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 VÀ PHÁT TRIỂN PVI (PVI Invest)

(Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số: 0103018228 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 29/06/2007; thay đổi lần thứ 6 ngày 01/10/2010 với mã số doanh nghiệp 0102306389)

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

(Đăng ký niêm yết số: 935/QĐ-SGDHN do Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội cấp ngày 07 tháng 12 năm 2010)

BẢN CÁO BẠCH NÀY VÀ TÀI LIỆU BỔ SUNG SẼ ĐƯỢC CUNG CẤP TẠI

1. CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN PVI (PVI Invest)

Địa chỉ: Tầng 5, Tòa nhà số 154, phố Nguyễn Thái Học, Kim Mã, Ba Đình, Hà Nội

Điện thoại: 04 62732659 Fax: 04 62732668

Website: http://www.pviInvest.com.vn

2. CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN DẦU KHÍ (PSI)

Địa chỉ: Số 18 Lý Thường Kiệt, Hoàn Kiếm, Hà Nội

Điện thoại: 043 9343888 Fax: 043 9343999

PHỤ TRÁCH CÔNG BỐ THÔNG TIN

Họ và tên: Nguyễn Thị Kim Nhung

Điện thoại: 0912884194

CÔNG TY CỔ PHẦN
ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN PVI

(Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số: 0103018228 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 29/06/2007; thay đổi lần thứ 6 ngày 01/10/2010 với mã số doanh nghiệp 0102306389)

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

(Đăng ký niêm yết số: . . ./GCN-SGDHN do Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội cấp ngày . . . tháng. . . năm 2010)

Tên cổ phiếu:	Cổ phiếu Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển PVI
Loại cổ phiếu:	Cổ phiếu phổ thông
Mệnh giá:	10.000 đồng/cổ phiếu (Mười nghìn đồng/cổ phiếu)
Tổng số lượng niêm yết:	18.250.708 cổ phiếu (Mười tám triệu hai trăm năm mươi nghìn bảy trăm linh tám cổ phiếu)
Tổng giá trị niêm yết:	182.507.080.000 đồng (Một trăm tám mươi hai tỷ năm trăm linh bảy triệu không trăm tám mươi nghìn đồng)

TỔ CHỨC KIỂM TOÁN: **CÔNG TY TNHH DELOITTE VIỆT NAM**

Địa chỉ: Số 8, Phạm Ngọc Thạch, Đống Đa, Hà Nội
Điện thoại: 043 8524123 Fax: 043 38524143

TỔ CHỨC TƯ VẤN: **CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN DẦU KHÍ**

Địa chỉ: Số 18 Lý Thường Kiệt, Hoàn Kiếm, Hà Nội
Điện thoại: 043 9343888 Fax: 043 9343999

MỤC LỤC

NỘI DUNG BẢN CÁO BẠCH 4
I. CÁC NHÂN TỐ RỦI RO 4
1. Rủi ro về kinh tế 4
2. Rủi ro về luật pháp 6
3. Rủi ro đặc thù 6
4. Rủi ro khác 8
II. NHỮNG NGƯỜI CHỊU TRÁCH NHIỆM CHÍNH ĐỐI VỚI NỘI DUNG BẢN CÁO BẠCH 10
1. Tổ chức niêm yết 10
2. Tổ chức tư vấn 10
III. CÁC KHÁI NIỆM 11
IV. TÌNH HÌNH VÀ ĐẶC ĐIỂM CỦA TỔ CHỨC NIÊM YẾT 12
1. Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển 12
1.1. Quá trình hình thành và phát triển 12
1.2. Một số thông tin chính về Công ty 14
2. Cơ cấu bộ máy quản lý và tổ chức công ty 18
2.1. Sơ đồ cơ cấu bộ máy quản lý và tổ chức 18
2.2. Cơ cấu bộ máy quản lý điều hành 19
3. Cơ cấu cổ đông và Danh sách cổ đông nắm giữ từ trên 5% cổ phần của Công ty; Danh sách cổ đông sáng lập 24
3.1. Cơ cấu cổ đông tại thời điểm 24
3.2. Danh sách cổ đông nắm giữ từ trên 5% cổ phần của Công ty 25
3.3. Danh sách cổ đông sáng lập và tỷ lệ cổ phần nắm giữ 25
4. Danh sách những công ty mẹ và công ty con của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển PVI, những công ty mà Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển PVI 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 Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển PVI 27
4.1. Danh sách Công ty mẹ: 27
4.2. Danh sách Công ty con, các Công ty mà Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển PVI đang nắm giữ quyền kiểm soát hoặc chi phối 27
4.3. Danh sách những Công ty nắm giữ quyền kiểm soát hoặc chi phối Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển PVI 27
4.4. Danh sách các Công ty liên doanh, liên kết 27
4.5. Các chi nhánh Công ty: 28

5. Hoạt động kinh doanh 30
5.1. Sản lượng sản phẩm/Giá trị dịch vụ qua các năm 30
5.2. Nguyên vật liệu 33
5.3. Chi phí sản xuất 34
5.4. Trình độ công nghệ 35
5.5. Tình hình kiểm tra chất lượng sản phẩm/dịch vụ 35
5.6. Hoạt động marketing 37
5.7. Các công trình lớn Công ty đã, đang và sẽ đầu tư 37
5.8. Nhãn hiệu thương mại, đăng ký phát minh sáng chế và bản quyền 39
6. Báo cáo kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh 40
6.1. Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh trong năm gần nhất 40
6.2. Những nhân tố ảnh hưởng đến hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty trong năm báo cáo 41
7. Vị thế của Công ty so với các doanh nghiệp khác trong cùng ngành 42
7.1. Vị thế của Công ty trong ngành 42
7.2. Triển vọng phát triển của ngành 43
7.3. Đánh giá về sự phù hợp giữa định hướng phát triển của Công ty với định hướng của ngành, chính sách của Nhà nước: 46
8. Chính sách đối với người lao động 47
8.1. Tình hình lao động 47
8.2. Chính sách đối với người lao động 47
9. Chính sách cổ tức 50
10. Tình hình hoạt động tài chính 51
10.1. Các chỉ tiêu cơ bản 51
10.2. Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu 60
11. Hội đồng quản trị, Ban Giám đốc, Ban Kiểm soát, Kế toán trưởng 61
12. Tài sản 81
13. Kế hoạch sản xuất kinh doanh, lợi nhuận và cổ tức trong các năm tiếp theo. 81
14. Đánh giá của Tổ chức Tư vấn về Kế hoạch lợi nhuận và cổ tức 102
15. Thông tin về những cam kết nhưng chưa thực hiện của Tổ chức đăng ký niêm yết: 103
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 103
V. CHỨNG KHOÁN NIÊM YẾT 104
VI. PHỤ LỤC 112

NỘI DUNG BẢN CÁO BẠCH

I. CÁC NHÂN TỐ RỦI RO

Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển PVI hoạt động trong lĩnh vực chính là đầu tư, xây dựng, kinh doanh bất động sản và đầu tư tài chính. Với đặc thù hoạt động kinh doanh trong các lĩnh vực trên, hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty có thể gặp những rủi ro sau:

1. Rủi ro về kinh tế

Tốc độ tăng trưởng kinh tế

Nền kinh tế tăng trưởng hoặc suy giảm trực tiếp ảnh hưởng đến sự phát triển của ngành đầu tư kinh doanh bất động sản và ảnh hưởng đến thị trường tài chính nói chung. Sự phát triển kinh tế luôn đi cùng với sự gia tăng các khoản đầu tư vào xây dựng hạ tầng cơ sở và đầu tư xây dựng dân dụng, đầu tư địa ốc, nhà ở… Đồng thời, nền kinh tế phát triển ổn định tạo điều kiện thuận lợi cho các hoạt động đầu tư tài chính và mang lại nhiều cơ hội đầu tư hiệu quả. Ngược lại, nếu nền kinh tế suy thoái, tốc độ tăng trưởng kinh tế giảm, nguồn thu nhập của nền kinh tế giảm, dẫn tới nhu cầu về xây dựng hạ tầng cơ sở, nhu cầu về nhà ở, văn phòng cho thuê cũng giảm theo. Hiện nay, tình hình kinh tế thế giới đang bị suy thoái đã có những ảnh hưởng nhất định tới tình hình kinh tế Việt Nam nói chung, thị trường tài chính và thị trường bất động sản nói riêng. Nhiều dự án đầu tư bất động sản thiếu vốn, tiến độ thi công xây dựng bị đình trệ. Điều đó ảnh hưởng tiêu cực đến kết quả kinh doanh của các công ty hoạt động trong lĩnh vực đầu tư kinh doanh bất động sản và đầu tư tài chính nói chung và Công ty nói riêng. Để hạn chế rủi ro do nền kinh tế gây ra ảnh hưởng đến kế hoạch doanh thu lợi nhuận của Công ty, khi xây dựng kế hoạch kinh doanh Công ty đã tính đến rủi ro tốc độ tăng trưởng của ngành nói riêng và nền kinh tế nói chung.

Lãi suất

Năm 2008 là năm có rất nhiều biến động phức tạp về lãi suất. Ngân hàng Nhà nước liên tục điều chỉnh lãi suất cơ bản đối với đồng Việt Nam và điều chỉnh lãi suất, mức dự trữ bắt buộc đối với các ngân hàng thương mại. Cùng với việc thay đổi lãi suất cơ bản là sự điều chỉnh về lãi suất tái cấp vốn làm cho lãi suất thị trường biến động

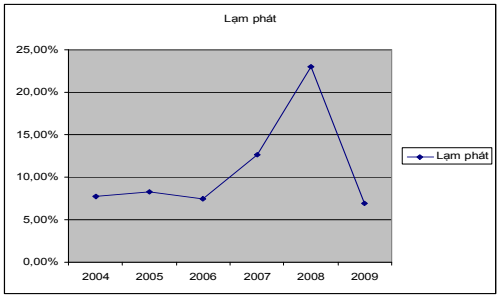
liên tục. Năm 2009, Chính phủ ban hành các gói kích cầu hỗ trợ lãi suất cho doanh nghiệp, lãi suất đi vay năm 2009 trở lại đây của các doanh nghiệp tương đối ổn định.

Tại thời điểm 30/06/2010, Công ty không có dư nợ vay và nợ ngắn hạn cũng như vay và nợ dài hạn. So với các doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực đầu tư kinh doanh bất động sản và đầu tư tài chính thì hệ số nợ của Công ty là tương đối thấp. Tuy nhiên, đây là giai đoạn mới thành lập, các dự án của Công ty đang trong giai đoạn đầu tư, thiết kế cơ sở… Trong thời gian tới, khi Công ty triển khai thực hiện các dự án bất động sản, nhu cầu vốn sẽ phát sinh rất lớn, hệ số nợ của Công ty có thể sẽ tăng lên. Vì vậy, biến động trên thị trường lãi suất sẽ có ảnh hưởng đến kế hoạch doanh thu và lợi nhuận của Công ty. Song với việc niêm yết cổ phiếu trên SGDCK Hà Nội, Công ty sẽ tiếp cận với kênh huy động vốn mới và hiệu quả là thị trường chứng khoán. Điều này tạo điều kiện cho Công ty hướng tới một cơ cấu tài chính hợp lý hơn nhằm giảm thiểu rủi ro do biến động về lãi suất gây ra.

Lạm phát

Mặc dù nền kinh tế tăng trưởng song trong những năm gần đây nền kinh tế Việt Nam đang đứng trước tình trạng mức lạm phát tương đối cao: 8,3% năm 2005, 7,5% năm 2006, năm 2007 tỷ lệ lạm phát tăng vọt lên hai con số: 12,63%, đặc biệt năm 2008 tỷ lệ lạm phát đã lên tới 22,97%. Sự biến động bất thường giá cả nguyên vật liệu như sắt thép, sỏi đá, xi măng, gạch là điều đáng lo ngại đối với các doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực xây dựng, kinh doanh bất động sản nói chung và Công ty nói riêng. Khi giá cả nguyên vật liệu tăng sẽ làm cho chi phí giá vốn hàng bán cao vì thế ảnh hưởng đến doanh thu, lợi nhuận của Công ty. Tuy nhiên, năm 2009 giá cả nguyên vật liệu đã ổn định trở lại. Chỉ số giá tiêu dùng bình quân năm 2009 chỉ tăng 6,88% so với năm 2008, thấp nhất trong 6 năm trở lại đây.

Biểu đồ 01: Tỷ lệ lạm phát của Việt Nam



Nguồn: Tổng cục Thống kê

Tỷ giá hối đoái

Với đặc thù của ngành, hoạt động kinh doanh của Công ty ít bị ảnh hưởng từ sự thay đổi của tỷ giá hối đoái. Do vậy, nhân tố này không có ảnh hưởng lớn và trực tiếp đến Công ty.

2. Rủi ro về luật pháp

Là một doanh nghiệp Việt Nam, trước hết hoạt động kinh doanh của Công ty chịu sự điều chỉnh của Luật Doanh nghiệp, Luật Thuế Thu nhập doanh nghiệp (bao gồm cả Thuế thu nhập về chuyển quyền sử dụng đất) và Luật Thuế Giá trị gia tăng. Bên cạnh đó là các Luật điều chỉnh hoạt động kinh doanh của các Công ty trong lĩnh vực xây dựng và bất động sản gồm: Luật Xây dựng, Luật Đấu thầu, Luật Đầu tư, Luật Đất đai, Luật Nhà ở và Luật Kinh doanh Bất động sản… Khi niêm yết cổ phiếu trên thị trường chứng khoán tập trung, Công ty sẽ chịu điều chỉnh của Luật Chứng khoán, các Thông tư, Nghị định về Chứng khoán và Thị trường chứng khoán.

Hiện nay, hệ thống pháp luật Việt Nam còn đang trong giai đoạn hoàn thiện để tạo ra một hành lang pháp lý đồng bộ và thống nhất, tạo điều kiện thuận lợi cho hoạt động kinh doanh của các doanh nghiệp nói chung và Công ty nói riêng. Tuy nhiên, sự thay đổi trong hệ thống pháp luật có liên quan đến hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty cũng sẽ tác động đến kế hoạch phát triển kinh doanh của Công ty. Để hạn chế rủi ro, Công ty luôn nắm bắt sát sao định hướng phát triển của Nhà nước, các văn bản hướng dẫn thi hành luật nhằm thực hiện đúng quy định của Pháp luật và định hướng phát triển Công ty phù hợp với định hướng phát triển của Nhà nước.

3. Rủi ro đặc thù

Rủi ro về dự án

Đặc thù của các doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực đầu tư, kinh doanh các dịch vụ về nhà ở, khu đô thị là nhu cầu vốn lớn, thời gian thi công các dự án, công trình thường kéo dài, vì thế phải duy trì hệ số nợ cao và thời gian chiếm dụng vốn dài. Những đặc thù của ngành có thể sẽ gây ra rủi ro giảm khả năng thanh toán và giảm lợi nhuận dự kiến khi công ty không thu hồi được các khoản nợ hoặc khách hàng lớn của công ty bị phá sản. Để hạn chế rủi ro, Công ty thường xuyên rà soát công nợ và thu hồi công nợ kịp thời, chống thất thoát vốn và giảm thời gian bị chiếm dụng vốn.

Hơn nữa, công tác giải phóng mặt bằng cho các dự án cũng ảnh hưởng đến tiến độ thi công dự án cũng như tác động trực tiếp đến chi phí đầu tư của doanh nghiệp. Do đó chi phí, doanh thu và lợi nhuận của Công ty có thể bị ảnh hưởng bởi rủi ro này. Để hạn chế rủi ro, Công ty thành lập các ban quản lý dự án với những thành viên có kinh nghiệm trong công tác trực tiếp phối hợp với các cơ quan có thẩm quyền của địa phương có dự án của Công ty trong việc giải phóng mặt bằng.

Rủi ro về cạnh tranh

Hiện nay, trên địa bàn cả nước có rất nhiều doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực đầu tư, kinh doanh các dịch vụ về nhà ở, khu đô thị. Đặc biệt khu vực Hà Nội và các tỉnh lân cận đang tập trung rất nhiều doanh nghiệp lớn như: VINACONEX, HUD, SONGDA… Những doanh nghiệp này đều là đối thủ cạnh tranh trực tiếp của Công ty. Bên cạnh đó, trong quá trình Việt Nam hội nhập ngày càng sâu rộng vào nền kinh tế thế giới tới đây, Công ty cũng sẽ chịu sức ép cạnh tranh từ các tổ chức nước ngoài có tiềm năng to lớn về tài chính, công nghệ và nhân lực đầu tư vào Việt Nam. Công ty luôn tận dụng tối đa lợi thế là thành viên Tập đoàn Dầu khí Quốc gia Việt Nam, có chính sách thu hút nhân tài, lựa chọn những nhà thầu thi công lớn, có kinh nghiệm, lựa chọn những nhà thiết kế có tiếng... để có được những sản phẩm đạt chất lượng cao có sức cạnh tranh với các doanh nghiệp hoạt động cùng lĩnh vực trong khu vực và trên toàn quốc.

Rủi ro trong lĩnh vực đầu tư tài chính

- **Rủi ro về biến động giá chứng khoán:**

Đầu tư tài chính là một trong những hoạt động nghiệp vụ chủ lực của PVI Invest, bao gồm hoạt động đầu tư vào các công ty niêm yết hoặc các công ty tiềm năng chưa niêm yết. Do đó biến động giá cổ phiếu hoặc tình hình hoạt động kinh doanh của các công ty đầu tư cũng sẽ ảnh hưởng đến giá trị các khoản đầu tư của PVI Invest từ đó ảnh hưởng đến kết quả kinh doanh của Công ty.

Để hạn chế rủi ro, Công ty luôn thu thập báo cáo tài chính và các nguồn thông tin khác về các Công ty để đánh giá giá trị các khoản đầu tư và đảm bảo các khoản đầu tư tài chính không có khoản tổn thất đáng kể. Đồng thời, trong năm 2010 Công ty tiếp tục cơ cấu lại danh mục đầu tư phù hợp với tình hình thực bằng cách chuyển nhượng một phần hoặc toàn bộ phần vốn mà Công ty đã góp vào các Công ty Cổ phần trong giai đoạn 2007 - 2009.

- **Rủi ro hoạt động nghiệp vụ:**

Nghiệp vụ mua bán có kỳ hạn cổ phiếu là công cụ giúp gia tăng tính thanh khoản cho thị trường, hiệu quả đầu tư cho khách hàng. Tuy nhiên, khi thị trường chứng khoán biến động, khách hàng không thực hiện đúng những quy định trong hợp đồng sẽ đem lại rủi ro cho Công ty, cụ thể là rủi ro thanh toán, rủi ro về giá cổ phiếu. Do đó để kiểm soát tốt và hạn chế tối đa các rủi ro này, Công ty xây dựng quy trình nghiệp vụ chặt chẽ, áp dụng thận trọng và chọn lựa kỹ lưỡng danh mục cổ phiếu mua bán có kỳ hạn, cung cấp dịch vụ chọn lọc cho một số ít đối tượng khách hàng, đội ngũ nhân sự chuyên nghiệp, biết phân tích thông tin và dự báo được xu hướng thị trường, để có đề xuất xử lý rủi ro phát sinh kịp thời đồng thời sẽ kiên quyết thu hồi các hợp đồng chậm thanh toán với tiêu chí đảm bảo lợi nhuận và hạn chế rủi ro cho Công ty.

4. Rủi ro khác

Rủi ro pha loãng cổ phiếu

Theo Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên năm 2010 ngày 11/06/2010, ĐHĐCĐ đã thông qua phương án tăng vốn điều lệ của PVI Invest từ 182.507.080.000 đồng lên 373.500.000.000 đồng nhằm đảm bảo nguồn vốn cho hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty và đảm bảo kế hoạch doanh thu, lợi nhuận và cổ tức mà PVI Invest đã đặt ra. Ngày 20/10/2010, UBCKNN đã cấp Giấy chứng nhận chào bán cổ phiếu ra công chúng số 712/UBCK-GCN theo phương án tăng vốn ĐHĐCĐ PVI Invest đã thông qua. Ngày 29/10/2010, PVI Invest chốt danh sách cổ đông hiện hữu thực hiện quyền mua cổ phiếu phát hành thêm. Dự kiến cuối tháng 12/2010, PVI Invest sẽ hoàn thành đợt phát hành tăng vốn điều lệ. Ngay sau khi hoàn thành đợt phát hành tăng vốn điều lệ này, PVI Invest sẽ thực hiện các thủ tục để lưu ký và niêm yết cổ phiếu phát hành thêm.

Việc phát hành thêm cổ phiếu gây ra rủi ro pha loãng cổ phiếu. Ngoài ra, chỉ số Thu nhập trên mỗi cổ phần (EPS) cũng sẽ giảm do trong giai đoạn đầu mới đưa số vốn tăng thêm vào hoạt động sản xuất kinh doanh thì doanh thu và lợi nhuận chưa đạt được kỳ vọng. Tổng số cổ phần lưu hành tăng lên so với hiện tại, vì vậy tỷ suất lợi nhuận sau khi phát hành cổ phần sẽ giảm so với trước khi phát hành. Nhà đầu tư cần lưu ý đến rủi ro này.

Rủi ro khác

Các rủi ro bất khả kháng như động đất, thiên tai, bão lụt, hoả hoạn, chiến tranh, dịch bệnh, khủng bố...đều gây ảnh hưởng ít nhiều đến hoạt động của Công ty. Bão lớn, hỏa hoạn, động đất có thể gây ảnh hưởng đến các công trình xây dựng như làm chậm tiến độ hoặc gây thiệt hại (phá huỷ một phần hoặc hoàn toàn)... Để hạn chế rủi ro bất khả kháng Công ty mua bảo hiểm cho các công trình, dự án của mình.

Tóm lại, với những đặc thù trong lĩnh vực hoạt động kinh doanh của mình, Công ty đã có những biện pháp hạn chế tối đa và dự kiến sẽ không gặp phải những khó khăn khách quan và chủ quan trong tương lai, đảm bảo kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty thực hiện được đúng theo kế hoạch đề ra.

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

1. Tổ chức niêm yết

Ông: **Tôn Thiện Việt**	Chức vụ: Chủ tịch hội đồng quản trị
Ông: **Đỗ Tuấn Bình**	Chức vụ: Tổng Giám đốc
Ông: **Lê Thanh Tùng**	Chức vụ: Phó Tổng Giám đốc thường trực
Ông: **Vũ Xuân Hân**	Chức vụ: Phó Tổng Giám đốc
Ông: **Lê Minh Tuấn**	Chức vụ: Phó Tổng Giám đốc
Ông: **Lê Hồng Hà**	Chức vụ: Phó Tổng Giám đốc
Bà: **Phạm Thị Thanh Nga**	Chức vụ: Trưởng Ban Kiểm soát
Ông: **Phan Xuân Thắng**	Chức vụ: 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: **Phạm Quang Huy**	Chức vụ: Tổng Giám đốc

Bản cáo bạch này là một phần của hồ sơ đăng ký niêm yết do **Công ty Cổ phần Chứng khoán Dầu khí (PSI)** tham gia lập trên cơ sở hợp đồng tư vấn với **Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển PVI**. 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 và Phát triển PVI cung cấp.

III. CÁC KHÁI NIỆM

Luật số: 70/2006/QH/11	Là Luật quy định về Chứng khoán và Thị trường chứng khoán do Quốc hội thông qua ngày 29/06/2006
UBCKNN	Ủy ban Chứng khoán Nhà nước
SGDCKHN	Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội
Công ty/PVI Invest	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển PVI
HĐQT	Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển PVI
BKS	Ban Kiểm soát Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển PVI
ĐHĐCĐ	Đại hội đồng cổ đông Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển PVI
Điều lệ	Điều lệ của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển PVI
Cổ phiếu	Cổ phiếu Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển PVI
Thành viên chủ chốt	Thành viên HĐQT, BGĐ, BKS, KTT Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển PVI
Người có liên quan	Cha, cha nuôi, mẹ, mẹ nuôi, vợ, chồng, con, con nuôi, anh, chị em ruột của thành viên chủ chốt Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển PVI
BCTC	Báo cáo tài chính
Tổ chức niêm yết	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển PVI
Tổ chức tư vấn	Công ty Cổ phần Chứng khoán Dầu khí
Tổ chức kiểm toán	Công ty TNHH Deloitte Việt Nam
VĐL	Vốn điều lệ
VNĐ	Việt Nam đồng
TSCĐ	Tài sản cố định

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

1. Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển

1.1. Lịch sử hình thành

Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển PVI (PVI Invest) ra đời ngày 29/06/2007 theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0103018228 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp với vốn điều lệ ban đầu 150 tỷ đồng trên cơ sở góp vốn giữa 5 thành viên sáng lập bao gồm:

- Tổng Công ty Cổ phần Bảo hiểm Dầu khí Việt Nam (PVI),
- Công ty Cổ phần Dầu khí Tản Viên (nay là Công ty Cổ phần Kinh doanh dịch vụ cao cấp Dầu khí Việt Nam) (PVR),
- Công ty Tài chính Dầu khí (nay là Tổng Công ty Tài chính Cổ phần Dầu khí Việt Nam) (PVFC),
- Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị và Khu công nghiệp Sông Đà (SUDICO),
- Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quốc tế Việt Nam (VIB).

Hoạt động chính của PVI Invest là đầu tư kinh doanh bất động sản và đầu tư tài chính. Dựa vào các thế mạnh là thành viên của Tập đoàn Dầu khí Quốc gia Việt Nam (PVN), PVI Invest đã và đang từng bước xây dựng và khẳng định thương hiệu trên thị trường bất động sản và thị trường tài chính trong nước với các khoản đầu tư đầy tiềm năng và hoạt động mạnh mẽ trong việc cung cấp dịch vụ tài chính cho khách hàng.

1.2. Vốn điều lệ

Vốn điều lệ ban đầu của Công ty là 150.000.000.000 đồng (Một trăm năm mươi tỷ đồng) theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0103018228 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP.Hà Nội cấp lần đầu ngày 29/06/2007.

Quá trình tăng vốn điều lệ lên 182.507.080.000 đồng (Một trăm tám mươi hai tỷ năm trăm linh bảy triệu không trăm tám mươi nghìn đồng) diễn ra như sau:

Ngày 13/06/2008, Đại hội đồng cổ đông bất thường của Công ty đã ra Nghị quyết số 03/ĐHĐCĐ-NQ thông qua việc phát hành cổ phiếu tăng vốn điều lệ từ 150 tỷ đồng lên 300 tỷ đồng theo phương án sau:

- Hình thức phát hành: Phát hành riêng lẻ
- Đối tượng phát hành: cổ đông hiện hữu
- Loại cổ phiếu: Cổ phiếu phổ thông
- Mệnh giá: 10.000 đồng/cổ phiếu (Mười nghìn đồng)
- Giá phát hành: 11.000 đồng/cổ phiếu (Mười một nghìn đồng)
- Kết quả của đợt phát hành:

Cổ đông	Cổ phần sáng lập	Cổ phần phổ thông	Số lượng cổ phần sở hữu	SL CP mua thêm tăng vốn đợt 1	SL CP sở hữu sau khi mua thêm
Tổng Công ty Cổ phần Bảo hiểm Dầu khí Việt Nam	5.175.000	-	5.175.000	2.815.200	7.990.200
CTCP Kinh doanh dịch vụ cao cấp Dầu khí Việt Nam	525.000	25.000	550.000	0	550.000
Tổng Công ty Tài chính Cổ phần Dầu khí Việt Nam	600.000	600.000	1.200.000	415.108	1.615.108
CTCP Đầu tư phát triển đô thị và khu công nghiệp Sông Đà	600.000	300.000	900.000	0	900.000
Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam	600.000	600.000	1.200.000	0	1.200.000
Cổ đông khác	-	5.975.000	5.975.000	20.400	5.995.400
Tổng cộng			**15.000.000**	**3.250.708**	**18.250.708**

Nguồn: Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển PVI

Tính đến ngày 31/7/2008, sau khi kết thúc đợt phát hành, số vốn điều lệ của Công ty tăng thêm là 32.507.080.000 đồng (Ba mươi hai tỷ năm trăm linh bảy triệu không trăm tám mươi nghìn đồng), nâng số vốn điều lệ của Công ty lên 182.507.080.000 đồng (Một trăm tám mươi hai tỷ năm trăm linh bảy triệu không trăm tám mươi nghìn đồng).

Ngày 25/04/2009, Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2009 của Công ty đã thảo luận và ra Nghị quyết số 06/NQ-ĐHĐCĐ thông qua kết quả tăng vốn điều lệ đợt 1 năm 2008 đồng thời ủy quyền cho HĐQT Công ty căn cứ tình hình kinh tế chung của Việt Nam cũng như thực tế hoạt hoạt động kinh doanh của PVI Invest để xem xét và quyết định thời điểm, loại chứng khoán phát hành, đối tượng phát hành, phương thức phát hành phù hợp thực hiện tăng đủ 300 tỷ vốn điều lệ đã được đăng ký.

Tuy nhiên, tính đến thời điểm hiện nay, vốn điều lệ thực góp của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển PVI là 182.507.080.000 đồng (Một trăm tám mươi hai tỷ năm trăm linh bảy triệu không trăm tám mươi nghìn đồng).

1.2. Một số thông tin chính về Công ty

- Tên công ty: CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN PVI
- Tên Tiếng Anh: PVI INVESTMENT AND DEVELOPMENT JOINT STOCK COMPANY
- Tên viết tắt tiếng Anh: PVI Invest
- Trụ sở chính: Tầng 5, tòa nhà số 154, phố Nguyễn Thái Học, phường Kim Mã, quận Ba Đình, thành phố Hà Nội
- Website: **http://www.pviinvest.com.vn**
- Điện thoại: (84.4) 62732659
- Fax: (84.4) 62732668
- Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0103018228 do Sở Kế hoạch và đầu tư Thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 29/06/2007, đăng ký thay đổi lần thứ 6 ngày 01/10/2010 với mã số doanh nghiệp 0102306389
- Vốn điều lệ: 182.507.080.000 đồng (Một trăm tám mươi hai tỷ năm trăm linh bảy triệu không trăm tám mươi ngàn đồng)

- Số lượng cổ phần: 18.250.708 cổ phần (Mười tám triệu hai trăm năm mươi ngàn bảy trăm linh tám cổ phần)
- Mã số thuế: 0102306389
- Tài khoản: 001704060080616 tại Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam – Hội sở
- Lĩnh vực kinh doanh:
  - Lập dự án đầu tư, xây dựng các dự án nhà ở, văn phòng, khách sạn, trung tâm thương mại, siêu thị, khu đô thị mới, khu công nghiệp, khu kinh tế, khu công nghiệp cao, khu giải trí cao cấp, sân golf;
  - Dịch vụ tư vấn bất động sản, đấu giá bất động sản, quảng cáo bất động sản, quản lý bất động sản.
  - Dịch vụ sinh hoạt giải trí: nhảy dù, đua thuyền, thể dục-thể thao trên bờ và dưới nước;
  - Ủy thác xuất nhập khẩu;
  - Mua bán vật liệu xây dựng, vật tư, máy móc thiết bị;
  - Đại lý bảo hiểm;
  - Khai thác và mua bán khoáng sản (trừ các loại khoáng sản Nhà nước cấm);
  - Tổ chức hội nghị, hội thảo, sự kiện;
  - Xuất nhập khẩu các mặt hàng Công ty kinh doanh;
  - Lữ hành nội địa, lữ hành quốc tế và các dịch vụ khách du lịch (không bao gồm kinh doanh quán Bar, phòng hát Karaoke, vũ trường);
  - Tìm kiếm, thăm dò và khai thác dầu khí;
  - Khai thác các dịch vụ phục vụ khu đô thị, khu công nghiệp, bãi đỗ xe và các công trình công cộng;
  - San lấp mặt bằng, xây dựng công trình dân dụng và công nghiệp;
  - Xây dựng công trình biển, công trình dầu khí, công trình cảng hàng không, khu chế xuất, đường dây tải điện và trạm biến áp đến 110 KV và các công trình hạ tầng kỹ thuật;
  - Kinh doanh vận tải bằng ô tô ;

    + Vận tải khách theo tuyến cố định;

+ Vận tải khách bằng xe taxi;

+ Vận tải khách bằng xe bus;

+ Vận tải khách theo hợp đồng;

+ Vận tải khách du lịch;

+ Vận tải hàng hóa;

- Nghiên cứu chuyển giao và sản phẩm phần mềm công nghệ tin học viễn thông;
- Tư vấn đầu tư, Tư vấn cổ phần hóa, xác định lại giá trị doanh nghiệp, tư vấn hỗ trợ doanh nghiệp (không bao gồm dịch vụ tư vấn pháp luật, tài chính, kế toán, kiểm toán và thuế);
- Tư vấn quản trị doanh nghiệp, tư vấn chiến lược truyền thông, môi giới xúc tiến thương mại, dịch vụ nghiên cứu phát triển thị trường (không bao gồm dịch vụ tư vấn pháp luật, tài chính);
- Cho thuê tài sản;
- Đại lý mua, đại lý bán, ký gửi hàng hóa;
- Tư vấn đầu tư (không bao gồm dịch vụ tư vấn pháp luật, tài chính);
- Kinh doanh bất động sản;
- Kinh doanh khách sạn, nhà hàng, dịch vụ du lịch sinh thái, các dịch vụ vui chơi, giải trí (không bao gồm kinh doanh quán bar, phòng hát karaoke, vũ trường).
- Sản xuất hóa chất cơ bản (trừ loại hóa chất Nhà nước cấm);
- Sản xuất phân bón (trừ loại Nhà nước cấm);
- Bán buôn phân bón, hóa chất khác sử dụng trong nông nghiệp (trừ loại hóa chất Nhà nước cấm);
- Bán buôn máy móc, thiết bị và phụ tùng máy;
- Đóng tàu và cấu kiện nổi;
- Đóng thuyền, xuồng thể thao và giải trí;
- Hoạt động dịch vụ hỗ trợ khác liên quan đến vận tải;
- Bán buôn đồ dùng gia đình;
- Sản xuất trang phục;
- Sản xuất da, sản phẩm liên quan;
- Chế biến gỗ và sản xuất sản phẩm từ gỗ, tre nứa;

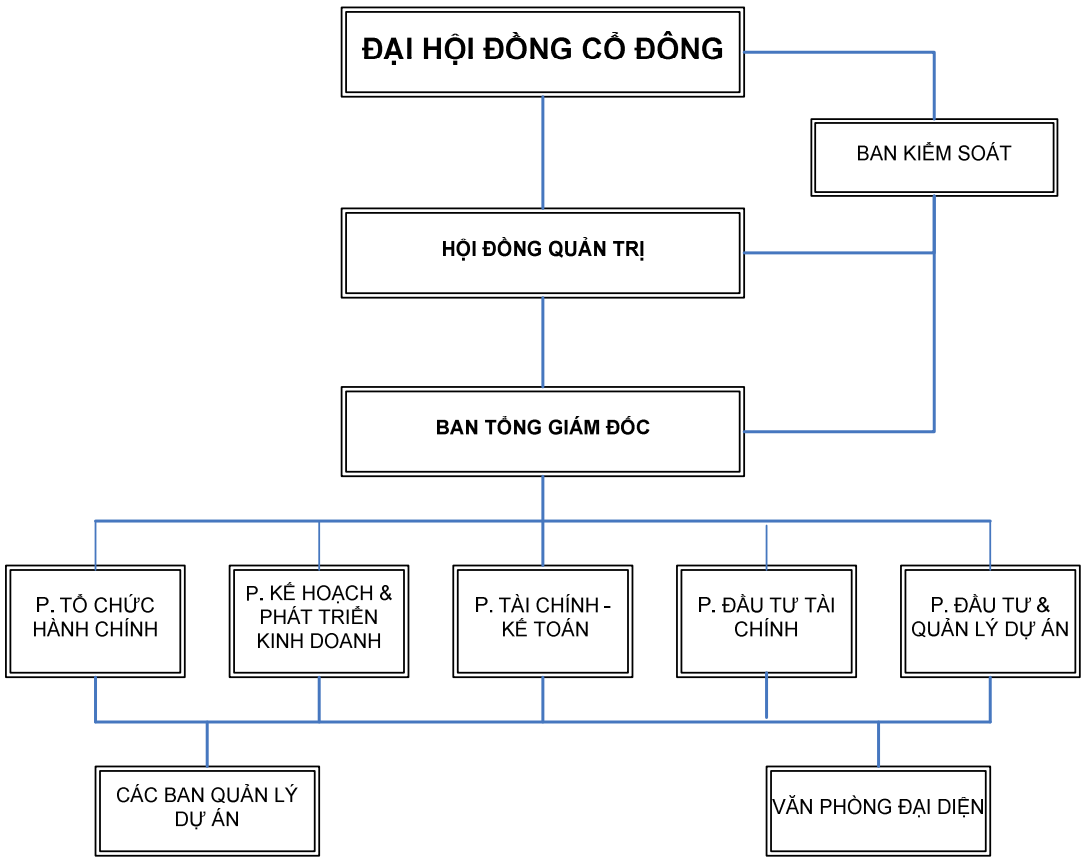
- Bán lẻ hàng lưu niệm, hàng đan lát, hàng thủ công mỹ nghệ trong các cửa hàng chuyên doanh;
- Bán buôn thiết bị và linh kiện điện tử, viễn thông;
- Bán buôn máy móc, thiết bị và phụ tùng máy văn phòng (trừ máy vi tính và thiết bị ngoại vi);
- Bán buôn kim loại và quặng kim loại;

2. Cơ cấu bộ máy quản lý và tổ chức công ty

2.1. Sơ đồ cơ cấu bộ máy quản lý và tổ chức

Bộ máy quản lý và tổ chức của Công ty được tổ chức theo mô hình công ty cổ phần với sơ đồ như sau:

Sơ đồ 01: Sơ đồ tổ chức bộ máy Công ty



2.2. Cơ cấu bộ máy quản lý điều hành

2.2.1. Đại hội đồng cổ đông (ĐHĐCĐ)

ĐHĐCĐ là cơ quan có thẩm quyền cao nhất của PVI Invest. ĐHĐCĐ thường niên được tổ chức mỗi năm một lần. ĐHĐCĐ phải họp thường niên trong thời hạn bốn tháng, kể từ ngày kết thúc năm tài chính. ĐHĐCĐ có quyền thảo luận và thông qua thông qua báo cáo tài chính kiểm toán hàng năm, báo cáo của Ban kiểm soát, các báo cáo của HĐQT và kế hoạch phát triển ngắn hạn và dài hạn của PVI Invest. ĐHĐCĐ còn có nhiệm vụ thông qua mức cổ tức thanh toán hàng năm, quyết định các phương án, nhiệm vụ sản xuất kinh doanh và đầu tư; tiến hành thảo luận thông qua, bổ sung, sửa đổi Điều lệ của Công ty; bầu, bãi nhiệm HĐQT, Ban kiểm soát và các nhiệm vụ khác theo quy định của Điều lệ Công ty.

2.2.2. Hội đồng quản trị (HĐQT)

Số thành viên HĐQT của PVI Invest gồm 05 thành viên. HĐQT là cơ quan có đầy đủ quyền hạn để thực hiện tất cả các quyền nhân danh PVI Invest, trừ những thẩm quyền thuộc ĐHĐCĐ. HĐQT có các quyền sau:

- Quyết định cơ cấu tổ chức, bộ máy của PVI Invest;
- Quyết định chiến lược đầu tư, phát triển của Công ty trên cơ sở các mục đích chiến lược do ĐHĐCĐ thông qua;
- Bổ nhiệm, miễn nhiệm, cách chức, giám sát hoạt động của Ban Giám đốc và Kế toán trưởng;
- Kiến nghị sửa đổi bổ sung Điều lệ, báo cáo tình hình kinh doanh hàng năm, báo cáo tài chính, quyết toán năm, phương án phân phối, sử dụng lợi nhuận và phương hướng phát triển, kế hoạch phát triển sản xuất kinh doanh và ngân sách hàng năm của PVI Invest trình ĐHĐCĐ;
- Triệu tập, chỉ đạo chuẩn bị nội dung và chương trình cho các cuộc họp ĐHĐCĐ;
- Đề xuất việc tái cơ cấu lại hoặc giải thể PVI Invest;
- Các quyền khác được quy định tại Điều lệ.

2.2.3. Ban kiểm soát (BKS)

BKS do ĐHĐCĐ bầu ra gồm 03 thành viên để thực hiện giám sát HĐQT, Tổng Giám đốc PVI Invest trong việc quản lý và điều hành PVI Invest. BKS chịu trách nhiệm trước ĐHĐCĐ và pháp luật về những công việc thực hiện các nhiệm vụ được giao, bao gồm:

- Kiểm tra sổ sách kế toán và các báo cáo tài chính của PVI Invest, kiểm tra tính hợp lý hợp pháp của các hoạt động sản xuất kinh doanh và tài chính PVI Invest, kiểm tra việc thực hiện các nghị quyết, quyết định của HĐQT;
- Trình ĐHĐCĐ báo cáo thẩm tra các báo cáo tài chính của PVI Invest, đồng thời có quyền trình bày ý kiến độc lập của mình về kết quả thẩm tra các vấn đề liên quan tới hoạt động kinh doanh, hoạt động của HĐQT và Ban Tổng Giám đốc;
- Yêu cầu HĐQT triệu tập ĐHĐCĐ bất thường trong trường hợp xét thấy cần thiết;
- Các quyền khác được quy định tại Điều lệ.

2.2.4. Ban Tổng Giám đốc

Tổng Giám đốc do HĐQT bổ nhiệm, chịu trách nhiệm trước HĐQT và ĐHĐCĐ về điều hành và quản lý mọi hoạt động sản xuất kinh doanh của PVI Invest. Các Phó Tổng Giám đốc có trách nhiệm tham mưu Tổng Giám đốc điều hành hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty. Ban Tổng Giám đốc có nhiệm vụ:

- Tổ chức điều hành, quản lý mọi hoạt động sản xuất kinh doanh của PVI Invest theo nghị quyết, quyết định của HĐQT, nghị quyết của ĐHĐCĐ, Điều lệ PVI Invest và tuân thủ pháp luật;
- Xây dựng và trình HĐQT các quy chế quản lý điều hành nội bộ, kế hoạch sản xuất kinh doanh và kế hoạch tài chính hàng năm và dài hạn của PVI Invest;
- Đề nghị HĐQT quyết định bổ nhiệm, miễn nhiệm, khen thưởng kỷ luật đối với Phó Tổng Giám đốc, Kế toán trưởng, Trưởng văn phòng đại diện;
- Ký kết, thực hiện các hợp đồng kinh tế, hợp đồng dân sự theo quy định của pháp luật;

- ❖ Báo cáo HĐQT về tình hình hoạt động, kết quả sản xuất kinh doanh, chịu trách nhiệm trước HĐQT, ĐHĐCĐ và pháp luật về những sai phạm gây tổn thất cho PVI Invest;
- ❖ Thực hiện các nghị quyết của HĐQT và ĐHĐCĐ, kế hoạch kinh doanh và kế hoạch đầu tư của Công ty đã được HĐQT và ĐHĐCĐ thông qua;
- ❖ Các nhiệm vụ khác được quy định tại Điều lệ.

2.2.5. Các phòng ban khác

- ➢ *Phòng Đầu tư và Quản lý dự án:* Là phòng tham mưu giúp Tổng Giám đốc tổ chức trong việc nghiên cứu thị trường bất động sản, tìm kiếm và khai thác các dự án bất động sản để xúc tiến đầu tư; quản lý các dự án đầu tư, xây dựng, kinh doanh bất động sản. Phòng Đầu tư và Quản lý dự án có nhiệm vụ:
  - Xây dựng mục tiêu, kế hoạch đầu tư và kinh doanh dự án của phòng hàng năm.
  - Tìm kiếm, tính toán hiệu quả kinh tế và đề xuất lãnh đạo Công ty ra quyết định đầu tư đối với các dự án bất động sản.
  - Thực hiện công tác quản lý Dự án đầu tư, xây dựng, kinh doanh bất động sản.
  - Xây dựng quy trình hoạt động liên quan đến việc thực hiện nhiệm vụ của Phòng.
  - Quản lý các hoạt động kinh doanh dịch vụ khác.
- ➢ *Phòng Đầu tư Tài chính*: Là phòng tham mưu, giúp việc cho Tổng Giám đốc trong lĩnh vực đầu tư tài chính, kinh doanh chứng khoán, giấy tờ có giá và mua bán doanh nghiệp. Phòng Đầu tư Tài chính có nhiệm vụ:
  - Nghiên cứu thị trường đầu tư tài chính để đưa ra các dự báo làm cơ sở cho hoạt động đầu tư tài chính; Xây dựng kế hoạch kinh doanh cổ phiếu, trái phiếu, giấy tờ có giá hàng năm, cơ cấu và phương án sử dụng vốn vào các dịch vụ đầu tư tài chính khác.
  - Nghiên cứu, xây dựng và quản lý danh mục đầu tư phù hợp với chức năng của phòng.
  - Thực hiện kinh doanh cổ phiếu niêm yết, cổ phiếu OTC, trái phiếu và giấy tờ có giá.
  - Thực hiện dịch vụ Repo cổ phiếu, trái phiếu và các giấy tờ có giá khác phù hợp với quy định của pháp luật.

- Tổ chức thực hiện hoạt động uỷ thác, nhận uỷ thác đầu tư.
- Nghiên cứu và đề xuất phương án mua bán doanh nghiệp; Đánh giá hiệu quả và đề xuất ý kiến về tiếp tục đầu tư, thu hồi vốn đầu tư hoặc đầu tư thêm vào các công ty cổ phần mà Công ty góp vốn.
- Quản lý phần vốn góp của công ty tại các doanh nghiệp khác.
- Xây dựng quy trình hoạt động liên quan đến việc thực hiện nhiệm vụ của Phòng.
- Thực hiện các nhiệm vụ khác do Ban lãnh đạo phân công.

➢ *Phòng Kế hoạch & Phát triển kinh doanh:* có chức năng tham mưu, giúp việc cho Tổng Giám đốc trong lĩnh vực hoạch định chiến lược kinh doanh, xây dựng, giám sát và việc thực hiện kế hoạch và đề xuất các giải pháp thực hiện kế hoạch; Quản lý dòng tiền, phân bổ nguồn vốn cho các hoạt động kinh doanh của Công ty; Xây dựng và thực hiện phương án phát triển kinh doanh. Phòng Kế hoạch và Phát triển kinh doanh có nhiệm vụ:

- Nghiên cứu thị trường bất động sản, đầu tư tài chính để đưa ra các dự báo làm cơ sở cho hoạt động kinh doanh; Xây dựng chiến lược phát triển kinh doanh của Công ty; Xây dựng kế hoạch ngắn hạn, trung hạn, dài hạn của Công ty; giám sát, đánh giá việc thực hiện kế hoạch kinh doanh của Công ty.
- Tổng hợp, phân tích, đánh giá và lập báo cáo tình hình hoạt động kinh doanh, tiến độ công việc hàng tháng, quý, năm hoặc theo yêu cầu của Ban lãnh đạo và đề xuất giải pháp điều chỉnh kịp thời nhằm nâng cao hiệu quả kinh doanh.
- Cân đối nguồn vốn đầu tư, huy động vốn, quản lý và sử dụng vốn đầu tư.
- Tìm kiếm, tính toán hiệu quả kinh tế và đề xuất lãnh đạo Công ty ra quyết định đầu tư đối với các dự án bất động sản.
- Lập phương án kinh doanh đối với các dự án đầu tư bao gồm: Tính toán hiệu quả kinh tế, kế hoạch giải ngân, phương án huy động vốn cho dự án.
- Thảo văn bản cam kết, thoả thuận liên doanh, Hợp đồng hợp tác kinh doanh, Hợp đồng liên doanh trong việc tham gia chuẩn bị và thực hiện các dự án đầu tư.
- Nghiên cứu và đề xuất phương án đầu tư, hợp tác, liên doanh, góp vốn, mua cổ phần, mua lại một phần hoặc toàn bộ tài sản của doanh nghiệp khác theo quy định của pháp luật. Đánh giá hiệu quả và đề xuất ý kiến về tiếp tục đầu tư, thu hồi vốn đầu tư, đầu tư thêm vào các dự án Công ty đã đầu tư.

- Lập phương án quảng cáo, marketing và thực hiện bán các sản phẩm của dự án đầu tư.
- Đầu mối ký kết các hợp đồng kinh tế, hợp đồng bán các sản phẩm dịch vụ, dự án đầu tư trong phạm vi được giao.
- Xây dựng quy trình hoạt động liên quan đến việc thực hiện nhiệm vụ của Phòng.
- Thực hiện các nhiệm vụ khác do Ban lãnh đạo phân công.

➢ *Phòng Tổ chức Hành chính:* Là phòng tham mưu, giúp việc cho Tổng Giám đốc trong các lĩnh vực tổ chức, nhân sự, lao động, tiền lương; thư ký, tổng hợp; quản trị hành chính; pháp chế và quản lý cổ đông. Phòng Tổ chức Hành chính có nhiệm vụ thực hiện các công tác liên quan tới Tổ chức nhân sự, thư ký tổng hợp, pháp chế và quản lý cổ đông cũng như các công tác quản trị hành chính của Công ty.

➢ *Phòng Tài chính kế toán:* Là phòng tham mưu, quản lý và giám sát toàn bộ các hoạt động tài chính của Công ty; Tổ chức hạch toán, kế toán toàn bộ các hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty. Phòng Tài chính kế toán có nhiệm vụ:

- Tổ chức bộ máy kế toán từ Công ty xuống các đơn vị thành viên trực thuộc để chỉ đạo và thực hiện công tác tài chính kế toán; tổ chức hạch toán kinh tế, hệ thống sổ sách, chứng từ, chế độ báo cáo và lưu trữ chứng từ kế toán thống nhất trong toàn công ty;
- Kế toán toàn bộ quá trình hoạt động kinh doanh của Công ty bằng việc thu thập, xử lý thông tin chính xác kịp thời, đúng đối tượng, nội dung các nghiệp vụ kinh tế phát sinh theo chuẩn mực kế toán và chế độ pháp luật về kế toán;
- Kiểm tra và giám sát các kế hoạch về Tài chính, kế hoạch nguồn vốn (ngắn hạn, trung hạn và dài hạn); Quản lý và kiểm soát dòng tiền trong hoạt động kinh doanh;
- Phân tích thông tin, số liệu kế toán, tham mưu đề xuất các giải pháp phục vụ yêu cầu quản trị và quyết định kinh tế, tài chính trong toàn công ty;
- Đánh giá các ngân hàng, các tổ chức tín dụng để nâng cao hiệu quả kinh doanh tiền tệ; đánh giá các dự án để thực hiện mục đích cho vay thông qua các tổ chức tài chính, tín dụng;
- Kiểm tra, giám sát việc thực hiện các quy định, quy chế liên quan đến Tài chính kế toán trong toàn công ty. Quản lý và giám sát các nguồn vốn đầu tư dự án và đầu tư góp vốn ra ngoài Công ty;

- Chịu trách nhiệm trước Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc về việc thực hiện chế độ báo cáo, kê khai và nộp thuế đầy đủ, đúng hạn cho Nhà nước theo đúng quy định của hệ thống pháp luật về thuế;
- Thực hiện chế độ thống kê, lập báo cáo, kiểm kê theo đúng quy định;
- Thực hiện chế độ bảo mật, cung cấp thông tin liên quan đến số liệu kế toán theo đúng quy định của điều lệ công ty và quy định của pháp luật; Lưu giữ, giao nhận, bảo quản các giấy tờ có giá của Công ty;
- Phối hợp với các Phòng ban chức năng trong công ty để xây dựng, giám sát và thực hiện các kế hoạch, các phương án liên quan đến qua trình hoạt động sản xuất kinh doanh trong toàn công ty; Xử lý, thanh toán kịp thời các hồ sơ thanh quyết toán theo hợp đồng kinh tế và quyết toán dự án đầu tư xây dựng;
- Xây dựng quy trình hoạt động liên quan đến việc thực hiện nhiệm vụ của Phòng;
- Thực hiện các nhiệm vụ khác do Ban lãnh đạo phân công.

3. Cơ cấu cổ đông và Danh sách cổ đông nắm giữ từ trên 5% cổ phần của PVI Invest; Danh sách cổ đông sáng lập

3.1. Cơ cấu cổ đông tại thời điểm 08/11/2010

Bảng 01: Cơ cấu cổ đông tại thời điểm 08/11/2010

Cổ đông	Số lượng cổ đông	Cổ phần nắm giữ		
		Số lượng (cổ phần)	Giá trị (đồng)	Tỷ lệ nắm giữ (%)
1. Trong nước	**756**	**18.250.708**	**182.507.080.000**	**100,00**
Tổ chức	5	10.920.308	109.203.080.000	59,83
Cá nhân	751	7.330.400	73.304.000.000	40,17
2. Nước ngoài	**0**	**0**	**0**	**0**
Tổ chức	0	0	0	0
Cá nhân	0	0	0	0
Tổng cộng	**756**	**18.250.708**	**18.250.708.000**	**100,00**

Nguồn: Danh sách cổ đông ngày 08/11/2010 của PVI Invest

3.2. Danh sách cổ đông nắm giữ từ trên 5% cổ phần của PVI Invest

Bảng 02: Danh sách cổ đông nắm giữ từ trên 5% vốn cổ phần của PVI Invest

STT	Cổ đông	Đăng ký kinh doanh	Tỷ trọng vốn góp (%)	Số lượng (cổ phần)	Giá trị (triệu đồng)
1	Tổng Công ty Cổ phần Bảo hiểm Dầu khí Việt Nam **Địa chỉ:** 154, Nguyễn Thái Học, Ba Đình, Hà Nội	42GP/KDBH ngày 12/03/2007	38,11 %	6.955.200	69.552
2	Tổng Công ty Tài chính Cổ phần Dầu khí Việt Nam **Địa chỉ:** 72, Trần Hưng Đạo, Hoàn Kiếm, Hà Nội	0101057919 đăng ký lần đầu ngày 17/03/2008, lần 6 ngày 12/03/2010	8,85%	1.615.108	16.151,08
3	Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam **Địa chỉ:** Tầng 8 – 10 Tòa nhà VietTower số 198B, Tây Sơn, Đống Đa, Hà Nội	055772 đăng ký lần đầu ngày 14/02/1996, lần 18 ngày 13/08/2008	6,58%	1.200.000	12.000

Nguồn: Danh sách cổ đông ngày 08/11/2010 của PVI Invest

3.3. Danh sách cổ đông sáng lập và tỷ lệ cổ phần nắm giữ

Bảng 03: Danh sách cổ đông sáng lập

STT	Cổ đông sáng lập	Địa chỉ	Đăng ký kinh doanh/CMND	Tỷ trọng (%)	Cổ phần sáng lập	Giá trị (triệu đồng)
1	Tổng Công ty Cổ phần Bảo hiểm Dầu khí Việt Nam	154, Nguyễn Thái Học, Ba Đình, Hà Nội	42GP/KDBH ngày 12/03/2007	38,11%	6.955.200	69.552
2	Công ty CP Kinh doanh dịch vụ cao cấp Dầu khí Việt Nam	Xã Cẩm Lĩnh, huyện Ba Vì, tỉnh Hà Tây	0500547376 đăng ký lần đầu ngày 17/11/2006, cấp lại lần 1 ngày	3,01%	550.000	5.500

			27/11/2009			
3	Tổng Công ty Tài chính Cổ phần Dầu khí Việt Nam	72, Trần Hưng Đạo, Hoàn Kiếm, Hà Nội	0101057919 đăng ký lần đầu ngày 17/03/2008, lần 6 ngày 12/03/2010	8,85%	1.615.108	16.151,08
4	Công ty CP Đầu tư Phát triển đô thị và khu công nghiệp Sông Đà	Tầng 7, tòa nhà Tổng công ty Sông Đà, đường Phạm Hùng, xã Mỹ Đình, huyện Từ Liêm, Hà Nội	0103002731 đăng ký lần đầu ngày 08/08/2003, lần 3 ngày 05/10/2007.	3,29%	600.000	6.000
5	Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam	Tầng 8 – 10 Tòa nhà VietTower số 198B, Tây Sơn, Đống Đa, Hà Nội	055772 đăng ký lần đầu ngày 14/02/1996, lần 18 ngày 13/08/2008	6,58%	1.200.000	12.000
Tổng cộng				**59,83%**	**10.920.308**	**109.203,08**

Nguồn: Danh sách cổ đông ngày 08/11/2010, Theo Đăng ký kinh doanh thay đổi lần 6 ngày 01/10/2010

Theo Khoản 5, Điều 84, Luật Doanh nghiệp số 60/2005/QH11 ngày 29 tháng 11 năm 2005 quy định: Trong thời hạn ba năm, kể từ ngày Công ty được cấp giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh cổ đông sáng lập có quyền tự do chuyển nhượng cổ phần phổ thông của mình cho các cổ đông sáng lập khác, cổ đông sáng lập chỉ được chuyển nhượng số cổ phần của mình cho cổ đông khác nếu được sự chấp thuận của Đại hội đồng cổ đông. Trong trường hợp này, người dự định chuyển nhượng các cổ phần không có quyền biểu quyết việc chuyển nhượng cổ phần đó. Sau thời hạn 3 năm kể từ ngày đăng ký kinh doanh, tức là đến hết ngày 29/06/2010 những hạn chế này được bãi bỏ.

4. Danh sách những công ty mẹ và công ty con của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển PVI, những công ty mà Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển PVI 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 Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển PVI

4.1. Danh sách Công ty mẹ: Không có

4.2. Danh sách Công ty con: Không có

4.3. Danh sách các Công ty mà Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển PVI đang nắm giữ quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối: Không có

4.4. Danh sách những Công ty nắm giữ quyền kiểm soát hoặc chi phối đối với Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển PVI: Không có

4.5. Danh sách các Công ty liên kết

Công ty TNHH Dịch vụ Bảo hiểm Dầu khí (PVI Services)

- Địa chỉ: Km 12, Quốc lộ 1A, xã Tứ Hiệp, huyện Thanh Trì, Hà Nội
- Vốn điều lệ: 50 tỷ đồng
- PVI đăng ký góp vốn theo tiến độ 15.400.000.000 đồng chiếm 30,8% vốn điều lệ
- Vốn góp của PVI Invest thực góp tại thời điểm 30/09/2010: 15.400.000.000 đồng chiếm 30,8% vốn điều lệ
- Ngành nghề kinh doanh:

Thực hiện các dịch vụ bảo dưỡng, cho thuê ô tô, xây dựng các công trình, dự án kinh doanh khách sạn, nhà hàng, và các loại hình kinh doanh khác theo giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh. Công ty này ra đời là kết hợp tốt giữa hoạt động kinh doanh dịch vụ và tăng cường kiểm soát của Tổng Công ty Cổ phần Bảo hiểm Dầu khí Việt Nam đối với công tác giám định bồi thường, hạn chế việc trục lợi bảo hiểm.

4.6. Các Công ty liên doanh:

Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng 18

- Trụ sở: Nhà H2A - Số 471 - Nguyễn Trãi - Phường Thanh Xuân Nam - Quận Thanh Xuân - Hà Nội
- Điện thoại:(84-04) 8540401
- Fax: (84-04) 8545721
- Vốn liên doanh của PVI Invest với Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng 18 để thực hiện Dự án Tòa nhà Văn phòng và căn hộ tại số 48B Trần Duy Hưng – Hà Nội tại thời điểm 30/09/2010: 26.600.000.000 đồng
- Ngành nghề kinh doanh:

Thi công xây dựng các công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông, thủy lợi, thủy điện, sân bay, bến cảng, đường dây và các trạm biến thế điện; Các công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị và khu công nghiệp; Các công trình cấp thoát nước và vệ sinh môi trường; Nền móng công trình với mọi quy mô và giá trị trên toàn lãnh thổ Việt Nam. Đầu tư và kinh doanh nhà ở, khu đô thị mới, hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp, các dự án thuỷ điện vừa và nhỏ. Sản xuất kinh doanh vật tư, thiết bị, phụ tùng và các loại vật liệu xây dựng, bê tông thương phẩm; gia công, chế tạo các sản phẩm cơ khí xây dựng; cốp pha định hình, giàn dáo, nhà công nghiệp. Dịch vụ cho thuê thiết bị, cung cấp vật tư kỹ thuật; tư vấn đầu tư, tư vấn thiết kế, tư vấn giám sát công trình; dịch vụ sửa chữa, lắp đặt máy móc, thiết bị các sản phẩm cơ khí và kết cấu định hình. Kinh doanh nhà nghỉ, khách sạn, du lịch. Xuất nhập khẩu máy móc và vật tư; Thí nghiệm vật liệu xây dựng; Đưa người Việt Nam đi lao động và làm việc tại nước ngoài. Các ngành nghề kinh doanh khác theo quy định của Pháp luật".

Công ty Cổ phần Đầu tư Bắc Kỳ

- Địa chỉ: Phòng 611, Tòa nhà Mặt trời Sông Hồng, 23 Phan Chu Trinh, Hà Nội
- Điện thoại: 04. 39333414
- Fax: 04. 39333415

- Vốn liên doanh của PVI Invest với Công ty Cổ phần Đầu tư Bắc Kỳ thực hiện dự án Khu kho vận và dịch vụ Logistics tại KCN Tiên Sơn – Bắc Ninh tại thời điểm 30/09/2010: 13.000.000.000 đồng
- Ngành nghề kinh doanh: Tư vấn thương mại, nghiệp vụ ngân hàng, quản trị doanh nghiệp. Đầu tư tài chính và bất động sản.

Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Dịch vụ Hưng Thịnh Phát

- Địa chỉ: 73 Bà Huyện Thanh Quan, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh
- Điện thoại: 08.39309336
- Fax: 08.39309334
- Vốn liên doanh của PVI Invest với Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Dịch vụ Hưng Thịnh Phát liên doanh độc quyền phân phối sản phẩm Dự án Khu đô thị Thung Lũng Xanh – Long Thành – Đồng Nai tại thời điểm 30/09/2010: 8.500.000.000 đồng
- Ngành nghề kinh doanh:

Môi giới bất động sản. Đầu tư, kinh doanh bất động sản. Quản lý, tiếp thị Dự án. Dịch vụ định giá bất động sản. Cho thuê nhà ở, văn phòng, kho xưởng. Dịch vụ quản lý nhà đất, quản lý văn phòng cho thuê, hỗ trợ vay Ngân hàng.

Công ty TNHH Khải Hưng

- Địa chỉ: 449/34 Lê Quang Định, Phường 5 Quận Bình Thạnh, Hồ Chí Minh
- Điện thoại: 08.38955131
- Fax: 08.38954436
- Vốn liên doanh của PVI Invest với Công ty TNHH Khải Hưng để đầu tư mua căn hộ Dự án Chung cư Sông Nhuệ - Hà Đông – Hà Nội thời điểm 30/09/2010: 3.603.851.135 đồng
- Ngành nghề kinh doanh: Quảng cáo thương mại

Hợp tác xã Đoàn Kết

- Vốn liên doanh của PVI Invest với Hợp tác xã Đoàn Kết để đầu tư Dự án Tân Mai – Long Biên – Hà Nội thời điểm 30/09/2010: 17.954.796.461 đồng

4.7. Các chi nhánh Công ty: Không có

5. Hoạt động kinh doanh

5.1. Sản lượng sản phẩm/Giá trị dịch vụ qua các năm

Hoạt động kinh doanh chủ yếu của Công ty bao gồm các mảng sau:

➢ Đầu tư, kinh doanh bất động sản

Với tiêu chí "Địa điểm và thời cơ" cùng mối quan hệ chặt chẽ, thông tin đa chiều và sự nhạy bén về thị trường, PVI Invest luôn tìm kiếm các cơ hội đầu tư bất động sản. Ngoài việc đầu tư trực tiếp, PVI Invest có thể cộng tác hoặc giúp đỡ các chủ đầu tư khác bước vào lĩnh vực xây dựng một cách thuận lợi nhất, hiệu quả nhất bằng việc tư vấn các quá trình thực hiện dự án đầu tư tại Việt Nam theo quy định của Pháp luật Việt Nam hiện hành. PVI Invest đầu tư xây dựng toàn bộ hay tham gia góp vốn vào các dự án đầu tư xây dựng nhà ở, văn phòng, khách sạn, trung tâm thương mại, siêu thị, khu đô thị mới, khu công nghiệp, khu kinh tế, khu công nghệ cao, khu giải trí cao cấp, sân Golf…

PVI Invest thực hiện đầu tư góp vốn cổ phần vào các dự án với quy mô phần vốn góp đủ lớn để tham gia công tác điều hành, quản trị và xây dựng thương hiệu doanh nghiệp; góp vốn đầu tư trực tiếp với các khách hàng, đối tác có nhu cầu hợp tác trong lĩnh vực bất động sản tại các tỉnh, thành trên cả nước. Với hình thức đầu tư như vậy, PVI Invest sẽ đa dạng hoá hình thức đầu tư và lĩnh vực hoạt động từ đó khai thác tối đa hiệu quả sử dụng nguồn vốn trong từng lĩnh vực kinh doanh.

➢ Đầu tư tài chính

PVI Invest với hoạt động đầu tư tài chính được hình thành và xây dựng trên cơ sở các phân tích về môi trường kinh tế vĩ mô, triển vọng kinh tế thế giới và Việt Nam; triển vọng phát triển kinh tế của các ngành nghề kinh tế và mục tiêu kinh doanh cụ thể của Công ty.

- Đầu tư kinh doanh chứng khoán niêm yết:

Với đội ngũ cán bộ chuyên viên đã được đào tạo chuyên sâu trong lĩnh vực chứng khoán, hoạt động đầu tư kinh doanh chứng khoán đúng hướng sẽ là một hướng đi tốt mang lại hiệu quả trong kinh doanh.

- Đầu tư kinh doanh chứng khoán trên thị trường chưa niêm yết:

Cùng với sự phát triển của thị trường chứng khoán niêm yết, PVI Invest cũng đặt mục tiêu kinh doanh chứng khoán cả với thị trường chưa niêm yết. Việc đầu tư tài chính để kinh doanh trong lĩnh vực trên, ngoài việc đa dạng hoá các loại hình kinh doanh dịch vụ còn giúp cho PVI Invest có thể tiếp cận mua bán cổ phần của các công ty hoạt động trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản. Đây là một trong những hoạt động tích cực để hỗ trợ cho các hoạt động kinh doanh bất động sản của Công ty.

➢ Khai thác các loại hình dịch vụ sau đầu tư

Ngoài nhiệm vụ đầu tư vào thực hiện công tác xây dựng cơ bản cho các dự án, PVI Invest còn tiếp tục khai thác các loại hình dịch vụ kỹ thuật sau đầu tư của các dự án như: quảng cáo tiếp thị, khai thác khách hàng cho dự án, cung cấp dịch vụ kỹ thuật, ... thay mặt chủ đầu tư quản lý vận hành khai thác dự án bảo đảm một cách có hiệu quả nhất.

Bảng 04: Cơ cấu Tổng doanh thu (TDT)

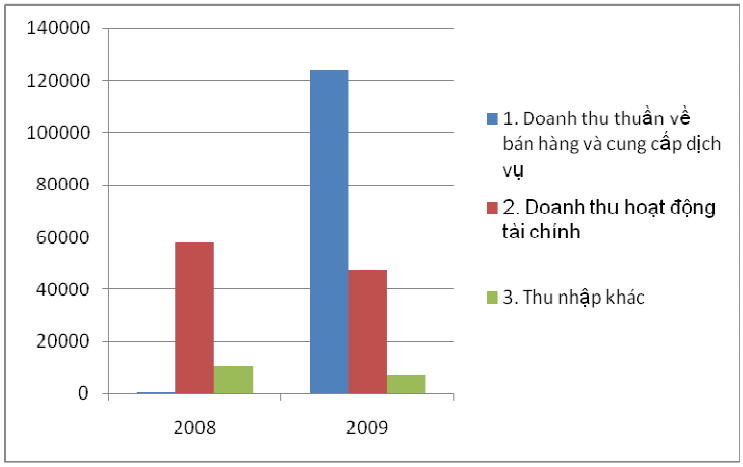
Đơn vị: Triệu đồng

Tên sản phẩm, dịch vụ	Năm 2008		Năm 2009		9 tháng đầu 2010	
	Giá trị	%TDT	Giá trị	Giá trị	Giá trị	%TDT
1. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	**264**	**0,38%**	**123.629**	**69,44%**	**65.982**	**59,93%**
1.1. Doanh thu dịch vụ cho thuê xe ô tô	*92*	*0,13%*	*88*	*0,05%*	-	-
1.2. Doanh thu cho thuê văn phòng	*49*	*0,07%*	-	-	-	-
1.3. Doanh thu cung cấp dịch vụ bất động sản	-	-	-	-	*6.564*	*5,96%*
1.4. Doanh thu bán hàng hóa	*123*	*0,18%*	*123.541*	*69,39%*	*59.418*	*53,97%*
2. Doanh thu hoạt động tài chính	**57.775**	**84,20%**	**47.241**	**26,54%**	**43.978**	**40%**

2.1. Lãi tiền gửi, tiền cho vay	*44.267*	*64,52%*	*15.053*	*8,46%*	*3.433*	*3,23%*
2.2. Lãi đầu tư cổ phiếu, trái phiếu, kỳ phiếu, tín phiếu	*12.659*	*18,45%*	*20.185*	*11,34%*	*27.583*	*25%*
2.3. Doanh thu hoạt động tài chính khác	*848*	*1,23%*	*12.003*	*6,74%*	*12.962*	*11,77%*
3. Thu nhập khác	**10.575**	**15,42%**	**7.162**	**4,02%**	**131**	**0,07%**
Tổng doanh thu (1+2+3)	**68.613**	**100,00%**	**178.032**	**100,00%**	**110.091**	**100,00%**

Nguồn: BCTC đã được kiểm toán năm 2008+2009 và BCTC Quý 3/2010 của Công ty tự lập

Biểu đồ 02: Cơ cấu Tổng doanh thu



Bảng 05: Cơ cấu lợi nhuận gộp (LNG)

Đơn vị: Triệu đồng

Tên sản phẩm, dịch vụ	Năm 2008		Năm 2009		9 tháng đầu năm 2010	
	Giá trị	%LNG	Giá trị	%LNG	Giá trị	%LNG
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	**-99**		**10.624**	**100%**	**5.653**	**100%**
Lợi nhuận gộp về sản phẩm, hàng hóa	*0*		*10.624*	*100%*	*1.557*	*27,5%*
Lợi nhuận gộp về dịch vụ	*-99*	*100%*	*-*	*-*	*4.096*	*72,5%*

Nguồn: BCTC đã được kiểm toán năm 2009; BCTC Quý 3/ 2010 của Công ty tự lập

Biểu đồ 03: Cơ cấu Lợi nhuận gộp

5.2. Nguyên vật liệu

Hoạt động chủ yếu của Công ty là đầu tư, kinh doanh bất động sản do vậy các yếu tố đầu vào chính của Công ty 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...) và vật liệu xây dựng như: xi măng, cát, đá, sắt, thép... Chi phí của nguồn đầu vào này chủ yếu là tiền đền bù, hỗ trợ giải phóng mặt bằng cho người dân, giá trị các hợp đồng ký kết với nhà thầu, với đối tác về tư vấn và thi công các công trình xây dựng trong dự án.

Các khoản tiền đền bù, hỗ trợ giải phóng mặt bằng được xác định dựa trên khung giá đất theo quy định của Uỷ ban nhân dân địa phương nơi có các dự án. Tuỳ theo từng khu vực của mỗi dự án đầu tư mà chi phí đền bù là khác nhau. Nhìn chung chi phí đền bù khá ổn định trong thời gian qua và không có ảnh hưởng đến các khoản đầu tư của Công ty.

Chi phí xây dựng chịu nhiều ảnh hưởng bởi sự biến động giá cả vật liệu xây dựng như sắt, thép, đá, xi măng, cát, sỏi... Khi giá cả vật liệu xây dựng tăng đột biến sẽ tác động đến giá các yếu tố đầu vào của Công ty, đẩy chi phí lên cao đối với những hợp đồng thi công dài hạn đã ký, điều này có thể gây ảnh hưởng đến lợi nhuận của Công ty.

Tuy nhiên, để hạn chế ảnh hưởng này, Công ty chủ động trong việc xác định sớm thời điểm phát sinh nhu cầu nguyên vật liệu để xây dựng dự toán khối lượng công trình chính xác; dự phòng các khoản phát sinh (bao gồm cả giá) để đảm bảo hiệu quả của dự án đầu tư.

5.3. Chi phí sản xuất

Bảng 06: Cơ cấu chi phí của Công ty và so sánh với một số doanh nghiệp cùng ngành năm 2009

Đơn vị: Triệu đồng

Yếu tố chi phí	PVI Invest	SDU	HBC	STL	RCL	NTL	SJS
Giá vốn hàng bán (GVHB)	113.005	164.383	1.650.620	657.706	68.234	671.699	405.462
% GVHB/TDT	*63,47*	*74,81*	*92,46*	*86,13*	*44,44*	*48,10*	*30,43*
Chi phí lãi vay (CPLV)	0	60	21.964	7.434	1.955	161	5.350
% CPLV/TDT	*0*	*0,03*	*1,23*	*0,97*	*1,27*	*0,01*	*0,40*
Chi phí tài chính khác (CPTCK)	35.376	16.113	1.344	64	-806	-13.460	4.853
% CPTCK/TDT	*19,87*	*7,32*	*0,08*	*0,01*	*-0,52*	*-0,96*	*0,36*
Chi phí bán hàng và quản lý doanh nghiệp (CPBH&QLDN)	5.822	8.764	45.348	43.355	16.728	22.061	38.144
% CPBH&QL/TDT	*3,27*	*3,98*	*2,54*	*5,68*	*10,89*	*1,58*	*2,86*
Chi phí khác (CPK)	1.550	124	4.748	5.563	363	2.766	20.422
% CPK/TDT	*0,87*	*0,07*	*0,27*	*0,73*	*0,24*	*0,20*	*1,53*
Tổng chi phí (TCP)	**155.753**	**189.444**	**1.724.024**	**714.122**	**86.474**	**683.227**	**474.231**
% TCP/TDT	***87,49***	***86,22***	***96,58***	***93,52***	***56,32***	***48,93***	***35,58***
Tổng doanh thu (TDT)	**178.032**	**219.720**	**1.785.250**	**763.664**	**153.551**	**1.396.477**	**1.332.366**

Nguồn: BCTC hợp nhất năm 2009 đã được kiểm toán của Công ty www.hnx.vn; www.hsx.vn

STL: Công ty Cổ phần Sông Đà – Thăng Long
HBC: Công ty Cổ phần Xây dựng và Kinh doanh địa ốc Hoà Bình
RCL: Công ty Cổ phần Địa ốc Chợ Lớn
SJS: Công ty Cổ phần Đầu tư Đô thị và Khu công nghiệp Sông Đà
NTL: Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Từ Liêm
SDU: Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển Đô thị Sông Đà
PVI Invest: Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển PVI

Năm 2009, Tổng doanh thu của Công ty là 178.032 triệu đồng, Tổng chi phí của Công ty là 155.753 triệu đồng. Tỷ trọng Tổng chi phí/Tổng doanh thu của Công ty là 87,49%, ở mức trên trung bình so với các doanh nghiệp hoạt động cùng lĩnh vực đã niêm yết trên thị trường chứng khoán tập trung. Tuy nhiên, nếu so sánh với các doanh nghiệp trên tại thời kỳ hoạt động ban đầu của họ thì tỷ trọng này lại khá thấp và lợi thế nghiêng về Công ty, vì đặc thù của ngành kinh doanh bất động sản thường triển khai các dự án dài, hầu hết chi phí phát sinh trong giai đoạn đầu nhưng doanh thu lại tập trung trong giai đoạn giữa hoặc cuối dự án.

Bắt đầu hoạt động từ tháng 6 năm 2007, hầu hết các dự án đầu tư kinh doanh bất động sản của Công ty đều đang ở giai đoạn đầu xin cấp phép đầu tư và thiết kế cơ sở. Giá vốn hàng bán của Công ty là giá vốn kinh doanh vật tư thiết bị điện lạnh, máy tính điện tử… So với các doanh nghiệp hoạt động cùng ngành và đặc biệt là những doanh nghiệp ra đời từ năm 2007 trở lại đây, giá vốn hàng bán của Công ty ở mức trung bình nhưng vì đây là giá vốn của kinh doanh vật tư thiết bị điện lạnh, máy tính điện tử nên so với mức doanh thu từ hoạt động này thu về lại rất cao.

Các chỉ tiêu chi phí khác của Công ty tương đối thấp so với các doanh nghiệp cùng ngành hiện đang niêm yết trên Thị trường chứng khoán tập trung.

5.4. Trình độ công nghệ

Hiện tại, văn phòng làm việc của Công ty tại Tầng 5, tòa nhà 154, Nguyễn Thái Học, Kim Mã, Quận Ba Đình, thành phố Hà Nội được trang bị các thiết bị văn phòng hiện đại phục vụ việc điều hành và quản lý hiệu quả. Với định hướng Công ty phát triển trở thành đơn vị chủ đầu tư các dự án nên Công ty xác định không mua sắm máy móc thiết bị công nghệ thi công.

Khi có công trình, dự án mới, Công ty lựa chọn và giao thầu cho các đơn vị thi công có trình độ máy móc thiết bị hiện đại và đảm bảo chất lượng công trình tốt nhất như Tổng Công ty Cổ phần Xây lắp Dầu khí Việt Nam (PVC)...

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

❖ Đối với công tác quản lý kỹ thuật

Công ty tập hợp và nghiên cứu các tiêu chuẩn, quy chuẩn, quy phạm xây dựng của Việt Nam và của các nước tiên tiến trên thế giới. Sau đó phổ biến, hướng dẫn các

đơn vị áp dụng trong hoạt động sản xuất kinh doanh. Hiện tại, công tác quản lý kỹ thuật, đảm bảo chất lượng các công trình xây dựng được áp dụng theo các văn bản pháp luật do Chính phủ, Bộ Xây dựng ban hành.

❖ Về công tác giám định chất lượng, Công ty đã tổ chức thực hiện

- Kiểm tra, phát hiện xử lý các vi phạm kỹ thuật, chất lượng từ khâu thiết kế đến thi công, các công tác hiện trường khác;
- Kịp thời có mặt tại hiện trường, thực hiện công tác nghiệp vụ để xử lý sự cố;
- Chủ trì lập phương án, mời chuyên gia thực hiện công tác giám định;
- Lập kế hoạch đầu tư trang thiết bị, kiểm tra chất lượng và quản lý sử dụng.

❖ Công tác kiểm tra chất lượng

Do đặc thù hoạt động trong lĩnh vực đầu tư, kinh doanh dự án, xây dựng công trình, nên việc kiểm tra chất lượng sản phẩm dịch vụ cung cấp luôn được Công ty đặt lên hàng đầu, thể hiện qua các mặt sau:

- Thực hiện công tác phát triển dự án, quản lý dự án theo mô hình quy trình quản lý dự án mới.
- Về mặt quản lý chất lượng công trình:

Duy trì theo hướng phát triển với chất lượng sản phẩm số một, cung cấp cho khách hàng những sản phẩm có chất lượng tốt, tạo uy tín cho khách hàng. Thực hiện xây dựng đúng theo quy hoạch, thực hiện giám sát, kiểm tra và nghiệm thu đúng theo qui phạm, đảm bảo chất lượng công trình. Do những biện pháp quản lý nghiêm ngặt cộng với việc tổ chức giám sát của Công ty và tư vấn giám sát, từ đó tất cả các công trình đều thi công đúng tiến độ, đúng chất lượng, đúng thiết kế. Điều đó đã chứng minh được năng lực của Công ty.

❖ Về mặt nghiệm thu công trình

Trong quá trình thi công, yêu cầu kỹ sư của đơn vị giám sát tiến hành trực tiếp giám sát tại hiện trường, nghiệm thu từng bộ phận, từng hạng mục và nghiệm thu sơ bộ hoàn công công trình. Sau khi nghiệm thu sơ bộ được thông qua, Công ty, đơn vị giám sát và nhà thầu cùng tiến hành nghiệm thu.

5.6. Hoạt động marketing

Để đảm bảo cho hoạt động kinh doanh đạt hiệu quả cao, Công ty luôn chú trọng đến công tác Marketing. Hoạt động Marketing của Công ty được thực hiện chủ yếu thông qua Phòng Kế hoạch và Phát triển Kinh doanh, với các nhiệm vụ chính:

- Nghiên cứu thị trường bất động sản, đầu tư tài chính để đưa ra các dự báo làm cơ sở cho hoạt động kinh doanh; Xây dựng chiến lược phát triển kinh doanh của Công ty; Xây dựng kế hoạch ngắn hạn, trung hạn, dài hạn của Công ty; giám sát, đánh giá việc thực hiện kế hoạch kinh doanh của Công ty;
- Tìm kiếm, tính toán hiệu quả kinh tế và đề xuất lãnh đạo Công ty ra quyết định đầu tư đối với các dự án bất động sản.
- Lập phương án kinh doanh đối với các dự án đầu tư bao gồm: Tính toán hiệu quả kinh tế, kế hoạch giải ngân, phương án huy động vốn cho dự án.
- Lập phương án quảng cáo, marketing và thực hiện bán các sản phẩm của dự án đầu tư.
- Đầu mối ký kết các hợp đồng kinh tế, hợp đồng bán các sản phẩm dịch vụ, dự án đầu tư trong phạm vi được giao;

5.7. Các công trình lớn Công ty đã, đang và sẽ đầu tư

Tuy là một công ty mới hoạt động nhưng Công ty đã tạo được uy tín trong lĩnh vực hoạt động kinh doanh của mình. Công ty đã, đang sẽ thực hiện nhiều dự án đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật, các công trình dân dụng và chủ đầu tư của các dự án bất động sản lớn. Ngoài ra, Công ty còn đầu tư vào các dự án do các tổ chức khác làm chủ đầu tư dưới hình thức góp vốn đầu tư, hình thức liên doanh, liên kết, hợp tác đầu tư. Điển hình là các dự án:

Bảng 07A: Một số công trình trọng điểm mà Công ty làm chủ đầu tư

STT	Tên dự án	Vị trí	Quy mô	Tổng mức đầu tư toàn dự án (tỷ đồng)	Thời gian thực hiện
1	Dự án Nhà ở CBCNV NMLD Dung Quất	Khu Đô thị Vạn Tường, huyện Bình Sơn, tỉnh Quảng Ngãi	21,2ha	536	2010-2013
2	Dự án Khu biệt thự cao cấp tại Nhơn Trạch	Xã Phú Hội và xã Long Tân, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai	9,9ha	350	2010-2013
	Khu biệt thự nghỉ dưỡng cao cấp		*199 căn*	*Đã đền bù, giải phóng mặt bằng khoảng 8,7 ha; hiện đang tiến hành giải phóng mặt bằng phần diện tích còn lại (1,2ha);*	
	Khối dịch vụ				
3	Dự án tòa nhà Văn phòng tại thành phố Biên Hòa, Đồng Nai	Đường Võ Thị Sáu, thành phố Biên Hòa, Đồng Nai	682,2m^2	52	2008-2011

Nguồn: Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển PVI

Bảng 07B: Một số công trình trọng điểm mà Công ty góp vốn đầu tư, hợp tác đầu tư

STT	Tên dự án	Vị trí	Quy mô	Chủ đầu tư	Vốn điều lệ (tỷ đồng)	Đầu tư của PVI Invest (tỷ đồng)	Hình thức đầu tư của PVI Invest
1	Dự án Trung tâm kho vận	KCN Tiên Sơn, tỉnh	10ha với tổng mức vốn dự kiến	Công ty Cổ phần Đầu tư Bắc Kỳ	110	11	Liên doanh liên kết

	Logistics	Bắc Ninh	258 tỷ đồng.				
2	Dự án tòa nhà Fortika Trung Yên	Lô CN1, Khu đô thị Trung Yên, Phường Yên Hòa, Quận Cầu Giấy, TP Hà Nội.	5.048m^2. Tổng mức vốn đầu tư dự kiến 304 tỷ đồng.	CTCP Hữu nghị Fortika	100	15	Liên doanh liên kết

Nguồn: Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển PVI

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

Hiện nay, Công ty đang sử dụng thương hiệu của Tổng Công ty Cổ phần Bảo hiểm Dầu khí Việt Nam – Tập đoàn Dầu khí Quốc Gia Việt Nam theo Hợp đồng số 008A15/HĐNH-DKVN ký ngày 04/01/2010 giữa Tập đoàn Dầu khí Việt Nam và PVI Invest.

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

6.1. Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh trong năm gần nhất

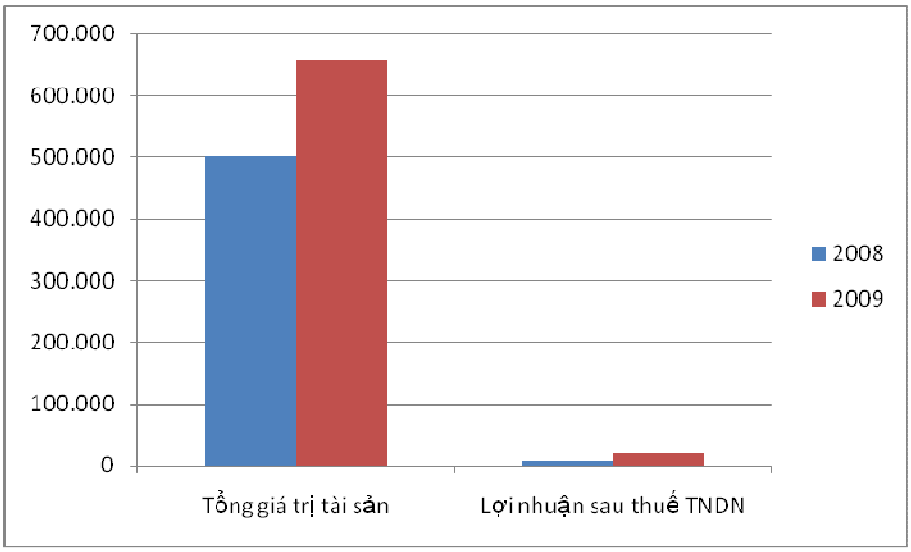
Bảng 08: Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2008, 2009 và 9 tháng đầu năm 2010

Đơn vị: Triệu đồng

Chỉ tiêu	Năm 2008	Năm 2009	% tăng/giảm so với năm 2008	9 tháng đầu năm 2010
Tổng giá trị tài sản	501.297	656.439	30,95%	442.787
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	264	123.629	46.729,2%	65.982
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	(99)	10.624	-	5.653
Doanh thu hoạt động tài chính	57.775	47.241	-18,2%	43.978
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	(1.659)	16.667	-	28.892
Thu nhập khác	10.575	7.162	-32,3%	131
Lợi nhuận khác	10.575	5.612	-46,9%	131
Lợi nhuận kế toán trước thuế	8.916	22.280	149,9%	29.023
Lợi nhuận sau thuế TNDN	7.619	19.875	160,9%	22.479

Nguồn: BCTC đã được kiểm toán năm 2009 và BCTC Quý 3 năm 2010 của Công ty tự lập

Biểu đồ 04: Sự phát triển quy mô kinh doanh và lợi nhuận sau thuế



Công ty bắt đầu kỳ hoạt động sản xuất kinh doanh từ 29/06/2007 nên số liệu năm 2007 không đưa vào so sánh trong bảng trên.

Năm 2007, 2008 do Công ty mới đi vào hoạt động nên hoạt động kinh doanh bất động sản chưa đem lại doanh thu cho Công ty. Công ty đã thực hiện hoạt động đầu tư tài chính, dịch vụ tài chính, thương mại đảm bảo hoạt động có lợi nhuận và trả cổ tức cho cổ đông.

Đến hết năm 2009 công ty bắt đầu có doanh thu từ kinh doanh Bất động sản. Lợi nhuận sau thuế của Công ty năm 2009 khá cao (đạt gần 20 tỷ đồng).

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

6.2.1. Thuận lợi

- ❖ Là đơn vị thành viên của Tập đoàn Dầu khí Quốc gia Việt Nam
- ❖ Công ty mang thương hiệu Tổng Công ty Cổ phần Bảo hiểm Dầu khí Việt Nam và được sự hậu thuẫn chắc chắn từ phía Tổng Công Ty Cổ phần Bảo hiểm Dầu khí Việt Nam, đồng thời được sự hậu thuẫn của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị và Khu công nghiệp Sông Đà, Công ty Cổ phần Kinh doanh dịch vụ cao cấp Dầu khí Việt Nam là các cổ đông sáng lập của Công ty. Đây đều là các Công ty hoạt động trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản có tiếng trong ngành xây dựng Việt Nam. Sự

ủng hộ, tạo điều kiện thuận lợi của các cổ đông sáng lập tạo nên một lợi thế lớn trong hoạt động kinh doanh của Công ty.

❖ Tổng Công ty Cổ phần Bảo hiểm Dầu khí Việt Nam, Tổng Công ty Tài chính Cổ phần Dầu khí Việt Nam, Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quốc tế Việt Nam là cổ đông sáng lập của Công ty luôn sẵn sàng thu xếp hỗ trợ nguồn vốn lớn cho Công ty để phục vụ triển khai thực hiện các Dự án.

❖ Là một Công ty cổ phần mới, Công ty có điều kiện áp dụng chuẩn ngay những quy trình quản trị công ty, quy trình quản lý chất lượng tiến bộ và những kỹ thuật hiện đại nhất. Vì vậy, các bộ phận trong Công ty hoạt động rất nhịp nhàng, ăn khớp với tốc độ cao, đáp ứng nhanh chóng công tác đầu tư, kinh doanh.

❖ Công ty có Ban lãnh đạo dày dạn kinh nghiệm, cán bộ kỹ thuật - kinh doanh cốt cán. Với những lợi thế này, chỉ trong một thời gian ngắn, Công ty đã nhanh chóng thâm nhập thị trường bất động sản và thực hiện nhiều dự án lớn.

6.2.2. Khó khăn

❖ Năm 2008, kinh tế thế giới và trong nước rơi vào tình trạng khủng hoảng, thị trường bất động sản không ổn định, lạm phát tăng cao, với chính sách thắt chặt tiền tệ của Nhà nước đã ảnh hưởng không nhỏ đến việc triển khai đầu tư các dự án và thực hiện kế hoạch sản xuất kinh doanh của Công ty.

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

7.1. Vị thế của Công ty trong ngành

Công ty là doanh nghiệp mới nhưng đã nhanh chóng vươn lên trở thành doanh nghiệp có uy tín trong ngành kinh doanh bất động sản nói chung và lĩnh vực đầu tư kinh doanh các dịch vụ về nhà ở, khu đô thị nói riêng. Về tất cả các mặt như: Thương hiệu, Quy mô, Công nghệ, Thị trường, Chiến lược phát triển, Trình độ chuyên môn và Kinh nghiệm của người lao động… Công ty khẳng định sánh ngang hàng với các đơn vị mạnh khác trong cùng ngành.

Ngoài thế mạnh là thành viên của Tập đoàn Dầu khí Quốc gia Việt Nam, được ưu tiên thực hiện các dự án trong ngành (Dự án khu nhà ở cán bộ nhân viên Nhà máy

lọc dầu Dung Quất...), thế mạnh thực sự của Công ty chính là tổ chức bộ máy quản trị, điều hành gọn nhẹ, không phân quyền qua nhiều cấp trung gian dẫn đến quá trình ra quyết định và triển khai thực hiện rất linh hoạt, nhanh nhạy, tận dụng được thời cơ trong đầu tư và kinh doanh. Về mặt nhân lực, đội ngũ lãnh đạo chủ chốt của Công ty là những người có kinh nghiệm lâu năm trong lĩnh vực quản trị dự án, hoạt động đầu tư kinh doanh bất động sản. Hầu hết cán bộ nhân viên Công ty đều có trình độ đại học và sau đại học.

Bộ máy hoạt động linh hoạt kết hợp với nguồn nhân lực có năng lực chuyên môn cũng như kinh nghiệm thực tiễn chính là sức mạnh giúp Công ty phát triển và khẳng định vị thế của mình trong môi trường kinh doanh đầy cạnh tranh và thử thách.

7.2. Triển vọng phát triển của ngành

Tỷ lệ đô thị hoá của Việt Nam

Cùng với sự phát triển kinh tế xã hội và gia tăng thu nhập của người dân, nhu cầu sống trong một môi trường an toàn, hiện đại với các tiện ích cao cấp phát triển ngày càng nhanh. Tại các thành phố năng động, các trung tâm kinh tế xã hội đã thu hút một lượng lớn người lao động cũng như các nhà đầu tư trong và ngoài nước. Do vậy, nhu cầu về nhà ở được dự báo là rất lớn.

Theo Dự báo tăng trưởng dân số và Chiến lược đô thị hoá tới năm 2010 dân số cả nước là 93 triệu người. Dự kiến dân số đô thị sẽ tăng khoảng 1,14 triệu người/năm, đưa tổng dân số đô thị cả nước lên 30,4 triệu người chiếm 33% số dân cả nước. Đất xây dựng đô thị sẽ là 243.200 ha, chiếm 0,74% diện tích đất tự nhiên cả nước, bình quân 80m^2/người. Tới năm 2020 dân số cả nước 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 100m^2/người [1].

Theo Chiến lược đô thị hóa của Nhà nước, nhu cầu xây dựng nhà ở đến năm 2010 phải đạt chỉ tiêu diện tích nhà ở bình quân 10-12 m^2/người và đến năm 2020 là

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

18-20m^2/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 3-5m^2 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 cộng [2]. Theo xu hướng trên, nhu cầu về nhà ở của Thủ đô Hà Nội trong những năm tới còn rất lớn, tạo điều kiện cho sự phát triển bền vững và ổn định của Công ty.

Với sự gia tăng tốc độ đô thị hoá như dự báo, bên cạnh sự tăng trưởng căn hộ và nhà ở cao cấp, những năm tới được dự báo về sự bùng nổ thị trường nhà ở dành cho người có thu nhập trung bình.

Nền kinh tế hội nhập ngày càng sâu rộng, các công ty nước ngoài xâm nhập vào thị trường Việt Nam cùng với số lượng lớn đội ngũ chuyên gia nước ngoài. Do vậy, nhu cầu ổn định chỗ ở cho đối tượng này được dự báo với xu hướng gia tăng mạnh trong thời gian tới.

Lĩnh vực kinh doanh bất động sản, ngành xây dựng và đầu tư vào khu công nghiệp:

Cùng với sự gia nhập WTO trong năm 2006, nền kinh tế Việt Nam đang từng bước hoà nhập với nền kinh tế thế giới. Việc trở thành thành viên của WTO đã góp phần nâng cao hình ảnh và vị thế của Việt Nam như một điểm đầu tư hấp dẫn đối với nhà đầu tư nước ngoài.

Mặc dù trong năm 2009, nền kinh tế nước ta tiếp tục gặp nhiều khó khăn, thách thức. Khủng hoảng tài chính của một số nền kinh tế lớn trong năm 2008 đã đẩy kinh tế thế giới vào tình trạng suy thoái, làm thu hẹp đáng kể thị trường xuất khẩu, thị trường vốn, thị trường lao động và tác động tiêu cực tới nhiều lĩnh vực kinh tế xã hội khác của nước ta song tổng sản phẩm quốc nội vẫn tăng 5,32% vượt mục tiêu tăng 5% của kế hoạch. Tuy vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài vào Việt Nam năm 2009 giảm so với năm 2008 song vẫn đạt kết quả cao. Tính đến 15/12/2009, tổng số dự án được cấp phép mới là 839 dự án với tổng vốn đăng ký cấp mới là 16.345,4 triệu USD. Tổng số lượt dự án tăng vốn đạt 215 lượt với tổng số vốn đăng ký tăng thêm là 5.136,7 triệu USD. Trong

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

tổng số dự án được cấp phép mới trong năm 2009 (tính đến thời điểm 15/12/2009) có 39 dự án kinh doanh bất động sản được cấp mới với số vốn đăng ký cấp mới là 7.372,4 triệu USD chiếm 4,65% tổng số dự án cấp mới và chiếm 45,1% tổng số vốn đăng ký cấp mới. Điều này chứng tỏ kinh doanh bất động sản vẫn là một trong những ngành được sự quan tâm đầu tư nhất của các tổ chức nước ngoài. Dự báo trong thời gian tới việc đầu tư vào bất động sản, dịch vụ và công nghệ cao tiếp tục gia tăng [3].

Năm 2009, sản lượng xây dựng toàn ngành ước đạt khoảng trên 100 nghìn tỷ đồng, tăng 9% so với năm 2008. Thị trường bất động sản ấm lên, vật liệu xây dựng cơ bản ổn định với mức lãi suất hấp dẫn do được hỗ trợ từ các gói kích thích kinh tế của Chính phủ. Sự hồi phục của ngành xây dựng năm 2009 phần lớn dựa trên những yếu tố có tính ổn định nên sẽ tiếp tục tạo đà cho sự tăng trưởng trong 1-3 năm tới. Thị trường bất động sản được dự báo cũng sẽ sôi động trong năm 2010, đặc biệt trong mảng nhà ở và văn phòng cho thuê. Hà Nội tiếp tục triển khai 240 dự án, đồ án bị trì hoãn năm ngoái. Theo CBRE, nguồn cung văn phòng hạng A và B tăng khoảng 30% tại khu vực Hà Nội. Tại khu vực TP Hồ Chí Minh, số lượng căn hộ được đem chào bán trong thời gian từ quý II năm 2009 đến hết quý II năm 2010 ước bằng 1,5 lần so với 9 tháng của năm 2008. Ngoài những công trình đang thi công, một loạt các dự án BOT xây cầu, cảng và đường mới được Chính phủ thông qua trong năm 2009 dự kiến sẽ được bổ sung thực hiện trong năm 2010 [4].

Trên thực tế, giá bất động sản nhà ở đã cao hơn 20-30% so với năm 2008. Theo thống kê, tốc độ tăng dư nợ cho vay bất động sản của hệ thống ngân hàng năm 2009 tăng khá đều đặn. Tỷ trọng dư nợ cho vay bất động sản của các ngân hàng TMCP Hà Nội và TP HCM chiếm khoảng 14 - 20 % trên tổng dư nợ. Lĩnh vực kinh doanh bất động sản đã hồi phục và có triển vọng phát triển trong những năm tới.

Bên cạnh đó, Bộ Kế hoạch và Đầu tư hoãn thu hồi vốn đầu tư xây dựng cơ bản ứng trước năm 2009 chưa thực hiện và Thủ tướng đã phê duyệt chương trình nâng cấp đô thị quốc gia giai đoạn từ năm 2009 đến năm 2020 với khoản đầu tư lên đến 175 nghìn tỷ đồng nhằm nâng cấp đô thị được triển khai từ loại IV trở lên trên toàn quốc,

[3] *Nguồn: http://fia.mpi.gov.vn/Default.aspx?ctl=Article2&TabID=4&mID=237&aID=877*
[4] *Nguồn: http://atpvietnam.com/vn/dulieuvaphantich/45249/index.aspx*

tập trung cải tạo nâng cấp các khu dân cư thu nhập thấp và các khu đô thị chưa đáp ứng các yêu cầu về hạ tầng kỹ thuật, nhà ở và khu vực dự báo đến năm 2020 có mật độ xây dựng cao [5].

Cùng với sự chuyển dịch nền kinh tế theo hướng thị trường và hội nhập nền kinh tế thế giới, chiến lược phát triển hệ thống các Khu công nghiệp Việt Nam được hoạch định trong sự phát triển tổng thể của nền kinh tế. Bên cạnh sự cải cách về hệ thống hành chính, việc cải thiện môi trường đầu tư, Chính phủ cùng các cơ quan chủ quản đã có những định hướng chiến lược cho sự phát triển của ngành. Cụ thể tại quyết định số 1107/QĐ-Ttg ngày 21/08/2006, Thủ tướng Chính phủ đã phê duyệt Quy hoạch phát triển các khu công nghiệp của Việt Nam đến năm 2015 và định hướng đến năm 2020. Theo đó, mục tiêu của Chính phủ là hình thành hệ thống các Khu công nghiệp chủ đạo, có vai trò dẫn dắt sự phát triển công nghiệp quốc gia, đồng thời hình thành các khu công nghiệp có quy mô hợp lý để tạo điều kiện phát triển kinh tế địa phương, đưa tỷ lệ đóng góp của các khu công nghiệp vào tổng giá trị sản xuất công nghiệp lên mức 39 – 40% vào năm 2010. Ngoài ra, tổng diện tích các khu công nghiệp phấn đấu đạt 45.000 – 50.000 ha vào năm 2010, 65.000 – 70.000 ha vào năm 2015 và 80.000 ha tới năm 2020. Chiến lược này được chi tiết và cụ thể hoá cho các cấp tỉnh, địa phương căn cứ theo nguồn lực, khả năng, cơ cấu kinh tế trong vùng và các điều kiện khác. **Vì vậy, có thể khẳng định rằng khả năng phát triển của ngành xây dựng và đầu tư vào khu công nghiệp là rất triển vọng.**

7.3. Đánh giá về sự phù hợp giữa định hướng phát triển của Công ty với định hướng của ngành, chính sách của Nhà nước:

Từ những triển vọng phát triển của ngành như phân tích ở trên có thể thấy được định hướng của Công ty trong những năm tới tiếp tục phát triển hoạt động trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản, đầu tư cơ sở hạ tầng... là hoàn toàn phù hợp với định hướng phát triển chung của ngành, cũng như chủ trương công nghiệp hoá, hiện đại hoá đất nước của Việt Nam.

[5] *Nguồn: http://cafef.vn/20090614034649253CA31/co-phieu-bat-dong-san-va-co-hoi-nganh-xay-dung-tang-truong-hai-con-so.chn*

8. Chính sách đối với người lao động

8.1. Tình hình lao động

Chất lượng nguồn nhân lực là một trong những yếu tố quan trọng quyết định sự phát triển của Công ty, vì vậy Công ty luôn đặt mục tiêu xây dựng đội ngũ nhân viên chuyên nghiệp lên hàng đầu trong chiến lược phát triển của mình. Tính đến ngày 09/08/2010, số lượng cán bộ nhân viên chính thức của Công ty là 34 người.

Bảng 09: Tình hình lao động trong Công ty tính đến ngày 09/08/2010

Yếu tố	Số lượng (người)
Số lượng nhân viên	34
Phân theo trình độ chuyên môn	
▪ Đại học và trên đại học	30
▪ Cao đẳng, trung học chuyên nghiệp	4
▪ Công nhân kỹ thuật	-
Phân theo thời hạn hợp đồng	
▪ Không xác định	16
▪ Có thời hạn	18

Nguồn: Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển PVI

Lực lượng lao động của Công ty tập trung chủ yếu đội ngũ cán bộ quản lý. Sở dĩ lực lượng công nhân kỹ thuật và lao động phổ thông của Công ty không nhiều là vì tính chất ngành nghề của Công ty là chủ đầu tư dự án không tham gia trực tiếp thi công các công trình.

8.2. Chính sách đối với người lao động

Định hướng xây dựng chính sách đối với người lao động:

Nhằm vươn tới mục tiêu phát triển bền vững và lâu dài, Công ty đã xây dựng chính sách đối với người lao động theo định hướng sau:

- Hỗ trợ và tạo mọi điều kiện để người lao động phát huy khả năng trong học tập nâng cao kiến thức chuyên môn nghiệp vụ.

- Đào tạo và sắp xếp nguồn nhân lực phù hợp với tình hình phát triển của Công ty nhằm gia tăng về chất.
- Đảm bảo công việc đầy đủ cho người lao động, đảm bảo thu nhập phù hợp với khả năng cống hiến và thị trường.
- Thực hiện đầy đủ quyền lợi và nghĩa vụ đối với người lao động theo đúng với chế độ, chính sách quy định.
- Có chính sách khen thưởng kịp thời đối với cá nhân và tập thể có công lao đóng góp cho Công ty, có biện pháp kỷ luật đối với những cá nhân có hành động ảnh hưởng xấu đến quyền lợi và uy tín Công ty.

Chính sách, chế độ cụ thể đối với người lao động:

a. Chế độ làm việc

- Thời gian làm việc: Công ty tổ chức làm việc 8 giờ mỗi ngày, 5 ngày mỗi tuần, nghỉ trưa 1 giờ. Khi có yêu cầu về tiến độ hợp đồng, dự án thì cán bộ công nhân viên của Công ty có trách nhiệm và tự nguyện làm thêm giờ, Công ty có chính sách phù hợp để đảm bảo quyền lợi cho người lao động theo quy định của nhà nước với mức đãi ngộ thoả đáng.
- Nghỉ phép, nghỉ lễ, Tết: Nhân viên được nghỉ lễ và Tết theo quy định của Bộ Luật Lao động, những nhân viên có thời gian làm việc tại Công ty từ 12 tháng trở lên được nghỉ phép 12 ngày mỗi năm, những nhân viên có thời gian làm việc tại Công ty chưa đủ 12 tháng thì số ngày được nghỉ phép trong năm được tính theo tỷ lệ thời gian làm việc. Ngoài ra, cứ 05 năm làm việc tại Công ty nhân viên sẽ được cộng thêm 01 ngày phép.
- Nghỉ ốm, thai sản: Công ty thanh toán chế độ lương, ốm, thai sản theo quy định, đây là phần BHXH trả thay lương. Trong thời gian nghỉ thai sản, ngoài thời gian nghỉ 04 tháng với chế độ bảo hiểm theo đúng quy định, còn được hưởng thêm 05 tháng lương cơ bản do Bảo hiểm xã hội chi trả.
- Điều kiện làm việc: Công ty trang bị đầy đủ các phương tiện làm việc cần thiết cho cán bộ công nhân viên. Công ty áp dụng chế độ định kỳ khám kiểm tra sức khỏe tổng hợp cho toàn thể cán bộ công nhân viên trong Công ty mỗi năm 1 lần.

b. Chính sách tuyển dụng và đào tạo

- Tuyển dụng: Mục tiêu tuyển dụng của Công ty là thu hút được lao động có năng lực và trình độ chuyên môn phù hợp vào làm việc tại Công ty, đáp ứng nhu cầu mở rộng quy mô hoạt động của Công ty. Tùy theo từng vị trí cụ thể mà Công ty đưa ra những tiêu chuẩn riêng, song tất cả các chức danh đều phải đáp ứng các yêu cầu cơ bản như tốt nghiệp đại học chuyên ngành có trình độ chuyên môn cơ bản phù hợp với lĩnh vực hoạt động của Công ty, nhiệt tình và ham học hỏi, yêu thích công việc và chủ động sáng tạo trong công việc. Đối với các vị trí quan trọng, việc tuyển dụng chặt chẽ hơn với các yêu cầu về kinh nghiệm công tác, khả năng phân tích và tác nghiệp độc lập, trình độ về ngoại ngữ và tin học.
- Chính sách thu hút nhân tài: Công ty dành chính sách lương, thưởng và những chế độ đãi ngộ cao cho các nhân viên giỏi, có trình độ học vấn cao và có nhiều kinh nghiệm trong các lĩnh vực liên quan đến ngành nghề hoạt động của Công ty nhằm một mặt tạo tâm lý ổn định cho nhân viên và mặt khác để tập hợp, thu hút nguồn nhân lực giỏi về làm việc cho Công ty.
- Đào tạo: Bên cạnh đó, hàng năm đơn vị cũng luôn xây dựng kế hoạch, thực hiện đào tạo và đào tạo lại tay nghề, trình độ cho người lao động bằng nhiều hình thức, nhằm phát triển đội ngũ cán bộ công nhân viên, đáp ứng yêu cầu đa dạng hóa ngành nghề của Công ty, theo kịp trình độ công nghệ của các nước tiên tiến trên thế giới.

c. Chính sách lương, thưởng, phúc lợi

- Chính sách lương: Công ty xây dựng chính sách lương phù hợp với đặc trưng ngành nghề hoạt động và bảo đảm cho người lao động được hưởng đầy đủ các chế độ theo quy định của Nhà nước, phù hợp với trình độ, năng lực và công việc chuyên môn của từng người. Cán bộ công nhân viên trong Công ty ngoài việc được hưởng lương tháng theo bậc lương cơ bản còn được hưởng lương công việc theo năng suất và hiệu quả.
- Chính sách thưởng: Nhằm khuyến khích động viên cán bộ công nhân viên trong Công ty gia tăng năng suất lao động và hiệu quả đóng góp, Công ty có

chính sách thưởng định kỳ và thưởng đột xuất cho cá nhân, tập thể có những đóng góp thiết thực vào kết quả hoạt động chung.

- Bảo hiểm và phúc lợi: Công ty trích nộp bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế theo đúng quy định của pháp luật.

9. Chính sách cổ tức

Công ty thực hiện chi trả cổ tức theo các quy định của Luật Doanh nghiệp, Điều lệ tổ chức hoạt động của Công ty. Theo đó, phương án phân phối lợi nhuận và tỷ lệ chi trả cổ tức do Hội đồng Quản trị xây dựng, đề xuất và Đại hội đồng cổ đông quyết định trên nguyên tắc sau:

❖ Cổ tức sẽ được công bố và chi trả từ lợi nhuận giữ lại của Công ty cho các cổ đông theo tỷ lệ phần vốn góp.

❖ Công ty chỉ trả cổ tức cho cổ đông khi Công ty kinh doanh có lãi, đã hoàn thành nghĩa vụ nộp thuế theo quy định của pháp luật và ngay khi trả hết số cổ tức đã định, Công ty vẫn đảm bảo thanh toán các khoản nợ và các nghĩa vụ tài sản khác đến hạn phải trả, đồng thời vẫn đảm bảo đủ vốn cho hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty.

❖ Tình hình chi trả cổ tức của Công ty

- Năm 2007, do Công ty mới thành lập nên không thực hiện chi trả cổ tức
- Năm 2008, Công ty chi trả cổ tức với tỷ lệ 3,5%
- Năm 2009, tại Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên số 1/ND-ĐHĐCĐ ngày 11/06/2010, Đại hội đồng cổ đông Công ty đã thông qua mức chi trả cổ tức là 7,5%.
  + Tháng 12/2009, Công ty đã tạm ứng cổ tức đợt 1 năm 2009 với tỷ lệ 3,75%.
  + Tháng 7/2010, Công ty chi trả phần còn lại cổ tức năm 2009 với tỷ lệ 3,75%.

❖ Kế hoạch tỷ lệ cổ tức năm 2010: 10%.

10. Tình hình hoạt động tài chính

10.1. Các chỉ tiêu cơ bản

10.1.1. Trích khấu hao tài sản cố định:

Chi phí khấu hao tài sản cố định của Công ty được trích phù hợp với quy định của Bộ Tài chính. Cụ thể như sau:

❖ Tài sản cố định hữu hình được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế.

❖ Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao hồm giá mua và toàn bộ các chi phí khác liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

❖ Nguyên giá tài sản cố định hữu hình do tự làm, tự xây dựng bao gồm chi phí xây dựng, chi phí sản xuất thực tế phát sinh cộng chi phí lắp đặt và chạy thử.

❖ Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính, cụ thể như sau:

- Phương tiện vận tải: 6 năm
- Thiết bị văn phòng: 3 năm

10.1.2. Mức lương bình quân

Mức lương bình quân của người lao động trong Công ty năm 2009 là 8,3 triệu đồng/1 người. Dự kiến năm 2010 mức lương bình quân của người lao động đạt 9,5 triệu đồng/1 người.

10.1.3. Thanh toán các khoản nợ đến hạn

Tính đến thời điểm 30/06/2010 Công ty không có khoản nợ quá hạn nào.

10.1.4. Các khoản phải nộp theo luật định

Bảng 10A: Số dư Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước tại thời điểm 31/12/2008, 31/12/2009 và 30/09/2010

Đơn vị: Đồng

Chỉ tiêu	31/12/2008	31/12/2009	30/09/2010
Thuế thu nhập doanh nghiệp	1.269.092.983	52.889.762	2.021.809.668
Các loại thuế khác	223.541.918	89.576.347	165.390.930

TỔNG CỘNG	**1.492.634.901**	**142.466.109**	**2.187.598**

Nguồn: BCTC đã được kiểm toán năm 2008+2009 và BCTC Quý 3 năm 2010 của Công ty tự lập

Bảng 10B: Tình hình nộp thuế TNDN năm 2008, 2009 và 9 tháng đầu năm 2010

Chỉ tiêu	Năm 2008	Năm 2009	09 tháng đầu năm 2010
Số thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	1.297.902.958	2.404.285.053	2.187.200.598
Số thuế và các khoản đã nộp Nhà nước	2.401.803.453	2.404.284.908	4.722.604.692
Số thuế và các khoản phải nộp Nhà nước còn lại	**(1.103.900.495)**	**145**	**(2.535.403.894)**

Nguồn: Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển PVI

Công ty thực hiện kê khai, nộp đầy đủ và đúng hạn các nghĩa vụ thuế theo quy định của pháp luật.

10.1.5. Trích lập các quỹ theo luật định

Việc phân phối lợi nhuận năm 2009 đã được thông qua tại Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên năm 2009 số 01 ngày 11/06/2010 với các mức trích lập như sau:

- Quỹ Dự phòng tài chính (5% lợi nhuận): 993.800.000 đồng
- Quỹ Đầu tư phát triển (5% lợi nhuận): 993.800.000 đồng
- Quỹ Khen thưởng phúc lợi: 2.850.000.000 đồng
- Quỹ thưởng Ban điều hành: 350.000.000 đồng

Bảng 11: Số dư các quỹ tại thời điểm 31/12/2008 và 31/12/2009 và 30/09/2010

Đơn vị: Đồng

Các Quỹ	31/12/2008	31/12/2009	30/09/2010

Quỹ dự phòng tài chính	22.899.037	410.899.037	1.404.699.037
Quỹ đầu tư phát triển	22.899.037	410.899.037	1.404.699.037
Quỹ khen thưởng phúc lợi	20.299.037	74.209.917	740.759.394
Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	11.449.518	11.449.518	-
Tổng cộng	**77.546.629**	**907.457.509**	**3.550.157.468**

Nguồn: Báo cáo tài chính đã được kiểm toán năm 2008,2009 và BCTC Quý 3 năm 2010 của Công ty

10.1.6.Tổng dư nợ vay: Không có

10.1.7.Tình hình công nợ hiện nay

Bảng 12: Tình hình công nợ tại thời điểm 31/12/2008, 31/12/2009 và 30/09/2010

Đơn vị: Đồng

Chỉ tiêu	31/12/2008	31/12/2009	30/09/2010
Tổng tài sản (TTS)	**501.297.067.005**	**656.438.693.179**	**442.786.889.775**
Các khoản phải thu	**7.007.463.071**	**26.382.762.644**	**52.788.467.695**
Phải thu của khách hàng	1.971.288.933	19.068.128.452	45.115.116.722
Trả trước cho người bán	302.874.000	1.347.175.221	550.482.321
Các khoản phải thu khác	4.733.300.138	5.967.458.971	7.122.868.652
Các khoản phải trả	**314.009.712.173**	**456.683.690.558**	**230.991.454.225**
Phải trả cho người bán	8.021.687.300	0	0
Người mua trả tiền trước	0	2.790.122.721	160.873.020
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	1.492.634.901	142.466.109	2.187.200.598
Phải trả công nhân viên	210.524.192	0	(191.000.000)
Chi phí phải trả	0	444.039.750	357.726.600
Các khoản phải trả phải nộp khác	4.264.566.743	450.732.852.061	227.735.894.613
Phải trả dài hạn khác	300.000.000.000	2.500.000.000	0
Quỹ khen thưởng phúc lợi	20.299.037	74.209.917	740.759.394

Nguồn: BCTC đã được kiểm toán năm 2008,2009 và BCTC Quý 3 năm 2010 của Công ty tự lập

Tại thời điểm 31/12/2009 các khoản phải thu của Công ty là 26.382.762.644 đồng chiếm 4,02% Tổng tài sản. Trong đó, phải thu của khách hàng là 19.068.128.452 đồng chiếm 2,91% Tổng tài sản; Trả trước cho người bán là 1.347.175.221 đồng chiếm 0,21% Tổng tài sản; Các khoản phải thu khác là 5.967.458.971 đồng chiếm 0,9% Tổng tài sản.

Số dư khoản phải thu của khách hàng tại thời điểm 31/12/2009 là 19.068.128.452 đồng tăng hơn 18 tỷ đồng so với tại thời điểm 31/12/2008. Nguyên nhân của sự gia tăng đột biến này là vì cuối năm 2009 kinh doanh lô hàng thiết bị điều hòa và bán cho khách hàng theo phương thức trả chậm có bảo lãnh của Ngân hàng.

Tại thời điểm 31/12/2009 các khoản phải trả của Công ty là 456.609.480.641 đồng chiếm 69,56% Tổng tài sản. Trong đó, người mua trả tiền trước là 2.790.122.721 đồng chiếm 0,43% Tổng tài sản; Các khoản phải trả phải nộp khác là 450.732.852.061 đồng chiếm 68,66% Tổng tài sản; Phải trả dài hạn khác là 2.500.000.000 đồng, chiếm 0,38% Tổng tài sản.

Số dư các khoản phải trả phải nộp khác tại thời điểm 31/12/2009 là 450.732.852.061 đồng tăng hơn 446.468.285.318 đồng so với tại thời điểm 31/12/2008. Nguyên nhân của sự gia tăng đột biến này là vì trong năm 2009 Công ty ghi nhận 2 khoản chủ yếu sau đây :

- Phải trả khoản ủy thác vốn cho Tổng Công ty Cổ phần Bảo hiểm Dầu khí Việt Nam (PVI): 224.234.416.667 đồng trong thời hạn từ 01/01/2009 đến 31/12/2009 với lãi suất ủy thác áp dụng trong 3 tháng đầu tiên là 7,5%/năm. Lãi suất ủy thác được điều chỉnh 03 tháng một lần vào ngày đầu tiên của kỳ tính lãi tiếp theo bằng bình quân lãi suất huy động kỳ hạn 12 tháng trả lãi sau dành cho các tổ chức kinh tế của 04 ngân hàng: Vietcombank, Vietinbank, BIDV và Agribank công bố vào ngày điều chỉnh cộng 0,1%/năm. Trong trường hợp một trong các Ngân hàng trên không công bố lãi suất tại ngày điều chỉnh thì lãi suất áp dụng sẽ là lãi suất bình quân của các Ngân hàng còn lại. Khoản ủy thác này được PVI Invest dùng để đầu tư vào các dự án bất động sản, thực hiện các kế hoạch đầu tư tài chính và kinh doanh trong năm 2009. Năm 2008 khoản ủy thác này được trình bày trên mục phải trả dài hạn khác.

- Phải trả khoản ủy thác vốn cho Công ty Cổ phần Chứng khoán Dầu khí (PSI): 215.073.329.668 đồng theo hợp đồng ủy thác và thỏa thuận kinh doanh giữa PVI Invest và Công ty Cổ phần Chứng khoán Dầu khí (PSI), lãi suất từ 12,3% - 15,5%/năm, khoản ủy thác đầu tư này được sử dụng để thực hiện hợp đồng hợp tác đầu tư mua bán chứng khoán niêm yết với các nhà đầu tư.

Đến thời điểm hiện tại, Công ty đã tất toán toàn bộ số tiền ủy thác trên (gốc và lãi) và đã thanh lý hợp đồng với PVI và PSI.

Các khoản phải trả dài hạn khác là khoản tiền đặt cọc của Công ty CP đầu tư xây dựng số 01 của hợp đồng liên doanh với PVI Invest để cam kết góp vốn thành lập Công ty TNHH dịch vụ Bảo hiểm dầu khí.

10.1.8.Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn

Bảng 13: Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn

Đơn vị: Đồng

STT	Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	31/12/2008	31/12/2009	30/09/2010
1	Đầu tư chứng khoán ngắn hạn	75.733.981.700	37.490.621.076	42.154.478.820
2	Tiền gửi có kỳ hạn	81.000.000.000	0	4.200.000.000
3	Hợp đồng ủy thác đầu tư trả chậm	58.625.800.000	47.226.400.000	37.005.000.000
4	Hợp đồng mua và cam kết bán lại chứng khoán	15.031.120.000	10.589.680.000	16.358.230.000
5	Hợp tác đầu tư chứng khoán niêm yết	0	213.625.590.000	0
6	Dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn	(17.374.461.200)	(5.280.408.073)	(5.280.408.073)
	Tổng cộng	**213.016.440.500**	**303.651.883.003**	**94.437.300.747**

Nguồn: BCTC đã kiểm toán năm 2008,2009 và BCTC Quý 3 năm 2010 của Công ty tự lập

Theo hợp đồng ủy thác đầu tư trả chậm, Bên ủy thác được phép trả chậm vốn ủy thác với mức tối đa là 90% giá trị vốn ủy thác và bên ủy thác có thể được thanh toán vốn ủy thác trả chậm thành nhiều đợt và thời gian trả chậm tối đa là 12 tháng. Bên nhận ủy thác được hưởng phí quản lý là 1%/năm và phí ủy thác là 11%/năm. Trong

trường hợp Bên ủy thác không hoàn thành các nghĩa vụ tài chính với Bên nhận ủy thác, Bên nhận ủy thác được quyền khấu trừ các nghĩa vụ tài chính vào thu nhập ủy thác và số cổ phần ủy thác thực tế của Bên ủy thác.

Theo hợp đồng mua và cam kết bán lại chứng khoán theo giá định trước khoảng 30% đến 40% giá thị trường tại thời điểm mua, Bên mua cam kết sẽ bán lại chứng khoán cho bên bán với giá định trước (giá bán = giá mua + lãi suất khoảng 18%/năm) sau thời gian tối đa là 12 tháng . Trường hợp giá thị trường của cổ phiếu suy giảm quá 40%, Bên mua có quyền yêu cầu bên bán mua lại hoặc thanh lý số cổ phiếu để thu hồi vốn đầu tư.

Khoản hợp tác đầu tư chứng khoán niêm yết tại thời điểm 31/12/2009 là 213.625.590.000 đồng là số dư các hợp đồng hợp tác đầu tư từ nguồn vốn ủy thác của Công ty Cổ phần Chứng khoán Dầu khí (PSI) chuyển về. Theo hợp đồng ủy thác và thỏa thuận hợp tác kinh doanh giữa PVI Invest và PSI, PVI Invest nhận vốn ủy thác đầu tư của PSI để góp vốn hợp tác đầu tư chứng khoán niêm yết theo chỉ định của PSI. PVI Invest không bỏ vốn và được hưởng lãi suất cố định và không chịu rủi ro từ hợp đồng hợp tác đầu tư chứng khoán niêm yết này.

10.1.9.Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Bảng 14: Chi phí xây dựng cơ bản dở dang tại thời điểm 31/12/2008, 31/12/2009 và 30/09/2010

Đơn vị: Đồng

STT	Thời điểm	Chi phí xây dựng cơ bản dở dang
1	31/12/2008	139.185.527.909
2	31/12/2009	103.486.393.766
3	30/09/2010	112.852.914.308

Nguồn: BCTC đã được kiểm toán năm 2008, năm 2009 và BCTC Quý 3 năm 2010 của Công ty tự lập

Tại ngày 31/12/2009, Công ty đã đầu tư vào các dự án xây dựng nhà ở, biệt thự và văn phòng cho thuê tại tỉnh Đồng Nai.

Đến thời điểm 30/06/2010, Chí phí xây dựng cơ bản dở dang bao gồm chi phí đầu tư xây dựng Tòa nhà văn phòng tại Biên Hòa – Đồng Nai: 10.924.559.937 đồng, chi phí đầu tư xây dựng Khu biệt thự cao cấp tại Nhơn Trạch – Đồng Nai: 101.928.354.371 đồng.

10.1.10. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn

Bảng 15: Các khoản đầu tư tài chính dài hạn tại thời điểm 31/12/2008, 31/12/2009 và 30/09/2010

Đơn vị tính: Đồng

STT	Danh mục đầu tư	31/12/2008	31/12/2009	30/09/2010
1	Đầu tư vào Công ty liên kết	18.596.000.000	36.046.000.000	15.400.000.000
2	Góp vốn liên doanh	44.840.769.489	49.622.886.626	69.658.467.596
3	Đầu tư dài hạn khác	63.900.000.000	15.000.000.000	15.100.000.000
Tổng cộng		**127.336.769.489**	**100.668.886.626**	**100.158.467.596**

Nguồn: BCTC đã được kiểm toán năm 2008+2009 của Công ty và BCTC Quý 3 năm 2010 của Công ty tự lập

Tại thời điểm 31/12/2009, đầu tư vào Công ty liên kết cụ thể như sau:

TT	Các khoản đầu tư vào Công ty liên kết	Số tiền đã đầu tư (đồng)	Tỷ lệ phần sở hữu	Tỷ lệ quyền biểu quyết
1	Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Dầu khí Sông Hồng	13.946.000.000	23,24%	30%
2	Công ty Cổ phần Đầu tư Vạn Quỳnh – PVI Invest	100.000.000	45%	45%
3	Công ty Cổ phần Du lịch Dầu khí Sa Pa	22.000.000.000	22%	22%

Nguồn: BCTC đã được kiểm toán năm 2009 của Công ty

Tại thời điểm 31/12/2009, PVI Invest sở hữu 1.800.000 cổ phần PV-SH tương ứng với số tiền 18.000.000.000 đồng chiếm 30% vốn điều lệ PV-SH.

Tuy nhiên, trên thực tế, vốn góp của PVI Invest vào PV-SH là 13.946.000.000 đồng tương đương với 1.394.600 cổ phần chiếm 23,24% vốn điều lệ PV-SH. Số vốn còn lại (18.000.000.000 đồng – 13.946.000.000 đồng = 4.054.000.000 đồng) tương đương với 405.400 cổ phần chiếm 6,76% vốn điều lệ PV-SH là do Cán bộ nhân viên PVI Invest dùng tiền của mình ủy thác cho PVI Invest đầu tư và đứng tên PVI Invest. Vì vậy, tỷ lệ quyền biểu quyết PVI Invest nắm giữ tại PV-SH là 23,24% + 6,76% = 30%.

Tại thời điểm 30/09/2010, đầu tư vào Công ty liên kết cụ thể như sau:

TT	Các khoản đầu tư vào Công ty liên kết	Số tiền đã đầu tư (đồng)	Tỷ lệ phần sở hữu	Tỷ lệ quyền biểu quyết

1	Công ty TNHH Dịch vụ Bảo hiểm Dầu khí	15.400.000.000	30,8%	30,8%

Nguồn: BCTC Qúy 3 năm 2010 của Công ty tự lập

Tại thời điểm 31/12/2009, Góp vốn liên doanh của Công ty bao gồm các khoản góp vốn:

TT	Các khoản Góp vốn liên doanh	Số vốn góp tại ngày 31/12/2009 (đồng)	Tỷ lệ góp vốn của PVI Invest
1	Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng 18	26.600.000.000	50%
2	Công ty TNHH Dịch vụ Bảo hiểm Dầu khí	12.022.886.626	55%
3	Công ty Cổ phần Đầu tư Bắc Kỳ	11.000.000.000	10%

Nguồn: BCTC đã được kiểm toán năm 2009 của Công ty

Tại thời điểm 30/09/2010, Góp vốn liên doanh của Công ty bao gồm các khoản góp vốn:

TT	Các khoản Góp vốn liên doanh	Số vốn góp tại ngày 30/09/2010 (đồng)
1	Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng 18 (Dự án Tòa nhà Văn phòng và căn hộ tại số 48B- Trần Duy Hưng – Hà Nội)	26.600.000.000
2	Công ty Cổ phần Đầu tư Bắc Kỳ (Dự án kho vận và dịch vụ Logistics tại KCN Tiên Sơn – Bắc Ninh)	13.000.000.000
3	Công ty CP Đầu tư TMDV Hưng Thịnh Phát (Liên doanh độc quyền phân phối sản phẩm Dự án Khu đô thị Thung Lũng Xanh – Long Thành – Đồng Nai)	8.500.000.000
4	Công ty TNHH Khải Hưng (Góp vốn đầu tư mua căn hộ Dự án Chung cư Sông Nhuệ - Hà Đông – Hà Nội)	3.603.851.135
5	HTX Đoàn Kết (Dự án Tân Mai – Long Biên – Hà Nội)	17.954.796.461
	Tổng cộng	**69.658.647.596**

Nguồn: BCTC Qúy 3 năm 2010 của Công ty tự lập

Tại thời điểm 31/12/2009, các khoản đầu tư dài hạn khác của Công ty bao gồm:

TT	Nội dung	Giá trị (đồng)

1	Tiền gửi có kỳ hạn	0
2	Đầu tư khác	15.000.000.000
	Tổng cộng	**15.000.000.000**

Nguồn: BCTC đã được kiểm toán năm 2009 của Công ty

Tại thời điểm 30/09/2010, các khoản đầu tư dài hạn khác của Công ty bao gồm:

TT	Nội dung	Giá trị (đồng)
1	Công ty Cổ phần Fortika Trung Yên (Dự án hỗn hợp Dịch vụ, Thương mại, Văn phòng và Xưởng lắp ráp thiết bị điện tử tại Khu đô thị mới Trung Yên – Hà Nội)	15.000.000.000
2	Công ty CP Đầu tư Vạn Quỳnh (Dự án Khu du lịch sinh thái Vạn Quỳnh – Quảng Ngãi)	100.000.000
3	Công ty CP Đầu tư Thương mại Dầu khí Sông Hồng (PVSH)	2.000.000.000
	Tổng cộng	**15.100.000.000**

Nguồn: BCTC Qúy 3 năm 2010 của Công ty tự lập

10.2. Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu

Bảng 16: Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu

Các chỉ tiêu	Đơn vị	2008	2009
1. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán (lần)			
+ Hệ số thanh toán ngắn hạn (TSLĐ/Nợ ngắn hạn)	Lần	16,27	0,99
+ Hệ số thanh toán nhanh [(TSLĐ – Hàng tồn kho)/Nợ ngắn hạn]		16,27	0,99
2. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn			
+ Hệ số Nợ/Tổng tài sản	%	62,64	69,56
+ Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu	%	167,65	228,5
3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động			
+ Vòng quay hàng tồn kho (GVHB/Hàng tồn kho BQ)	lần	-	48,26
+ Doanh thu thuần/Tổng tài sản	%	0,51	18,83
4. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời			
+ Tỷ suất Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	%	2.890,9	16,08
+ Tỷ suất Lợi nhuận sau thuế/Nguồn vốn chủ sở hữu	%	4,07	9,95
+ Tỷ suất Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản	%	1,52	3,03
+ Tỷ suất Lợi nhuận HĐSXKD/Doanh thu thuần	%	-	13,48

Nguồn: BCTC đã kiểm toán năm 2009 của Công ty

11. Hội đồng quản trị, Ban Giám đốc, Ban Kiểm soát, Kế toán trưởng

Bảng 17: Danh sách thành viên chủ chốt

STT	Họ và tên	Chức vụ	SCP sở hữu cá nhân	SCP đại diện sở hữu
	Hội đồng quản trị			
1	Tôn Thiện Việt	Chủ tịch Hội đồng Quản trị	10.000	3.477.600
2	Đỗ Tuấn Bình	Uỷ viên Hội đồng Quản trị	0	0
3	Vũ Thành Lê	Uỷ viên Hội đồng Quản trị	0	3.477.600
4	Ân Thanh Sơn	Uỷ viên Hội đồng Quản trị	0	1.200.000
5	Nguyễn Đức Dân	Uỷ viên Hội đồng Quản trị	14.500	600.000
	Ban Tổng Giám đốc			
1	Đỗ Tuấn Bình	Tổng Giám đốc	0	0
2	Lê Thanh Tùng	Phó Tổng Giám đốc thường trực	7.500	0
3	Lê Minh Tuấn	Phó Tổng Giám đốc	10.000	0
4	Vũ Xuân Hân	Phó Tổng Giám đốc	10.000	0
5	Lê Hồng Hà	Phó Tổng Giám đốc	0	0
	Ban Kiểm soát			
1	Phạm Thị Thanh Nga	Trưởng Ban Kiểm soát	1.000	0
2	Hồ Công Thành	Uỷ viên Ban Kiểm soát	0	0
3	Nguyễn Vũ Tâm	Uỷ viên Ban Kiểm soát	0	0
	Kế toán trưởng			
1	Phan Xuân Thắng	Kế toán trưởng	10.000	0

Nguồn: Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển PVI

11.1. Danh sách HĐQT

11.1.1.Ông Tôn Thiện Việt

Giới tính:	Nam
Ngày sinh:	28/03/1959
Nơi sinh:	Thanh Chương, Nghệ An
Quốc tịch:	Việt Nam
Dân tộc:	Kinh
Quê quán:	Thanh Chương, Nghệ An
Số CMND:	011542698 do công an Hà Nội cấp ngày 15/8/2006
Địa chỉ thường trú:	Số 33 Nguyễn Bỉnh Khiêm, Hai Bà Trưng, Hà Nội
Trình độ văn hóa:	10/10
Trình độ chuyên môn:	Kỹ sư Địa vật lý dầu khí/Thạc sỹ Quản trị Kinh doanh (Hoa Kỳ)

Quá trình công tác:

Thời gian	Nơi làm việc	Chức vụ
1982 – 1990	Viện Nghiên cứu Địa chất và Khoáng sản	Cán bộ
1990 – 1995	Tổng Công ty Bảo hiểm Việt Nam, Phòng Bảo hiểm Dầu khí – Hàng không và Tái bảo hiểm	Phó trưởng phòng
1996 – 12/2001	Công ty Bảo hiểm Dầu khí (nay là Tổng công ty cổ phần Bảo hiểm Dầu khí Việt Nam), Phòng Bảo hiểm Năng lượng	Trưởng phòng
01/2002 – 02/2007	Công ty Bảo hiểm Dầu khí	Phó Tổng Giám đốc
03/2007 – 03/2009	Tổng Công ty Cổ phần Bảo hiểm Dầu khí Việt Nam	Uỷ viên thường trực HĐQT

03/2009 - Đến nay	Tổng Công ty Cổ phần Bảo hiểm Dầu khí Việt Nam	Phó Chủ tịch HĐQT
06/2007 – 10/2010	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển PVI	Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc
10/2010 - nay	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển PVI	Chủ tịch HĐQT

Chức vụ hiện tại tại Công ty : Chủ tịch HĐQT

Chức vụ hiện tại tại tổ chức khác : Phó Chủ tịch HĐQT - Tổng Công ty Cổ phần Bảo hiểm Dầu khí Việt Nam

Ủy viên HĐQT Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Dầu khí Sông Hồng

Ủy viên HĐQT Công ty CP Vận tải và Du lịch Hương Sơn (Hutranco)

Số cổ phần đại diện sở hữu của Tổng Công ty Cổ phần Bảo hiểm Dầu khí Việt Nam : 3.477.600 cổ phần

Số cổ phần sở hữu cá nhân : 10.000 cổ phần

Số cổ phần nắm giữ của những người có liên quan: 0 cổ phần

Hành vi vi phạm pháp luật: Không

Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty: Không

11.1.2.Ông Đỗ Tuấn Bình

Giới tính: Nam

Ngày sinh: 01/01/1978

Nơi sinh: Hà Nội

Quốc tịch: Việt Nam

Dân tộc: Kinh

Quê quán: Hà Nội

Chứng minh nhân dân: 012050623 do công an Hà Nội cấp ngày 08/07/1997

Địa chỉ thường trú: Số 15 ngách 24/111 đường Kim Đồng, Hà Nội

Trình độ văn hóa: 12/12

Trình độ chuyên môn: Cử nhân kinh tế đối ngoại,thạc sỹ kinh tế quốc tế

Quá trình công tác:

Thời gian	Nơi làm việc	Chức vụ
8/2000-12/2002	Cục quản lý thị trường Bộ Thương mại	Chuyên viên
1/2003-11/2006	Phòng Bảo hiểm Kỹ thuật Công ty Bảo hiểm Dầu khí – nay là Tổng Công ty Cổ phần Bảo hiểm Dầu khí Việt Nam	Chuyên viên
12/2006-04/2008	Ban Bảo hiểm Kỹ thuật, Tổng Công ty Cổ phần Bảo hiểm Dầu khí Việt Nam	Phó Giám đốc ban
5/2008-07/2009	Công ty Bảo hiểm Dầu khí Vũng tàu - Tổng Công ty Cổ phần Bảo hiểm Dầu khí Việt Nam.	Phó Tổng Giám đốc
7/2009-9/2009	Ban Tái bảo hiểm, Tổng Công ty Cổ phần Bảo hiểm Dầu khí Việt Nam	Phó Giám đốc ban
09/2009-10/2009	Ban kế hoạch và phát triển kinh doanh, Tổng Công ty Cổ phần Bảo hiểm Dầu khí Việt Nam	Phó Giám đốc ban
10/2009-11/2009	Ban kế hoạch và phát triển kinh doanh, Tổng Công ty Cổ phần Bảo hiểm Dầu khí Việt Nam	Phó Giám đốc ban phụ trách
11/2009-nay	Ban kế hoạch và phát triển kinh doanh, Tổng Công ty Cổ phần Bảo hiểm Dầu khí	Giám đốc ban

	Việt Nam	
6/2010-10/2010	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển PVI	Ủy viên HĐQT
10/2010 - nay	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển PVI	Ủy viên thường trực HĐQT kiêm Tổng Giám đốc

Chức vụ hiện tại tại Công ty: Ủy viên thường trực HĐQT kiêm Tổng Giám đốc

Chức vụ hiện tại tại tổ chức khác: Giám đốc Ban kế hoạch và phát triển kinh doanh, Tổng Công ty Cổ phần Bảo hiểm Dầu khí Việt Nam

Số cổ phần đại diện sở hữu của Tổng Công ty Cổ phần Bảo hiểm Dầu khí Việt Nam: 0 cổ phần

Số cổ phần sở hữu cá nhân : 0 cổ phần

Số cổ phần nắm giữ của những người có liên quan: 0 cổ phần

Hành vi vi phạm pháp luật: Không

Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty: Không

11.1.3.Ông Ân Thanh Sơn

Chức vụ hiện tại: ***Uỷ viên HĐQT***

Giới tính: Nam

Ngày sinh: 25/5/1971

Nơi sinh: Hải Phòng

Quốc tịch: Việt Nam

Quê quán: Hải Phòng

Chứng minh nhân dân: 012988072 do CA Hà Nội cấp ngày 19/06/2007

Địa chỉ thường trú: 62/71 Ngõ Văn Chương, phường Văn Chương, quận Đống Đa, Hà Nội

Trình độ văn hóa: 12/12

Trình độ chuyên môn: Cử nhân Luật, Kỹ sư Kinh tế, Thạc sỹ Quản trị kinh doanh

Quá trình công tác:

Thời gian	Nơi làm việc	Chức vụ
03/1993 – 06/1995	Ngân hàng TMCP Hàng hải Việt Nam	Chuyên viên
07/1995 – 01/1998	Ngân hàng TMCP Hàng hải Việt Nam	Phó Chánh văn phòng
02/1998 – 09/1998	Phòng Tổ chức – Lao động , Ngân hàng TMCP Hàng hải Việt Nam	Phó Trưởng phòng phụ trách
10/1998 – 01/2000	Phòng Tổ chức – Lao động , Ngân hàng TMCP Hàng hải Việt Nam	Trưởng phòng
02/2000 – 11/2002	Ngân hàng TMCP Hàng hải Việt Nam	Chánh Văn phòng
12/2002 – 01/2003	Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam	Trợ lý Tổng Giám đốc
02/2003 – 05/2004	Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam	Chánh Văn phòng
05/2004 – 05/2008	Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam	Phó Tổng Giám đốc
6/2008 đến nay	Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam	Tổng Giám đốc
12/2009 đến nay	Công ty TNHH một thành viên Quản lí nợ và Khai thác Tài sản Ngân hàng TMCP Quốc tế VN	Chủ tịch Công ty

Chức vụ hiện tại tại Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam: Tổng Giám đốc

Chức vụ hiện tại tại Công ty TNHH một thành viên Quản lí nợ và Khai thác Tài sản: : Chủ tịch công ty

Chức vụ hiện tại tại Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển PVI : Ủy viên Hội đồng quản trị

Số cổ phần sở hữu cá nhân : 0 cổ phần

Số cổ phần đại diện sở hữu của Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam

: 1.200.000 cổ phần

Số cổ phần nắm giữ của những người có liên quan: 0 cổ phần

Hành vi vi phạm pháp luật: Không

Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty: Không

11.1.4.Ông Nguyễn Đức Dân

Chức vụ hiện tại: Uỷ viên HĐQT

Giới tính Nam

Ngày sinh: 08/01/1973

Nơi sinh: Chương Dương - Thường Tín - Hà Nội

Quốc tịch Việt Nam

Quê quán: Chương Dương - Thường Tín - Hà Nội

Chứng minh nhân dân: 111398374 do CA Hà Nội cấp ngày 18/05/2004

Địa chỉ thường trú: Phòng 706 – CT5 – Khu Đô thị mới Sông Đà – Mỹ Đình – Từ Liêm – Hà Nội

Trình độ văn hóa: 12/12

Trình độ chuyên môn: Thạc sỹ Quản trị Kinh doanh

Quá trình công tác:

Thời gian	Nơi làm việc	Chức vụ
02/1996 – 11/1997	Phòng Đầu tư, Tổng Công ty Sông Đà	Chuyên viên
12/1997 – 04/2001	Phòng Thị trường, Tổng Công ty Sông Đà	Chuyên viên
11/2001 – 03/2003	Phòng Kinh doanh, Công ty Đầu tư Phát triển Đô thị và KCN Sông Đà	Phó Trưởng phòng
04/2003 – 08/2003	Phòng Kế hoạch –Đầu tư, Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị và KCN Sông Đà (SUDICO)	Trưởng phòng
09/2003 – 02/2004	Phòng Kế hoạch – Kỹ thuật, Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị và KCN	Phó Trưởng phòng

	Sông Đà (SUDICO)	
03/2004 – 05/2007	Phòng Kinh tế- Kế hoạch, Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị và KCN Sông Đà (SUDICO)	Trưởng phòng
06/2007 -05/2009	Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị và KCN Sông Đà (SUDICO)	Phó Tổng Giám đốc
06/2009 -nay	Công ty TNHH 1 thành viên SUDICO Tiến Xuân	Tổng giám đốc

Chức vụ hiện tại tại Công ty TNHH 1 thành viên SUDICO Tiến Xuân: Tổng Giám đốc

Chức vụ hiện tại tại Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển PVI
: Ủy viên Hội đồng quản trị

Số cổ phần đại diện sở hữu của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị và KCN Sông Đà: 600.000 cổ phần

Số cổ phần sở hữu cá nhân :14.500 cổ phần

Số cổ phần nắm giữ của những người có liên quan: 0 cổ phần

Hành vi vi phạm pháp luật: Không

Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty: Không

11.1.5.Ông Vũ Thành Lê

Chức vụ hiện tại: ***Uỷ viên HĐQT***

Giới tính Nam

Ngày sinh: 23/09/1984

Nơi sinh: Nam Định

Quốc tịch Việt Nam

Quê quán: Nam Định

Chứng minh nhân dân: 0273191280 do CA Bà Rịa Vũng Tàu cấp ngày 09/09/2009

Địa chỉ thường trú: 26 Nguyễn Du, phường 1, Thành phố Vũng Tàu

Trình độ văn hóa: 12/12

Trình độ chuyên môn: Cử nhân QTKD Hoa Kỳ/Thạc sỹ Tài chính

Quá trình công tác:

Thời gian	Nơi làm việc	Chức vụ
2007-09/2009	Ngân hàng HSBC Ltd	Giám đốc quan hệ khách hàng
09/2009 – 12/2009	Ban Đầu tư tài chính khu vực phía Nam, Tổng Công ty Cổ phần Bảo hiểm Dầu khí Việt Nam	Phó Giám đốc ban
12/2009 - nay	Ban Đầu tư tài chính, Tổng Công ty Cổ phần Bảo hiểm Dầu khí Việt Nam	Giám đốc ban
6/2010 - nay	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển PVI	Ủy viên HĐQT

Chức vụ hiện tại tại Tổng Công ty Cổ phần Bảo hiểm Dầu khí Việt Nam: Giám đốc Ban Đầu tư tài chính

Chức vụ hiện tại tại Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển PVI : Ủy viên Hội đồng quản trị

Số cổ phần đại diện sở hữu của Tổng Công ty Cổ phần Bảo hiểm Dầu khí Việt Nam : 3.477.600 cổ phần

Số cổ phần sở hữu cá nhân : 0 cổ phần

Số cổ phần nắm giữ của những người có liên quan: 0 cổ phần

Hành vi vi phạm pháp luật: Không

Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty: Không

11.2. Danh sách Ban Tổng Giám đốc

11.2.1.Ông Tôn Thiện Việt

Chức vụ hiện tại: ***Chủ tịch HĐQT, Tổng Giám đốc***

Thông tin như trên

11.2.2.Ông Lê Thanh Tùng

Giới tính: Nam

Ngày sinh: 01/06/1974

Nơi sinh:	Hà Nội
Quốc tịch:	Việt Nam
Dân tộc:	Kinh
Quê quán:	Hà Nội
Chứng minh nhân dân:	11641444 do công an Hà Nội cấp ngày 08/02/2007
Địa chỉ thường trú:	530A Đường Láng, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, Hà Nội
Trình độ văn hóa:	12/12
Trình độ chuyên môn:	Cử nhân Quản trị Kinh doanh, Cử nhân Ngoại ngữ

Quá trình công tác:

Thời gian	Nơi làm việc	Chức vụ
08/1996 – 09/1999	Phòng Kinh tế - Kế hoạch, Công ty Chế biến và Kinh doanh các Sản phẩm Dầu mỏ	Chuyên viên
09/1999 – 06/2001	Phòng Thương Mại, Tập đoàn Dầu khí Quốc Gia Việt Nam	Chuyên viên
06/2001 – 08/2007	Ban Quản lý Đấu thầu, Tập đoàn Dầu khí Quốc gia Việt Nam	Chuyên viên
09/2007 – nay	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển PVI	Phó Tổng Giám đốc

Chức vụ hiện tại tại Công ty	: Phó Tổng giám đốc
Chức vụ hiện tại tại tổ chức khác	: Ủy viên HĐQT Công ty Cổ phần du lịch dầu khí Sapa
Số cổ phần đại diện sở hữu	: 0 cổ phần
Số cổ phần sở hữu cá nhân	: 7.500 cổ phần

Số cổ phần nắm giữ của những người có liên quan: 20.000 cổ phần

STT	Họ và tên	Quan hệ	CMND	Ngày cấp	Nơi cấp	Số cổ phần
1	Nguyễn Lan Hoa	Vợ	011638249	28/07/2008	Hà Nội	20.000

Hành vi vi phạm pháp luật : Không

Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty : Không

11.2.3.Lê Minh Tuấn

Giới tính: Nam

Ngày sinh: 02/09/1973

Nơi sinh: Hà Nội

Quốc tịch: Việt Nam

Dân tộc: Kinh

Quê quán: Hà Nội

Chứng minh nhân dân: 011670513 do công an Hà Nội cấp ngày 01/08/2007

Địa chỉ thường trú: Số 4B6 Tập thể Đại học Kinh tế Quốc dân, Hà Nội

Trình độ văn hóa: 12/12

Trình độ chuyên môn: Thạc sỹ Quản trị Kinh doanh/Cử nhân kinh tế bảo hiểm/Cử nhân ngoại ngữ

Quá trình công tác:

Thời gian	Nơi làm việc	Chức vụ
05/1994 – 11/2006	Phòng Marketing, Tổng Công ty Bảo hiểm Việt Nam	Phó Phòng
11/2006 – 07/2007	Ban Bảo hiểm Năng lượng, Tổng Công ty Cổ phần Bảo hiểm Dầu khí Việt Nam (PVI),	Phó Giám đốc Ban
07/2007 – 10/2007	Ban Bảo hiểm Năng lượng, Tổng	Giám đốc Ban

	Công ty Cổ phần Bảo hiểm Dầu khí Việt Nam (PVI)	
10/2007 – 07/2008	Ban Bảo hiểm Dự án, Tổng Công ty Cổ phần Bảo hiểm Dầu khí Việt Nam (PVI)	Giám đốc Ban
08/2008 - nay	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển PVI	Phó Tổng Giám đốc

Chức vụ hiện tại tại Công ty : Phó Tổng giám đốc

Chức vụ hiện tại tại tổ chức khác : Không

Số cổ phần đại diện sở hữu : 0 cổ phần

Số cổ phần sở hữu cá nhân : 10.000 cổ phần

Số cổ phần nắm giữ của những người có liên quan: 0 cổ phần

Hành vi vi phạm pháp luật : Không

Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty : Không

11.2.4.Ông Vũ Xuân Hân

Giới tính: Nam

Ngày sinh: 07/03/1977

Nơi sinh: TP Thái Bình, tỉnh Thái Bình

Quốc tịch: Việt Nam

Dân tộc: Kinh

Quê quán: Thái Bình

Chứng minh nhân dân: 012673064 do công an Hà Nội cấp ngày 20/02/2004

Địa chỉ thường trú: 101 B4 Thanh Xuân Bắc, Thanh Xuân, Hà Nội.

Trình độ văn hóa: 12/12

Trình độ chuyên môn: Kỹ sư Xây dựng.

Quá trình công tác:

Thời gian	Nơi làm việc	Chức vụ
2000 – 2006	Công ty Xây dựng Lũng Lô	Cán bộ kỹ thuật
06/2006 – 06/2007	Tổng Công ty Cổ phần Bảo hiểm Dầu khí Việt Nam	Chuyên viên
07/2007 - 10/2007	Phòng Đầu tư và QLDA, Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển PVI	Phó Trưởng Phòng phụ trách phòng
10/2007 - 06/2008	Phòng Đầu tư và QLDA, Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển PVI	Trưởng Phòng
07/2008 - nay	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển PVI	Phó Tổng Giám đốc
01/2010-nay	Công ty TNHH dịch vụ bảo hiểm dầu khí	Tổng Giám đốc

Chức vụ hiện tại tại Công ty : Phó Tổng giám đốc

Chức vụ hiện tại tại tổ chức khác : Tổng giám đốc Công ty TNHH dịch vụ bảo hiểm dầu khí

Số cổ phần đại diện sở hữu : 0 cổ phần

Số cổ phần sở hữu cá nhân : 10.000 cổ phần

Số cổ phần nắm giữ của những người có liên quan: 10.000 cổ phần

STT	Họ và tên	Quan hệ	CMND	Ngày cấp	Nơi cấp	Số cổ phần
1	Nguyễn Thị Ngọc Tân	Vợ	011888205	19/05/1995	Hà Nội	10.000

Hành vi vi phạm pháp luật : Không

Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty : Không

11.2.5.Ông Lê Hồng Hà

Giới tính: Nam

Ngày sinh: 12/11/1978

Nơi sinh:	Hà Nội
Quốc tịch:	Việt Nam
Dân tộc:	Kinh
Quê quán:	Hà Nội
Chứng minh nhân dân:	011952160 do công an Hà Nội cấp ngày 9/7/2008
Địa chỉ thường trú:	15A10, Tập thể Đại học Ngoại ngữ, Đại học Quốc Gia Hà Nội, tổ 33 phường Dịch Vọng Hậu, Cầu Giấy, Hà Nội
Trình độ văn hóa:	12/12
Trình độ chuyên môn:	Thạc sỹ Quản trị Kinh doanh/Cử nhân kinh tế

Quá trình công tác:

Thời gian	Nơi làm việc	Chức vụ
10/2000 – 10/2001	Công ty Đầu tư và Thương mại An phú	Chuyên viên
11/2001 – 07/2003	Phòng Tự doanh và Bảo lãnh Phát hành, Công ty Chứng khoán Ngân hàng Công thương Việt Nam	Chuyên viên
08/2003 – 05/2004	Trung tâm Internet Việt Nam, Bộ Bưu chính Viễn thông	Chuyên viên
06/2004 – 12/2006	Phòng Đầu tư Tài chính, Công ty Bảo hiểm Dầu khí,	Chuyên viên
12/2006 – 04/2009	Phòng Tư vấn Tài chính Doanh nghiệp, Công ty Chứng khoán Seabank	Phụ trách Phòng
04/2009 đến nay	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển PVI	Phó Tổng Giám đốc

Chức vụ hiện tại tại Công ty : Phó Tổng giám đốc

Chức vụ hiện tại tại tổ chức khác : Không

Số cổ phần đại diện sở hữu : 0 cổ phần

Số cổ phần sở hữu cá nhân : 0 cổ phần

Số cổ phần nắm giữ của những người có liên quan: 0 cổ phần

Hành vi vi phạm pháp luật : Không

Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty : Không

11.3. Danh sách Ban kiểm soát

11.3.1.Bà Phạm Thị Thanh Nga

Chức vụ hiện tại: ***Trưởng Ban kiểm soát***

Giới tính: Nữ

Ngày sinh: 20/10/1972

Nơi sinh: Bình Định

Quốc tịch Việt Nam

Quê quán: Bình Định

Chứng minh nhân dân: 011831929 do CA Hà Nội cấp ngày 31/10/2002

Địa chỉ thường trú: Số 28, ngõ 105, Bạch Mai, Hà Nội

Trình độ văn hóa: 12/12

Trình độ chuyên môn: Thạc sỹ Kinh tế/ Cử nhân Kế toán

Quá trình công tác:

Thời gian	Nơi làm việc	Chức vụ
11/1996-5/2002	Vụ kế hoạch tài vụ chính sách - Ủy ban Dân số kế hoạch hóa gia đình	Kế toán
6/2002-5/2005	Ban quản lý dự án cụm khí đạm Cà Mau	Cán bộ
6/2005-9/2009	Tổng Công ty Cổ phần Bảo hiểm Dầu khí Việt Nam	Cán bộ kế toán

10/2009-nay	Tổng Công ty Cổ phần Bảo hiểm Dầu khí Việt Nam	Phó Giám đốc ban
6/2010 – nay	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển PVI	Trưởng Ban kiểm soát

Chức vụ hiện tại tại Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển PVI: Trưởng Ban kiểm soát

Chức vụ hiện tại tại Công ty CP Truyền thông Dầu khí Việt Nam (thuộc Tổng Công ty Cổ phần Bảo hiểm Dầu khí Việt Nam): Kế toán trưởng

Số cổ phần sở hữu cá nhân : 1.000 cổ phần

Số cổ phần đại diện sở hữu : 0 cổ phần

Những người có liên quan : 0 cổ phần

Hành vi vi phạm pháp luật : Không

Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty : Không

11.3.2.Ông Hồ Công Thành

Chức vụ hiện tại: ***Ủy viên ban kiểm soát***

Giới tính: Nam

Ngày sinh: 05/10/1977

Nơi sinh: Xã Hợp Hải, Lâm Thao, Phú Thọ

Quốc tịch Việt nam

Quê quán: Xã Hợp Hải, Lâm Thao, Phú Thọ

Chứng minh nhân dân: 131111520 do công an Phú Thọ cấp ngày 04/08/2008

Địa chỉ thường trú: Số nhà 20 ngõ 76/2/37 Đường Vĩnh Hưng, phường Vĩnh Hưng, Hoàng Mai, Hà Nội

Trình độ văn hóa: 12/12

Trình độ chuyên môn: Cử nhân kinh tế chuyên ngành kế toán

Quá trình công tác:

Thời gian	Nơi làm việc	Chức vụ

8/2004-4/2005	Công ty Cổ phần Lắp máy và thí nghiệm cơ điện, Tổng Công ty lắp máy Việt Nam	Chuyên viên
5/2005-3/2006	Công ty Cổ phần Sữa Hà Nội	Chuyên viên
3/2006-7/2007	Công ty Cổ phần Sữa Quốc tế	Chuyên viên
7/2007-10/2009	Phòng Đầu tư tài chính, Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển PVI	Tổ trưởng
10/2009-nay	Phòng Đầu tư tài chính, Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển PVI	Phó phòng
6/2010-nay	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển PVI	Ủy viên Ban kiểm soát

Chức vụ hiện tại tại các tổ chức khác: không

Chức vụ hiện tại tại Công ty: Phó Phòng Đầu tư tài chính

Số cổ phần sở hữu cá nhân : 0 cổ phần

Số cổ phần đại diện sở hữu: 0 cổ phần

Những người có liên quan: 0 cổ phần

Hành vi vi phạm pháp luật: Không

Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty: Không

11.3.3.Bà Nguyễn Vũ Tâm

Giới tính: Nữ

Ngày sinh: 4/11/1977

Nơi sinh: Hải Dương

Quốc tịch: Việt Nam

Dân tộc: Kinh

Quê quán: Hải Dương

Chứng minh nhân dân: 011869030 do công an Hà Nội cấp ngày 01/10/2007

Địa chỉ thường trú: P404, B8, TT Nam Thành Công, Láng Hạ, Hà Nội

Trình độ văn hóa: 12/12

Trình độ chuyên môn: Cử nhân kế toán, thạc sỹ kinh tế

Quá trình công tác:

Thời gian	Nơi làm việc	Chức vụ
09/1999-06/2001	Công ty chế biến và kinh doanh sản phẩm Dầu mỏ	Chuyên viên
07/2001-04/2002	Xí nghiệp xăng dầu Dầu khí	Chuyên viên
05/2005-04/2006	Công ty Bảo hiểm Dầu khí (nay là Tổng Công ty Cổ phần Bảo hiểm Dầu khí Việt Nam)	Chuyên viên
05/2006-nay	Ban Kế hoạch và phát triển kinh doanh- Tổng Công ty Cổ phần Bảo hiểm Dầu khí Việt Nam	Phó Giám đốc ban
06/2010 –nay	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển PVI	Ủy viên Ban kiểm soát

Chức vụ hiện tại tại Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển PVI: Ủy viên Ban kiểm soát

Chức vụ hiện tại tại tổ chức khác : Phó Giám đốc Ban Kế hoạch và phát triển kinh doanh- Tổng Công ty Cổ phần Bảo hiểm Dầu khí Việt Nam

Số cổ phần đại diện sở hữu: 0 cổ phần

Số cổ phần sở hữu cá nhân : 0 cổ phần

Số cổ phần nắm giữ của những người có liên quan: 0 cổ phần

Hành vi vi phạm pháp luật: Không

Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty: Không

11.4. Kế toán trưởng:

11.4.1.Ông Phan Xuân Thắng

Giới tính:	Nam
Ngày sinh:	09/10/1967
Nơi sinh:	Xã Hưng Thắng, huyện Hưng Nguyên, tỉnh Nghệ an
Quốc tịch:	Việt Nam
Dân tộc:	Kinh
Quê quán:	Xã Hưng Thắng, huyện Hưng Nguyên, tỉnh Nghệ an
Chứng minh nhân dân:	182000412 do CA Nghệ An cấp ngày 16/04/1998
Địa chỉ thường trú:	P402, CT3-3, Đô thị Mễ trì hạ, xã Mễ trì, huyện Từ Liêm, TP Hà Nội.
Trình độ văn hóa:	12/12
Trình độ chuyên môn:	Cử nhân Tài chính Kế toán

Quá trình công tác:

Thời gian	Nơi làm việc	Chức vụ
1988 – 1990	Xí nghiệp Chế biến và Kinh doanh Lương thực – Sở Lương thực Nghệ An, Phòng Kế toán Tài chính	Chuyên viên
1990 – 1991	Xí nghiệp Chế biến và Kinh doanh Lương thực – Sở Lương thực Nghệ An	Kế toán trưởng
1992 – 2002	Xí nghiệp Xây lắp Tổng hợp, Sở Xây dựng Nghệ An	Kế toán trưởng
2003 – 10/2007	Công ty Cổ phần BOT Quốc lộ 2, Tổng công ty Sông Đà	Kế toán trưởng
10/2007 – nay	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển	Kế toán trưởng

	PVI	

Chức vụ hiện tại tại Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển PVI: Kế toán trưởng.

Chức vụ hiện tại tại tổ chức khác : không có

Số cổ phần đại diện sở hữu : 0 cổ phần

Số cổ phần sở hữu cá nhân : 10.000 cổ phần

Số cổ phần nắm giữ của những người có liên quan: 0 cổ phần

Hành vi vi phạm pháp luật: Không

Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty: Không

12. Tài sản

Bảng 18A: Tình hình tài sản cố định tính đến thời điểm 31/12/2009

Đơn vị: Đồng

Tài sản	Nguyên giá	Giá trị hao mòn	Giá trị còn lại
Tài sản cố định hữu hình	**2.958.721.144**	**1.368.268.128**	**1.590.453.016**
Thiết bị văn phòng	596.843.222	418.162.212	178.681.010
Phương tiện vận tải	2.361.877.922	950.105.916	1.411.772.006
Tài sản cố định vô hình	**95.400.000**	**49.555.000**	**45.845.000**

Nguồn: BCTC đã được kiểm toán năm 2009 của Công ty

Bảng 18B: Tình hình tài sản cố định tính đến thời điểm 30/09/2010

Đơn vị: Đồng

Tài sản	Nguyên giá	Giá trị hao mòn	Giá trị còn lại
Tài sản cố định hữu hình	**2.958.721.144**	**1.788.012.773**	**1.170.708.371**
Thiết bị văn phòng	596.843.222	541.664.867	55.178.355
Phương tiện vận tải	2.361.877.922	1.246.347.906	1.115.530.016
Tài sản cố định vô hình	**95.400.000**	**73.405.000**	**21.995.000**

Nguồn: BCTC Quý 3 năm 2010 do Công ty tự lập

Hệ thống tài sản cố định hiện có của Công ty chủ yếu là thiết bị dụng cụ phục vụ công tác quản lý. Do đặc thù của Công ty là đơn vị chủ đầu tư, khi có các dự án, Công ty lựa chọn và giao cho các đơn vị thầu thi công công trình có trình độ công nghệ hiện đại, đảm bảo tiến độ và chất lượng các công trình dự án.

13. Kế hoạch sản xuất kinh doanh, lợi nhuận và cổ tức trong các năm tiếp theo

13.1. Định hướng chung

Dựa trên những dự báo về tiềm năng phát triển của nền kinh tế nói chung và ngành xây dựng, kinh doanh bất động sản nói riêng trong những năm sắp tới, định

hướng phát triển ngành cùng với việc đánh giá điểm mạnh, điểm yếu và vị thế hiện tại của mình, Công ty đã xác định phương hướng nhiệm vụ trong giai đoạn 2010 – 2015 trở thành doanh nghiệp kinh doanh bất động sản hàng đầu Việt Nam.

Xây dựng và phát triển Công ty một cách toàn diện, với mục tiêu ngành nghề chiến lược chính là đầu tư xây dựng, cải tạo các khu đô thị; khai thác các dịch vụ đô thị, kinh doanh bất động sản.

Phát huy cao độ mọi nguồn lực để nâng cao năng lực cạnh tranh và không ngừng nâng cao đời sống vật chất tinh thần cho người lao động, đảm bảo mức tăng trưởng lợi nhuận và cổ tức.

13.2. Kế hoạch sản xuất kinh doanh trong các năm tiếp theo

Bảng 19: Kế hoạch lợi nhuận và cổ tức năm 2010 - 2012

Đơn vị: Triệu đồng

STT	Nội dung	2010	% tăng giảm so với 2009	2011	% tăng giảm so với 2010	2012	% tăng giảm so với 2011
1	Vốn điều lệ	373.500	0	373.500	0	373.500	0
2	Doanh thu	190.780	107,16	250.000	131,04	300.000	120,00
3	Lợi nhuận trước thuế	37.580	168,7	75.000	199,57%	81.000	108,00%
4	Lợi nhuận sau thuế	33.525	168,7	56.250	167,79%	60.750	108,00%
5	Tỷ suất LNST/DT	17,57%	-	22,50%	-	20,25%	-
6	Tỷ suất LNST/VĐL	8,98%	-	15,06%	-	16,27%	-
	Tỷ lệ cổ tức	10%	-	11%	-	12%	-

Nguồn: Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển PVI

Kế hoạch năm 2010 đã được thông qua tại Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2010 Kế hoạch năm 2011 – 2012 Công ty tự lập và chưa thông qua Đại hội đồng cổ đông.

13.3. Căn cứ thực hiện kế hoạch:

13.3.1. Căn cứ vào các dự án Công ty đang thực hiện, căn cứ vào chi tiết thực hiện các dự án năm 2010 – 2012

- Các yếu tố từ các cổ đông sáng lập :

+ Nhận được hỗ trợ chính từ PVI và sự hợp tác của các đơn vị thành viên Tập đoàn Dầu khí Quốc gia Việt Nam cùng các cổ đông sáng lập khác.

- Các yếu tố xuất phát từ nội tại PVI Invest:

+ Căn cứ vào kết quả thực hiện kế hoạch kinh doanh năm 2009 làm động lực phát triển cho kế hoạch kinh doanh năm 2010 và chiến lược phát triển của PVI Invest trong các năm 2011, 2012.

+ PVI Invest đã có kinh nghiệm tốt trong việc triển khai các dịch vụ tài chính, sử dụng đồng tiền an toàn, có hiệu quả. Đây là lợi thế để PVI Invest tiếp tục mở rộng hoạt động dịch vụ tài chính trong các năm tới.

+ PVI Invest tiếp tục tập trung vào hoạt động cốt lõi là đầu tư kinh doanh bất động sản và hoạt động đầu tư tài chính.

Bảng 20: Kế hoạch chi tiết thực hiện một số dự án năm 2010 -2012

Đơn vị: Triệu đồng

TT	Nội dung	2010	2011	2012
I	**Kế hoạch đầu tư**			
1	Dự án Tòa nhà Văn phòng tại thành phố Biên Hòa , tỉnh Đồng Nai	2.200	32.700	8.600
2	Dự án khu Biệt thự cao cấp Nhơn Trạch tại xã Phú Hội và Long Tân, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai	33.000	66.000	0
3	Dự án khu nhà ở CBCNV Nhà máy Lọc dầu Dung Quất tại khu đô thị Vạn Tường, tỉnh Quảng Ngãi	9.200	75.000	125.000
II	**Kế hoạch doanh thu**			
1	Dự án Tòa nhà Văn phòng tại thành phố Biên Hòa , tỉnh Đồng Nai			24.580

2	Dự án khu Biệt thự cao cấp Nhơn Trạch tại xã Phú Hội và Long Tân, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai		137.532	118.867
3	Dự án khu nhà ở CBCNV Nhà máy Lọc dầu Dung Quất tại khu đô thị Vạn Tường, tỉnh Quảng Ngãi	10.200	62.528	152.071
III	**Kế hoạch lợi nhuận**			
1	Dự án Tòa nhà Văn phòng tại thành phố Biên Hòa , tỉnh Đồng Nai			6.360
2	Dự án khu Biệt thự cao cấp Nhơn Trạch tại xã Phú Hội và Long Tân, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai		23.440	10.040
3	Dự án khu nhà ở CBCNV Nhà máy Lọc dầu Dung Quất tại khu đô thị Vạn Tường, tỉnh Quảng Ngãi	230	1.800	2.990

Nguồn: Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển PVI

Kế hoạch chi tiết thực hiện dự án năm 2011 – 2012 của Công ty chưa được thông qua tại Đại hội đồng cổ đông. Dự kiến Công ty sẽ thông qua kế hoạch chi tiết thực hiện dự án tại Đại hội đồng cổ đông năm 2011.

GIỚI THIỆU MỘT SỐ DỰ ÁN TIÊU BIỂU:

Dự án 1: Dự án Nhà ở CBCNV NMLD Dung Quất

- **Địa điểm**: Khu đô thị Vạn Tường, huyện Bình Sơn, Tỉnh Quảng Ngãi
- **Quy mô đầu tư**: Dự án được đầu tư xây dựng trên khu đất có diện tích khoảng 21,2 ha, bao gồm hệ thống hạ tầng kỹ thuật đồng bộ, Khu nhà ở (420 căn) và khu Trung tâm thương mại, Dịch vụ (khoảng 1,8 ha)….
- **Tổng mức đầu tư dự kiến**: 536 tỷ đồng
- **Chủ đầu tư:** Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển PVI
- **Đánh giá hiệu quả dự án (tạm tính)**
  - Tổng mức đầu tư: 536 tỷ đồng
  - NPV: 4,28 tỷ đồng
  - IRR: 15,3 %

- **Thời gian thực hiện dự án:** Từ năm 2010 đến 2013

- **Căn cứ pháp lý:**

  - Căn cứ Quyết định số 4211/QĐ – UB ngày 18/12/1998 của UBND tỉnh Quảng Ngãi về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu dân cư chuyên gia thành phố Vạn Tường;
  - Căn cứ Quyết định số 186/QĐ – UB ngày 31/1/2001 của UBND tỉnh Quảng Ngãi về việc cấp địa điểm xây dựng khu nhà ở cho CBCNV cho Công ty liên doanh NMLD Việt Nga;
  - Căn cứ Công văn số 2131/UBNĐ ngày 12/09/2005 của UBND tỉnh Quảng Ngãi về việc chủ trương đầu tư khu nhà ở CBCNV Nhà máy Lọc dầu Dung Quất;
  - Căn cứ Hợp đồng hợp tác đầu tư số 31/2008/HĐHT – LDDQ – PVI Invest ngày 30/7/2008 giữa BQLDA NMLD Dung Quất và Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển PVI về việc thực hiện dự án nhà ở CBCNV NMLD Dung Quất;

- **Thực trạng dự án:**

  - Đang trình UBND tỉnh Quảng Ngãi xem xét phê duyệt Quy hoạch chi tiết điều chỉnh 1/500;
  - Đã đền bù, giải phóng mặt bằng khoảng 17ha; hiện đang tiến hành giải phóng mặt bằng phần diện tích còn lại (4,7ha);

- **Mục tiêu kế hoạch:**

  - Dự kiến khởi công tháng 12/2010

Vị trí đất Dự án
Position
VỊNH NHƠ NA
Khu nhà ở dành cho CBCNV NMLD với khu biệt thự cao cấp,Trung tâm thương mại, dịc
vụ, giai trí...góp phần xây dựng nên bộ mặt kiến trúc đô thị mới Thành phố Vạn Tường

Dự án 2: Dự án Khu biệt thự cao cấp tại Nhơn Trạch

- **Địa điểm**: xã Phú Hội và xã Long Tân, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai
- **Quy mô dự án**: dự án được đầu tư xây dựng trên khu đất có diện tích khoảng 9,9 ha, bao gồm khu biệt thự nghỉ dưỡng cao cấp (199 căn biệt thự); khu dịch vụ…
- **Tổng mức đầu tư:** 180 tỷ đồng (Phần hạ tầng kỹ thuật)
  - NPV: 5,064 tỷ đồng
  - IRR: 21,51 %
- **Thời gian thực hiện dự án:** Từ năm 2009 đến 2012
- **Căn cứ pháp lý:**
  - Căn cứ văn bản số số 11002/UBND-CNN ngày 26/12/2008 của UBND tỉnh Đồng Nai v/v chấp thuận chủ trương và địa điểm đầu tư khu dân cư; (xác định theo sơ đồ giới thiệu địa điểm TL 1/5.000 do UBND huyện Nhơn Trạch xác lập theo công văn số 31/TTr-UBND ngày 07/03/2008);
  - Căn cứ Quyết định số 676/QĐ-UBND ngày 18/3/2010 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch chi tiết xây dựng 1/500 khu dân cư Long Tân, Phú Hội;
- **Thực trạng dự án:**
  - Đang trình UBND tỉnh Đồng Nai xem xét phê duyệt Quy hoạch chi tiết điều chỉnh 1/500;

- Đã đền bù, giải phóng mặt bằng khoảng 8,7 ha; hiện đang tiến hành giải phóng mặt bằng phần diện tích còn lại (1,2ha);

Mục tiêu kế hoạch :

- Đầu tháng 10/2010 trình UBND Tỉnh Đồng Nai quy hoạch chi tiết 1/500. Dự kiến dự án được khởi công năm 2011

CÁC CHỈ TIÊU KINH TẾ KỸ THUẬT

CHỈ TIÊU SỬ DỤNG ĐẤT : 165 – 200 M2/ NGƯỜI.

CHỈ TIÊU CẤP NƯỚC : 150 LÍT / NGƯỜI / NGÀY.

CHỈ TIÊU THOÁT NƯỚC : 80 % LƯỢNG NƯỚC CẤP.

CHỈ TIÊU CẤP ĐIỆN : 1500 KW / NGƯỜI / NĂM.

THÔNG TIN LIÊN LẠC : 1 MÁY / 2 NGƯỜI.

CHỈ TIÊU RÁC THẢI : 0,7 – 1,2 KG / NGƯỜI / NGÀY.

MẬT ĐỘ XÂY DỰNG TRUNG BÌNH TOÀN KHU ĐƯỢC KHỐNG CHẾ TỪ 30 – 50 %.

TẦNG CAO XÂY DỰNG: 2-4 TẦNG.

CƠ CẤU SỬ DỤNG ĐẤT DỰ KIẾN

STT	Thành phần đất	Tỷ lệ (%)
01	Đất ở	40 – 50
02	Đất công trình công cộng	8 – 20
03	Đất cây xanh, công viên TDTT	15 - 17
04	Đất giao thông và hệ thống HTKT đô thị	20 - 30

Dự án 3: Dự án tòa nhà Văn phòng tại TP Biên Hòa, Đồng Nai

- **Địa điểm:** Đường Võ Thị Sáu, TP Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai
- **Quy mô dự án:** Diện tích khu đất: 682,2m2
  - Diện tích xây dựng: 416 m2
  - Mật độ xây dựng: 69%
  - Diện tích sàn xây dựng: 5.364m2 (bao gồm 01 tầng hầm, tầng trệt, tầng lửng, 08 tầng lầu)
- **Tổng mức đầu tư:** 52 tỷ đồng

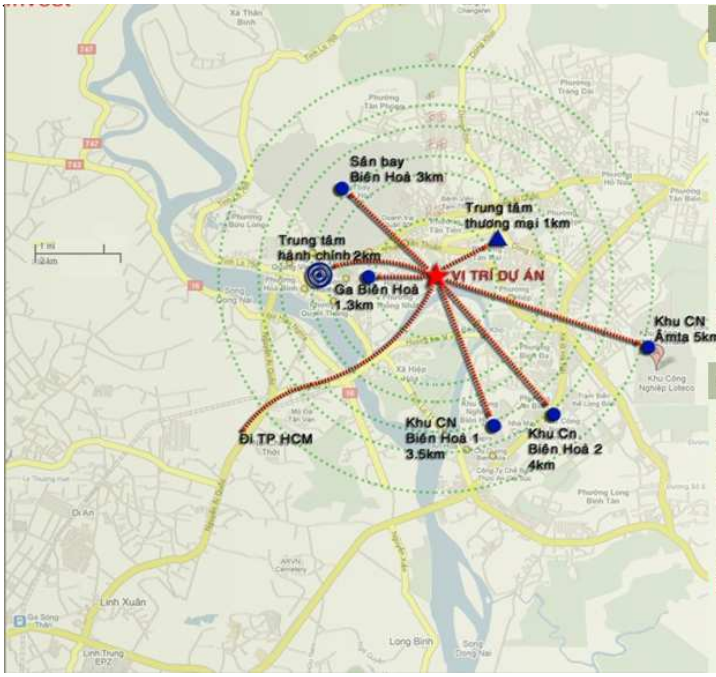
  NPV: 5,58 tỷ đồng

  IRR: 17%

  Thời gian thực hiện dự án: 18 tháng
- **Căn cứ pháp lý**
  - Quyết định số 1352/QĐ – UBND ngày 24/4/2008 về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500, phường Thống nhất, thành phố Biên Hòa của UBND tỉnh Đồng Nai;
  - Quyết định số 4466/QĐ– UBND ngày 25/12/2008 của UBND thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai về việc cho phép Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển PVI chuyển mục đích sử dụng đất để sử dụng vào mục đích xây dựng trụ sở Văn phòng tài Phường Thống Nhất, thành phố Biên Hòa;
  - Giấy chứng nhận Quyền Sử dụng đất số A0 950315 ngày 25/2/2009 của UBND tỉnh Đồng Nai chứng nhận cho Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển PVI;
  - Giấy phép xây dựng số 199/GPXD cấp ngày 04/12/2008 của Sở xây dựng tỉnh Đồng Nai cấp cho công ty CP Đầu tư và Phát triển PVI được phép xây dựng trụ sở văn phòng;
  - Quyết định số 108B/ QĐ-PVI Invest ngày 04/12/2008 của Tổng Giám đốc về việc phê duyệt Dự án đầu tư xây dựng công trình trụ sở văn phòng;
- **Thực trạng dự án:**

- Hiện nay, Dự án đã thực hiện thi công xong gói thầu thi công xây lắp cọc ép BTCT, xong phần móng
- Đang tiến hành các thủ tục để triển khai thi công phần xây lắp

Mục tiêu kế hoạch:



VỊ TRÍ GIỚI HẠN CỦA DỰ ÁN:

KHU ĐẤT XD CÓ DIỆN TÍCH 682M2, NẰM TRÊN ĐƯỜNG VÕ THỊ SÁU – TP BIÊN HOÀ - ĐỒNG NAI. VỊ TRÍ GIỚI HẠN NHƯ SAU:

- ❖PHÍA BẮC GIÁP ĐƯỜNG VÕ THỊ SÁU.
- ❖PHÍA NAM GIÁP GIÁP KHU THƯƠNG MẠI, DỊCH VỤ VĂN PHÒNG (THEO QH CHI TIẾT)
- ❖PHÍA ĐÔNG GIÁP KHU THƯƠNG MẠI.
- ❖GIÁP ĐƯỜNG LIÊN KHU DỰ KIẾN, ĐỐI DIỆN KHU HỖN HỢP THƯƠNG MẠI, NHÀ Ở CAO TẦNG (THEO QH).

CÁC THUẬN LỢI TRONG MỐI LIÊN HỆ KHU VỰC:

- ❖NẰM TRONG KHU VỰC CÓ GIAO THÔNG THUẬN TIỆN CỦA TP BIÊN HOÀ. TỪ ĐÂY CÓ CÁC TRỤC ĐƯỜNG BỘ, ĐƯỜNG SẮT VÀ ĐƯỜNG KHÔNG KẾT NỐI VỚI CÁC ĐỊA PHƯƠNG KHÁC.
- ❖CÓ VỊ TRÍ ĐỊA LÝ GẦN VỚI TRUNG TÂM HÀNH CHÍNH, THƯƠNG MẠI CỦA TP CŨNG NHƯ CÁC KHU CN LỚN CỦA ĐỒNG NAI.

❑THEO ĐIỀU CHỈNH CỦA QH CHI TIẾT 1/500 PHƯỜNG THỐNG NHẤT - TP BIÊN HOÀ, TRỤ SỞ VĂN PHÒNG PVI INVEST NẰM TRONG KHU ĐẤT HỖN HỢP, KẾ CẬN VỚI QUẦN THỂ CÁC CÔNG TRÌNH VĂN PHÒNG, THƯƠNG MẠI, DỊCH VỤ VÀ NHÀ Ở CAO TẦNG.

❑TRONG TƯƠNG LAI ĐÂY SẼ LÀ KHU VỰC THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ SẦM UẤT CỦA THÀNH PHỐ BIÊN HOÀ.

13.3.2.Căn cứ vào các dự án Công ty sẽ thực hiện trong thời gian tới

Dự án 1: Dự án Trung tâm kho vận Logistics

- **Cơ sở pháp lý:**
  - Căn cứ Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 01/HĐ – HTKD/2008 ngày 06 tháng 3 năm 2008 giữa Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển PVI (PVI Invest) và Công ty Cổ phần Đầu tư Bắc Kỳ;
- **Quy mô dự án**:
  a. **Địa điểm**: Tại KCN Tiên Sơn, tỉnh Bắc Ninh
  b. **Quy mô dự án**: Dự án được đầu tư xây dựng trên diện tích khoảng 10ha, bao gồm nhà kho và sân bãi container. Khai thác kinh doanh dịch vụ cho thuê kho, bãi container, vận chuyển hàng hóa, nâng hạ container, gửi xe, cân điện tử…..
  c. **Tổng mức dự kiến** : 258 tỷ đồng
  d. **Vốn điều lệ** : 110 tỷ đồng, trong đó:
    - PVI Invest góp 10%;

- Công ty cổ phần đầu tư Bắc Kỳ góp 90%;

Hiện trạng Dự án:

- Dự án đã hoàn thiện triển khai xây dựng Giai đoạn 1 bao gồm 10.470 m2 nhà kho tiêu chuẩn Châu Âu và 9.000 m2 bãi container cùng các thiết bị phục vụ nhu cầu hàng hóa của khách hàng. Hiện nay toàn bộ diện tích kho bãi thi công trong giai đoạn 1 đã được khách hàng thuê hết.
- Giai đoạn 2 của Dự án đang được thi công xây dựng và đã thực hiện giải ngân vốn theo tiến độ các gói thầu từ tháng 06/2010. Dự kiến giai đoạn 2 của dự án sẽ hoàn thành và đi vào khai thác kinh doanh từ tháng 01/2011. Tính tới nay, một số khách hàng đã đề xuất thuê trên 50% diện tích kho đang triển khai xây dựng tại giai đoạn 2 của dự án.

Hiệu quả Dự án:

- Thời gian thu hồi vốn : 6 năm
- IRR : 24%

Dự án 2: Dự án Xây dựng Tòa nhà hỗn hợp tại khu Đô thị Nam Trung Yên-Hà Nội

Cơ sở pháp lý:

- Quyết định số 37/QĐ – HĐQT ngày 21 tháng 12 năm 2007 về việc tham gia góp vốn thực hiện dự án Trung tâm thương mại và văn phòng cho thuê tại Khu đô thị mới Trung Yên;
- Hợp đồng hợp tác liên doanh số 28/HĐHTLD ngày 18 tháng 12 năm 2008 giữa Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển PVI và Công ty Cổ phần Hữu nghị Fortika về việc góp vốn đầu tư dự án xây dựng Tòa nhà Trung tâm thương mại và văn phòng cho thuê tại Khu đô thị mới Trung Yên;
- Tháng 11/2008 Dự án đã được Sở Quy hoạch kiến trúc Thành phố Hà Nội chấp thuận Tổng mặt bằng và phương án kiến trúc tại Văn bản số 897/QHKT – P1;
- Dự án đã được tham gia ý kiến về thiết kế cơ sở tại văn bản số 10007/SXD – TĐ ngày 8/12/2009 của Sở Xây dựng TP Hà Nội

Quy mô dự án:

- **Địa điểm**: Lô CN1, Khu đô thị Trung Yên, Phường Yên Hòa, Quận Cầu Giấy, TP Hà Nội.
- **Quy mô dự án**:
  - Tổng diện tích đất quy hoạch : 5.048 m2
  - Diện tích xây dựng công trình : 2.019 m2
  - Tổng diện tích sàn : 25.267m2
  - Tầng cao xây dựng : 15 tầng (không kể tầng hầm)
  - Mật độ xây dựng : 40%
- **Tổng mức đầu tư dự kiến**: : 304 tỷ đồng
  - Vốn tự có : 100 tỷ đồng
  - Vốn vay : 204 tỷ đồng
- **Vốn điều lệ công ty** : 100 tỷ đồng, trong đó:
  - PVI Invest góp 15%
  - Công ty cổ phần hữu nghị Fortika và các cổ đông khác góp 85%;
- **Mục đích đầu tư**: Xây dựng Tòa nhà hỗn hợp gồm: Dịch vụ, Thương mại, Văn phòng và Xưởng lắp ráp thiết bị điện tử.

Hiên trạng dự án:

- Đang tiến hành thủ tục để thi công phần cọc thí nghiệm và cọc nhồi
- Hiện nay theo chứng thư định giá của Công ty TNHH Kiểm toán định giá Việt Nam (Bộ Tài chính) thì giá khu đất này đã dao động từ 25 triệu đồng/m2 đến 52,3 triệu đồng/m2. Theo quy hoạch kiến trúc ban đầu, diện tích khu đất là 4996 m2, hệ số sử dụng đất là 2,44 lần, số tầng được phép xây dựng là 06 tầng. Tới nay, sau khi được UBND Thành phố Hà Nội phê duyệt điều chỉnh quy hoạch tại quyết định 1186/QĐ-UBND, diện tích khu đất là 5048 m2, hệ số sử dụng đất là 05 lần, số tầng được phép xây dựng là 15 tầng. Như vậy, hiệu quả đầu tư sẽ được tăng lên đáng kể. Ngày 26/04/2010, Sở Xây dựng TP Hà Nội đã gửi văn bản số 2781/SXD-QLCP cho phép Công ty Fortika Trung Yên thi công cọc công trình tại lô đất. Dự kiến đến hết tháng 09/2010 sẽ thi công phần cọc thí nghiệm và cọc nhồi, đến tháng 02/2011 thi công phần hầm.

Dự án 3: Dự án Đầu tư tòa nhà Văn phòng PVI tại phường Yên Hòa, quận Cầu Giấy, Hà Nội

- **Cơ sở pháp lý**:

  - Nghị quyết số 17/NQ-HĐQT ngày 19/08/2009 của Hội đồng quản trị Tổng Công ty Cổ phần Bảo hiểm Dầu khí Việt Nam phê duyệt phương án hợp tác đầu tư tòa nhà Văn phòng PVI tại phường Yên Hòa, quận Cầu Giấy, Hà Nội;
  - Hợp đồng kinh tế số 29/HĐKT 2010/PVI-CONSTREXIM ngày 28/01/2010 về việc đầu tư xây dựng tòa nhà văn phòng PVI;
  - Biên bản thỏa thuận giữa Tổng Công ty CP Bảo hiểm Dầu khí Việt Nam (PVI) và Công ty CP Đầu tư và Phát triển PVI (PVI Invest) ngày 03/06/2010 về việc hợp tác đầu tư tòa nhà văn phòng PVI.

- **Quy mô dự án:**

+ Vị trí dự án

  - Tại Lô đất có ký hiệu VP2, Khu Nhà ở và công trình công cộng phường Yên Hòa - Cầu Giấy - Hà Nội thể hiện trên tờ bản đồ qui hoạch số QH-01 tỷ lệ 1/500 do Công ty Tư vấn xây dựng dân dụng Việt Nam lập tháng 9/2002 được Sở Qui hoạch kiến trúc Hà nội chấp thuận tại công văn số 493/QHKT-TH ngày 3/12/2003;
  - Phía Đông Bắc giáp đường Nguyễn Phong Sắc kéo dài;
  - Phía Tây Nam giáp đường hiện có Khu đô thị Yên Hòa;
  - Phía Tây Bắc giáp đường quy hoạch;
  - Phía Đông Nam giáp đường hiện có Khu đô thị Yên Hòa;

+ Quy mô dự kiến:

  - Diện tích Lô đất: 4.941 m^2;
  - Diện tích xây dựng: 2.142 m^2;
  - Mật độ xây dựng: 43%

- Chiều cao công trình: 25 tầng
- Số tầng hầm: 2 tầng
- Diện tích tầng hầm: 7.510 m^2
- Tổng diện tích sàn xây dựng: 50.858 m^2

- **Chủ đầu tư:**

  Dự án do Tổng Công ty Đầu tư Xây dựng và Thương mại Việt Nam (Constrexim holdings) làm chủ đầu tư với tổng số vốn 50 triệu USD.

  Theo Hợp đồng kinh tế số 29/HĐKT 2010/PVI-CONSTREXIM ngày 28/01/2010 về việc đầu tư xây dựng tòa nhà văn phòng PVI, sau khi xây dựng xong phần móng của Tòa nhà, Tổng Công ty Đầu tư Xây dựng và Thương mại Việt Nam thực hiện thủ tục chuyển nhượng toàn bộ Tòa nhà và sang tên quyền sử dụng 4.941 m^2 đất cho Tổng Công ty Cổ phần Bảo hiểm Dầu khí Việt Nam.

- **Hình thức đầu tư của PVI Invest:** Hợp tác đầu tư với Tổng Công ty Cổ phần Bảo hiểm Dầu khí Việt Nam (PVI)

  Theo Biên bản thỏa thuận về việc hợp tác đầu tư Tòa nhà văn phòng PVI tại lô đất VP2 phường Yên Hòa, Cầu Giấy, Hà Nội, Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển PVI hợp tác cùng góp vốn với Tổng Công ty Cổ phần Bảo hiểm Dầu khí Việt Nam đầu tư vào Tòa nhà, góp vốn 20% tổng diện tích sàn xây dựng của tòa nhà.

- **Thực trạng dự án:**

  - Ngày 29/01/2010, Lễ động thổ dự án đã được tiến hành
  - Hiện nay đang tiến hành xây dựng phần móng và phần hầm
  - Dự kiến dự án sẽ hoàn thành vào 3 năm sau

13.4. Biện pháp triển khai cụ thể

13.4.1. Giải pháp sắp xếp và đổi mới doanh nghiệp

- Tăng cường sự chỉ đạo tập trung thống nhất trong toàn công ty, đối với các mục tiêu, nhiệm vụ trọng điểm thực hiện việc phân công cụ thể cho các đồng chí trong Ban lãnh đạo Công ty phụ trách.
- Kiện toàn và xây dựng các quy chế phân cấp, quản lý để không ngừng nâng cao công tác quản lý mọi mặt đồng thời phát huy cao độ năng lực tự chủ, sáng tạo của các đơn vị, phù hợp với thực tế sản xuất kinh doanh của từng đơn vị, từng dự án.
- Kiện toàn và nâng cao năng lực bộ máy điều hành và quản lý của Công ty. Sắp xếp bộ máy Công ty và các đơn vị phụ thuộc theo hướng phân cấp, tự chủ, tự chịu trách nhiệm trước Công ty và pháp luật của Nhà nước.
- Xây dựng và phát triển nguồn lực con người đảm bảo đủ về số lượng với trình độ chuyên môn nghiệp vụ và tay nghề cao, có năng lực quản lý, sáng tạo và chủ động trong việc nắm bắt các ứng dụng khoa học công nghệ mới, hiện đại đảm bảo chất lượng hiệu quả công việc và thu nhập cao.
- Thành lập các Ban quản lý dự án khi tiến hành thực hiện đầu tư tại một số địa bàn mới nhằm tập trung chỉ đạo điều hành trong triển khai thực hiện dự án một cách hiệu quả.
- Thực hiện công tác định biên triệt để từ phòng ban Công ty tới các đơn vị phụ thuộc trên cơ sở chức năng, nhiệm vụ và phân loại cán bộ công nhân viên để sắp xếp kiện toàn bộ máy quản lý và có biện pháp giải quyết lực lượng dôi dư.
- Sử dụng hệ thống thông tin trực tuyến qua mạng để kịp thời chỉ đạo sản xuất kinh doanh đáp ứng với yêu cầu nhiệm vụ.

13.4.2. Giải pháp về công tác đầu tư:

- Tập trung mọi biện pháp để hoàn thành đúng tiến độ các dự án đang thực hiện đầu tư để bàn giao cho khách hàng nhằm đảm bảo uy tín của đơn vị.
- Phát triển mở rộng thị trường và xúc tiến tìm kiếm các dự án tại các thành phố Hà Nội và các tỉnh lân cận như Bắc Ninh, Vĩnh Phúc... và các tỉnh xung quanh thành phố Hồ Chí Minh, Đồng Nai.

- Hợp tác đầu tư với các đơn vị kinh doanh có thế mạnh trong việc khai thác tìm kiếm các dự án, có khả năng về nguồn vốn kinh doanh... để thực hiện đầu tư dự án một cách có hiệu quả nhất.
- Đầu tư đổi mới, hiện đại hóa trang thiết bị công nghệ, trang thiết bị quản lý đặc biệt là công nghệ thông tin phục vụ công việc đảm bảo tiếp cận nhanh nhất với các thành tựu khoa học công nghệ mới.

13.4.3. Giải pháp về công tác kinh doanh, thị trường:

- Hoàn thiện quy trình kinh doanh khai thác các dự án đầu tư nhà ở và khu đô thị ngay từ giai đoạn quảng cáo, giới thiệu sản phẩm thu hút khách hàng đến giai đoạn bàn giao sản phẩm vào sử dụng, giai đoạn khai thác và cung cấp các dịch vụ đô thị một cách khép kín và đảm bảo chất lượng sản phẩm, dịch vụ và giá thành hạ.
- Xây dựng đội ngũ cán bộ làm công tác kinh doanh hiểu rõ chế độ chính sách của Nhà nước và tình hình thị trường, đảm bảo nắm bắt nhanh nhạy các biến động trên thị trường để có biện pháp điều chỉnh phương án kinh doanh kịp thời và phù hợp.
- Xây dựng quy chế chăm sóc khách hàng: Đáp ứng nhu cầu thực tế thị trường, có tính ưu việt để nâng cao thương hiệu, đảm bảo hiệu quả của dự án.
- Lập phương án và đào tạo lực lượng để phục vụ công tác kinh doanh khai thác dịch vụ tại các dự án đã và sẽ hoàn thành trong thời gian tới.

13.4.4. Giải pháp về công tác quản lý tiến độ, chất lượng và an toàn lao động:

- Ban hành các quy định về công tác quản lý chất lượng công trình xây dựng, quản lý thiết kế. Tổ chức giám sát chặt chẽ công tác thi công xây lắp các công trình, dự án.
- Lập tiến độ thi công chi tiết các công trình, dự án; Tăng cường công tác giám sát, quản lý đôn đốc các nhà thầu có biện pháp thi công hợp lý đẩy nhanh tiến độ đảm bảo hoàn thành các mục tiêu theo đúng tiến độ đề ra. Kiên quyết lựa chọn các nhà thầu có đủ năng lực và kinh nghiệm tham gia thi công xây lắp đảm bảo chất lượng các công trình.

- Xây dựng và củng cố bộ máy cán bộ quản lý kỹ thuật thống nhất từ Công ty đến các Ban quản lý dự án.
- Tăng cường sự chỉ đạo, giám sát của Chủ đầu tư và mối quan hệ thống nhất giữa Ban quản lý, Tư vấn giám sát, đơn vị thiết kế và đơn vị thi công để đẩy nhanh tiến độ và nâng cao chất lượng công trình.
- Tổ chức quản lý tốt Tổng mặt bằng tổ chức thi công các công trường để nâng cao chất lượng, tiến độ và hiệu quả của dự án.
- Xây dựng biện pháp và quy định về bảo hộ và an toàn vệ sinh lao động của các đơn vị thi công xây lắp tại các công trình, dự án do Công ty làm Chủ đầu tư.
- Tổ chức đào tạo, tham quan, thực tập nhằm nâng cao trình độ và kinh nghiệm cho cán bộ kỹ thuật.

13.4.5. Giải pháp về công tác Kinh tế - Kế hoạch:

- Xây dựng và ban hành các chế tài thưởng, phạt đảm bảo nghiêm minh trong công tác quản lý, điều hành sản xuất kinh doanh.
- Giao chỉ tiêu kế hoạch sản xuất kinh doanh gắn liền với các chỉ tiêu Tài chính - Kế toán và Lao động - Tiền lương để nâng cao trách nhiệm, nghĩa vụ và quyền lợi của các đơn vị đối với nhiệm vụ kế hoạch sản xuất kinh doanh.
- Nâng cao năng lực đội ngũ cán bộ làm công tác kế hoạch đáp ứng yêu cầu nhiệm vụ sản xuất kinh doanh trong từng giai đoạn.
- Thực hiện công tác kiểm tra định kỳ, đột xuất công tác kinh tế (hợp đồng, đơn giá, thanh quyết toán, đấu thầu…) để kịp thời chấn chỉnh những thiếu sót và tồn tại.
- Nắm vững các cơ chế, chính sách tác động đến quá trình thực hiện nhiệm vụ sản xuất kinh doanh, đặc biệt là các luật mới ban hành và sửa đổi như luật đất đai, luật xây dựng, luật Doanh nhiệp, luật lao động, luật bảo hiểm…

13.4.6. Giải pháp về công tác quản lý tài chính:

- Hoàn thiện Quy chế quản lý tài chính của Công ty đảm bảo thích ứng với từng thời kỳ phát triển.

- Thực hiện phân cấp quản lý tài chính, tạo sự chủ động tối đa cho các đơn vị phụ thuộc nhằm phát huy tính năng động, sáng tạo trong hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty và đơn vị.
- Thực hiện niêm yết cổ phiếu của Công ty tham gia vào thị trường chứng khoán; Nghiên cứu đầu tư tài chính vào một số đơn vị và lĩnh vực kinh doanh có hiệu quả nhằm từng bước đa dạng hóa ngành nghề, đa dạng hóa sản phẩm và hạn chế rủi ro đầu tư.
- Xây dựng các biện pháp quản lý vốn, huy động vốn để đáp ứng kịp thời nhu cầu sử dụng vốn cho các dự án. Xây dựng quy chế quản lý và công khai các khoản chi về quảng cáo, tiếp thị, khuyến mại, các khoản chi phí tiếp khách, hội nghị, giao dịch đối ngoại...

  Theo Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên năm 2010 ngày 11/06/2010, ĐHĐCĐ đã thông qua phương án tăng vốn điều lệ của PVI Invest từ 182.507.080.000 đồng lên 373.500.000.000 đồng nhằm đảm bảo nguồn vốn cho hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty và đảm bảo kế hoạch doanh thu, lợi nhuận và cổ tức mà PVI Invest đã đặt ra.

  Ngày 20/10/2010, UBCKNN đã cấp Giấy chứng nhận chào bán cổ phiếu ra công chúng số 712/UBCK-GCN theo phương án tăng vốn ĐHĐCĐ PVI Invest đã thông qua.

  Ngày 29/10/2010, PVI Invest chốt danh sách cổ đông hiện hữu thực hiện quyền mua cổ phiếu phát hành thêm.

  Dự kiến cuối tháng 12/2010, PVI Invest sẽ hoàn thành đợt phát hành tăng vốn điều lệ. Ngay sau khi hoàn thành đợt phát hành tăng vốn điều lệ này, PVI Invest sẽ thực hiện các thủ tục để lưu ký và niêm yết cổ phiếu phát hành thêm.
- Mở rộng các hình thức huy động vốn để thực hiện đầu tư dự án. Hợp tác đầu tư với một số đối tác có tiềm lực về tài chính nhằm cân đối đủ nguồn vốn thực hiện các dự án.

13.4.7. Giải pháp xây dựng và phát triển nguồn lực con người

- Đào tạo và đào tạo lại đội ngũ cán bộ Công ty và các đơn vị thành viên đặc biệt là đào tạo đội ngũ cán bộ chủ chốt và cán bộ kế cận về kiến thức quản trị

doanh nghiệp, quản lý kinh tế, hạch toán kinh doanh, ngoại ngữ… để phù hợp với cung cách tự chủ, tự chịu trách nhiệm trong tình hình mới của Công ty.

- Xây dựng chế độ đãi ngộ, khuyến khích cán bộ công nhân viên được cử kèm cặp và cử đi đào tạo. Thực hiện tốt công tác kèm cặp đào tạo tại chỗ cho cán bộ, kỹ sư, cử nhân kinh tế, nhân viên nghiệp vụ và công nhân kỹ thuật từ Công ty đến các đơn vị thành viên.
- Bố trí sắp xếp lại lực lượng công nhân cho phù hợp với công việc theo năng lực và cấp bậc công việc, xây dựng kế hoạch đào tạo lại, có biện pháp kiên quyết xử lý lực lượng lao động không có tay nghề và không phù hợp với yêu cầu công việc.
- Xây dựng tiêu chuẩn cán bộ cụ thể đối với từng chức danh quản lý, kỹ thuật đáp ứng yêu cầu sản xuất kinh doanh; đào tạo hệ thống ngành nghề có đủ trình độ và có bằng cấp chứng chỉ.
- Thực hiện tốt việc tổ chức thi tuyển theo tiêu chuẩn, tuyển chọn những cán bộ có trình độ đáp ứng yêu cầu sản xuất kinh doanh của Công ty và các đơn vị thành viên.

14. Đánh giá của Tổ chức Tư vấn về Kế hoạch lợi nhuận và cổ tức

Dưới góc độ là nhà tư vấn chuyên nghiệp, Công ty Cổ phần Chứng khoán Dầu khí đã thu thập các thông tin, tiến hành đánh giá cần thiết về hoạt động kinh doanh của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển PVI.

Chúng tôi nhận thấy Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển PVI tuy là doanh nghiệp mới hoạt động dưới hình thức cổ phần nhưng Công ty có đội ngũ cán bộ công nhân giàu kinh nghiệm và ban lãnh đạo có bản lĩnh, năng động trong lĩnh vực sản xuất kinh doanh. Điều đó được thể hiện ở kết quả sản xuất kinh doanh của kỳ kế toán của Công ty năm 2009 vừa qua. Thêm vào đó Công ty cũng có nhiều cơ hội để phát triển trong bối cảnh nền kinh tế hội nhập toàn cầu, với việc Việt Nam gia nhập tổ chức thương mại thế giới WTO, cộng thêm nhiều chính sách thông thoáng của Chính phủ trong thời gian vừa qua sẽ làm động lực thúc đẩy các tập đoàn kinh tế đa quốc gia, các công ty lớn tham gia vào thị trường Việt Nam.

Nếu không có những diễn biến bất thường gây ảnh hưởng đến hoạt động của doanh nghiệp thì kế hoạch lợi nhuận mà Công ty đề ra trong giai đoạn 2010 – 2012 là có tính khả thi cao và Công ty đảm bảo được tỷ lệ chi trả cổ tức theo như kế hoạch.

Chúng tôi cũng xin lưu ý rằng, các ý kiến nhận xét nêu trên được đưa ra dưới góc độ đánh giá của một tổ chức tư vấn, dựa trên cơ sở các thông tin do đơn vị cung cấp và thu thập có chọn lọc và dựa trên những lý thuyết về tài chính và chứng khoán mà không hàm ý đảm bảo giá trị của chứng khoán cũng như tính chắc chắn của những số liệu được dự báo.

15. Thông tin về những cam kết nhưng chưa thực hiện của Tổ chức đăng ký niêm yết: Không có

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: Không có

V. CHỨNG KHOÁN NIÊM YẾT

1. **Loại chứng khoán:** Cổ phiếu phổ thông

2. **Mệnh giá:** 10.000 VNĐ/01 cổ phiếu

3. **Tổng số chứng khoán niêm yết:** 18.250.708 cổ phiếu (Mười tám triệu hai trăm năm mươi nghìn bảy trăm linh tám cổ phiếu)

4. **Số lượng cổ phiếu bị hạn chế chuyển nhượng:**

❖ **Hạn chế đối với Cổ đông sáng lập**

Theo Khoản 5, Điều 84, Luật Doanh nghiệp số 60/2005/QH11 ngày 29 tháng 11 năm 2005 quy định: Trong thời hạn ba năm, kể từ ngày Công ty được cấp giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh cổ đông sáng lập có quyền tự do chuyển nhượng cổ phần phổ thông của mình cho các cổ đông sáng lập khác, cổ đông sáng lập chỉ được chuyển nhượng số cổ phần của mình cho cổ đông khác nếu được sự chấp thuận của Đại hội đồng cổ đông. Trong trường hợp này, người dự định chuyển nhượng các cổ phần không có quyền biểu quyết việc chuyển nhượng cổ phần đó. Sau thời hạn 3 năm kể từ ngày đăng ký kinh doanh (đến ngày 29/06/2010), những hạn chế này hết hiệu lực.

❖ **Hạn chế đối với Thành viên Hội đồng quản trị, Ban Giám đốc, Ban Kiểm soát, Kế toán trưởng**

Quy định về hạn chế chuyển nhượng theo Khoản 1.đ, Điều 8, Nghị định số 14/2007/NĐ-CP ngày 19 tháng 01 năm 2007 quy định chi tiết một số điều của Luật Chứng khoán: Cổ đông là thành viên Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát, Giám đốc hoặc Tổng Giám đốc, Phó Giám đốc hoặc Phó Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng của công ty phải cam kết nắm giữ 100% số cổ phiếu do mình sở hữu trong thời gian 6 tháng kể từ ngày niêm yết và 50% số cổ phiếu này trong thời gian 6 tháng tiếp theo, không tính số cổ phiếu thuộc sở hữu Nhà nước do các cá nhân trên đại diện nắm giữ.

Bảng 21: Hạn chế chuyển nhượng của thành viên chủ chốt và các tổ chức có người đại diện quản lý phần vốn tham gia vào thành viên chủ chốt PVI Invest

TT	Họ và tên	Chức vụ	Số lượng cổ phiếu bị hạn chế chuyển nhượng	
			06 tháng kể từ ngày niêm yết	06 tháng tiếp theo
1	Tôn Thiện Việt	Chủ tịch Hội đồng Quản trị	10.000	5.000
2	Đỗ Tuấn Bình	Ủy viên Hội đồng Quản trị, Tổng Giám đốc	0	0
3	Vũ Thành Lê	Ủy viên Hội đồng Quản trị	0	0
4	Ân Thanh Sơn	Ủy viên Hội đồng Quản trị	0	0
5	Nguyễn Đức Dân	Ủy viên Hội đồng Quản trị	14.500	7.250
6	Lê Thanh Tùng	Phó Tổng Giám đốc thường trực	7.500	3.750
7	Lê Minh Tuấn	Phó Tổng Giám đốc	10.000	5.000
8	Vũ Xuân Hân	Phó Tổng Giám đốc	10.000	5.000
9	Lê Hồng Hà	Phó Tổng Giám đốc	0	0
10	Phạm Thị Thanh Nga	Trưởng Ban Kiểm soát	1.000	500
11	Hồ Công Thành	Ủy viên Ban Kiểm soát	0	0
12	Nguyễn Vũ Tâm	Ủy viên Ban Kiểm soát	0	0
13	Phan Xuân Thắng	Kế toán trưởng	10.000	5.000
14	Tổng Công ty Cổ phần Bảo hiểm Dầu		6.955.200	3.477.600

	khí Việt Nam ***Đại diện quản lý phần vốn:*** Tôn Thiện Việt Vũ Thành Lê	Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc		
15	Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị và Khu công nghiệp Sông Đà ***Đại diện quản lý phần vốn:*** Nguyễn Đức Dân	Ủy viên HĐQT	600.000	300.000
16	Ngân hàng TMCP Quốc tế ***Đại diện quản lý phần vốn:*** Ân Thanh Sơn	Ủy viên HĐQT	1.200.000	600.000
Tổng số			8.818.200	4.409.100

Nguồn: Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển PVI

5. Giá trị sổ sách:

Bảng 22: Giá trị sổ sách tại thời điểm 31/12/2008, 31/12/2009 và 30/09/2010

Đơn vị: đồng

STT	Chỉ tiêu	31/12/2008	31/12/2009	30/09/2010(*)
1	Nguồn vốn chủ sở hữu	187.287.354.832	199.755.002.621	211.795.435.550
2	Quỹ khen thưởng phúc lợi	20.299.037	74.209.917	740.759.394
3	Tổng số cổ phiếu đang lưu hành	18.250.708	18.250.708	18.250.708
4	**Giá trị sổ sách**	**10.261**	**10.941**	**11.605**

Nguồn: BCTC đã được kiểm toán năm 2009 và BCTC Quý 3 năm 2010 của Công ty tự lập

Giá trị sổ sách tại thời điểm 31/12/2008 và 31/12/2009 được tính theo công thức: Giá trị sổ sách =(Nguồn vốn chủ sở hữu – Quỹ khen thưởng phúc lợi)/ Tổng số cổ phiếu đang lưu hành.

(*) Theo Thông tư 244/2009/TT-BTC ngày 31/12/2009 Hướng dẫn sửa đổi, bổ sung Chế độ kế toán Doanh nghiệp, số hiệu tài khoản 431- "Quỹ khen thưởng, phúc lợi" được đổi thành tài khoản 353 - Quỹ khen thưởng, phúc lợi vì vậy tại thời điểm 30/09/2010 giá trị sổ sách của PVI Invest được tính theo công thức:

Giá trị sổ sách = Nguồn vốn chủ sở hữu/ Tổng số cổ phiếu đang lưu hành

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

Điều lệ Tổ chức và hoạt động của Công ty không quy định cụ thể giới hạn về tỷ lệ nắm giữ của người nước ngoài đối với cổ phần Công ty. Tỷ lệ sở hữu cổ phần Công ty do người nước ngoài nắm giữ được thực hiện theo Quyết định số 55/2009/QĐ-TTg ngày 15/04/2009 của Thủ tướng Chính phủ. Theo đó, các tổ chức và cá nhân nước ngoài được sở hữu tối đa 49% tổng số cổ phần công ty được phép giao dịch.

Hiện nay, Công ty chưa có cổ đông là thể nhân hoặc pháp nhân nước ngoài.

7. Các loại thuế có liên quan:

Thuế giá trị gia tăng: Công ty thực hiện việc kê khai và hạch toán thuế GTGT theo phương pháp khấu trừ thuế.

Doanh nghiệp áp dụng việc kê khai, tính thuế GTGT theo hướng dẫn của luật thuế hiện hành với mức thuế suất GTGT là 10% đối với doanh nghiệp xây dựng công trình và kinh doanh khu đô thị, kinh doanh nhà chung cư. Công ty thực hiện việc kê khai và hạch toán thuế GTGT theo phương pháp khấu trừ.

Thuế thu nhập doanh nghiệp:

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành được xác định trên cơ sở thu nhập chịu thuế và thuế suất thuế TNDN trong năm hiện hành.

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại được xác định trên cơ sở số chênh lệch tạm thời được khấu trừ, số chênh lệch tạm thời chịu thuế và thuế suất thuế TNDN.

Năm 2008, Công ty áp dụng thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp là 28% trên lợi nhuận chịu thuế theo Nghị định số 24/2007/NĐ-CP ngày 14/02/2007. Thuế TNDN năm 2008 của Công ty được miễn giảm 30% thuế TNDN phải nộp quý 4 năm 2008

theo quy định tại Thông tư 03/2009/TT-BTC ngày 13/01/2009 hướng dẫn thực hiện giảm, gia hạn nộp thuế TNDN theo Nghị định số 30/2008/NQ-CP ngày 11/12/2008 của Chính phủ về những giải pháp cấp bách nhằm ngăn chặn suy giảm kinh tế, duy trì tăng trưởng kinh tế, bảo đảm an sinh xã hội.

Bắt đầu từ 01/01/2009, Công ty áp dụng thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp là 25% trên lợi nhuận chịu thuế theo Thông tư số 130/2008/TT-BTC hướng dẫn thi hành một số điều của Luật thuế thu nhập doanh nghiệp số 14/2008/QH12 và hướng dẫn thi hành Nghị định số 124/2008/NĐ-CP ngày 11 tháng 12 năm 2008 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật thuế thu nhập doanh nghiệp.

Thuế khác: Các loại thuế, phí khác doanh nghiệp thực hiện kê khai và nộp cho cơ quan thuế địa phương theo đúng quy định hiện hành của Nhà nước.

TỔ CHỨC KIỂM TOÁN: **CÔNG TY TNHH DELOITTE VIỆT NAM**

Địa chỉ: Số 8, Phạm Ngọc Thạch, Đống Đa, Hà Nội
Điện thoại: 043 8524123 Fax: 043 38524143

TỔ CHỨC TƯ VẤN: **CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN DẦU KHÍ**

Địa chỉ: Số 18 Lý Thường Kiệt, Hoàn Kiếm, Hà Nội
Điện thoại: 043 9343888 Fax: 043 9343999

Hà Nội, ngày tháng năm 2010

ĐẠI DIỆN TỔ CHỨC NIÊM YẾT

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN PVI

CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ	**TỔNG GIÁM ĐỐC**
Tôn Thiện Việt	**Đỗ Tuấn Bình**
PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC	**PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC**
Lê Thanh Tùng	**Vũ Xuân Hân**
PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC	**PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC**
Lê Minh Tuấn	**Lê Hồng Hà**
TRƯỞNG BAN KIỂM SOÁT	**KẾ TOÁN TRƯỞNG**
Phạm Thị Thanh Nga	**Phan Xuân Thắng**

Hà Nội, ngày tháng năm 2010

ĐẠI DIỆN TỔ CHỨC TƯ VẤN

CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN DẦU KHÍ

TỔNG GIÁM ĐỐC

Phạm Quang Huy

VI. PHỤ LỤC

1. Phụ lục I: Bản sao hợp lệ Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh
2. Phụ lục II: Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty
3. Phụ lục III: BCTC đã được kiểm toán năm 2009; BCTC Quý 3 năm 2010
4. Phụ lục IV: Sơ yếu lý lịch thành viên Hội đồng quản trị; Ban Giám đốc, Ban kiểm soát; Kế toán trưởng.