (Hai trăm tỷ đồng chẵn)
- Mệnh giá một cổ phần: 10.000 đồng/cổ phần
- Tổng số lượng cổ phần : 20.000.000 cổ phần
- Thời gian thành lập: trong năm 2017
- Thời gian hoạt động: 50 năm
- Lĩnh vực hoạt động chính dự kiến: Phát triển dự án; Đầu tư, kinh doanh, mua bán và môi giới bất động sản; Đầu tư, thi công xây dựng và kinh doanh các dự án hạ tầng, các dự án BT;...

Hội đồng quản trị trình Đại hội đồng cổ đông ủy quyền cho HĐQT được toàn quyền quyết định Tên và địa chỉ Công ty; điều lệ hoạt động Công ty; lựa chọn cổ đông; tỷ lệ vốn góp của Vạn Phát Hưng và của các cổ đông khác; lĩnh vực hoạt động; quyết định bổ nhiệm nhân sự chủ chốt;...và các vấn đề khác liên quan đến việc thành lập công ty nêu trên.

Hội đồng quản trị kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét thông qua.

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ  
CHỦ TỊCH**

*(Đã ký)*

**VÕ ANH TUẤN**





**VAN PHÁT HUNG**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

-----☪☪☪-----

Số: 12 /2017/TT-VPH

Tp.HCM, ngày 15 tháng 03 năm 2017

## **TỜ TRÌNH ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2017**

*(V/v Báo cáo thù lao của HĐQT, BKS năm 2016 –  
Và phương án trích thù lao, tiền thưởng của HĐQT, BKS năm 2017)*

----- ☪☪☪ -----

**Kính gửi: ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG CÔNG TY CỔ PHẦN VẠN PHÁT HUNG**

- Căn cứ Điều lệ Tổ chức và hoạt động của Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng
- Căn cứ tình hình hoạt động thực tế của Công ty hiện nay
- Hội đồng Quản trị Công ty Cổ Phần Vạn Phát Hưng kính trình Đại hội đồng cổ đông báo cáo thù lao của HĐQT, BKS năm 2016 và phương án trích thù lao, tiền thưởng của HĐQT, BKS năm 2017 như sau:

### **NĂM 2016:**

- Hội đồng Quản trị: các thành viên trực tiếp tham gia điều hành công việc của Công ty thường xuyên hàng ngày thì hưởng lương quản lý, điều hành theo quy chế lương của Công ty, gồm: Ông Trương Thành Nhân, Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc Công ty; Bà Trần Thu Oanh, Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc Công ty và Ông Vũ Ngọc Nam, Thành viên HĐQT kiêm Giám đốc Tài chính; các thành viên còn lại không trực tiếp tham gia điều hành công việc của Công ty thường xuyên hàng ngày đều không hưởng lương.
- Thù lao của Hội đồng Quản trị:  
Căn cứ kết quả lợi nhuận năm 2016 đạt được là 80,84 tỷ đồng/110,6 tỷ đồng, thì mới chỉ đạt được 73,1% kế hoạch lợi nhuận nên HĐQT không hưởng thù lao.
- Ban Kiểm soát: các thành viên Ban kiểm soát, trong năm chỉ hưởng lương của công việc chính hàng ngày là kiểm soát nội bộ cho Ban Tổng Giám đốc công ty và theo công việc hợp đồng lao động đã ký, không hưởng thù lao kiêm nhiệm của Ban kiểm soát.

### **NĂM 2017:**

Trong năm 2017, các thành viên của HĐQT và Ban kiểm soát trực tiếp tham gia điều hành hoặc làm việc của Công ty thường xuyên hàng ngày thì vẫn hưởng lương chức danh công việc đang đảm nhiệm theo hợp đồng lao động đã ký kết với Công ty.

Ngoài ra, đối với Hội đồng quản trị mức thù lao sẽ được hưởng tùy vào công sức đóng góp của từng thành viên và mức độ hoàn thành chỉ tiêu kế hoạch lợi nhuận đã đề ra, cụ thể mức đề xuất thù lao như sau:

- Nếu hoàn thành dưới 80% chỉ tiêu kế hoạch lợi nhuận năm 2017: sẽ không được hưởng thù lao.

- Nếu hoàn thành từ 80% đến 100% chỉ tiêu kế hoạch lợi nhuận năm 2017: sẽ hưởng thù lao, gồm:
    - + Hưởng 3% trên tổng lợi nhuận sau thuế bằng tiền mặt.
    - + Hưởng 3% trên tổng lợi nhuận sau thuế bằng cổ phiếu thưởng (tính theo mệnh giá)
  - Nếu hoàn thành trên 100% chỉ tiêu kế hoạch lợi nhuận năm 2017, thì ngoài tỷ lệ thù lao được hưởng như trên cho toàn bộ phần lợi nhuận sau thuế, HĐQT còn được hưởng thêm đối với phần lợi nhuận vượt kế hoạch, như sau:
    - Hưởng thêm 2% trên lợi nhuận sau thuế vượt kế hoạch bằng tiền mặt, và
    - Hưởng thêm 2% trên lợi nhuận sau thuế vượt kế hoạch bằng cổ phiếu thưởng (tính theo mệnh giá)
- \* Mức thù lao chi tiết cho từng thành viên do Hội đồng quản trị toàn quyền quyết định dựa trên mức độ đóng góp công sức của từng thành viên HĐQT.
- o Đối với Ban Kiểm soát: các thành viên Ban Kiểm soát trong năm chỉ hưởng lương chức danh công việc đang đảm nhiệm theo hợp đồng lao động đã ký kết với Công ty, không hưởng thù lao kiêm nhiệm của Ban Kiểm soát.

Kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét và thông qua.  
Trân trọng kính chào.

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**  
**CHỦ TỊCH**

(Đã ký)

**VÕ ANH TUẤN**



CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc  
-----

Số: 13/2017/TT-VPH

Tp.HCM, ngày 15 tháng 03 năm 2017

## TỜ TRÌNH ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2017

*(V/v: Thông qua việc lựa chọn công ty kiểm toán năm 2017)*

-----

### **Kính gửi: ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG CÔNG TY CỔ PHẦN VAN PHÁT HƯNG**

- Căn cứ Luật Doanh Nghiệp số 60/2005/QH11 ngày 29/11/2005.
- Căn cứ Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty Cổ Phần Vạn Phát Hưng

Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng đã chọn Công ty Kiểm toán KPMG thực hiện công tác kiểm toán liên tiếp cho 10 năm tài chính từ năm 2005 đến năm 2014 và Công ty TNHH Kiểm toán DTL (nay đổi tên thành Công ty TNHH Kiểm toán & Tư vấn RSM Việt Nam) thực hiện công tác kiểm toán liên tiếp 2 năm tài chính 2015, 2016. Qua đánh giá của Hội đồng Quản trị thì báo cáo kiểm toán do Công ty KPMG và Công ty TNHH Kiểm toán & Tư vấn RSM Việt Nam lập có chất lượng tốt và đáng tin cậy.

Tuy nhiên, do thời điểm làm báo cáo kiểm toán là lúc cao điểm nên việc mời kiểm toán thực hiện báo cáo kiểm toán năm 2017 có thể gặp khó khăn.

Vì vậy, Hội đồng Quản trị kính trình Đại hội thông qua việc ủy quyền cho Hội đồng Quản trị lựa chọn một trong hai công ty kiểm toán nêu trên hoặc chọn một công ty kiểm toán khác có uy tín trên thị trường để thực hiện kiểm toán cho năm tài chính 2017.

Kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét và thông qua.

Trân trọng kính chào.

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ  
CHỦ TỊCH**

*(Đã ký)*

**VÕ ANH TUẤN**



**VẠN PHÁT HƯNG**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

----------

Số: 14/2017/TT-VPH

Tp.HCM, ngày 15 tháng 03 năm 2017

## **TỜ TRÌNH ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2017**

*(V/v Ủy quyền cho HĐQT quyết định chuyển nhượng một phần dự án La Casa)*

----------

### **Kính gửi: ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG CÔNG TY CỔ PHẦN VẠN PHÁT HƯNG**

- Căn cứ Luật Doanh Nghiệp số 60/2005/QH11 ngày 29/11/2005.
- Căn cứ Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty Cổ Phần Vạn Phát Hưng

Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng đang đầu tư thực hiện dự án Khu dân cư Phường Phú Thuận (dự án La Casa) với tổng quy mô 6,1ha tại xã Phường Phú Thuận, Quận 7. Dự án đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt quy hoạch gồm: 66 lô đất nền nhà liên kế, 05 Block chung cư, 01 Block thương mại dịch vụ và 01 khu y tế.

Công ty đã thực hiện xong giai đoạn xây dựng và bàn giao Block 1A&1B cùng hạ tầng 66 lô đất nhà liên kế và hạ tầng nội khu.

Năm 2014 và 2015 Công ty đã chuyển nhượng một phần dự án gồm Block 2 và Block 5 cho Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản An Gia Phú Thuận.

Tuy nhiên, theo đánh giá của HĐQT thì tình hình thị trường căn hộ thuộc phân khúc Công ty đang triển khai trong thời gian tới có rất nhiều rủi ro, thời gian hoàn tất dự án sẽ tương đối dài (khoảng từ 03 đến 04 năm) nên tỷ suất lợi nhuận đạt được sẽ không cao lắm. Do vậy, HĐQT Công ty thống nhất phương án tìm kiếm đối tác để nhượng lại phần dự án La Casa còn lại để vừa thực hiện hóa lợi nhuận, vừa tích lũy một nguồn vốn lớn để tập trung đầu tư vào các dự án mới có rủi ro thấp mà tỷ suất sinh lợi lại cao hơn và mở ra một cơ hội lớn với Vạn Phát Hưng.

Trên cơ sở đó, vừa qua HĐQT Công ty đã đồng ý chủ trương ký thỏa thuận đặt cọc chuyển nhượng tiếp một phần dự án gồm Block 3, Block 4, Block 6 và Block thương mại dịch vụ và

phần công trình đã thi công cho đối tác với tổng giá trị hai đợt chuyển nhượng khoảng 912 tỷ đồng.

Hội đồng quản trị báo cáo đại hội và kính trình Đại hội đồng cổ đông thông qua việc ủy quyền cho Hội đồng Quản trị toàn quyền thương thảo, đàm phán, quyết định đối tác nhận chuyển nhượng, diện tích chuyển nhượng, giá chuyển nhượng, phương thức thanh toán và thời gian chuyển nhượng,... đồng thời tiến hành các thủ tục cần thiết để chuyển nhượng một phần dự án La Casa nói trên cho đối tác.

Kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét và thông qua.

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**  
**CHỦ TỊCH**

*(Đã ký)*

**VÕ ANH TUẤN**



Số: 15/2017/TT/VPH

TP. HCM, ngày 15 tháng 03 năm 2017

## TỜ TRÌNH ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2017

*V/v: tăng vốn điều lệ và sửa đổi Điều lệ Công ty*

### **Kính gửi: ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG CÔNG TY CỔ PHẦN VAN PHÁT HUNG**

- Căn cứ Luật doanh nghiệp số 68/2014/QH13 được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội Chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 26/01/2014;
- Căn cứ Điều lệ Công ty cổ phần Vạn Phát Hưng.

Nay Hội đồng quản trị Công ty cổ phần Vạn Phát Hưng kính trình Đại hội đồng cổ đông thông qua việc tăng vốn Điều lệ và sửa đổi Điều lệ của Công ty, cụ thể như sau:

### **1. Tăng vốn điều lệ**

#### **- LẦN 1:**

- Hình thức tăng vốn: Phát hành cổ phiếu thưởng để trả thù lao cho HĐQT do hoàn thành vượt chỉ tiêu kế hoạch lợi nhuận năm tài chính 2015;
- Loại cổ phần: Cổ phần phổ thông
- Mệnh giá cổ phần: 10.000 đồng/1 cổ phần.
- Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành: 760.000 cổ phiếu
- Số lượng cổ phiếu thực tế đã phát hành: 760.000 cổ phiếu, tương đương 7.600.000.000 đồng (Bảy tỷ sáu trăm triệu đồng).
- Đối tượng phát hành: Phát hành cho tất cả các thành viên HĐQT Công ty.
- Tổng số vốn tăng: Tăng vốn điều lệ từ 453.126.750.000 đồng lên 460.726.750.000 đồng.
- Thời điểm đã phát hành: Quý III năm 2016.

#### **- LẦN 2:**

- Hình thức tăng vốn: Phát hành cổ phiếu trả cổ tức và thưởng bằng cổ phiếu tỷ lệ 15%/vốn điều lệ để tăng vốn cổ phần từ lợi nhuận chưa phân phối và các nguồn thuộc vốn chủ sở hữu.
- Loại cổ phần: Cổ phần phổ thông
- Mệnh giá cổ phần: 10.000 đồng/1 cổ phần.

- Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành: 6.910.409 cổ phiếu
- Số lượng cổ phiếu thực tế đã phát hành: 6.910.409 cổ phiếu tương đương 69.104.090.000 đồng
- Đối tượng phát hành: Phát hành cho tất cả cổ đông hiện hữu có tên trong danh sách cổ đông tại ngày chốt danh sách cổ đông ( ngày 17/10/2016).
- Tổng số vốn tăng: Tăng vốn điều lệ từ 460.726.750.000 đồng lên 529.830.840.000 đồng.
- Thời điểm đã phát hành: Quý IV năm 2016.

**2. Chính sửa vốn điều lệ trên Điều lệ Công ty:** Sau khi hoàn thành việc tăng vốn điều lệ và điều chỉnh trên Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh, kính trình ĐHĐCĐ thông qua việc sửa đổi Điều 5 Điều lệ Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng cho phù hợp với vốn Điều lệ đã được cập nhật sửa đổi trên Giấy chứng nhận được cấp.

Hội đồng quản trị kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét biểu quyết thông qua.

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ  
CHỦ TỊCH**

*(Đã ký)*

**VÕ ANH TUẤN**



Số: 16 /2017/TT/VPH

TP. HCM, ngày 15 tháng 03 năm 2017

## TỜ TRÌNH ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2017

*V/v: tăng số lượng thành viên Hội đồng Quản trị nhiệm kỳ 2016-2021*

**Kính gửi: ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG CÔNG TY CỔ PHẦN VẠN PHÁT HƯNG**

- Căn cứ Luật doanh nghiệp số 68/2014/QH13 được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội Chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 26/01/2014;
- Căn cứ Điều lệ Công ty cổ phần Vạn Phát Hưng.

Do định hướng mở rộng đầu tư và nhu cầu phát triển Công ty ngày càng lớn nên đòi hỏi cần có đội ngũ thành viên Hội đồng Quản trị theo dõi sát sao và phụ trách từng mảng công việc khác nhau. Nay Hội đồng quản trị Công ty cổ phần Vạn Phát Hưng kính trình Đại hội đồng cổ đông thông qua việc tăng số lượng thành viên Hội đồng Quản trị nhiệm kỳ 2016-2021 từ 05 thành viên lên thành 07 thành viên, bắt đầu từ kỳ Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2018.

Hội đồng quản trị kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét biểu quyết thông qua.

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ  
CHỦ TỊCH**

*(Đã ký)*

**VÕ ANH TUẤN**