

BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN

2012



Công ty Cổ Phần Đầu tư và Thương mại PFV

Tháng 4/2013

MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông điệp của Chủ tịch Hội Đồng Quản Trị	01
Hoạt động của Công ty	02
Tổng quan, Tầm nhìn, Sứ mệnh, Giá trị cốt lõi	02
Tóm tắt tình hình tài chính	03
Quá trình phát triển và những sự kiện nổi bật	03
Lĩnh vực kinh doanh	04
Định hướng phát triển	05
Công ty liên kết	06
Kết quả kinh doanh của Công ty	07
Báo cáo của Hội đồng Quản trị	07
Báo cáo của Ban Giám đốc	08
Quản lý rủi ro	11
Quản trị doanh nghiệp	12
Các dự án	15
Dự án đang khai thác	15
Dự án đang triển khai	16
Tổ chức nhân sự	17
Cơ cấu tổ chức	17
Tóm tắt lý lịch Ban Điều hành	18
Cơ cấu lao động	19
Chính sách đối với người lao động	19
Thông tin cho cổ đông	22
Báo cáo Tài chính hợp nhất đã kiểm toán năm 2012	23

I. THÔNG điệp CỦA CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Thưa Quý Cổ đông,

Thay mặt Hội đồng Quản trị (HĐQT) và Ban Lãnh đạo Công ty Cổ Phần Đầu tư và Thương mại PFV (Công ty), tôi xin gửi đến Quý cổ đông lời chào trân trọng nhất cùng lời chúc sức khỏe, hạnh phúc, thành công!

Năm 2012, tình hình kinh tế Việt Nam và Thế giới tiếp tục diễn biến khó khăn, đặc biệt, bất động sản - lĩnh vực hoạt động của Công ty - đã kết thúc trong tình trạng kém lạc quan nhất trong khoảng 10 năm trở lại đây. Nguồn cung mặt bằng bán lẻ tiếp tục tăng trong khi nhu cầu và năng lực mua sắm giảm. Từ một thị trường được xếp hạng hấp dẫn nhất nhì khu vực và thế giới, năm 2012, ngành bán lẻ Việt Nam đã lọt khỏi danh sách TOP 30, kéo theo áp lực cạnh tranh khốc liệt giữa các chủ đầu tư cho thuê mặt bằng. Một số trung tâm thương mại phải tạm thời đóng cửa hoặc giảm giá để giữ khách thuê.

Trong bối cảnh khó khăn chung, Công ty cũng không tránh khỏi ảnh hưởng. Tuy nhiên, với nền tảng kinh tế và kinh nghiệm tốt do nằm trong hệ thống đơn vị thành viên của thương hiệu bất động sản danh tiếng Vingroup; đồng thời với sự nỗ lực hết mình của tập thể Ban Lãnh đạo và CBNV, Công ty vẫn hoàn thành các mục tiêu, kế hoạch đã đề ra từ đầu năm.

Trong năm qua, Công ty đã tiếp tục tập trung triển khai có hiệu quả công tác khai thác kinh doanh cho thuê Trung Tâm Thương Mại (TTTM) và tầng hầm đậu xe tại Vincom Center Bà Triệu - Tòa tháp C (tên gọi trước đây là Vincom Park Place). Năm 2012, kết quả kinh doanh của Công ty rất khả quan, doanh thu hoạt động kinh doanh chính đạt 128 tỷ đồng và lợi nhuận sau thuế đạt gần 327 tỷ đồng.

Ngoài dự án Vincom Center Bà Triệu - Tháp C đã hoàn thành, mang lại thành công lớn cả về doanh thu, lợi nhuận thì hầu hết các dự án khác của Công ty đều còn trong giai đoạn bắt đầu triển khai. Chính vì vậy, thành quả phát triển của Công ty trong năm vừa qua là rất đáng ghi nhận, đặc biệt là trong điều kiện khó khăn chung của nền kinh tế.

HĐQT Công ty đã phân tích, nghiên cứu thực trạng thị trường bất động sản và nền kinh tế Việt Nam để nhận định và đưa ra chiến lược kinh doanh trong năm tới. HĐQT Công ty nhận định: với bối cảnh chung của kinh tế Việt Nam, năm 2013 được dự báo sẽ tiếp tục là một năm đầy khó khăn, thách thức, đồng thời xác định rõ tiếp tục lựa chọn bất động sản làm hướng phát triển chiến lược, không ngừng nâng cao chất lượng dịch vụ tại tòa nhà đang khai thác. Bên cạnh đó, HĐQT cũng sẽ cùng với Ban Lãnh đạo Công ty nghiên cứu và tiếp tục mở rộng những hướng kinh doanh mới có hiệu quả, song song với việc thực hiện một cách nghiêm túc, chuyên nghiệp công tác quản trị doanh nghiệp, xây dựng thương hiệu và các chiến lược về nhân sự, văn hóa doanh nghiệp...

Thưa Quý Cổ đông,

Thay mặt cho HĐQT Công ty, một lần nữa tôi xin gửi lời tri ân chân thành đến Quý vị vì đã tin tưởng, ủng hộ và chia sẻ với Công ty trong thời gian qua. Công ty sẽ tiếp tục phấn đấu hoàn thành kế hoạch kinh doanh và các mục tiêu đã đặt ra cho năm 2013 cũng như các giai đoạn tiếp theo để gia tăng lợi ích lâu dài của Quý cổ đông.

Chúng tôi tin tưởng rằng, với những kế hoạch và chiến lược đã được tính toán cẩn trọng hướng tới sự phát triển bền vững, Công ty sẽ tiếp tục phát triển và gặt hái thành công để trở thành một trong những doanh nghiệp bất động sản có uy tín tại Việt Nam, đóng góp nhiều hơn nữa cho sự phát triển của xã hội.

Trân trọng cảm ơn!

CHỦ TỊCH HĐQT

Mai Hương Nội

II. HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

1. Tổng quan, Tầm nhìn, Sứ mệnh, Giá trị cốt lõi

Tổng quan

CÔNG TY CP ĐẦU TƯ VÀ THƯƠNG MẠI PFV (Công ty) được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0101787915 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 10/7/2008, thay đổi lần thứ 6 ngày 2/11/2010.

Công ty CP PFV là một doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực đầu tư kinh doanh bất động sản, sở hữu và khai thác tòa nhà TTTM - Căn hộ cao cấp Vincom Center Bà Triệu - Tháp C và phát triển các dự án nhằm mang lại nguồn thu ổn định hàng năm cho các cổ đông, đồng thời không ngừng tạo ra các giá trị gia tăng thông qua việc đầu tư vào các dự án mới.

Mục tiêu của Công ty là trở thành một trong những thương hiệu mạnh về bất động sản tại Việt Nam, niềm yết trên thị trường chứng khoán và sở hữu các bất động sản lớn.

Chỉ sau hơn 3 năm hoạt động, Công ty đã hoàn thành xây dựng và đưa vào khai thác công trình TTTM và căn hộ cao cấp tại 114 Mai Hắc Đế, Phường Lê Đại Hành, Quận Hai Bà Trưng, Hà Nội (Vincom Center Bà Triệu - Tháp C) với 208 căn hộ cao cấp, 7 tầng TTTM - Giải trí - Dịch vụ luôn đạt tỷ lệ lấp đầy cao (tính đến 31/12/2012 là 100%) và 3 tầng hầm kinh doanh bãi đậu xe. Thành công của dự án đã được các nhà đầu tư trong và ngoài nước đánh giá cao. Bên cạnh đó, Công ty CP PFV cũng đã và đang chủ trì, phối hợp với các đối tác để lên kế hoạch phát triển một số dự án bất động sản trung, cao cấp khác.

Tầm nhìn

Là công ty con của Tập đoàn Vingroup - Công ty CP, một trong những thương hiệu bất động sản hàng đầu Việt Nam, Công ty CP PFV phấn đấu trở thành một doanh nghiệp mạnh, lấy hoạt động đầu tư - kinh doanh bất động sản làm trọng tâm chiến lược và mong muốn tạo thêm một thương hiệu Việt mang đẳng cấp quốc tế.

Sứ mệnh

Đối với thị trường: Cung cấp các sản phẩm - dịch vụ bất động sản chất lượng cao, mang tính độc đáo và sáng tạo nhằm thỏa mãn tối đa nhu cầu khách hàng.

Đối với nhân viên: Tạo dựng cho cán bộ nhân viên một môi trường làm việc chuyên nghiệp, năng động, sáng tạo; tạo điều kiện thu nhập cao với nhiều cơ hội để phát triển năng lực, đóng góp giá trị và tạo dựng sự nghiệp thành đạt.

Đối với cổ đông: Mang lại cho cổ đông những lợi ích hấp dẫn, lâu dài thông qua việc triển khai chiến lược phát triển kinh doanh, áp dụng thông lệ quản trị doanh nghiệp khoa học theo tiêu chuẩn quốc tế. Đảm bảo và luôn gia tăng các giá trị đầu tư bền vững cho cổ đông.

Đối với xã hội: Hòa lợi ích doanh nghiệp với lợi ích xã hội; đóng góp tích cực vào các hoạt động hướng về cộng đồng, thể hiện tinh thần trách nhiệm công dân đối với đất nước.

Giá trị cốt lõi

Đầu tư bền vững, lấy khách hàng làm trung tâm;

Coi trọng đẳng cấp, chất lượng;

Đề cao tốc độ, hiệu quả trong công việc;

Tôn trọng sự khác biệt và năng lực sáng tạo;

Hiểu rõ sứ mệnh phục vụ và chỉ đảm nhận nhiệm vụ khi có đủ khả năng;

Tập thể đoàn kết, ứng xử nhân văn và coi trọng lòng trung thành;

Thượng tôn pháp luật và kỷ luật; và

Xây dựng văn hóa doanh nghiệp dựa trên khát vọng tiên phong và niềm tự hào về giá trị trí tuệ, bản lĩnh Việt Nam.

2. Tóm tắt hoạt động tài chính năm 2010 - 2012

	2012	2011	2010
Chỉ tiêu			
Doanh thu thuần	128.169.025.031	115.129.233.975	104.471.032.148
Giá vốn hàng bán	15.379.428.551	26.690.223.113	33.014.427.837
Lợi nhuận gộp	112.789.596.480	88.439.010.862	71.456.604.311
Lợi nhuận hoạt động	432.662.370.037	2.413.074.777	64.135.855.576
Lợi nhuận sau thuế	326.905.109.191	1.862.334.068	36.902.298.609
Tài sản ngắn hạn	900.288.102.717	652.167.094.335	733.501.117.832
Tài sản dài hạn	752.569.394.552	775.246.530.648	970.205.003.019
Tổng tài sản	1.652.857.497.269	1.427.413.624.983	1.703.706.120.851
Nợ phải trả	690.539.977.253	792.001.214.158	1.070.156.044.094
Vốn chủ sở hữu	962.317.520.016	635.412.410.825	633.550.076.757
Chỉ số tài chính			
Tỷ suất lợi nhuận gộp (%)	88,00	76,82	68,40
Tỷ suất lợi nhuận hoạt động (%)	337,57	2,10	61,39
Tỷ suất lợi nhuận sau thuế (%)	255,06	1,62	35,32
Tăng trưởng doanh thu thuần (%)	11,33	10,20	0,00
Tăng trưởng lợi nhuận sau thuế (%)	17.453,52	(95,00)	0,00
Nợ phải trả/Vốn chủ sở hữu (lần)	0,72	1,25	1,69
Lợi nhuận sau thuế/ Vốn chủ sở hữu (ROE) (%)	33,97	0,29	5,82
Lợi nhuận trên cổ phiếu (EPS) (đồng/cổ phiếu)	5.448	31	615

Nguồn: Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2010 – 2012

3. Quá trình phát triển và những sự kiện nổi bật

Công ty CP Đầu tư và Thương mại PFV - Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0101787915, được chuyển đổi từ Công ty TNHH Đầu tư và Thương mại PFV từ ngày 10/7/2008. Quá trình hình thành và phát triển của Công ty được tóm tắt như sau:

- Ngày 15/9/2005, Công ty TNHH Đầu tư và Thương mại PFV chính thức được Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp Giấy Chứng nhận ĐKKD số 0102022275, với tổng vốn điều lệ ban đầu là 200 tỷ đồng. Hoạt động chính của Công ty là kinh doanh bất động sản, cho thuê văn phòng và cung cấp các sản phẩm dịch vụ, giải trí;

- Trong quá trình hoạt động, với nhu cầu mở rộng hoạt động đầu tư, tháng 5/2007, Công ty chính thức đăng ký tăng vốn điều lệ lần thứ nhất lên 456,65 tỷ đồng để thực hiện Dự án xây dựng TTTM, Căn hộ cao cấp cho thuê tại 114 Mai Hắc Đế, Phường Lê Đại Hành, Hà Nội;
- Để đáp ứng nhu cầu hội nhập và đa dạng hóa các nguồn vốn đầu tư, ngày 10/7/2008, Công ty đã quyết định tăng vốn điều lệ lần thứ hai lên 600 tỷ đồng. Đồng thời, Công ty cũng đăng ký chuyển đổi hình thức Công ty từ Công ty TNHH sang Công ty CP với tên mới là Công ty CP Đầu tư và Thương mại PFV;
- Ngày 8/8/2009, Vincom Center Bà Triệu - Tháp C, tòa tháp hiện đại cao 25 tầng nổi và 3 tầng hầm chính thức được khai trương, liên thông với tháp A và B tạo thành một tổ hợp hoàn hảo gồm TTTM, căn hộ cao cấp, trường mẫu giáo Quốc tế và các dịch vụ thể thao, làm đẹp, giải trí sầm uất và sang trọng bậc nhất Thủ đô. Trong quý 4 năm 2009, Công ty cũng đã hoàn tất việc xây dựng và bàn giao các căn hộ cao cấp tại Vincom Center Bà Triệu;
- Ngày 23/7/2010, 60.000.000 cổ phiếu của Công ty đã chính thức được giao dịch trên thị trường UPCOM theo Thông báo số 618/TB-SGDHN ngày 14/7/2010 của Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội;
- Tháng 4/ 2012, Công ty tham gia góp vốn vào thành lập Công ty TNHH Vincom Retail;
- Đến nay, Công ty đã vận hành và quản lý hiệu quả khu TTTM và căn hộ cao cấp tại Vincom Center Bà Triệu - Tháp C đồng thời tổ chức nhiều sự kiện hoạt động trong các dịp lễ tết đáp ứng nhu cầu vui chơi giải trí của khách mua sắm và cư dân tại đây.

4. Lĩnh vực kinh doanh

Ngành, nghề kinh doanh của Công ty như sau (cập nhật theo Giấy Chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần 8 ngày 14/6/2012):

- Kinh doanh bất động sản (không bao gồm hoạt động tư vấn về giá đất);
- Dịch vụ cho thuê văn phòng, nhà ở, máy móc, thiết bị công trình;
- Kinh doanh khách sạn, Dịch vụ ăn uống, giải khát (không bao gồm kinh doanh phòng hát karaoke, quán bar, vũ trường);
- Tư vấn đầu tư (không bao gồm tư vấn pháp luật và tư vấn tài chính);
- Cho thuê nhà có phòng hòa nhạc, nhà hát, hội trường, phòng cưới, trường quay, rạp chiếu phim;
- Quảng cáo thương mại, Quảng cáo trưng bày, giới thiệu hàng hóa; Kê biển hiệu, quảng cáo; Quảng cáo phi thương mại;
- Dịch vụ vui chơi, giải trí: bi-a, trò chơi điện tử (không bao gồm trò chơi điện tử có thưởng), trò chơi dưới nước, trò chơi trên cạn, bơi lội (không bao gồm kinh doanh quán bar, phòng hát karaoke, vũ trường);
- Dịch vụ làm đẹp, thẩm mỹ (không bao gồm xăm mắt, xăm môi, và các công việc gây chảy máu);
- Xây dựng dân dụng và công nghiệp;
- Buôn bán hàng công, nông nghiệp, xây dựng, phương tiện vận tải, hàng điện tử, tin học, điện lạnh, dân dụng, tự động hóa, thiết bị bảo vệ phòng chống trộm tự động, hàng nông, lâm, thủy hải sản (trừ loại lâm sản Nhà nước cấm);

- Đại lý mua, đại lý bán, ký gửi hàng hóa;
- Tổ chức hội chợ, triển lãm thương mại;
- Dịch vụ trang trí khẩu hiệu;
- Dịch vụ vệ sinh, diệt côn trùng, chống mối mọt (không bao gồm dịch vụ bằng phương pháp xông hơi);
- Dịch vụ trông giữ xe ô tô, xe máy, xe đạp;
- Xây dựng, kinh doanh sân golf và các dịch vụ liên quan đến sân golf;
- Xây dựng, kinh doanh khu du lịch sinh thái và các dịch vụ liên quan đến khu du lịch sinh thái;
- Kinh doanh công viên cây xanh, công viên nước, vườn trại giải trí;
- Dịch vụ tắm hơi, xoa bóp (không bao gồm day ấn huyệt và xông hơi bằng thuốc y học cổ truyền);
- Sản xuất, truyền tải và phân phối điện;
- Khai thác, xử lý và cung cấp nước;
- Lắp đặt hệ thống điện;
- Lắp đặt hệ thống cấp, thoát nước, lò sưởi và điều hoà không khí;
- Thoát nước và xử lý nước thải;
- Thu gom rác thải không độc hại; và
- Dịch vụ hệ thống bảo đảm an toàn.

5. Định hướng phát triển

Mục Tiêu

- Kinh doanh hiệu quả, phát triển bền vững để duy trì doanh thu ổn định hàng năm nhằm thỏa mãn lợi ích cho cổ đông;
- Gia tăng giá trị thông qua việc đầu tư các dự án mới để đóng góp nhiều công trình có ích cho xã hội, nâng cao cuộc sống vật chất và tinh thần cho cán bộ nhân viên; và
- Trở thành một trong những Công ty bất động sản uy tín, sở hữu các bất động sản lớn và tiến tới niêm yết trên thị trường chứng khoán.

Chiến lược phát triển trung - dài hạn

- Chuyên nghiệp hóa các hoạt động quản lý tài sản, quản lý tòa nhà thông qua việc chú trọng đến chất lượng, sử dụng các đơn vị quản lý và tư vấn quốc tế, các công ty kiểm toán quốc tế, các nhà thầu có uy tín trong và ngoài nước;
- Thường xuyên cải tiến và bổ sung nguồn lực về quản trị, nguồn nhân lực, quỹ đất và tiềm lực tài chính để duy trì và nâng cao vị thế cạnh tranh;
- Đa dạng hóa trong việc phát triển các sản phẩm và dịch vụ về bất động sản sao cho phù hợp với nhu cầu của khách hàng và chu kỳ của thị trường bất động sản; và
- Sử dụng lợi thế, nguồn lực và kinh nghiệm để mở rộng đầu tư vào các dự án với các tiêu chí:
 - Tập trung vào việc kinh doanh bất động sản (TTTM, Căn hộ) và bất động sản du lịch
 - Xây dựng và phát triển một danh mục bất động sản cho thuê ổn định

- Bên cạnh việc tập trung khai thác hiệu quả tòa nhà Vincom Center Bà Triệu - tháp C tại địa chỉ 114 Mai Hắc Đế, trong thời gian tới, Công ty sẽ tiếp tục nghiên cứu việc phát triển danh mục bất động sản thương mại lớn bao gồm khu văn phòng và TTTM cao cấp.
- Duy trì hướng phát triển bền vững trên nền tảng: Phát triển doanh nghiệp song hành với đóng góp tích cực cho sự phát triển của văn hóa - xã hội và môi trường.
- Là doanh nghiệp mang thương hiệu Việt, Công ty hiểu rõ trách nhiệm của mình đối với sự phát triển chung của xã hội, của đất nước, tham gia góp sức cho các hoạt động xã hội, hoạt động vì lợi ích cộng đồng là những hoạt động thường xuyên của Công ty ngay từ những ngày đầu thành lập.

6. Các công ty liên kết (tại thời điểm ngày 31/12/2012)

ST T	Tên	Ngày và nơi thành lập/ Trụ sở kinh doanh	Hoạt động chính	Vốn điều lệ (tỷ VND)	Tỷ lệ biểu quyết (%)
1	Công ty CP Đầu tư và Phát triển Bất động sản Hải Phòng	Ngày 05/01/2004 Số 5 Lê Thánh Tông, phường Máy Tơ, quận Ngô Quyền, thành phố Hải Phòng	Kinh doanh Bất động sản	300	41
2	Công ty Trách nhiệm Hữu Hạn Vincom Retail	Ngày 11/4/2012 191 Bà Triệu, phường Lê Đại Hành, quận Hai Bà Trung, Hà Nội	Kinh doanh Bất động sản	6	10
3	Công ty Trách Nhiệm Hữu Hạn Bất động sản Tây Tăng Long	Ngày 21/8/2008 72 Lê Thánh Tôn, phường Bến Nghé, quận 1, TP.HCM	Kinh doanh Bất động sản	300	10

III. KẾT QUẢ KINH DOANH CỦA CÔNG TY

1. Báo cáo của Hội đồng Quản trị

Tình hình kinh tế vĩ mô năm 2012

Năm 2012 là năm nền kinh tế Việt Nam chịu áp lực nặng nề của cuộc khủng hoảng kinh tế kéo dài từ đầu thập niên với sự suy giảm trong hầu hết các lĩnh vực, tốc độ tăng trưởng chỉ đạt 5,2%, tỉ lệ tăng trưởng thấp nhất trong thập niên qua và đối mặt với nhiều thách thức lớn.

Một năm khó khăn của ngành bất động sản

Năm 2012 cũng là năm ảm đạm nhất của bất động sản Việt Nam. Giá nhà đất nhiều nơi sụt giảm mạnh. Mặc dù các chủ đầu tư đã đưa ra nhiều gói hỗ trợ để hấp dẫn người mua nhưng thị trường gần như không có thanh khoản tại tất cả các phân khúc.

Trong lĩnh vực cho thuê TTTM, từ một thị trường được xếp hạng hấp dẫn nhất nhì khu vực và thế giới, năm 2012, ngành bán lẻ Việt Nam không còn nằm trong danh sách TOP 30, kéo theo áp lực cạnh tranh lớn giữa các chủ đầu tư. Nguồn cung mặt bằng bán lẻ tiếp tục tăng trong khi nhu cầu và năng lực mua sắm giảm đã khiến một số TTTM phải tạm thời đóng cửa hoặc chính khách thuê gian hàng đóng cửa đã kéo mặt bằng giá cho thuê TTTM giảm theo.

Kết quả kinh doanh

Doanh thu năm 2012 đạt 128,17 tỷ đồng, tăng 13,04 tỷ đồng, tương đương 11,33% so với năm 2011, tổng lợi nhuận sau thuế đạt 326,91 tỷ đồng, tăng 325,04 tỷ đồng so với năm 2011.

Trong năm 2012, mặc dù thị trường cho thuê bất động sản không mấy sáng sủa, tòa nhà Vincom Center Bà Triệu - Tháp C vẫn đạt doanh thu ổn định và tỷ lệ cho thuê đạt gần 100%. Các gian hàng tại TTTM đã liên tục được nâng cấp và luôn duy trì lượng khách mua sắm ở mức cao.

Tăng trưởng năm 2012 so với 2011

Chỉ tiêu (đồng)	Năm 2012	Năm 2011	% Tăng trưởng
Doanh thu thuần	128.169.025.031	115.129.233.975	11,33%
Lợi nhuận trước thuế	434.043.016.471	5.459.642.064	7.850,03%
Lợi nhuận sau thuế	326.905.109.191	1.862.334.068	17.453,52%

Nỗ lực để tiếp tục tạo dựng vị thế tại thị trường bất động sản Việt Nam

Năm 2012, Công ty đã tiếp tục nỗ lực để không ngừng duy trì vị thế trong lĩnh vực TTTM tại thị trường bất động sản Việt Nam bằng việc tập trung khai thác và duy trì hiệu quả hoạt động 100% của TTTM tòa nhà Vincom Center Bà Triệu - Tháp C. Kể từ khi hoàn thành và đưa vào hoạt động tháng 8/2009, Vincom Center Bà Triệu - Tháp C đã cung cấp cho thị trường thêm gần 14.000 m² diện tích khu TTTM và dịch vụ. Được nối liền với Vincom Center Bà Triệu - Tháp A và B, là TTTM hiện đại theo tiêu chuẩn quốc tế đầu tiên tại Hà Nội khai trương năm 2004 bằng hệ thống đường liên thông ở tầng 3,4,5, nơi đây đã tạo thành tổ hợp mua sắm, giải trí lớn và hiện đại nhất tại Thủ đô. Trong năm 2012, mặc dù kinh tế khó khăn, các thương hiệu quốc tế nổi tiếng như FCUK, Mango, Charles and Keith, Naf Naf, Axara... tại TTTM vẫn duy trì hoạt động kinh doanh hiệu quả. Tỷ lệ cho thuê bình quân TTTM duy trì ở mức cao đạt gần 100%. Nơi đây vẫn là điểm đến mua sắm, hẹn gặp và tổ chức các sự kiện ngoài trời được ưa thích nhất tại trung tâm thủ đô.

Thách thức trong năm 2013

Theo Tổ chức Ngân hàng Thế giới, nền kinh tế toàn cầu năm 2013 tiếp tục đối mặt với nhiều khó khăn trong việc tìm lại đà tăng trưởng, dù tình hình trên các thị trường tài chính đã được cải thiện. Do đó tổ chức này quyết định hạ mạnh dự báo tăng trưởng trong năm nay.

Năm 2013, Chính phủ Việt Nam sẽ tiếp tục thực hiện chính sách tiền tệ thắt chặt, ưu tiên ổn định kinh tế vĩ mô, lạm phát được kiểm chế ở mức thấp hợp lý. Mặc dù giai đoạn khó khăn vẫn còn ở phía trước song nền kinh tế Việt Nam năm 2013 đang có những tín hiệu khả quan với nhiều giải pháp đồng bộ của Chính phủ. Đặc biệt là các nhóm giải pháp nhằm khắc phục tình trạng đình đốn sản xuất của các doanh nghiệp như thực hiện chính sách miễn giảm thuế, phí; giải pháp phá băng thị trường bất động sản nhằm giải quyết vấn đề nợ xấu, nhất là nợ xấu trong hệ thống ngân hàng.

Thị trường bán lẻ năm 2013 được dự báo sẽ tiếp tục phải đối mặt với nhiều thách thức do nguồn cung TTTM tăng mạnh, áp lực giảm giá thuê và cạnh tranh là khá lớn. Ngoài ra, kinh tế khó khăn sẽ ảnh hưởng trực tiếp đến sức mua, nhu cầu mua sắm và tiêu dùng của khách hàng.

Định hướng hoạt động trong năm 2013

Trong thời gian tới, hoạt động kinh doanh của Công ty tiếp tục được duy trì theo định hướng đã xác định. Để thực hiện được mục tiêu đã đề ra, trong năm 2013, Công ty sẽ triển khai các hoạt động cụ thể như sau:

- nỗ lực kinh doanh, tiếp tục duy trì tổ chức khai thác tốt và hiệu quả tổ hợp Trung tâm thương mại và căn hộ cao cấp thuộc Tháp C - Tòa nhà Vincom Center Bà Triệu, 114 Mai Hắc Đế, phường Lê Đại Hành, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội; Tận dụng và phát huy lợi thế cạnh tranh của tổ hợp Trung tâm thương mại và căn hộ cao cấp về vị trí đắc địa, đẳng cấp quốc tế, giá cả cạnh tranh, chất lượng dịch vụ và phong cách phục vụ chuyên nghiệp;
- Phối hợp triển khai các dự án đã và đang tham gia đầu tư, đẩy mạnh tiến độ thi công để hoàn thành đúng tiến độ đã đặt ra, sớm mang lại lợi ích kinh tế và thu hồi vốn đầu tư;
- Chuyên nghiệp hóa các hoạt động quản lý tài sản, quản lý tòa nhà và quản lý bất động sản thông qua việc chú trọng đến chất lượng, sử dụng các đơn vị quản lý và tư vấn quốc tế, ứng dụng các công nghệ tin học tiên tiến vào hoạt động quản trị và không ngừng xây dựng, nâng cấp đội ngũ nhân sự trong lĩnh vực này để đáp ứng nhu cầu quản lý điều hành bất động sản của Công ty; và
- Tích cực mở rộng hợp tác với các công ty có nhiều kinh nghiệm trong các lĩnh vực chuyên môn để học hỏi và nâng cao hiệu quả của dự án đầu tư.

2. Báo cáo của Ban Giám đốc

Kết quả năm 2012 so với kế hoạch

Chỉ tiêu	Thực hiện (tỷ đồng)	Kế hoạch (tỷ đồng)	% Hoàn thành
Doanh thu thuần	128,17	128,13	100,03
Chi phí	26,32	40,86	64,42
Lợi nhuận trước thuế	434,04	2,95	14.713,22
Lợi nhuận sau thuế	326,91	2,21	14.792,31

Năm 2012, mặc dù phải đối mặt với những thách thức và khó khăn của nền kinh tế, hoạt động kinh doanh TTTM thuộc Vincom Center Bà Triệu - Tháp C, số 114 Mai Hắc Đế, phường Lê Đại Hành, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội vẫn diễn ra ổn định.

Doanh thu cho thuê TTTM tăng 13,04 tỷ đồng so với năm 2011 và vượt 0,03% so với kế hoạch đặt ra. Tổng lợi nhuận sau thuế đạt gần 326,91 tỷ đồng, tăng 325,04 tỷ so với năm 2011. Nguyên nhân chủ yếu do tăng lợi nhuận của hoạt động tài chính từ việc hoán đổi Cổ phiếu VPL lấy Cổ phiếu VIC trong năm 2012.

Lợi nhuận gộp cả năm là 112,79 tỷ đồng với tỷ lệ lợi nhuận gộp trên tổng doanh thu đạt 88%. Thu nhập ròng từ hoạt động tài chính là 330,81 tỷ đồng, tăng 405,88 tỷ đồng so với năm 2011, chủ yếu là do thu nhập từ hoạt động hoán đổi Cổ phiếu VPL lấy Cổ phiếu VIC đạt 422,14 tỷ đồng, lãi thu được từ các khoản đầu tư ngắn hạn và dài hạn giảm 23,08 tỷ đồng trong khi chi phí tài chính giảm 6,82 tỷ đồng.

Chi phí bán hàng trong năm 2012 giảm gần 0,06 tỷ đồng so với năm 2011. Chi phí quản lý năm 2012 tăng gần 0,04 tỷ đồng so với năm 2011 do Công ty đã thuê Dịch vụ quản lý TTTM. Theo đó, Công ty cũng đã tinh giản tối đa chi phí nhân sự và chi phí quản lý khác của Công ty.

Tổng số thuế đã nộp cho Ngân sách nhà nước (gồm thuế GTGT, thuế thu nhập doanh nghiệp và các loại thuế khác) trong năm 2012 là 11,26 tỷ đồng.

Các chỉ tiêu tài chính cơ bản năm 2012

Chỉ tiêu	ĐV	Năm 2012	Năm 2011
Cơ cấu tài sản			
Tài sản dài hạn / Tổng tài sản	%	45,53	54,31
Tài sản ngắn hạn / Tổng tài sản	%	54,47	45,69
Cơ cấu nguồn vốn			
Nợ phải trả / Tổng nguồn vốn	%	41,78	55,49
Nguồn vốn chủ sở hữu / Tổng nguồn vốn	%	58,22	44,51
Khả năng thanh toán			
Khả năng thanh toán nhanh	lần	1,64	1,11
Khả năng thanh toán hiện hành	lần	1,65	1,16
Tỷ suất lợi nhuận			
Lợi nhuận sau thuế / Tổng tài sản	%	19,78	0,13
Lợi nhuận sau thuế / Doanh thu thuần	%	255,06	1,62
Lợi nhuận sau thuế / Nguồn vốn chủ sở hữu	%	33,97	0,29

Năm 2012 tiếp tục là năm mà hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty đi vào ổn định. Trong bối cảnh thị trường có nguồn cung về mặt bằng bán lẻ, TTTM tăng cao trong năm nhưng việc khai thác TTTM tại tòa nhà bắt đầu hoạt động từ cuối tháng 8/2009 vẫn ổn định với tỷ lệ lấp đầy luôn đạt 100%, đã góp phần tạo ra nguồn doanh thu ổn định cho Công ty và mang lợi nhuận lớn cho các cổ đông.

Thay đổi về Tài sản:

Tổng tài sản của Công ty đạt 1.652,86 tỷ, tăng 225,44 tỷ so với năm 2011. Các tài sản tăng đột biến trong năm chủ yếu là do các nguyên nhân sau:

- Tăng các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn do lãi từ hoán đổi Cổ phiếu VPL lấy VIC: 422,14 tỷ
- Giảm các khoản đầu tư ngắn hạn 150,37 tỷ
- Giảm các khoản đầu tư tài chính dài hạn: 3,51 tỷ

- Giảm các khoản phải thu ngắn hạn: 18,24 tỷ
- Giảm số dư tiền gửi tại các ngân hàng 4,32 tỷ đồng.
- Giảm chi phí trả trước, bất động sản đầu tư, tài sản cố định và tài sản khác: 20,26 tỷ.

Lãi từ hoán đổi Cổ phiếu là lãi chưa thực hiện do trong năm Công ty vẫn đang nắm giữ số Cổ phiếu này. Tiền thu được từ việc giảm các tài sản trên đã được Công ty dùng để mua lại trước hạn Trái phiếu PFV.

Thay đổi về Nguồn vốn và Vay nợ:

Các nguồn vốn vay trong năm 2012

- Trong năm, Công ty không phát sinh thêm các nguồn vốn vay.
- Trái phiếu do Công ty phát hành để bổ sung nguồn vốn cho việc thực hiện dự án của Công ty với tổng giá trị phát hành trong năm 2009 và 2010 là 650 tỷ đồng, đáo hạn năm 2012 và 2013, lãi suất năm thứ nhất là 12,5%, các năm tiếp theo áp dụng lãi suất thả nổi. Tuy nhiên, trong năm 2012, Công ty đã thực hiện việc mua lại trước hạn Trái phiếu này. Hiện nay, Công ty không còn khoản trái phiếu dài hạn nào.

Tăng nguồn vốn chủ sở hữu

- Trong năm Công ty không có sự thay đổi về nguồn vốn chủ sở hữu.

Phương án sử dụng Lợi nhuận sau thuế 2012

Theo Báo cáo tài chính năm 2012 của Công ty CP PFV đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam:

- Lợi nhuận sau thuế năm 2012 của Công ty là: 326.905.109.191 đồng
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối tại thời điểm ngày 31/12/2012 là: 360.472.405.086 đồng.

HDQT đã đề nghị Đại hội đồng cổ đông phê duyệt phương án không chi trả cổ tức cho năm 2012. Toàn bộ lợi nhuận sau thuế chưa phân phối hiện có sẽ được giữ lại để đảm bảo nguồn vốn cho hoạt động kinh doanh của Công ty.

Định hướng thực hiện trong năm 2013

Trong thời gian tới, hoạt động kinh doanh của Công ty tiếp tục được duy trì theo định hướng đã xác định. Theo đó, Công ty sẽ phấn đấu để trở thành một trong những công ty bất động sản hàng đầu Việt Nam, phát triển theo tiêu chí bền vững và hiệu quả. Để thực hiện được mục tiêu này, trong năm 2013, Ban Giám đốc sẽ triển khai các hoạt động cụ thể như sau:

- Nỗ lực kinh doanh, tiếp tục duy trì tổ chức khai thác tốt và hiệu quả khu TTTM và căn hộ cao cấp thuộc Tháp C - Tòa nhà Vincom Center Bà Triệu;
- Nhanh chóng triển khai các dự án đã và đang đầu tư, đẩy mạnh tiến độ thi công để hoàn thành đúng tiến độ đã đặt ra, sớm mang lại lợi ích kinh tế và thu hồi vốn đầu tư
- Không ngừng nâng cao chất lượng nguồn nhân lực và tiếp tục hoàn thiện văn hóa doanh nghiệp;
- Đẩy mạnh áp dụng công nghệ quản trị hiện đại, hướng tới thông lệ quốc tế.

Để hiện thực hóa chiến lược kinh doanh này, Ban Lãnh đạo Công ty đã đặt ra kế hoạch kinh doanh năm 2013 như sau:

- Doanh thu thuần:	130,99 tỷ đồng
- Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh (chưa bao gồm lãi/lỗ từ hoạt động tài chính):	97,04 tỷ đồng
- Lợi nhuận sau thuế:	18,54 tỷ đồng

Trên cơ sở những kết quả đã đạt được trong năm 2012, Công ty với đội ngũ Cán bộ lãnh đạo cũng như Cán bộ nhân viên trẻ, có năng lực và đầy tâm huyết, với quyết tâm nỗ lực phấn đấu xây dựng và phát triển Công ty ngày một lớn mạnh, sẽ tiếp tục phát huy những thành tích đã đạt được, triển khai có hiệu quả nhất các đường lối, chiến lược đã được HĐQT hoạch định để dần trở thành thương hiệu Bất động sản hàng đầu trên thị trường trong nước và quốc tế.

3. Quản lý rủi ro

Nghiệp vụ quản lý rủi ro là nghiệp vụ không thể thiếu cho toàn bộ hoạt động kinh doanh của Công ty. Công ty đã xây dựng hệ thống kiểm soát nhằm đảm bảo sự cân bằng ở mức hợp lý giữa chi phí rủi ro phát sinh và chi phí quản lý rủi ro. Ban Giám đốc liên tục theo dõi quy trình quản lý rủi ro của Công ty để đảm bảo sự cân bằng hợp lý giữa rủi ro và kiểm soát rủi ro.

Ban Giám đốc xem xét và thống nhất áp dụng các chính sách quản lý cho những rủi ro nói trên như sau:

Rủi ro kinh tế

Tốc độ tăng trưởng kinh tế của Việt Nam sẽ tác động mạnh mẽ đến nhu cầu mua sắm, vui chơi giải trí. Điều đó sẽ ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh của các khách thuê của Công ty và tỷ lệ lấp đầy, giá thuê tại TTTM của Công ty.

Để hạn chế tác động từ rủi ro này, Ban lãnh đạo Công ty đã xây dựng các chiến lược kinh doanh linh hoạt. Bên cạnh việc phối hợp tổ chức các chương trình sự kiện hỗ trợ khách thuê và tổ chức các chương trình sự kiện để đồng thời đưa ra các quyết sách nhằm duy trì và nâng cao chất lượng của các dự án đang khai thác.

Rủi ro thị trường

Rủi ro thị trường là rủi ro mà giá trị hợp lý của các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của giá thị trường. Giá thị trường có bốn loại rủi ro: rủi ro lãi suất, rủi ro tiền tệ, rủi ro giá hàng hóa và rủi ro về giá khác, chẳng hạn như rủi ro về giá cổ phần. Công cụ tài chính bị ảnh hưởng bởi rủi ro thị trường bao gồm các khoản vay và nợ, trái phiếu doanh nghiệp, các khoản đầu tư tài chính.

Rủi ro lãi suất

Rủi ro lãi suất là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của lãi suất thị trường.

Rủi ro ngoại tệ

Rủi ro ngoại tệ là rủi ro mà giá trị hợp lý của dòng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính biến động do thay đổi của tỷ giá hối đoái. Công ty chịu rủi ro do sự thay đổi của tỷ giá hối đoái liên quan trực tiếp đến các hoạt động kinh doanh của Công ty (khi doanh thu và chi phí được thực hiện bằng đơn vị tiền tệ khác với đồng tiền hạch toán của Công ty).

Công ty không sử dụng bất kỳ công cụ tài chính phái sinh nào để phòng ngừa rủi ro ngoại tệ của mình. Rủi ro do sự thay đổi tỷ giá hối đoái với các loại ngoại tệ khác của Công ty là không đáng kể.

Rủi ro về giá cổ phiếu

Các cổ phiếu đã niêm yết do Công ty nắm giữ bị ảnh hưởng bởi các rủi ro thị trường phát sinh từ tính không chắc chắn về giá trị tương lai của cổ phiếu đầu tư. Công ty quản lý giá rủi ro về giá cổ phiếu bằng cách thiết lập hạn mức đầu tư. Hội đồng Quản trị của Công ty cũng xem xét và phê duyệt các quyết định đầu tư vào cổ phiếu.

Rủi ro tín dụng

Rủi ro tín dụng là rủi ro mà một bên tham gia trong một công cụ tài chính hoặc hợp đồng khách hàng không thực hiện các nghĩa vụ của mình, dẫn đến tổn thất về tài chính. Công ty có rủi ro tín dụng từ các hoạt động sản xuất kinh doanh của mình (chủ yếu đối với các khoản phải thu khách hàng) và từ hoạt động tài chính của mình, bao gồm tiền gửi ngân hàng cũng như các khoản cho vay.

Rủi ro thanh khoản

Rủi ro thanh khoản là rủi ro Công ty gặp khó khăn khi thực hiện các nghĩa vụ tài chính do thiếu vốn. Rủi ro thanh khoản của Công ty chủ yếu phát sinh từ việc các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính có các thời điểm đáo hạn lệch nhau.

Công ty quản trị rủi ro thanh khoản thông qua việc sắp xếp các hợp đồng tín dụng dài hạn từ ngân hàng để đảm bảo các khoản vay này sẽ được hoàn trả sau khi Công ty hoàn thành và đưa các dự án bất động sản vào hoạt động. Không có khoản tín dụng ngân hàng nào chưa được sử dụng hết tại ngày 31 tháng 12 năm 2012.

Rủi ro đặc thù

Trong ngắn hạn, doanh thu và lợi nhuận của Công ty sẽ phụ thuộc phần lớn vào doanh thu từ dự án Vincom Center Bà Triệu - Tháp C, những rủi ro trong kinh doanh như không thể cho thuê hết mặt bằng hay giá thuê giảm có thể ảnh hưởng đến sự tăng trưởng và dòng tiền của Công ty.

Với kinh nghiệm đã tích lũy được và những lợi thế có sẵn, Công ty CP PFV hiện đang hạn chế tốt rủi ro này. Trong năm 2012, tỷ lệ cho thuê TTTM bình quân đạt gần 100%. Ngoài ra, Vincom Center Bà Triệu - Tháp C nằm ở vị trí trung tâm, được xây dựng và quy hoạch và quản lý theo tiêu chuẩn cao cấp nên giá cho thuê TTTM luôn được duy trì ở mức cao.

4. Quản trị doanh nghiệp**Hoạt động của Hội đồng Quản trị**

Trong năm 2012, Hội đồng Quản trị (“**HDQT**”) Công ty đã đưa ra các quyết định, các chỉ đạo chính xác, kịp thời mang lại hiệu quả kinh tế, hiệu quả đầu tư cho Công ty.

HDQT Công ty đã thông qua nhiều nghị quyết quan trọng gồm:

- Tham gia góp vốn thành lập Công ty TNHH Vincom Retail;
- Phê duyệt phương án mua lại trái phiếu Công ty trước hạn;
- Ban hành Quy chế công bố thông tin;
- Phê duyệt nội dung liên quan đến giao dịch với Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam (Techcombank);
- Phê duyệt hợp đồng nguyên tắc về việc cung cấp khoản vay, ứng vốn, bảo lãnh, các biện pháp giao dịch bảo đảm;

- Lấy ý kiến bằng văn bản của ĐHCĐ Công ty để thông qua giao dịch chuyển nhượng cổ phần của các cổ đông trong Công ty;
- Phê duyệt việc rút tài sản của Công ty làm tài sản bảo đảm cho Trái phiếu của Công ty CP Bất động sản Viettronics; và
- Phê duyệt việc sử dụng tài sản của Công ty làm tài sản bảo đảm cho Trái phiếu của Công ty CP Đầu tư và Phát triển Địa ốc Thành phố Hoàng Gia.

Hoạt động giám sát của HĐQT

HĐQT đã đẩy mạnh công tác giám sát hoạt động của Ban Giám đốc và các cán bộ quản lý khác nhằm đảm bảo hoạt động của Công ty được an toàn, tuân thủ theo đúng pháp luật, triển khai thực hiện theo đúng các Nghị quyết của ĐHCĐ và HĐQT.

Hoạt động của Ban Kiểm soát, HĐQT trong năm 2012 cũng được tăng cường nhằm phát huy vai trò quan trọng trong việc giám sát hoạt động của Công ty, kịp thời phát hiện và khắc phục các điểm yếu, tạo đà cho việc phát triển bền vững, đảm bảo cân đối hài hòa lợi ích của Công ty, cổ đông, đối tác và bạn hàng cũng như quyền lợi của người lao động.

Ban Lãnh đạo, cán bộ phụ trách các phòng ban, bộ phận trực thuộc đã tiến hành nghiêm túc việc kiểm tra định kỳ, đột xuất nên đã không để xảy ra thiệt hại về mặt vật chất, sai phạm trong công tác, hạn chế đến mức thấp nhất việc lãng phí, cũng như các rủi ro tác nghiệp.

Hoạt động của Ban Kiểm Soát

Đánh giá tình hình tài chính của Công ty: Ban Kiểm soát thống nhất với các nội dung của Báo cáo tài chính năm 2012 của Công ty đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam. Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính tại thời điểm ngày 31/12/2012, kết quả hoạt động kinh doanh, lưu chuyển tiền tệ cho giai đoạn tài chính từ 01/01/2012 đến 31/12/2012, phù hợp với các quy định của hệ thống kế toán hiện hành.

Là Công ty đại chúng hiện đang đăng ký giao dịch tại thị trường UpCom-HNX, Hội đồng quản trị (“HĐQT”) và Ban Giám đốc Công ty luôn xác định mọi hoạt động của đơn vị luôn cần phải minh bạch và việc duy trì tốt hiệu quả kinh doanh đồng thời tuân thủ đầy đủ các quy định của pháp luật là một trong những mục tiêu quan trọng.

Ban Kiểm soát đánh giá các hoạt động của Công ty trong năm 2012 phát triển an toàn, bền vững, tuân thủ theo đúng luật pháp. Việc triển khai thực hiện các Nghị quyết của Đại hội đồng Cổ đông và HĐQT cũng đã được giám sát chặt chẽ, đảm bảo đúng định hướng đề ra.

Trong phạm vi quyền hạn, trách nhiệm của mình, Ban Kiểm soát đánh giá Ban Giám đốc và các phòng ban liên quan đã tổ chức thực hiện tốt và không để xảy ra thiếu sót hay vi phạm nào lớn ảnh hưởng tới hoạt động của Công ty.

Thay đổi nhân sự và thù lao của HĐQT, Ban Kiểm soát và Ban Giám đốc

Thay đổi về Thành viên HĐQT trong năm:

- Miễn nhiệm Thành viên HĐQT Bà Võ Thị Phương Thảo từ ngày 13/03/2012.
- Bầu bổ sung Thành viên HĐQT Ông Phạm Văn Khương từ ngày 01/06/2012.

IV. CÁC DỰ ÁN

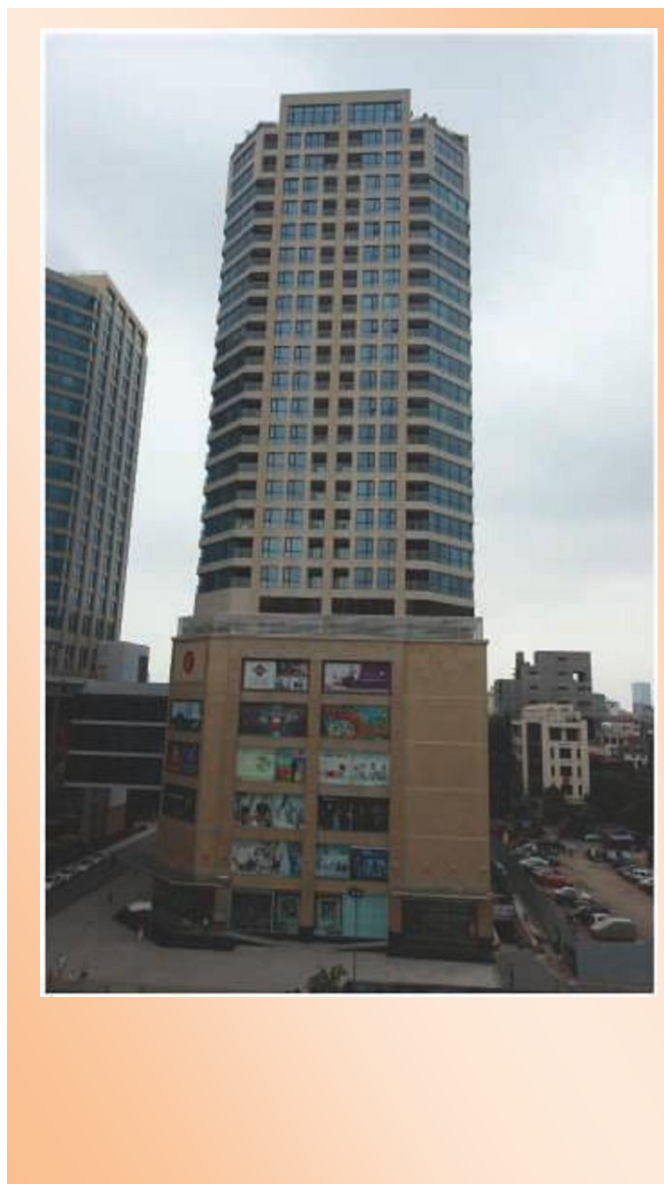
1. Dự án đang khai thác

Vincom Center Bà Triệu - Tháp C

Được đưa vào hoạt động từ tháng 8/2009, Vincom Center Bà Triệu - Tháp C cùng với tháp đôi A và B trở thành tổ hợp TTTM, văn phòng cho thuê và căn hộ cao cấp hiện đại và quy mô bậc nhất Hà Nội.

Tòa tháp nằm tại số 114 Mai Hắc Đế, Quận Hai Bà Trưng, gần các tuyến giao thông và các vị trí trọng yếu của thủ đô Hà Nội, có 3 tầng hầm gửi xe và 25 tầng nổi. 7 tầng nổi đầu tiên được biết đến với tên gọi trước đây là “Vincom Galleries”, là TTTM tập trung các thương hiệu cao cấp trong nước và quốc tế. Ngoài ra, tòa tháp còn có trung tâm chăm sóc sức khỏe (Gym & Spa), khu vui chơi giải trí và trường mầm non Quốc tế. Đặc biệt, tòa nhà được thiết kế với đường đi bộ tiện lợi, nối liền với TTTM và khu gửi xe của Vincom Center Bà Triệu - Tháp A và B tại các tầng 3, 4, 5 và tầng hầm B2. Kể từ khi đi vào hoạt động, tỷ lệ lấp đầy của phần trung tâm thương mại luôn đạt gần 100%, mang lại nguồn doanh thu ổn định và tăng trưởng bền vững cho Công ty.

Các tầng phía trên TTTM của Vincom Center Bà Triệu - Tháp C là khu căn hộ cao cấp và sang trọng. Toàn bộ 208 căn hộ đã được chuyển nhượng và bàn giao cho khách mua vào tháng 12/2009. Tính đến 31/12/2012, tỷ lệ lợi ích của PFV tại Vincom Center Bà Triệu - Tháp C là 100%.



2. Dự án đang triển khai

Dự án Vincom Hải Phòng

Dự án Vincom Hải Phòng nằm tại số 4 và 5 Lê Thánh Tông, Quận Ngô Quyền, Hải Phòng. Đây sẽ là dự án phức hợp bao gồm TTTM, văn phòng, căn hộ và khu vực đậu xe trên khu đất có diện tích rộng 19.852 m².



Hải Phòng là cảng chính của miền Bắc và là thành phố lớn thứ ba của Việt Nam, nằm cách Thủ đô Hà Nội khoảng 120 km. Thành phố Hải Phòng nằm ở vị trí chiến lược và là trung tâm kinh tế và công nghiệp quan trọng của khu vực. Tháng 10/2008, Trung Quốc và Việt Nam đã ký thoả thuận xây dựng khu hợp tác thương mại và kinh tế Trung Quốc - Việt Nam với diện tích 800 ha ở Hải Phòng.

Dự án Vincom Hải Phòng có vị trí hết sức thuận lợi, nằm đối diện cảng Hải Phòng, cách trung tâm kinh tế hiện tại của Hải Phòng khoảng 1 km về phía Đông và cách khu kinh tế Đình Vũ khoảng 5 km về phía Đông Nam. Theo quy hoạch tổng thể mới của Thành phố, khu vực này sẽ trở thành trung tâm hành chính, tài chính ngân hàng và dịch vụ du lịch, thương mại của Hải Phòng.

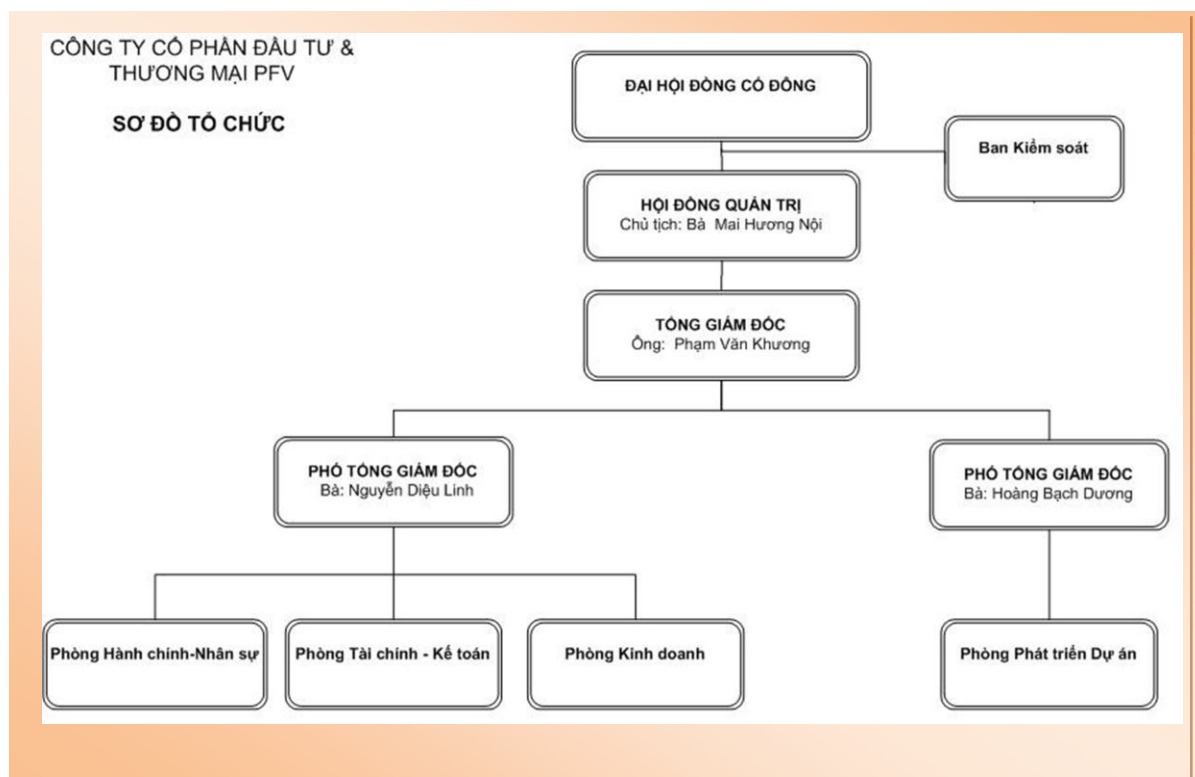
Với những lợi thế đó, dự án được kỳ vọng sẽ trở thành tổ hợp TTTM, văn phòng, căn hộ cao cấp hàng đầu tại Hải Phòng, đáp ứng được nhu cầu về văn phòng làm việc và căn hộ cho các đối tượng là doanh nghiệp trong và ngoài nước, các chuyên gia nước ngoài và các cá nhân có thu nhập cao.

Dự án dự kiến được khởi công vào quý 3/2013 và hoàn thành vào quý 2/2015. Tính đến 31/12/2012, tỷ lệ lợi ích của PFV trong dự án Vincom Hải Phòng là 41%.

V. TỔ CHỨC NHÂN SỰ

1. Cơ cấu tổ chức

Công ty CP PFV được tổ chức và điều hành theo mô hình Công ty Cổ phần, tuân thủ theo các quy định của pháp luật hiện hành.



2. Tóm tắt lý lịch Ban Điều hành

Hội đồng Quản trị

Bà Mai Hương Nội - Chủ tịch HĐQT

Bà Mai Hương Nội sinh ngày 13/10/1969 tại Hà Nội. Năm 1991, bà tốt nghiệp Đại học Kinh tế Quốc dân với bằng Cử nhân Kinh tế (chuyên ngành Ngân hàng). Từ tháng 2/1991 đến tháng 2/2006, bà công tác tại Bưu điện thành phố Hà Nội và giữ chức vụ cuối cùng là Phó Giám đốc Trung tâm Dịch vụ khách hàng. Bà Mai Hương Nội giữ chức vụ Tổng Giám đốc Công ty CP Vincom (nay đổi tên là Tập đoàn Vingroup - Công ty CP) từ tháng 3/2006 đến 6/2012 và được bổ nhiệm vào HĐQT Công ty CP Vincom từ tháng 10/2008 đến 15/11/2011. Tháng 7/2008, bà được bầu làm Chủ tịch HĐQT Công ty CP Đầu tư và Thương mại PFV. Từ 6/2012 đến nay, Bà Mai Hương Nội được bổ nhiệm giữ chức vụ Phó Tổng Giám đốc Tập đoàn Vingroup - Công ty CP.

Bà Nguyễn Diệu Linh - Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc

Bà Nguyễn Diệu Linh sinh ngày 14/5/1974 tại Hà Nội. Bà Linh có bằng Cử nhân Ngoại ngữ (chuyên ngành tiếng Anh) - Trường Đại học Ngoại ngữ (tốt nghiệp năm 1996). Từ tháng 3/1996 đến tháng 1/2005, bà Linh là chuyên viên pháp lý Văn phòng Luật Ngo Miguères và Partners và là cộng sự Hãng Luật Gide Loyrette Nouel. Bà Linh được bổ nhiệm làm Phó Tổng Giám đốc Công ty CP Vincom (nay đổi tên là Tập đoàn Vingroup - Công ty CP) từ tháng 3/2005 đến tháng 4/2012. Từ tháng 11/2011, Bà Linh được bầu làm Phó Chủ tịch HĐQT Tập đoàn Vingroup - Công ty CP. Tháng 7/2008, bà được bầu làm thành viên HĐQT Công ty CP Đầu tư và Thương mại PFV và đồng thời giữ

chức vụ Phó Tổng Giám đốc Công ty CP Đầu tư và Thương mại PFV từ tháng 9/2008 đến nay. Từ 10/2012, Bà Linh được bổ nhiệm giữ chức vụ Phó Tổng Giám đốc Tập đoàn Vingroup - Công ty CP.

Ông Phạm Văn Khương - Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc

Ông Phạm Văn Khương sinh ngày 21/6/1959 tại Hà Nội. Ông tốt nghiệp Đại học Kiến trúc Hà Nội với bằng Kỹ sư xây dựng vào năm 1983. Từ năm 1996 đến năm 2003, ông Khương là Giám đốc Xí nghiệp Xây dựng & Kinh doanh thiết bị công nghệ cấp thoát nước - Công ty Nước và Môi trường Việt Nam - Bộ Xây dựng. Tháng 4/2003, ông gia nhập Vincom và giữ chức vụ Trưởng Ban Quản lý xây dựng. Tháng 1/2007 đến nay, ông Khương được bổ nhiệm làm Phó Tổng Giám đốc Công ty CP Vincom (nay đổi tên thành Tập đoàn Vingroup - Công ty CP), trực tiếp quản lý và kiểm soát hoạt động triển khai và xây dựng dự án. Từ 11/2008 đến tháng 11/2011, ông Khương là Thành viên HĐQT Tập đoàn Vingroup - Công ty CP. Từ tháng 9/2008 đến nay, ông giữ chức vụ Tổng Giám đốc Công ty CP Đầu tư và Thương mại PFV.

Ban Giám đốc**Ông Phạm Văn Khương - Tổng Giám đốc**

Xem thông tin ở trên

Bà Nguyễn Diệu Linh - Phó Tổng Giám đốc

Xem thông tin ở trên

Bà Hoàng Bạch Dương - Phó Tổng Giám đốc

Bà Hoàng Bạch Dương sinh ngày 31/3/1961 tại Hà Nội. Bà tốt nghiệp chuyên ngành Hóa học - Trường Đại học Tổng hợp Hà Nội. Từ năm 1983 tới năm 1994, bà là cán bộ nghiên cứu khoa học tại Viện Hóa, Viện Khoa học Việt Nam. Từ năm 1994 đến năm 2002, bà công tác tại Công ty Schmidt Việt Nam và là Trưởng Đại diện VPDD Schmidt BioMedTech (H.K.) Ltd., tại Thành phố Hồ Chí Minh từ năm 2002 đến năm 2007. Từ tháng 7/2008 đến nay, bà được bổ nhiệm giữ chức vụ Phó Tổng giám đốc Công ty CP Đầu tư và Thương mại PFV. Từ tháng 12/2007 đến nay, Bà Dương là Giám đốc Chi nhánh Công ty CP Vincom (nay đổi tên thành Tập đoàn Vingroup - Công ty CP) tại Thành phố Hồ Chí Minh

Ban Kiểm Soát**Ông Đinh Ngọc Lân - Trưởng Ban Kiểm Soát**

Ông Đinh Ngọc Lân sinh ngày 19/11/1975 tại Hà Nội. Ông là Cử nhân Kinh tế - Trường Đại học Thương Mại Hà Nội. Từ tháng 9/1996 đến tháng 11/2007, ông là Kiểm toán viên - Kiểm toán Nhà nước và giữ chức Phó Trưởng Phòng Kiểm toán Doanh nghiệp nhà nước - Kiểm toán nhà nước Khu vực I. Từ tháng 4/2009 đến nay, ông giữ chức vụ Trưởng Ban Kiểm soát Công ty CP Đầu tư và Thương mại PFV. Ngoài ra, ông còn nắm giữ chức vụ Trưởng BKS của Công ty CP Đầu tư và Phát triển Địa ốc Thành phố Hoàng Gia, Thành viên BKS Tập đoàn Vingroup - Công ty CP.

Bà Trần Thanh Mai - Thành viên Ban Kiểm Soát

Bà Trần Thanh Mai sinh ngày 9/11/1969 tại Hà Nội. Bà là Cử nhân Kinh tế và là thành viên Hiệp hội Kế toán Công Chứng Anh (ACCA). Từ tháng 10/1991 đến tháng 11/1996, bà là Kiểm toán viên cao cấp Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam. Từ tháng 12/1996 đến tháng 11/2005, bà giữ vị trí Giám đốc Tài chính Công ty TNHH Shell Gas Hải Phòng. Từ tháng 12/2005 đến tháng 11/2009, bà là Kế toán trưởng Công ty TNHH Nortel Việt Nam. Bà là thành viên BKS Công ty CP Đầu tư và Thương mại PFV kể từ tháng 4/2009. Ngoài ra, bà còn nắm giữ chức vụ Thành viên BKS của Công ty CP Đầu tư và Phát triển Đô thị Sài Đồng và Công ty CP Đầu tư và Phát triển Địa ốc Thành phố Hoàng

Gia.

Bà Đoàn Thị Bích Ngọc - Thành viên Ban Kiểm Soát

Bà Đoàn Thị Bích Ngọc sinh ngày 5/10/1977 tại Hưng Yên. Bà tốt nghiệp khoa Kế toán - Trường Đại học Kinh tế Quốc dân và Khoa Quản trị Doanh nghiệp - Trường Đại học Thương mại Hà Nội. Từ tháng 7/1999 đến tháng 12/2000, bà là nhân viên Kinh doanh Công ty Dược phẩm Hàng Châu. Từ tháng 1/2001 đến tháng 10/2004, bà là Kế toán viên Công ty Dược phẩm Hàng Châu. Bà Ngọc gia nhập Công ty CP Vincom (nay đổi tên thành Tập đoàn Vingroup - Công ty CP) từ tháng 11/2004 và hiện giữ chức vụ Phó Phòng Kế toán Tập đoàn Vingroup - Công ty CP. Bà được bầu làm thành viên Ban Kiểm soát Công ty CP Đầu tư và Thương mại PFV từ tháng 4/2009. Ngoài ra, bà còn nắm giữ chức vụ Thành viên BKS của Công ty CP Phát triển Đô thị Nam Hà Nội, Công ty CP Bệnh viện Đa khoa quốc tế Vinmec và Kế toán trưởng Công ty TNHH Vincom Retail.

Ông Hoàng Văn Tâm - Kế Toán trưởng

Ông Hoàng Văn Tâm sinh ngày 29/5/1977 tại Thái Bình. Ông là Cử nhân Kế toán - Trường Đại học Thương Mại Hà Nội. Từ tháng 7/2000 đến tháng 11/2003, ông là kế toán viên Công ty Xuất nhập khẩu và Đầu tư Xây dựng Hà Nội. Từ tháng 12/2003 đến tháng 7/2005, ông là Kế toán Tổng hợp Công ty CP Xây dựng và Phát triển Công nghệ ADCOM. Từ tháng 8/2005 đến tháng 7/2010, ông là Kế toán trưởng Công ty CP Xuất nhập khẩu Xây Dựng Hà Anh - Tập đoàn HACO. Từ tháng 11/2010 đến nay, ông là Kế toán trưởng Công ty CP Đầu tư và Thương mại PFV.

3. Cơ cấu lao động và Chính sách đối với người lao động

Cơ cấu lao động năm 2012

Nhằm nâng cao chất lượng dịch vụ, tiết kiệm chi phí, tối ưu hóa hiệu quả quản lý, Công ty đã ký kết Hợp đồng sử dụng Dịch vụ quản lý và vận hành Tòa nhà với Công ty mẹ là Tập đoàn Vingroup - Công ty CP, đồng thời sử dụng nhân sự từ Công ty mẹ để triển khai, thực hiện các hoạt động kinh doanh và phát triển dự án. Tổng số lao động của Công ty tại thời điểm 31/12/2012 là 7 người, cơ cấu lao động được thể hiện trong bảng sau:

Tiêu chí	Số lượng CBNV (người)	Tỷ lệ (%)
Phân theo trình độ chuyên môn	7	100
Từ Đại học trở lên	7	100
Dưới Đại học (Cao đẳng, Trung cấp, Sơ cấp)	0	0

Mức lương trung bình năm 2012: 15.865.625 đồng/ người/ tháng.

4. Chính sách đối với người lao động

Chế độ làm việc

Thời gian làm việc, nghỉ ngơi: Công ty tổ chức làm việc 8h/ngày, 5,5 ngày/tuần. Khi có yêu cầu tăng cường nhân lực để bảo đảm tiến độ, chất lượng công việc, Công ty có thể yêu cầu CBNV làm thêm giờ và thực hiện các chế độ đãi ngộ thỏa đáng cho người lao động ngoài việc đảm bảo quyền lợi cho người lao động theo quy định của pháp luật. CBNV được hưởng chế độ nghỉ Lễ, nghỉ phép, nghỉ việc riêng có hưởng nguyên lương theo đúng quy định của Luật Lao động.

Điều kiện làm việc: Với cam kết xây dựng một môi trường làm việc chuyên nghiệp, an toàn để CBNV có thể yên tâm thực hiện công việc, phát huy tối đa năng lực của bản thân, Công ty đã bố trí văn phòng làm việc cho CBNV rộng rãi, khang trang. CBNV được cấp phát đồng phục, trang thiết bị làm việc hiện đại, được kiểm tra sức khỏe định kỳ. Các nguyên tắc an toàn lao động luôn được tuân thủ nghiêm ngặt trong toàn Công ty.

Chính sách tuyển dụng, đào tạo

Tuyển dụng: Mục tiêu của Công ty là tuyển dụng đội ngũ nhân sự có năng lực chuyên môn và tư cách đạo đức tốt, có khả năng thích ứng với môi trường làm việc năng động, tốc độ, sáng tạo và hiệu quả.

Các nhân sự trong Công ty phải có quyết tâm phát triển nghề nghiệp, có tinh thần trách nhiệm và tính kỷ luật cao. Cán bộ quản lý phải thật sự tâm huyết, bản lĩnh vững vàng, dám nghĩ, dám làm, dám chịu trách nhiệm, có năng lực tổ chức và quản lý tốt, có khả năng tư duy logic, phân tích và giải quyết vấn đề hiệu quả.

Đào tạo: Công ty luôn chú trọng đến công tác đào tạo nhằm bổ sung, cập nhật kiến thức, nâng cao trình độ hiểu biết và kỹ năng nghiệp vụ cho mỗi CBNV. Tất cả các khóa đào tạo đều được cung cấp cho CBNV miễn phí. Tham gia giảng dạy là các Cán bộ Lãnh đạo, Cán bộ quản lý tại Công ty hoặc các chuyên gia cao cấp từ các tổ chức đào tạo chuyên nghiệp, uy tín trong và ngoài nước.

Chính sách lương, thưởng, phúc lợi

Công ty đã xây dựng chính sách lương, thưởng phù hợp với từng vị trí công việc, kỹ năng và trình độ chuyên môn của CBNV nhằm ghi nhận đúng mức năng lực và kết quả công việc của từng cá nhân, đồng thời tạo động lực khuyến khích CBNV phát huy năng lực, trách nhiệm để nâng cao năng suất, chất lượng và hiệu quả công việc.

Lương, Bảo hiểm: Công ty luôn duy trì mức lương cho CBNV cao hơn so với mặt bằng lương chung của các chức danh trong cùng lĩnh vực trên thị trường. Trong năm 2012, Công ty thực hiện các đợt tăng lương cho CBNV dựa trên kết quả công việc và mức độ đóng góp của từng CBNV đối với Công ty.

Việc trích nộp Bảo hiểm xã hội, Bảo hiểm y tế, Bảo hiểm thất nghiệp được thực hiện theo đúng quy định của pháp luật. Ngoài ra, Công ty còn mua thêm Bảo hiểm sinh mạng, tai nạn cá nhân 24/24h cho toàn thể CBNV.

Khen thưởng: Công ty đã xây dựng và áp dụng chính sách Khen theo đó mọi CBNV có thành tích, đóng góp vào hiệu quả hoạt động của Công ty đều phải được ghi nhận, biểu dương và khen thưởng. Các loại hình khen thưởng chính như:

- Khen thưởng thành tích đột xuất: Khen thưởng các cá nhân có thành tích xuất sắc trong công việc, góp phần nâng cao hiệu quả công việc của bộ phận, nâng cao uy tín, hình ảnh của Công ty;
- Khen thưởng thành tích khi kết thúc một dự án hoặc chiến dịch;
- Khen thưởng các cá nhân có sáng kiến mang lại lợi ích cho Công ty, góp phần nâng cao hiệu quả hoạt động, nâng cao hình ảnh, uy tín của Công ty; và
- Khen thưởng thành tích cá nhân cuối năm.

Phúc lợi: Theo chính sách phúc lợi của Công ty, CBNV được tặng quà vào những sự kiện quan trọng của mỗi cá nhân như sinh nhật, kết hôn, sinh con, được thăm hỏi, tặng quà khi ốm đau. Vào các dịp lễ như Tết Dương lịch, Tết Âm Lịch, Ngày Quốc tế Phụ nữ, Ngày Chiến thắng 30/4, Quốc tế lao động 1/5, Ngày Phụ nữ Việt Nam, Ngày Quốc tế thiếu nhi, Rằm Trung thu, Ngày Quốc Khánh..., CBNV được tặng quà, được tham gia các hoạt động liên hoan, giao lưu. Vào dịp hè, Công ty tổ chức cho CBNV

cùng gia đình đi tham quan, nghỉ mát. Đặc biệt, Công ty áp dụng chính sách khen thưởng cho con em CBNV đạt thành tích cao trong học tập, thể thao, nghệ thuật.

Công ty thường xuyên tổ chức, tạo điều kiện để CBNV tham gia các hoạt động tập luyện, rèn luyện sức khỏe và giải trí với các bộ môn như: aerobic, yoga, khiêu vũ, bóng bàn, cầu lông... Đặc biệt, “Ngày hội cuối Quý” với chương trình văn nghệ, liên hoan ẩm thực dành cho CBNV cùng gia đình đã đem lại cho CBNV và người thân những giờ phút thư giãn, sáng khoái.

Ngoài ra, công ty có chính sách trợ cấp, hỗ trợ cho những CBNV và người thân trong gia đình khi gặp hoàn cảnh khó khăn. CBNV và người thân được hưởng chế độ ưu đãi khi sử dụng các dịch vụ tại các khách sạn thuộc hệ thống Vinpearl Resort, Vinpearl Luxury, dịch vụ Gym & Spa tại hệ thống Vincharm, dịch vụ khám chữa bệnh cao cấp tại Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Vinmec...

VI. THÔNG TIN CỔ ĐÔNG

1. Danh sách cổ đông nắm giữ từ trên 5% vốn cổ phần của Công ty tại ngày 31/12/2012:

TT	Tên	Địa chỉ	Số CMND hoặc ĐKKD	SLCP (CP)	Tỷ lệ (%)
1	Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Số 7 Đường Bằng Lăng 1, Khu Đô thị sinh thái Vincom Village, Phường Việt Hưng, Quận Long Biên, Hà Nội	0101245486 do Sở Kế hoạch Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp ngày 03/5/2002	58.406.400	97,34
TỔNG CỘNG				58.406.400	97,34

2. Cơ cấu cổ đông tại thời điểm 30/10/2012:

Diễn giải	Cổ đông trong nước		Cổ đông nước ngoài		Tổng	
	Giá trị (x10,000 VND)	Tỷ lệ (%)	Giá trị (x10,000 VND)	Tỷ lệ (%)	Giá trị (x10,000 VND)	Tỷ lệ (%)
Cổ đông cá nhân	1.633.850	2,72%	0	0%	1.633.850	2,72%
Từ 5% trở lên	0	0%	0	0%	0	0%
Dưới 5%	1.633.850	2,72%	0	0%	1.633.850	2,72%
Cổ đông pháp nhân	57.431.450	95,72%	934.700	1,56%	58.366.150	97,28%
Từ 5% trở lên	57.431.450	95,72%	0	0%	57.431.450	95,72%
Dưới 5%	0	0%	934.700	1,56%	934.700	1,56%
Cổ phiếu Quỹ	0	0%	0	0%	0	0%
Tổng cộng	0	98,44		1,56	60.000.000	100%

3. Giao dịch của cổ đông lớn và các bên liên quan trong năm 2012:

TT	Người thực hiện giao dịch	Quan hệ với cổ đông nội bộ / Công ty	Số cổ phiếu sở hữu đầu kỳ		Số cổ phiếu sở hữu cuối kỳ		Lý do tăng, giảm
			Số cổ phiếu	Tỷ lệ (%)	Số cổ phiếu	Tỷ lệ (%)	
1	Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Bà Mai Hương Nội là Thành viên HĐQT kiêm Phó TGD Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	44.646.000	74,41	58.406.400	97,34	Đề nâng tỷ lệ sở hữu tại Công ty CP Đầu tư và Thương mại PFV
		Bà Nguyễn Diệu Linh là Phó CT HĐQT kiêm Phó TGD Tập đoàn Vingroup - Công ty CP					
		Ông Phạm Văn Khương là Phó TGD Tập đoàn Vingroup - Công ty CP					
		Ông Đinh Ngọc Lân là TV BKS Tập đoàn Vingroup - Công ty CP					
2	Công ty CP Đầu tư và Phát triển Sinh Thái	Cổ đông lớn	12.785.450	21,31	50	0,00	Thu hồi vốn

VII. BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ KIỂM TOÁN NĂM 2012

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Ngày 31 tháng 12 năm 2012

Đơn vị tính: VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		900.288.102.717	652.167.094.335
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	4	1.186.637.987	5.507.454.745
111	1. Tiền		1.186.637.987	507.454.745
112	2. Các khoản tương đương tiền		-	5.000.000.000
120	II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	10.1	893.132.337.306	621.362.443.789
121	1. Đầu tư ngắn hạn		893.132.337.306	621.362.443.789
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		4.605.765.230	22.848.727.981
131	1. Phải thu khách hàng	5	4.458.993.421	11.385.158.362
132	2. Trả trước cho người bán		78.522.960	1.285.110.122
135	3. Phải thu khác	6	68.248.849	10.178.459.497
140	IV. Hàng tồn kho		108.097.309	24.097.309
141	1. Hàng tồn kho		108.097.309	24.097.309
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		1.255.264.885	2.424.370.511
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn		167.828.498	394.343.552
154	2. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	7	1.082.436.387	2.025.026.959
158	3. Tài sản ngắn hạn khác		5.000.000	5.000.000
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		752.569.394.552	775.246.530.648
220	I. Tài sản cố định		2.025.175.351	2.631.712.742
221	1. Tài sản cố định hữu hình	8	2.025.175.351	2.631.712.742
222	Nguyên giá		4.103.362.187	4.103.362.187
223	Giá trị hao mòn lũy kế		(2.078.186.836)	(1.471.649.445)
227	2. Tài sản cố định vô hình		-	-
228	Nguyên giá		42.085.000	42.085.000
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(42.085.000)	(42.085.000)
240	II. Bất động sản đầu tư	9	282.096.345.046	288.062.517.082
241	1. Nguyên giá		304.873.109.220	303.975.669.779
242	2. Giá trị hao mòn lũy kế		(22.776.764.174)	(15.913.152.697)
250	III. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	10.2	365.355.783.821	368.865.324.526
252	1. Đầu tư vào công ty liên kết		363.000.000.000	363.000.000.000
258	2. Đầu tư dài hạn khác		2.355.783.821	5.865.324.526
260	IV. Tài sản dài hạn khác		103.092.090.334	115.686.976.298
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	11	103.092.090.334	115.686.976.298
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		1.652.857.497.269	1.427.413.624.983

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
300	A. NỢ PHẢI TRẢ		690.539.977.253	792.001.214.158
310	I. Nợ ngắn hạn		545.857.375.171	563.117.656.630
311	1. Vay ngắn hạn	12	495.000.000.000	482.591.481.001
312	2. Phải trả người bán		456.260.600	1.024.063.850
313	3. Người mua trả tiền trước		86.072.010	-
314	4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	13	1.891.498.071	1.440.437.957
315	5. Phải trả người lao động		78.664.294	122.093.524
316	6. Chi phí phải trả	14	44.362.742.137	64.066.874.931
	- Chi phí lãi vay trích trước		43.472.138.890	52.995.651.670
	- Phải trả khác		890.603.247	11.071.223.261
319	7. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	15	3.982.138.059	13.872.705.367
330	II. Nợ dài hạn		144.682.602.082	228.883.557.528
333	1. Phải trả dài hạn khác	16	18.233.981.487	7.668.100.587
334	2. Vay dài hạn		-	200.000.000.000
335	3. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	22.2	126.448.620.595	21.215.456.941
400	B. VỐN CHỦ SỞ HỮU		962.317.520.016	635.412.410.825
410	I. Vốn chủ sở hữu	17	962.317.520.016	635.412.410.825
411	1. Vốn điều lệ đã góp		600.000.000.000	600.000.000.000
419	2. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu		1.845.114.930	1.845.114.930
420	3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		360.472.405.086	33.567.295.895
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		1.652.857.497.269	1.427.413.624.983

BÁO CÁO KẾT QUẢ KINH DOANH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
1	1. Doanh thu cung cấp dịch vụ	18.1	128.169.025.031	115.129.233.975
2	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	18.1	-	-
10	3. Doanh thu cung cấp dịch vụ	18.1	128.169.025.031	115.129.233.975
11	4. Giá vốn cung cấp dịch vụ		(15.379.428.551)	(26.690.223.113)
20	5. Lợi nhuận gộp về cung cấp dịch vụ		112.789.596.480	88.439.010.862
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	18.2	451.288.313.461	52.224.738.279
22	7. Chi phí tài chính	19	(120.477.332.222)	(127.294.741.698)
23	<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>		<i>(109.877.840.020)</i>	<i>(116.790.112.560)</i>
24	8. Chi phí bán hàng		(1.553.476.196)	(1.614.845.467)
25	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp		(9.384.731.486)	(9.341.087.199)
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		432.662.370.037	2.413.074.777
31	11. Thu nhập khác	20	2.593.403.879	4.408.309.660
32	12. Chi phí khác	20	(1.212.757.445)	(1.361.742.373)
40	13. Lợi nhuận khác		1.380.646.434	3.046.567.287
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		434.043.016.471	5.459.642.064
51	15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	22.1	(1.904.743.626)	-
52	16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	22.2	(105.233.163.654)	(3.597.307.996)
60	17. Lợi nhuận sau thuế TNDN		326.905.109.191	1.862.334.068
	18. Lãi trên mỗi cổ phiếu	24		
	<i>Lãi cơ bản</i>		<i>5.448</i>	<i>31</i>
	<i>Lãi suy giảm</i>		<i>5.448</i>	<i>31</i>

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước (trình bày lại)
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
1	Lợi nhuận trước thuế		434.043.016.471	5.459.642.064
	Điều chỉnh cho các khoản:			
2	Khấu hao và khấu trừ tài sản cố định	8,9	7.470.148.868	7.414.288.139
4	Lỗi chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	19	802.087.502	1.674.945.438
5	Lãi hoán đổi cổ phiếu từ giao dịch sáp nhập Công ty Cổ phần Vinpearl và Tập đoàn Vingroup – Công ty CP	18.2	(422.143.488.120)	(3.915.008.000)
5	Lãi từ hoạt động đầu tư		-	(2.243.186.740)
5	Thu nhập lãi vay	18.2	(29.134.917.805)	(47.644.169.511)
6	Chi phí lãi vay	19	109.877.840.020	116.790.112.560
8	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		100.914.686.936	77.536.623.950
9	Giảm các khoản phải thu		7.614.579.279	1.901.134.941
10	Tăng hàng tồn kho		(84.000.000)	(24.097.309)
11	Giảm các khoản phải trả		(10.043.879.233)	(11.160.561.994)
12	Giảm chi phí trả trước		12.821.401.018	11.297.390.989
13	Chi phí lãi vay đã trả		(112.411.322.268)	(93.400.000.000)
14	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	22.1	(965.824.054)	(5.136.612.146)
15	Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh		-	8.473.000
16	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		-	(31.989.749)
20	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động kinh doanh		(2.154.358.322)	(19.009.638.318)
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		(383.987.202)	(3.292.242.585)
22	Tiền thu do thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		-	27.983.888
23	Tiền chi cho vay		(58.500.000.000)	-
24	Tiền thu gốc các khoản cho vay		234.117.385.309	224.511.517.567
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(600.000.000)	-
27	Tiền thu lãi cho vay		18.632.722.277	94.132.828.561
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		193.266.120.384	315.380.087.431

<i>Mã số</i>	<i>CHỈ TIÊU</i>	<i>Thuyết minh</i>	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước (trình bày lại)</i>
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
33	Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được		1.238.000.000.000	17.000.000.000
34	Tiền chi trả nợ gốc vay		(1.433.432.578.820)	(87.000.000.000)
36	Trả cổ tức		-	(222.341.000.000)
40	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động tài chính		(195.432.578.820)	(292.341.000.000)
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		(4.320.816.758)	4.029.449.113
60	Tiền và các khoản tương đương tiền đầu năm		5.507.454.745	1.478.005.632
70	Tiền và các khoản tương đương tiền cuối năm		1.186.637.987	5.507.454.745



Công ty CP Đầu tư và Thương mại PFV

Địa chỉ: Số 7 Đường Bằng Lăng 1, Khu đô thị sinh thái Vincom Village,

Phường Phúc Lợi, Quận Long Biên

Hà Nội, Việt Nam.

Điện thoại: +84 4 974 3885
Fax: + 84 4 974 8888
Email: webmaster@pfv.com.vn