

SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN HÀ NỘI CHẤP THUẬN ĐĂNG KÝ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN CHỈ CÓ NGHĨA LÀ VIỆC ĐĂNG KÝ GIAO DỊCH 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 CÔNG BỐ THÔNG TIN

## CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ THƯƠNG MẠI PFV

*(Giấy chứng nhận ĐKKD số 0103025765 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp ngày 10 tháng 07 năm 2008, đăng ký thay đổi lần 5 ngày 03 tháng 07 năm 2009)*

## ĐĂNG KÝ GIAO DỊCH CỔ PHIẾU TRÊN SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN HÀ NỘI

*(Đăng ký giao dịch số: . . ./ĐKGD do..... cấp ngày . . . tháng . . . năm . . .)*

**Bản công bố thông tin này và tài liệu bổ sung sẽ được cung cấp tại:**

**1. Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại PFV**

Địa chỉ: Tầng 11, 191 Bà Triệu, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội

**2. Công ty Cổ phần Chứng khoán Vincom**

Địa chỉ: Tầng 4, 191 Bà Triệu, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội

**Phụ trách công bố thông tin:**

**Họ tên: Bà Nguyễn Diệu Linh**

**Số điện thoại: 04 39743885**

# CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ THƯƠNG MẠI PFV

(Giấy chứng nhận ĐKKD số 0103025765 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà nội  
cấp ngày 10/07/2008, đăng ký thay đổi lần 5 ngày 03/07/2009)

## ĐĂNG KÝ GIAO DỊCH CỔ PHIẾU TRÊN SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN HÀ NỘI

**Tên cổ phiếu:** Cổ phiếu Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại PFV

**Loại cổ phiếu:** Cổ phiếu phổ thông

**Mệnh giá:** 10.000 đồng/ cổ phiếu

**Tổng số lượng đăng ký giao dịch:** 60.000.000 cổ phiếu

**Tổng giá trị đăng ký giao dịch (theo mệnh giá):** 600.000.000.000 đồng

**Tổ chức Kiểm toán:**

**Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam**

Địa chỉ: Tầng 15, Tòa nhà Daeha, 360 Kim Mã, Hà Nội

Tel: (04) 3831 5100

Fax: (04) 3831 5090

**Tổ chức cam kết hỗ trợ:**

**Công ty Cổ phần Chứng khoán VINCOM**

Địa chỉ: Tầng 4, tháp B, tòa nhà Vincom, 191 Bà Triệu, Quận Hai Bà Trưng, Hà Nội

Tel: (04) 3974 2299

Fax: (04) 3974 4288

## MỤC LỤC

<b>NỘI DUNG BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN.....</b>	<b>4</b>
<b>I. CÁC KHÁI NIỆM.....</b>	<b>4</b>
<b>II. CÁC NHÂN TỐ RỦI RO.....</b>	<b>5</b>
1 Rủi ro về kinh tế .....	5
2 Rủi ro về luật pháp.....	5
3 Rủi ro đặc thù .....	6
4 Rủi ro khác.....	6
<b>III. NHỮNG NGƯỜI CHỊU TRÁCH NHIỆM CHÍNH ĐỐI VỚI NỘI DUNG BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN.....</b>	<b>7</b>
1. Tổ chức niêm yết .....	7
2. Tổ chức tư vấn .....	7
<b>IV. TÌNH HÌNH VÀ ĐẶC ĐIỂM CỦA TỔ CHỨC NIÊM YẾT .....</b>	<b>7</b>
1. Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển .....	7
2. Cơ cấu tổ chức và bộ máy quản lý của Công ty .....	10
3. Danh sách cổ đông nắm giữ từ trên 5% vốn cổ phần của Công ty; danh sách cổ đông sáng lập và tỉ lệ cổ phần của cổ đông sáng lập; cơ cấu cổ đông:.....	12
4. Danh sách những công ty mẹ và công ty con của tổ chức phát hành, những công ty mà tổ chức phát hành nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối, những công ty nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối đối với Tổ chức Phát hành.....	13
5. Hoạt động kinh doanh của Công ty .....	14
6. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh .....	15
7. Vị thế của Công ty so với các doanh nghiệp khác trong cùng ngành.....	17
8. Chính sách đối với người lao động.....	20
9. Chính sách cổ tức.....	23
10. Tình hình hoạt động tài chính.....	23
11. Hội đồng quản trị, Ban giám đốc, Ban kiểm soát, Kế toán trưởng .....	26
12. Danh sách tài sản Công ty (tính đến 31/12/2009).....	35
13. Kế hoạch sản xuất kinh doanh trong năm tiếp theo, các dự án Công ty đang thực hiện.....	36
14. Thông tin về những cam kết nhưng chưa thực hiện của tổ chức đăng ký giao dịch (thông tin về trái phiếu chuyển đổi, thông tin về các hợp đồng thuê sử dụng đất...).....	41
15. Các thông tin, các tranh chấp kiện tụng liên quan tới công ty .....	41

<b>V. CHỨNG KHOÁN ĐĂNG KÝ GIAO DỊCH.....</b>	<b>41</b>
<b>VIII. PHỤ LỤC.....</b>	<b>43</b>

## NỘI DUNG BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN

### I. CÁC KHÁI NIỆM

Trong Bản công bố thông tin này, những từ hoặc nhóm từ viết tắt có nội dung như sau:

Công ty	Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại PFV
Tổ chức phát hành	Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại PFV
VincomSC	Công ty Cổ phần Chứng khoán Vincom (Vincom Securities Joint Stock Company)
DHĐCĐ	Đại hội đồng cổ đông
HDQT	Hội đồng Quản trị
GDP	Tổng sản phẩm quốc nội (Gross Domestic Product)
FDI	Vốn Đầu tư trực tiếp nước ngoài
UBND	Ủy ban Nhân dân
XNK	Xuất nhập khẩu
BĐS	Bất động sản
TTTM	Trung tâm Thương mại
WTO	Tổ chức Thương mại Thế giới
VNĐ	Việt Nam đồng

## II. CÁC NHÂN TỐ RỦI RO

### 1 Rủi ro về kinh tế

Mặc dù khủng hoảng kinh tế toàn cầu có ảnh hưởng không nhỏ đến sự tăng trưởng của các nước đang phát triển như Việt Nam, theo đánh giá của Ngân hàng Hợp tác Quốc Tế Nhật Bản (JBIC), Việt Nam vẫn đứng thứ 3 về triển vọng phát triển hoạt động sản xuất kinh doanh trong giai đoạn trung hạn (xếp sau Trung Quốc và Ấn Độ và xếp trên Nga, Thái Lan, Brazil) với các lý do: địa điểm đa dạng hóa đầu tư tốt, nguồn nhân công giá rẻ, khả năng phát triển của thị trường nội địa tốt, nguồn nhân lực có chất lượng tốt và có nguồn cung cho ngành công nghiệp lắp ráp. Bên cạnh đó, tốc độ tăng dân số và mức độ đô thị hóa sẽ thúc đẩy sự tăng trưởng mạnh về nhu cầu nhà ở, văn phòng cho thuê và trung tâm thương mại, các dự án đầu tư xây dựng cao ốc văn phòng và căn hộ, thị trường quản lý bất động sản vẫn có rất nhiều tiềm năng phát triển. Theo quyết định phê duyệt định hướng phát triển nhà ở đến năm 2020 của Thủ tướng Chính phủ, diện tích nhà bình quân đầu người phải đạt mức 15m<sup>2</sup> sàn vào năm 2010 và 20m<sup>2</sup> sàn vào năm 2020, chất lượng nhà ở phải đạt tiêu chuẩn quốc gia. Quyết định này sẽ có tác động khuyến khích rất lớn đối với việc phát triển nhà ở trong căn hộ chung cư cao tầng để tăng nhanh quỹ nhà ở, tiết kiệm đất đai, tạo diện mạo và cuộc sống văn minh đô thị. Bên cạnh đó, khi nền kinh tế phát triển đời sống dân cư cũng được nâng cao dẫn đến nhu cầu về các căn hộ cao cấp cũng như các dịch vụ mua sắm, vui chơi giải trí tăng mạnh sẽ tác động tích cực đến sự phát triển của hoạt động kinh doanh của Công ty. Ngược lại, khi nền kinh tế trì trệ sẽ ảnh hưởng tiêu cực đến hoạt động kinh doanh của Công ty nói riêng và ngành kinh doanh bất động sản nói chung. Tuy nhiên với tốc độ tăng trưởng kinh tế của Việt Nam hiện nay, có thể nhận định rằng rủi ro về kinh tế không phải là một rủi ro lớn đối với hoạt động của Công ty.

### 2 Rủi ro về luật pháp

Hệ thống pháp luật của nước ta hiện nay chưa thật sự hoàn chỉnh và khả năng thực thi chưa cao. Thêm vào đó vẫn còn tồn tại nhiều quy định phức tạp chồng chéo trong lĩnh vực hành chính trong đó có lĩnh vực đất đai và kinh doanh bất động sản. Điều này làm ảnh hưởng không nhỏ đến hoạt động kinh doanh bất động sản của Công ty.

Việc thay đổi luật pháp cũng như thủ tục hành chính sẽ có ảnh hưởng trực tiếp đến tính khả thi cũng như tiến độ thực hiện dự án của Công ty. Tuy nhiên, với xu hướng phát triển chung của nền kinh tế, Chính phủ cũng đang từng bước hoàn chỉnh hệ thống pháp luật tạo sự thông thoáng hơn về các thủ tục hành chính để phục vụ nhu cầu về nhà ở ngày càng trở nên bức thiết đối với người dân. Do đó, mặc dù yếu tố pháp luật liên quan đến vấn đề đất đai và kinh doanh bất động sản có ảnh hưởng trực tiếp đến hoạt động kinh doanh của Công ty nhưng để

phù hợp với tình hình phát triển đất nước Chính phủ sẽ có những điều chỉnh theo hướng thông thoáng hơn nên rủi ro pháp luật ít có ảnh hưởng đến hoạt động của Công ty.

### 3 Rủi ro đặc thù

#### **Đối với hoạt động cho thuê mặt bằng bán lẻ:**

Trong ngắn hạn, doanh thu và lợi nhuận của Công ty sẽ phụ thuộc phần lớn vào thu nhập từ Dự án Vincom Park Place, những rủi ro trong kinh doanh như không thể cho thuê hết mặt bằng, giá thuê giảm có thể ảnh hưởng tới sự tăng trưởng và dòng tiền của Công ty.

Tuy nhiên, đây không thật sự là một sự hạn chế đối với PFV JSC bởi những nguyên nhân sau:

1. Việc thiếu các vị trí bán lẻ tốt, hiện đại sẽ khiến các nhà bán lẻ tiếp tục tìm kiếm các vị trí trên các tuyến phố chính khiến cho giá thuê mặt bằng bán lẻ tại các vị trí trung tâm tiếp tục tăng. Thực tế, đến nay mặt bằng bán lẻ của Vincom Park Place hầu như đã được phủ kín.
2. Công ty dự kiến sẽ chỉ ký những hợp đồng cho thuê ngắn hạn nên với việc giá cho thuê trung tâm thương mại tăng thì Công ty có thể điều chỉnh tăng giá cho phù hợp với sự biến động của giá thị trường.

#### **Đối với hoạt động bán căn hộ:**

Các căn hộ tại Vincom Park Place đã được bán hết, do đó, rủi ro đối với mảng kinh doanh này của công ty hầu như không có.

Bên cạnh việc kinh doanh khai thác tòa nhà Vincom Park Place thì Công ty cũng đang xúc tiến các dự án bất động sản khác với tiềm năng phát triển là khá lớn, có khả năng tạo dòng tiền tốt và doanh thu ổn định cho công ty.

Với các biện pháp hạn chế rủi ro nêu trên, những rủi ro kinh doanh hạn chế tiềm năng phát triển của Công ty sẽ được giảm thiểu đáng kể.

### 4 Rủi ro khác

Các rủi ro khác như thiên tai, dịch họa, v.v... là những rủi ro bất khả kháng và khó dự đoán, nếu xảy ra sẽ gây thiệt hại lớn cho tài sản, con người và tình hình hoạt động chung của Công ty.

### III. NHỮNG NGƯỜI CHỊU TRÁCH NHIỆM CHÍNH ĐỐI VỚI NỘI DUNG BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN

#### 1. Tổ chức niêm yết

Bà Mai Hương Nội	Chủ tịch Hội đồng quản trị
Ông Phạm Văn Khương	Tổng Giám đốc
Bà Nguyễn Diệu Linh	Phó Tổng Giám đốc
Bà Hoàng Bạch Dương	Phó Tổng Giám đốc
Bà Lê Thị Hải Yên	Kế toán trưởng
Ông Đinh Ngọc Lân	Trưởng ban Kiểm soát

Chúng tôi bảo đảm rằng các thông tin và số liệu trong Bản công bố thông tin 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

Đại diện theo pháp luật:	Ông Bạch Nguyễn Vũ
Chức vụ:	Tổng Giám đốc, Đại diện theo pháp luật của Công ty Cổ phần Chứng khoán Vincom

Bản công bố thông tin này là một phần của hồ sơ đăng ký giao dịch do Công ty Chứng khoán VINCOM tham gia lập trên cơ sở hợp đồng cam kết hỗ trợ với Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại PFV. Chúng tôi đảm bảo rằng việc phân tích, đánh giá và lựa chọn ngôn từ trên Bản công bố thông tin 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 Thương mại PFV cung cấp.

### 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 và phát triển

Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại PFV (sau đây gọi là “**PFV JSC**”) - Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0103025765 cấp lần đầu ngày 10/07/2008.


Quá trình hình thành và phát triển của PFV JSC được tóm tắt như sau:

- Ngày 10/07/2008, Công ty CP Đầu tư và Thương mại PFV chính thức được Sở Kế hoạch và đầu tư Hà Nội cấp Giấy Chứng nhận ĐKKD số 0103025765 (chuyển đổi từ Công ty TNHH Đầu tư và Thương mại PFV), với số vốn điều lệ ban đầu là 600 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.



- ◆ Công ty CP Đầu tư và Thương mại PFV là chủ đầu tư xây dựng dự án: Trung tâm Thương mại và Căn hộ cao cấp cho thuê tại khu đất số 114 Mai Hắc Đế, phường Lê Đại Hành, quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội. Tòa nhà này có tổng diện tích xây dựng khoảng 45.000m<sup>2</sup>
- ◆ Trung tâm Thương mại Vincom Galleries thuộc Dự án Vincom Park Place (Tổ hợp Trung tâm thương mại và Căn hộ cao cấp cho thuê) đã được khai trương và chính thức đưa vào hoạt động trong tháng 8 năm 2009
- ◆ Trải qua gần 2 năm hoạt động, Công ty đã tạo được một vị thế vững chắc trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản và cung cấp dịch vụ. Từ năm 2010 trở đi, Công ty tiếp tục hoạt động tập trung trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản, cung cấp dịch vụ đồng thời đẩy mạnh đầu tư mở rộng và đưa vào hoạt động những dự án mới nhằm không ngừng nâng cao hiệu quả hoạt động cho Công ty.

## 1.2 Giới thiệu về Công ty

- ◆ Tên Công ty: CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ THƯƠNG MẠI PFV
- ◆ Tên tiếng Anh: PFV Investment and Trading Joint Stock Company
- ◆ Tên viết tắt: PFV JSC
- ◆ Logo Công ty: 
- ◆ Trụ sở: Số 191 Bà Triệu, Phường Lê Đại Hành, quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội
- ◆ Điện thoại: 04.39743885 Fax: (04) 39744965
- ◆ Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số: Giấy chứng nhận ĐKKD số 0103025765 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp ngày 10 tháng 07 năm 2008, đăng ký thay đổi lần 5 ngày 03 tháng 07 năm 2009.
- ◆ Mã số thuế: 0101787915
- ◆ Tài khoản số: 12310000096633 tại Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam (BIDV) chi nhánh Quang Trung.
- ◆ Đại diện theo pháp luật : Ông Phạm Văn Khương
- ◆ Chức vụ : Tổng giám đốc
- ◆ Vốn điều lệ hiện tại: **600.000.000.000 đồng** (Sáu trăm tỷ đồng)

### 1.3 Ngành nghề kinh doanh

Ngành nghề đăng ký kinh doanh của Công ty gồm:

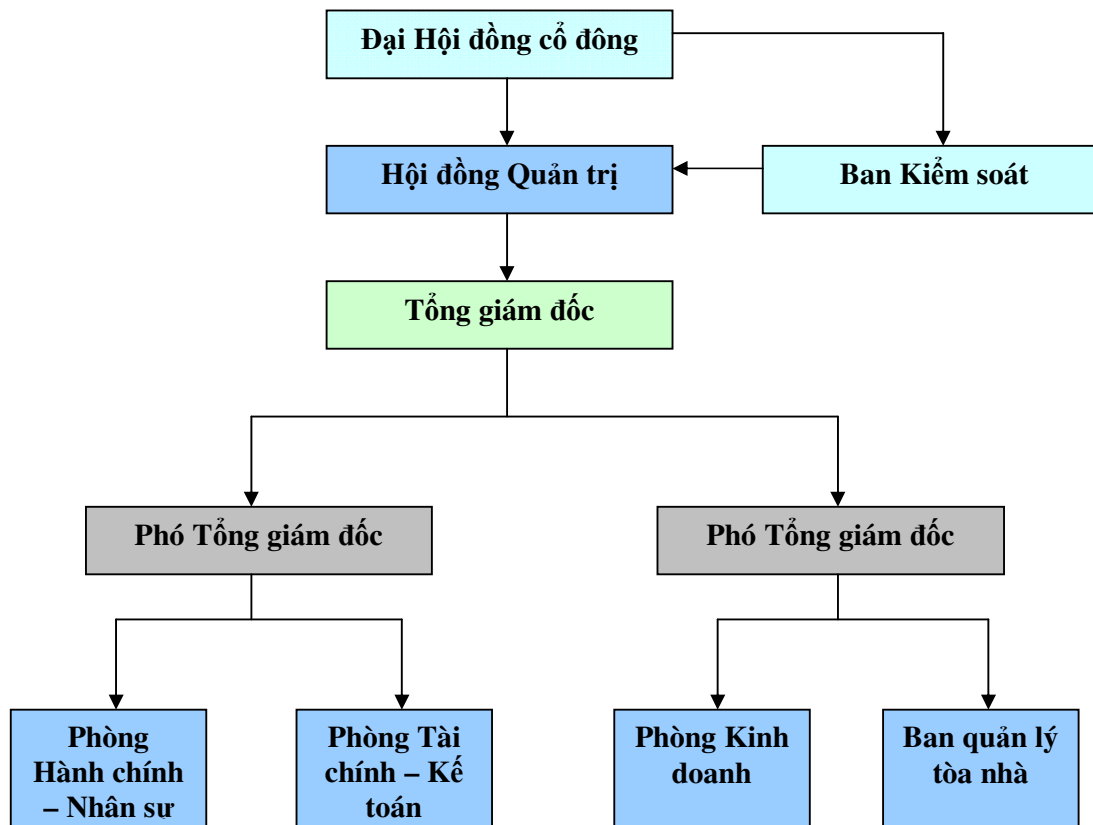
- ◆ Kinh doanh bất động sản (Không bao gồm hoạt động tư vấn về giá đất);
- ◆ Dịch vụ cho thuê văn phòng, nhà ở, máy móc, thiết bị công trình;
- ◆ Kinh doanh khách sạn, Dịch vụ ăn uống, giải khát (không bao gồm kinh doanh phòng hát karaoke, quán bar, vũ trường);
- ◆ Tư vấn đầu tư (không bao gồm tư vấn 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 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 và 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 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).

## 2. Cơ cấu tổ chức và bộ máy quản lý của Công ty

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

Sơ đồ tổ chức của công ty:



### ◆ Đại hội đồng cổ đông:

Đại hội đồng cổ đông là cơ quan quyết định cao nhất của Công ty, bao gồm tất cả các cổ đông có quyền biểu quyết. Đại hội đồng cổ đông có toàn quyền quyết định mọi hoạt động của Công ty và có nhiệm vụ:

- Thông qua điều lệ, định hướng phát triển của Công ty;
- Bầu, bãi nhiệm Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát;
- Các quyền và nhiệm vụ do Điều lệ Công ty và pháp luật quy định.

### ◆ Hội đồng quản trị:

Hội đồng quản trị do Đại hội đồng cổ đông bầu ra, là cơ quan quản lý Công ty, có nhiệm vụ:

- Báo cáo trước Đại hội đồng cổ đông tình hình kinh doanh, dự kiến phân phối lợi nhuận, chia lãi cổ phần, báo cáo quyết toán tài chính, phương hướng phát triển và kế

hoạch hoạt động kinh doanh của Công ty;

- Quyết định cơ cấu tổ chức, bộ máy, quy chế hoạt động và quỹ lương của Công ty;
- Bổ nhiệm, bãi nhiệm và giám sát hoạt động của Ban Tổng Giám đốc;
- Kiến nghị sửa đổi và bổ sung điều lệ của Công ty;
- Quyết định triệu tập Đại hội đồng cổ đông.

Hiện tại Hội đồng quản trị của PFV JSC có 03 thành viên bao gồm:

- Bà Mai Hương Nội, Chủ tịch HĐQT;
- Bà Nguyễn Diệu Linh, ủy viên HĐQT;
- Bà Võ Thị Phương Thảo, ủy viên HĐQT.

#### ◆ **Ban Kiểm soát:**

Ban kiểm soát do Đại hội đồng cổ đông bầu ra, có nhiệm vụ kiểm tra tính hợp lý, hợp pháp trong điều hành hoạt động kinh doanh và báo cáo tài chính của Công ty. Hiện tại, Ban kiểm soát Công ty gồm 3 thành viên, gồm có 01 Trưởng ban và 02 ủy viên.

#### ◆ **Ban Tổng Giám đốc:**

Ban Tổng Giám đốc do Hội đồng quản trị bổ nhiệm và bãi miễn, bao gồm 01 Tổng Giám đốc, và 02 Phó Tổng Giám đốc.

#### ➤ **Tổng Giám đốc có nhiệm vụ:**

- ✚ Tổ chức thực hiện các nghị quyết của ĐHĐCĐ và HĐQT, kế hoạch kinh doanh năm, kế hoạch đầu tư của Công ty được phê duyệt bởi HĐQT và ĐHĐCĐ;
- ✚ Quyết định các vấn đề không yêu cầu phải có nghị quyết của HĐQT, bao gồm nhưng không hạn chế ở việc đại diện cho Công ty tham gia ký kết và thực hiện các loại hợp đồng thương mại, dân sự, tài chính và hợp đồng khác, tổ chức và chỉ đạo các hoạt động sản xuất kinh doanh hàng ngày của Công ty theo những thông lệ quản lý tốt nhất và thuộc thẩm quyền theo quy định của Điều lệ;
- ✚ Báo cáo trước Hội đồng Quản trị tình hình hoạt động tài chính, kết quả kinh doanh và chịu trách nhiệm toàn bộ hoạt động của Công ty trước Hội đồng Quản trị;
- ✚ Thực hiện các hoạt động khác thuộc trách nhiệm của mình theo quy định tại Điều lệ, nghị quyết của HĐQT, hợp đồng lao động và Luật pháp.
- **Phó Tổng Giám đốc thứ nhất:** phụ trách chung các công việc về quản trị, hành chính, nhân sự, kế toán, tài chính của toàn công ty.
- **Phó Tổng Giám đốc thứ hai:** phụ trách Ban Quản lý tòa nhà, tổ chức phát triển mạng lưới khách hàng, lập kế hoạch và tổ chức thực hiện các kế hoạch kinh doanh và tiếp thị

của Công ty.

◆ **Bộ máy giúp việc:**

Để hỗ trợ cho Ban Giám đốc trong việc quản lý, điều hành là các phòng ban với các chức năng, nhiệm vụ cụ thể như sau:

- **Phòng Hành chính- Nhân sự:** : Thực hiện công tác quản trị Hành chính, văn phòng, quản lý và lưu trữ toàn bộ các tài liệu, công văn, giấy tờ, hồ sơ pháp lý của Công ty; Thực hiện các chính sách nhân sự, lao động, tiền lương, các chính sách bảo hiểm xã hội - y tế cho CBNV; Tìm kiếm, tuyển dụng các nhân sự có năng lực, đạo đức vào các vị trí theo yêu cầu của Ban Giám đốc; Tư vấn cho Ban Giám đốc về các chính sách, chủ trương mới trong lĩnh vực quan hệ lao động; Lập kế hoạch và triển khai các hoạt động đào tạo, nâng cao trình độ chuyên môn cho CBNV; Xây dựng và duy trì Văn hóa Doanh nghiệp; Xây dựng kế hoạch và tổ chức thực hiện các chương trình phúc lợi, vui chơi giải trí tập thể cho CBNV nhằm nâng cao đời sống văn hóa, tinh thần cho CBNV, đảm bảo sử dụng quỹ phúc lợi hợp lý và hiệu quả nhất.
- **Phòng Tài chính - Kế toán:** Phân tích, đánh giá tình hình tài chính, kết quả kinh doanh của Công ty; Tư vấn, tham mưu cho Ban Giám đốc về các chiến lược tài chính ngắn, trung và dài hạn trên cơ sở các Dự án đang và sẽ triển khai; kiểm tra, giám sát tình hình, công tác tài chính kế toán để đảm bảo tuân thủ quy chế của Công ty và các quy định liên quan của Pháp luật; Thực hiện các công việc về kế toán liên quan đến hoạt động kinh doanh của Công ty. Kế toán trưởng chịu trách nhiệm về tính chính xác, trung thực phản ánh đầy đủ hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty trước Ban Giám đốc.
- **Phòng Kinh doanh:** Thực hiện các hoạt động kinh doanh các sản phẩm dịch vụ của Công ty. Tìm kiếm các khách hàng tiềm năng, phát triển mối quan hệ với khách hàng nhằm hoàn thành các chỉ tiêu kinh doanh cho Công ty đề ra.
- **Ban Quản lý tòa nhà:** Quản lý toàn bộ các vấn đề liên quan đến khách thuê tại Tòa nhà. Ban quản lý được chia thành các bộ phận: Dịch vụ khách hàng, Dịch vụ vệ sinh, An Ninh, Kỹ Thuật, Dịch vụ Trông giữ xe.

**3. Danh sách cổ đông nắm giữ từ trên 5% vốn cổ phần của Công ty; danh sách cổ đông sáng lập và tỉ lệ cổ phần của cổ đông sáng lập; cơ cấu cổ đông:**

**3.1 Danh sách cổ đông nắm giữ từ trên 5% vốn cổ phần của Công ty tại thời điểm 20/05/2010**

TT	Tên	Địa chỉ	Số CMND hoặc ĐKKD	Số lượng CP sở hữu	Tỷ lệ sở hữu
1	<b>Công ty Cổ phần Vincom</b>	191 Bà Triệu, phường Lê Đại Hành, Quận Hai Bà Trưng, Hà Nội	0101245486 do Sở Kế hoạch Đầu tư TP Hà Nội cấp ngày 3/5/2002	44.646.000	74,41%
2	<b>Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Sinh Thái</b>	Km6 + 200 quốc lộ 39A, thị trấn Yên Mỹ, huyện Yên Mỹ, tỉnh Hưng Yên	0900222333 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Hưng Yên cấp ngày 31/3/2008	12.000.000	20%
<b>TỔNG CỘNG</b>				<b>56.646.000</b>	<b>94,41%</b>

(Nguồn: Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại PFV)

### 3.2 Danh sách cổ đông sáng lập và tỉ lệ cổ phần của cổ đông sáng lập

Theo đăng ký kinh doanh của công ty: PFV JSC không có cổ đông sáng lập, tất cả các cổ đông đều là cổ đông phổ thông gồm 103 cổ đông.

### 3.3 Cơ cấu cổ đông đến ngày 20/05/2010

TT	Tên	Số lượng CP sở hữu (CP)	Giá trị ('000VNĐ)	Tỷ lệ sở hữu (%)
1	Cổ đông trong nước			
	<u>Trong đó:</u>			
	+ Cá nhân	3.354.000	33.540.000	5,59%
	+ Tổ chức	56.646.000	566.460.000	94,41%
2	Cổ đông nước ngoài	0	0	0
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>60.000.000</b>	<b>600.000.000</b>	<b>100%</b>

(Nguồn: Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại PFV)

4. Danh sách những công ty mẹ và công ty con của tổ chức phát hành, những công ty mà tổ chức phát hành nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối, những công ty nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối đối với Tổ chức Phát hành

4.1 Danh sách những công ty mà tổ chức phát hành nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối:

Không có

4.2 Danh sách công ty nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối đối với Tổ chức Phát hành:

Tên công ty	Địa chỉ	Số CMND hoặc ĐKKD	Ngành nghề kinh doanh chính	Số lượng CP sở hữu	Tỷ lệ sở hữu (%)
<b>Công ty Cổ phần Vincom</b>	191 Bà Triệu, phường Lê Đại Hành, Quận Hai Bà Trưng, Hà Nội	0101245486 do Sở Kế hoạch Đầu tư TP Hà Nội cấp ngày 3/5/2002	- Kinh doanh Bất động sản; - Dịch vụ cho thuê văn phòng, nhà ở; - Xây dựng, kinh doanh khu du lịch sinh thái và các dịch vụ liên quan đến khu du lịch sinh thái.	44.646.000	74,41%

## 5. Hoạt động kinh doanh của Công ty

### 5.1. Doanh thu và Lợi nhuận qua các năm

#### ➤ Doanh thu:

Hiện nay Công ty đã hoàn thành việc xây dựng công trình TTTM và căn hộ cao cấp để bán tại 114 Mai Hắc Đế, Phường Lê Đại Hành, Quận Hai Bà Trưng, Hà Nội (Vincom Park Place), với 208 căn hộ cao cấp, 7 tầng TTTM, giải trí, dịch vụ và 3 tầng hầm kinh doanh bãi đậu xe. Doanh thu từ hoạt động kinh doanh năm 2009 đạt 1.691 tỷ đồng, lợi nhuận sau thuế đạt 1.003 tỷ đồng.

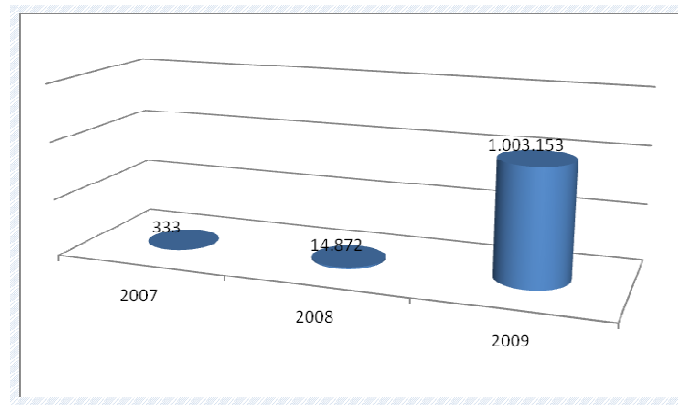
Chỉ tiêu	2008*	2009
Doanh thu từ bán căn hộ	-	1.662.930.563.947
Doanh thu từ cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp các dịch vụ liên quan	-	27.120.240.096
Doanh thu khác	-	1.344.704.088
<b>Tổng doanh thu</b>	<b>-</b>	<b>1.691.395.508.132</b>

**Ghi chú:** Do các dự án bất động sản của công ty đang trong giai đoạn xây dựng chưa đi vào khai thác nên trong năm 2008 công ty chưa thu được doanh thu từ hoạt động kinh doanh. Nguồn doanh thu trong năm 2008 của công ty chủ yếu từ hoạt động tài chính.

#### ➤ Lợi nhuận:

Lợi nhuận hiện nay của Công ty chủ yếu thu được từ nguồn doanh thu bán căn hộ và cho thuê TTTM. Do sử dụng nguồn vốn hiệu quả, nên công ty cũng đã thu được một nguồn lợi nhuận năm sau cao hơn năm trước giúp bổ sung số vốn đầu tư và phát triển công ty.

### **Biểu đồ 1: Sự phát triển lợi nhuận qua các năm 2007-2009 của Công ty**



(Nguồn: Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại PFV)

## 5.2. Kế hoạch phát triển kinh doanh

Định vị: PFV JSC là một công ty về Bất động sản, sở hữu các tòa nhà và phát triển các dự án, một mặt luôn luôn cung cấp cho cổ đông nguồn thu ổn định hàng năm, một mặt không ngừng tạo ra sự gia tăng về giá trị thông qua việc đầu tư các dự án mới.

Mục tiêu của công ty là trở thành một trong những công ty bất động sản hàng đầu tại Việt Nam, niêm yết trên thị trường chứng khoán và sở hữu các bất động sản lớn.

Chiến lược kinh doanh của công ty bao gồm:

- ◆ 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, sử dụng các công ty kiểm toán quốc tế các nhà thầu có uy tín trong và ngoài nước.
- ◆ 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 khu TTTM, văn phòng, căn hộ, Khách sạn và BĐS Du lịch
  - Tập trung vào các vị trí trung tâm của các thành phố lớn trong cả nước
  - Nhắm đến thị trường trung cao cấp
  - Đầu tư và phát triển các dự án BĐS có thể mang lại tỷ suất thu hồi nội bộ IRR lớn hơn 20%.

## 6. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh

### 6.1. Tóm tắt một số chỉ tiêu về hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty trong năm 2007, 2008 và 2009

Đơn vị: đồng

Chỉ tiêu (1)	2008 (2)	2009 (3)	% tăng/ (giảm)



			<b>((3)-(2))/(2)</b>
Tổng giá trị tài sản	893.985.146.282	2.651.180.446.500	197%
Doanh thu thuần	0	1.691.395.508.132	-
Lợi nhuận khác	0	2.691.370.681	-
Lợi nhuận trước thuế	19.849.803.345	1.213.686.816.542	6.014%
Lợi nhuận sau thuế	14.871.606.584	1.003.152.531.786	6.645%
Tỷ lệ lợi nhuận trả cổ tức (%)	0	92.7%	-

(Nguồn: Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2008, 2009 của Công ty)

## 6.2. Những nhân tố ảnh hưởng đến hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty trong năm 2009:

### a) **Khó khăn:**

- ◆ Năm 2008, khủng hoảng kinh tế tài chính và suy thoái toàn cầu đã diễn ra và có nhiều ảnh hưởng trực tiếp, gián tiếp tới nền kinh tế Việt Nam cũng như các doanh nghiệp nói riêng.
- ◆ Trong năm 2009, việc không chế tốc độ tăng trưởng tín dụng vào thời điểm cuối năm, dẫn tới việc các Ngân hàng hạn chế việc cho vay vào lĩnh vực Bất động sản bao gồm cả mua nhà hay cho các doanh nghiệp đầu tư bất động sản vay vốn đầu tư. Các động thái này cũng làm ảnh hưởng đến thị trường bất động sản, đặc biệt trong phân khúc căn hộ, nhà ở v.v. gián tiếp tạo hệ quả làm nhiều doanh nghiệp bất động sản lâm vào tình trạng khó khăn hơn
- ◆ Rất nhiều dự án BĐS mới với quy mô lớn tại các khu vực lân cận và xung quanh Hà Nội được duyệt và triển khai, gây ra áp lực cạnh tranh cho công ty.
- ◆ Thị trường bất động sản vừa mới “tan băng” lại tiếp tục có những diễn biến trái chiều và phức tạp.

### b) **Thuận lợi:**

- ◆ PFV có được sự hỗ trợ về tài chính và kinh nghiệm quản lý của Công ty mẹ là Công ty Cổ phần Vincom - Công ty có thương hiệu uy tín và hiện đang quản lý, khai thác rất thành công tòa tháp đôi Vincom City Towers và nhiều dự án bất động sản khác.

- ◆ Các dự án BĐS mà Công ty đã và đang đầu tư đều là các dự án Bất động sản cao cấp với vị trí đắc địa nên không chịu nhiều ảnh hưởng khi giá cả nhà đất bị sụt giảm mạnh và vẫn hấp dẫn nguồn cầu.
- ◆ Tòa nhà Vincom Park Place thuộc sở hữu của Công ty là tổ hợp bao gồm nhiều loại hình dịch vụ: TTTM – Khu giải trí và căn hộ cao cấp. Thị trường bán lẻ tại Việt Nam vẫn hứa hẹn sớm trở thành một trong những thị trường hấp dẫn nhất đối với các nhà đầu tư nước ngoài với lợi thế dân số trẻ và nguồn tiền nhàn rỗi lớn. Bên cạnh đó, do hội nhập WTO cũng như việc từ đầu năm 2009, Việt Nam mở cửa thị trường bán lẻ, nhiều người nước ngoài sẽ đến sinh sống tại Việt Nam. Do đó, căn hộ dịch vụ sẽ tăng mạnh trong khi thị trường mua bán căn hộ, đặc biệt là căn hộ cao cấp, vẫn không đáp ứng đủ. Bắt đầu có các căn hộ dưới dạng *mua để cho thuê* do các nhà đầu tư lẻ mua các căn hộ với mục đích cho người nước ngoài thuê. Đây là thị trường cung cấp cho nhà ở cho người nước ngoài nhưng cũng đồng thời thúc đẩy việc mua bán căn hộ. Dự án Vincom Park Place của Công ty nằm ở vị trí trung tâm thành phố, giao thông thuận tiện chắc chắn thu hút được sự quan tâm của nhiều khách hàng có nhu cầu thuê mặt bằng thương mại và mua bán căn hộ cao cấp.
- ◆ Năm 2009, giá cả đã trở lại bình ổn, đặc biệt là giá nguyên vật liệu xây dựng, tạo thuận lợi cho PFV trong việc tiết kiệm chi phí đầu vào cho dự án.

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

### **7.1 Vị thế của công ty trong ngành**

Thị trường Bất động sản Việt Nam được đánh giá là giàu tiềm năng do đó thu hút sự quan tâm của nhiều nhà đầu tư trong và ngoài nước. Sự cạnh tranh trong ngành do đó sẽ rất gay gắt. Ngoài những đối thủ cạnh tranh hiện tại (Tràng Tiền Plaza, BigC Thăng Long, Opera Business Centre,...), PFV JSC còn sẽ phải đối mặt với nhiều đối thủ khác trong những năm sắp tới. Dự kiến đến thời điểm 2011, khoảng 700.000m<sup>2</sup> sẽ được bổ sung vào nguồn cung hiện tại. Những vấn đề chính tồn tại sẽ là thiếu các mặt bằng bán lẻ có chất lượng và các vấn đề, thủ tục về cấp giấy phép. Dự án Vincom Park Place do Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại PFV làm chủ đầu tư đã được khởi công vào đầu năm 2008. Tháng 8 năm 2009, công trình được hoàn thành và đưa vào hoạt động, cung cấp cho thị trường thêm gần 14.000 m<sup>2</sup> diện tích khu Trung tâm Thương mại và Dịch vụ. Trung tâm thương mại mới này nối liền với Vincom City Towers bằng hệ thống thang nối ngoài trời ở tầng 3, 4, 5 và trở thành tổ hợp trung tâm mua sắm lớn nhất tại thủ đô. Một số các công ty quốc tế có thương hiệu khá nổi tiếng bao gồm Mango, Charles and Keith, Naf Naf... đã khai trương cửa hàng của mình tại đây. Ngoài ra, tòa nhà được thiết kế 25 tầng với tiêu chuẩn xây dựng đặc biệt, bao gồm các căn hộ cao cấp cùng các dịch vụ đầy đủ và hoàn hảo của 1 khu căn hộ cao cấp tại trung

tâm thành phố Hà Nội. PFV đang nỗ lực hết mình để phát triển, và khẳng định vị thế nhờ những dự án chất lượng.

## 7.2 Triển vọng phát triển của ngành

Cuộc khủng hoảng tài chính toàn cầu bắt đầu năm 2008, kéo dài sang hết năm 2009 đã gây ảnh hưởng vô cùng nặng nề đến nền kinh tế của nhiều quốc gia trên thế giới. Nhiều thương hiệu lớn, kể cả những định chế tài chính khổng lồ cũng đã bị sụp đổ, hầu hết các doanh nghiệp của Việt Nam cũng chịu những tác động lớn của cuộc khủng hoảng này, đặc biệt trong lĩnh vực kinh doanh BĐS. Mặc dù bức tranh toàn cảnh của nền kinh tế thế giới và trong nước khá u ám nhưng nếu nhìn ở góc độ tích cực, chính hoàn cảnh khó khăn cả trong lẫn ngoài này đang đặt nền kinh tế Việt Nam cũng như các doanh nghiệp Việt Nam trước những cơ hội mới.

### ❖ Thị trường bán lẻ

Hiện nay, thị trường bán lẻ Việt Nam đang được các nhà đầu tư nhận định còn nhiều tiềm năng phát triển. Trong năm 2009, dù nền kinh tế phải đối mặt với nhiều khó khăn nhưng ngành bán lẻ vẫn đạt được mức tăng trưởng đáng kể. Theo đánh giá của Tổ điều hành thị trường trong nước, tổng mức bán lẻ hàng hóa và dịch vụ xã hội ước đạt 1.197,480 tỷ đồng, tăng 18,6% so với năm 2008.

Hiện tại, mặt bằng bán lẻ đang xê đều cho tất cả các vị trí mặt bằng hội tụ đủ các tiêu chí phục vụ cho hoạt động kinh doanh thương mại. Vì vậy, phần lớn những căn nhà mặt tiền đang là nguồn cung lớn về mặt bằng bán lẻ. Rất nhiều cửa hàng trên phố đã và đang sửa chữa nâng cấp lại mặt bằng để đáp ứng nhu cầu thuê mặt bằng ngày càng tăng.

Theo kết quả khảo sát của các công ty nghiên cứu thị trường rất nhiều thương hiệu tầm trung và cao cấp đã gia nhập vào thị trường Việt Nam như nhãn hiệu thời trang Naf Naf, Morgan de Toi, Mexx, Aldo, HardRock Café, Debenhams.

Quý 4/2009 thị trường mặt bằng bán lẻ tại Hà Nội không đón nhận thêm nguồn cung mới nào, tổng cung vẫn ổn định. Dự kiến trong năm 2010, thị trường Hà Nội sẽ đón nhận 38.500 m<sup>2</sup> mặt bằng bán lẻ từ các trung tâm thương mại mới ngoài khu vực trung tâm.

Giá thuê trong khu vực trung tâm tiếp tục ổn định, năm 2010 dự kiến sẽ tăng khi nhu cầu tiếp tục tăng và nhiều hợp đồng thuê hết hạn. Các nhà bán lẻ trong nước tiếp tục mở rộng mặt bằng kinh doanh, trong đó ngành hàng ăn uống chứng kiến sự mở rộng mạnh mẽ nhất, tiếp sau là việc mở cửa ở các cửa hàng điện máy tại những vị trí đẹp, mặt phố có diện tích rộng. Hiệu suất sử dụng cao: ≈100% tại khu vực trung tâm; 69% ở khu vực ngoài trung tâm

Việc cải tạo các cửa hàng mặt phố thành các diện tích bán lẻ hiện đại sẽ gây áp lực lên tốc độ tăng của giá thuê mặt bằng bán lẻ trong các trung tâm thương mại. Việc chuyển đổi các chợ

truyền thống thành những trung tâm thương mại sẽ góp phần cải thiện vệ sinh an toàn thực phẩm & phương thức mua sắm của người dân như TTTM Tràng Tiền Plaza, Chợ Cửa Nam, Chợ Hàng Da, Chợ Mơ v.v. được cải tạo lại sẽ khiến cho mức giá thuê của trung tâm này lên mức ngang bằng với các đối thủ khác trong khu vực trung tâm. Cơ sở hạ tầng và điều kiện giao thông chưa hoàn thiện sẽ ảnh hưởng đến thói quen mua sắm của người tiêu dùng. Ngoài khu vực trung tâm của Hà Nội như Hoàn Kiếm, Hai Bà Trưng, các trung tâm thương mại mới sẽ dần đi vào ổn định và nhiều thương hiệu trong nước và hạng trung tận dụng giá thuê thấp hơn và phần đông dân cư tập trung ở phía Tây và phía Nam của thành phố để thuê các vị trí này.

❖ ***Thị trường căn hộ cao cấp cho thuê hoặc bán***

Bất chấp tình hình kinh tế đang diễn ra, nhu cầu nhà ở tại Hà Nội vẫn dồi dào. Nguồn cung khá hạn chế và chủ yếu xuất hiện trên thị trường thứ cấp với giá bán nằm ngoài khả năng thanh toán của đa số người mua. Do vậy, nhu cầu đối với nhà ở vừa túi tiền và hạng trung chắc chắn sẽ là một đặc điểm của thị trường trong trung hạn đến dài hạn. Cho dù lãi suất cho vay trong năm 2009 đã giảm sút, không nhiều cá nhân có thể vay thế chấp, điều này cũng phản ánh việc người mua nhà vẫn chờ đợi giá trên thị trường nhà ở tiếp tục đi xuống. Do vậy, các giao dịch vẫn khá thấp khi người mua có ít cơ hội tài chính hơn.

Nền tảng cho nhu cầu bất động sản nhà ở tại Hà Nội vẫn còn duy trì dù điều kiện kinh tế trong nước gặp khó khăn. Nguồn cung hạn chế sẽ không có khả năng giải quyết trong thời gian ngắn do tình trạng suy giảm kinh tế hiện nay và những điều kiện tín dụng cho vay khó khăn cùng mức lãi suất cao. Do đó, việc các dự án chậm tiến độ đang ngày càng phổ biến dẫn đến việc các dự báo nguồn cung có thể sẽ phải xem xét lại ở mức thấp hơn.

Phần lớn nguồn cung căn hộ trong tương lai sẽ là các sản phẩm ở phân khúc hạng trung tại các quận ngoại thành Hà Nội và các khu đô thị mới. Giá chào bán trên thị trường sơ cấp và thứ cấp đối với các dự án chất lượng tốt trong khu trung tâm thành phố có thể sẽ tăng, chủ yếu do việc thiếu quỹ đất và các hạn chế về chiều cao, mật độ xây dựng tại các khu vực này.

**7.3 Đánh giá về sự phù hợp định hướng phát triển của công ty với định hướng của ngành, chính sách của Nhà nước**

Theo quyết định phê duyệt định hướng phát triển nhà ở đến năm 2020 của Thủ tướng Chính phủ, diện tích nhà bình quân đầu người phải đạt mức 15m<sup>2</sup> sàn vào năm 2010 và 20m<sup>2</sup> sàn vào năm 2020, chất lượng nhà ở phải đạt tiêu chuẩn quốc gia. Quyết định này sẽ có tác động khuyến khích rất lớn đối với việc phát triển nhà ở trong căn hộ chung cư cao tầng để tăng nhanh quỹ nhà ở, tiết kiệm đất đai, tạo diện mạo và cuộc sống văn minh đô thị.

Cùng với sự phát triển kinh tế của Việt Nam và cam kết gia nhập WTO, các công ty nước ngoài và tập đoàn đa quốc gia ngày càng tham gia sâu rộng vào nền kinh tế Việt Nam. Cùng với đó là làn sóng du nhập của các chuyên gia nước ngoài với xu hướng đi thuê các căn hộ cao cấp. Thị trường căn hộ cao cấp còn có tiềm năng phát triển mạnh hơn nữa khi Việt Nam cho phép người nước ngoài mua nhà tại Việt Nam.

Bên cạnh đó, cùng với sự phát triển của nền kinh tế, mức sống của người dân Việt Nam ngày càng được nâng cao, khiến nhu cầu về các trung tâm mua sắm, giải trí, du lịch tăng nhanh không ngừng.

Như vậy, việc PFV JSC đã và đang đầu tư vào các dự án liên hợp TTTM – vui chơi giải trí, căn hộ cao cấp, kinh doanh du lịch và dịch vụ khách sạn là phù hợp chính sách của nhà nước, nhu cầu của thị trường và xu thế phát triển chung của ngành.

## 8. Chính sách đối với người lao động

### 8.1. Cơ cấu và số lượng người lao động trong công ty

Tổng số lao động của Công ty tại thời điểm 05/4/2010 là **47** người, cơ cấu lao động được thể hiện trong bảng sau:

Tiêu chí	Số lượng	Tỷ lệ
<b>I. PHÂN THEO TRÌNH ĐỘ CHUYÊN MÔN</b>	<b>47</b>	<b>100,0%</b>
Từ đại học trở lên	17	36%
Dưới đại học (cao đẳng, trung cấp, sơ cấp)	30	64%
<b>II. PHÂN THEO CÔNG VIỆC</b>	<b>47</b>	<b>100,0%</b>
Lao động trực tiếp	32	68%
Lao động gián tiếp	15	32%

### 8.2. Chính sách đối với người lao động

#### a. Chế độ làm việc

- Thời gian làm việc: Công ty tổ chức làm việc 8h/ngày, 5,5 ngày/tuần, nghỉ trưa 1h. Khi có yêu cầu về tiến độ sản xuất, kinh doanh, Công ty có thể yêu cầu cán bộ nhân viên 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 nhà nước.
- Nghỉ phép, nghỉ lễ, Tết: Nhân viên được nghỉ Lễ và Tết 9 ngày 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 được cộng thêm 01 ngày

phép.

- Nghỉ ốm, thai sản: Nhân viên Công ty khi nghỉ ốm sẽ được hưởng trợ cấp ốm đau do quỹ Bảo hiểm xã hội chi trả theo Luật lao động. Trong thời gian nghỉ thai sản (04 tháng) người lao động sẽ được nhận trợ cấp thai sản tương đương 04 tháng tiền lương do quỹ Bảo hiểm xã hội chi trả.
- Điều kiện làm việc: Công ty bố trí văn phòng làm việc cho cán bộ nhân viên khang trang, thoáng mát. Đối với lực lượng lao động trực tiếp, Công ty trang bị đầy đủ các phương tiện bảo hộ lao động, vệ sinh lao động. Các nguyên tắc an toàn lao động luôn được tuân thủ nghiêm ngặt trong toàn Công ty.

***b. Chính sách tuyển dụng, đào tạo***

- Tuyển dụng: Mục tiêu tuyển dụng của Công ty là thu hút người lao động có năng lực vào làm việc cho Công ty, đáp ứng nhu cầu mở rộng hoạt động sản xuất kinh doanh. Tùy theo từng vị trí cụ thể mà Công ty đề ra những tiêu chuẩn bắt buộc riêng, song tất cả các chức danh đều phải đáp ứng các yêu cầu cơ bản như: có trình độ chuyên môn cơ bản, có ý thức phát triển nghề nghiệp và có tính kỷ luật cao.

Cán bộ quản lý phải tốt nghiệp đại học chuyên ngành, nhiệt tình, ham học hỏi, yêu thích công việc, chủ động trong công việc, có ý tưởng sáng tạo, có năng lực tổ chức, quản lý, lãnh đạo nhóm. Đối với các vị trí quan trọng, các yêu cầu tuyển dụng khá khắt khe, với các tiêu chuẩn bắt buộc về kinh nghiệm công tác, tư duy logic, phán đoán nhanh nhạy, linh hoạt, tính quyết đoán cao, khả năng phân tích tốt cũng như các yêu cầu về trình độ ngoại ngữ, tin học.

- Đào tạo: Công ty đã chú trọng quan tâm đến công tác phát triển nguồn nhân lực thông qua chính sách đào tạo kỹ năng nghiệp vụ cho CBNV, thông qua hình thức đào tạo nội bộ và sử dụng các chương trình đào tạo từ bên ngoài. Các chương trình đào tạo được cung cấp cho CBNV như: đào tạo về An toàn, vệ sinh lao động, An toàn PCCC, tiếng Anh giao tiếp, Dịch vụ khách hàng, Nghiệp vụ văn thư, Chính sách Bảo hiểm, Thuế, Chính sách Đãi ngộ nhân viên, Quản lý Bất động sản, Kỹ năng Giao tiếp, Xây dựng tinh thần đồng đội, Kỹ năng Lãnh đạo....

***c. Chính sách lương, thưởng, phúc lợi***

- Chính sách lương: 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 trong Công ty, 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.

- Chính sách thưởng: Hàng năm, Công ty đều thực hiện việc đánh giá năng lực, ý thức, hiệu quả và mức độ đóng góp của CBNV cho kết quả kinh doanh và chất lượng dịch vụ của Công ty để áp dụng chính sách khen thưởng phù hợp. Ngoài ra, trong năm Công ty phát động chiến dịch thi đua nhân sự kiện trọng đại của Công ty đã được CBNV hưởng ứng nhiệt tình và đã đạt được nhiều thành tích cao, cuối chiến dịch thi đua Công ty đã tổng kết, khen thưởng xứng đáng cho các tập thể, cá nhân xuất sắc.

Công ty xét khen thưởng cho những CBNV:

- ✓ Có thành tích xuất sắc trong công việc, đóng góp đáng kể vào hiệu quả kinh doanh và chất lượng dịch vụ của Công ty;
- ✓ Ngăn chặn được thảm họa hoặc xử lý tốt với tình huống khẩn cấp;
- ✓ Đóng góp sáng kiến cải tiến có hiệu quả vào hoạt động của Công ty;
- ✓ Có thư khen ngợi của khách hàng;
- ✓ Là tấm gương “Người tốt việc tốt” cho các nhân viên khác noi theo...

Hình thức khen thưởng:

- ✓ Cấp Bằng khen;
  - ✓ Phần thưởng (tiền mặt hoặc các hình thức khác như đi du lịch);
  - ✓ Đề bạt, tăng lương;
  - ✓ Được xem xét mua cổ phần theo giá ưu đãi;
- Chính sách thu hút nhân tài: Công ty có chính sách lương, thưởng đặc biệt đối với các nhân viên giỏi và nhiều kinh nghiệm trong các lĩnh vực liên quan, một mặt để giữ chân nhân viên lâu dài, mặt khác để “chiêu hiền đãi sĩ”, thu hút nhân lực giỏi từ nhiều nguồn khác nhau về làm việc cho Công ty.
  - Bảo hiểm và phúc lợi: Công ty đã đóng thay cho người lao động toàn bộ chi phí về Bảo hiểm xã hội, Bảo hiểm y tế. Ngoài ra, toàn thể cán bộ nhân viên được Công ty đóng Bảo hiểm tai nạn cá nhân 24/24h (đối với các trường hợp: chết, thương tật, chi phí y tế, trợ cấp nghỉ việc do tai nạn...).
  - Tổ chức đoàn thể: Mặc dù là một doanh nghiệp mới thành lập nhưng Công ty đã rất quan tâm đến hoạt động đoàn thể, chú trọng đến quyền lợi cũng như đời sống tinh thần của toàn thể nhân viên. Các hoạt động gắn kết, phát triển đội ngũ và khuyến khích động viên

CBNV, tăng cường và phát huy sức mạnh đoàn kết tập thể được tổ chức định kỳ. Thông qua các hoạt động đó xây dựng và phát huy Văn hóa Doanh nghiệp cũng như gián tiếp tuyên truyền nhằm nâng cao vị trí của Công ty đối với địa phương.

Hàng năm Công ty đều tổ chức cho cán bộ nhân viên đi tham quan nghỉ mát, dã ngoại, thực hiện đầy đủ các chế độ thăm hỏi đối với nhân viên ốm đau, thai sản, khám sức khỏe định kỳ, hỗ trợ nhân viên có hoàn cảnh khó khăn, tặng quà cho nhân viên nhân dịp sinh nhật, kết hôn, tổ chức ngày hội cho con em cán bộ nhân viên nhân dịp Tết thiếu nhi 1-6, Tết Trung thu, khen thưởng con CBNV đạt thành tích cao trong học tập/thể thao/nghệ thuật...

## 9. Chính sách cổ tức

Công ty sẽ chi trả cổ tức cho các cổ đông khi kinh doanh có lãi và đã hoàn thành các nghĩa vụ nộp thuế, các nghĩa vụ tài chính khác theo quy định của Pháp luật, ngay khi trả hết số cổ tức đã định, Công ty vẫn đảm bảo thanh toán đầy đủ các khoản nợ và các nghĩa vụ tài sản khác đến hạn phải trả.

Cổ đông sẽ được chia cổ tức theo tỷ lệ phần vốn góp và tùy theo đặc điểm tình hình kinh doanh cho phép Hội đồng Quản trị có thể tạm ứng cổ tức cho các cổ đông theo từng thời gian 06 tháng một lần.

Tỷ lệ cổ tức sẽ được Đại hội đồng Cổ đông quyết định dựa trên cơ sở đề xuất của Hội đồng Quản trị, với căn cứ là kết quả hoạt động kinh doanh của năm hoạt động và phương án hoạt động kinh doanh của các năm tới.

Chỉ tiêu	2008	2009
Tỷ lệ cổ tức	-	155 %

## 10. Tình hình hoạt động tài chính

### 10.1. Các chỉ tiêu cơ bản

#### ◆ **Trích khấu hao TSCĐ:**

Khấu hao TSCĐ được thực hiện theo phương pháp đường thẳng, tỷ lệ khấu hao phù hợp với Quyết định số 206/2003/QĐ-BTC ngày 12 tháng 12 năm 2003 của Bộ Tài chính.

Loại tài sản	Thời gian hữu dụng
Bất động sản đầu tư	48 năm
Phương tiện vận tải	8 năm



Phần mềm máy tính	3 năm
Tài sản khác	5 -10 năm

(Nguồn: Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại PFV)

◆ **Mức lương bình quân**

Thu nhập bình quân hàng tháng của người lao động trong Công ty năm 2009 là 5.820.000 đồng/người/tháng.

- Mức cao nhất : 28.190.000 đồng/người/tháng
- Mức thấp nhất : 1.702.000 đồng/người/tháng

◆ **Thanh toán các khoản nợ đến hạn**

Trong quá trình hoạt động kinh doanh, PFV JSC không phát sinh các khoản nợ đến hạn không thanh toán được.

◆ **Các khoản phải nộp theo luật định:**

- **Thuế Giá trị gia tăng (GTGT):** Đối với hoạt động cho thuê căn hộ, văn phòng, nhà ở, máy móc thiết bị công trình ... áp dụng thuế suất 10%.
- **Thuế Thu nhập doanh nghiệp (TNDN):** Kể từ năm 2009, Công ty áp dụng mức thuế suất theo thuế TNDN là 25% trên lợi nhuận chịu thuế. Trong năm 2009, Công ty được hưởng mức ưu đãi 30% về thuế TNDN áp dụng cho các Doanh nghiệp nhỏ và vừa.
- **Các loại thuế khác:** Ngoài ra, các loại thuế, phí khác Công ty thực hiện kê khai và nộp cho cơ quan thuế theo đúng quy định hiện hành của Nhà nước.

◆ **Trích lập các quỹ**

Công ty thực hiện việc trích lập các quỹ theo quy định tại Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty và pháp luật hiện hành. Tỷ lệ các quỹ trên được Hội đồng Quản trị quyết định từng năm và trình Đại hội đồng Cổ đông thường niên phê duyệt.

Năm 2008 và 2009, Công ty chưa thực hiện trích lập các quỹ.

◆ **Tổng dư nợ vay ngân hàng và các tổ chức tín dụng khác:**

Tại thời điểm 31/12/2009, tình hình nợ vay của Công ty như sau:

- Vay và nợ ngắn hạn: 142.288.185.273 đồng, trong đó nợ quá hạn là 0 đồng.
- Vay và nợ dài hạn: 450.000.000.000 đồng, trong đó nợ quá hạn là 0 đồng

◆ **Tình hình công nợ hiện nay**

Đơn vị: đồng

Các chỉ tiêu	2008	2009
--------------	------	------

Các chỉ tiêu	2008	2009
<b>1. Các khoản phải thu</b>	<b>78.315.993.300</b>	<b>445.622.489.815</b>
Phải thu các bên có liên quan	26.971.470.710	156.746.104.662
Phải thu của khách hàng	0	274.567.716.541
Trả trước cho người bán	51.344.522.590	8.049.082.633
Phải thu khác	0	6.259.858.979
<b>2. Các khoản phải trả</b>	<b>278.783.373.508</b>	<b>1.974.532.668.352</b>
<b>2.1. Nợ ngắn hạn</b>	<b>36.406.510.008</b>	<b>1.511.844.856.149</b>
Vay và nợ ngắn hạn	0	142.288.185.273
Phải trả cho người bán	9.987.812.253	73.239.224.207
Người mua trả tiền trước	0	0
Chi phí phải trả	12.947.045.333	52.390.736.474
Phải trả các bên có liên quan	1.877.296.960	930.320.931.000*
Thuế và các khoản phải nộp cho Nhà nước	3.449.226.231	311.557.858.204
Phải trả công nhân viên	145.129.231	174.093.083
Các khoản phải trả, phải nộp khác	8.000.000.000	1.873.827.908
<b>2.2. Nợ dài hạn</b>	<b>242.376.863.500</b>	<b>462.687.812.203**</b>

(Nguồn: Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2008, 2009 của Công ty)

**Ghi chú:**

(\*) Chỉ tiêu “Phải trả cho các bên liên quan” có 930 tỷ đồng chẵn là tiền cổ tức chưa thanh toán cho các cổ đông tại thời điểm 31/12/2009.

(\*\*) Chỉ tiêu nợ dài hạn bao gồm 450 tỷ phát hành trái phiếu và 12.6 tỷ phải trả đặt cọc khách TTTM.

**10.2. Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu**

Các chỉ tiêu	Đơn vị	2008	2009
<b>1. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán</b>			
Khả năng thanh toán nợ ngắn hạn: TSLĐ/Nợ ngắn hạn	Lần	11,94	0,83
Khả năng thanh toán nhanh: TSLĐ - Hàng tồn kho	Lần	11,94	0,83

Các chỉ tiêu	Đơn vị	2008	2009
Nợ ngắn hạn			
<b>2. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn</b>			
Hệ số Nợ phải trả/Tổng tài sản	Lần	0,31	0,74
Hệ số Nợ phải trả/ Nguồn vốn chủ sở hữu	Lần	0,45	2,92
<b>3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động</b>			
Vòng quay hàng tồn kho: <u>Giá vốn hàng bán</u> Hàng tồn kho bình quân	Vòng	n/a	n/a
Doanh thu thuần/Tổng tài sản	Lần	n/a	0,64
<b>4. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời</b>			
Tỷ suất Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	%	n/a	59
Tỷ suất Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu	%	2,42	148
Tỷ suất Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản	%	1,70	38
Tỷ suất Lợi nhuận từ HĐKD/Doanh thu thuần	%	n/a	72

(Nguồn: Theo số liệu tài chính của Công ty)

**Ghi chú:** Do các dự án bất động sản của công ty đang trong giai đoạn xây dựng chưa đi vào khai thác nên trong năm 2007, 2008 công ty chưa thu được doanh thu từ hoạt động kinh doanh, do đó các chỉ tiêu tài chính liên quan đến doanh thu thuần được để trống.

## 11. Hội đồng quản trị, Ban Tổng giám đốc, Ban kiểm soát, Kế toán trưởng

### 11.1 Hội đồng quản trị

#### 1. Bà Mai Hương Nội – Chủ tịch Hội đồng Quản trị

<i>Giới tính:</i>	Nữ
<i>Năm sinh:</i>	13/10/1969
<i>Nơi sinh:</i>	Hà Nội
<i>CMND:</i>	011480352, ngày cấp 03/7/2002, nơi cấp: TP.Hà Nội
<i>Quốc tịch:</i>	Việt Nam
<i>Dân tộc:</i>	Kinh
<i>Địa chỉ thường trú:</i>	Phòng 207-208 D5 Trung Tự, phường Trung Tự, Đống Đa, Hà Nội
<i>Trình độ văn hoá:</i>	12/12

<i>Trình độ chuyên môn:</i>	Cử nhân kinh tế
<i>Quá trình công tác:</i>	
+ Từ 1991 - 1996:	Kế toán viên, Sở Bưu điện, Hà Nội.
+ Từ 1996 - 1998:	Phó Phòng Thanh toán cước phí – TT Dịch vụ Khách hàng Bưu điện Hà Nội.
+ Từ 1998 - 2003:	Trưởng Phòng Thanh toán cước phí – TT Dịch vụ Khách hàng Bưu điện Hà Nội.
+ Từ 2003 - 02/2006:	Phó Giám đốc TT Dịch vụ Khách hàng Bưu điện Hà Nội.
+ Từ 03/2006 - nay:	Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Vincom
+ Từ 07/2008 – nay:	Chủ tịch Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại PFV
<i>Chức vụ hiện nay:</i>	Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại PFV Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Vincom Thành viên Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Vincom
<i>Hành vi vi phạm pháp luật:</i>	Không
<i>Số cổ phiếu nắm giữ (đến 20/05/2010):</i>	44.646.000 cổ phiếu
Trong đó:	
+ Sở hữu cá nhân:	0 cổ phiếu
+ Đại diện sở hữu:	44.646.000 cổ phiếu
<i>Quyền lợi mẫu thuẫn với lợi ích Công ty:</i>	Không
<i>Số lượng cổ phiếu của những người liên quan (đến 20/05/2010):</i>	Không
<i>Các khoản nợ đối với công ty tại ngày 20/05/2010:</i>	Không

## **2. Bà Nguyễn Diệu Linh – Thành viên Hội đồng Quản trị**

<i>Giới tính:</i>	Nữ
<i>Năm sinh:</i>	14/05/1974
<i>Nơi sinh:</i>	Hà Nội
<i>CMND:</i>	011855072, ngày cấp 13/08/2007, nơi cấp: TP Hà Nội
<i>Quốc tịch:</i>	Việt Nam

<i>Dân tộc:</i>	Kinh
<i>Địa chỉ thường trú:</i>	14, ngõ 55 Lê Đại Hành, Quận Hai Bà Trưng, Hà Nội.
<i>Trình độ văn hoá:</i>	12/12
<i>Trình độ chuyên môn:</i>	Cử nhân sư phạm Ngoại ngữ; Thạc sỹ Luật kinh doanh quốc tế tại Pháp
<i>Quá trình công tác:</i>	
+ Từ 03/1996 - 06/1999:	Chuyên viên pháp lý Văn phòng Luật Ngo Miguéres and Partners, Hà Nội.
+ Từ 1999 - 01/2005:	Cộng sự Hãng Luật Gide Loyrette Nouel, Hà Nội.
+ Từ 01/2005 - nay:	Phó Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Vincom
+ Từ 04/2007 - nay	Phó Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại PFV
<i>Chức vụ hiện nay:</i>	Thành viên Hội đồng quản trị, Phó Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Vincom Thành viên HĐQT, Phó Tổng Giám đốc Công ty cổ phần Đầu tư và Thương mại PFV
<i>Hành vi vi phạm pháp luật:</i>	Không
<i>Số cổ phiếu nắm giữ (đến 20/05/2010):</i>	0 cổ phiếu
Trong đó:	
+ Sở hữu cá nhân:	0 cổ phiếu
+ Đại diện sở hữu:	0 cổ phiếu
<i>Quyền lợi mâu thuẫn với lợi ích Công ty:</i>	Không
<i>Số lượng cổ phiếu của những người liên quan (đến 20/05/2010):</i>	Không
<i>Các khoản nợ đối với công ty tại ngày 20/05/2010:</i>	Không

### **3. Bà Võ Thị Phương Thảo – Thành viên Hội đồng Quản trị**

<i>Giới tính:</i>	Nữ
<i>Năm sinh:</i>	14/08/1970
<i>Nơi sinh:</i>	Hà Nội
<i>Hộ chiếu:</i>	N1127251, cấp ngày 04/10/2007 tại Đại sứ quán Việt nam

	tại Ucraina
<i>Quốc tịch:</i>	Việt Nam
<i>Dân tộc:</i>	Kinh
<i>Địa chỉ thường trú:</i>	Tổ 21, Trung Hòa, Cầu Giấy, Hà nội
<i>Trình độ văn hoá:</i>	12/12
<i>Trình độ chuyên môn:</i>	Cử nhân phiên dịch tiếng Nga
<i>Quá trình công tác:</i>	
+ Từ 1992-1993:	Thư ký, Viện Tin học, Viện Khoa học Việt nam
+ Từ 1993-1994:	Ở nhà sinh con
+ Từ 1994 – 02/2010:	Công ty TNHH Technocom
+ Từ 07/2008 – nay:	Thành viên Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại PFV
+ Từ 03/2010 – nay:	Phó Giám đốc Điều hành phụ trách Hành chính Tổng hợp Công ty CP Phát triển và Dịch vụ Vincharm
<i>Chức vụ hiện nay:</i>	Phó Giám đốc Điều hành phụ trách Hành chính Tổng hợp Công ty CP Phát triển và Dịch vụ Vincharm Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại PFV
<i>Hành vi vi phạm pháp luật:</i>	Không
<i>Số cổ phiếu nắm giữ (đến 20/05/2010):</i>	600.000 cổ phiếu
<i>Trong đó:</i>	
+ Sở hữu cá nhân:	600.000 cổ phiếu
+ Đại diện sở hữu:	0 cổ phiếu
<i>Quyền lợi mâu thuẫn với lợi ích Công ty:</i>	Không
<i>Số lượng cổ phiếu của những người liên quan (đến 20/05/2010):</i>	Không
<i>Các khoản nợ đối với công ty tại ngày 20/05/2010:</i>	Không

## **11.2 Các thành viên Ban Tổng Giám Đốc**

### **1. Ông Phạm Văn Khương – Tổng Giám đốc**

*Giới tính:* Nam

*Năm sinh:* 21/06/1959  
*Nơi sinh:* Hà Nội  
*Hộ chiếu:* 011539578, ngày cấp 05/07/2001, nơi cấp: TP Hà Nội  
*Quốc tịch:* Việt Nam  
*Dân tộc:* Kinh  
*Địa chỉ thường trú:* 69 Phùng Hưng, Hoàn Kiếm, Hà Nội  
*Trình độ văn hoá:* 12/12  
*Trình độ chuyên môn:* Kỹ sư xây dựng  
*Quá trình công tác:*  
 + Từ 1996 - 2003: Giám đốc Xí nghiệp xây dựng kinh doanh thiết bị công nghệ CTN – Bộ Xây dựng.  
 + Năm 2003: Trưởng Ban Quản lý đầu tư xây dựng Vincom.  
 + Năm 2006 - nay: Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại PFV ;  
 Chủ tịch Hội đồng quản trị Công ty CP Tư vấn và Quản lý xây dựng Vincom (*nay là Công ty CP PCM*)  
*Chức vụ hiện nay:* Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại PFV  
 Thành viên Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Vincom  
 Phó Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Vincom  
*Hành vi vi phạm pháp luật:* Không  
*Số cổ phiếu nắm giữ (đến 20/05/2010):* 0 cổ phiếu  
*Trong đó:*  
 + Sở hữu cá nhân: 0 cổ phiếu  
 + Đại diện sở hữu: 0 cổ phiếu  
*Quyền lợi mẫu thuẫn với lợi ích Công ty:* Không  
*Số lượng cổ phiếu của những người liên quan (đến 20/05/2010):*  
 + Vợ Phạm Thị Tuyết Mai: sở hữu 50 cổ phiếu  
*Các khoản nợ đối với công ty tại ngày 20/05/2010:* Không

**2. Bà Nguyễn Diệu Linh – Phó Tổng Giám đốc (xem phần Hội đồng Quản trị)**
**3. Bà Hoàng Bạch Dương – Phó Tổng Giám đốc**

<i>Giới tính:</i>	Nữ
<i>Năm sinh:</i>	31/3/1961
<i>Nơi sinh:</i>	Hà Nội
<i>Hộ chiếu:</i>	023967178 Cấp tại TP. HCM, Ngày: 15/01/2002
<i>Quốc tịch:</i>	Việt Nam
<i>Dân tộc:</i>	Kinh
<i>Địa chỉ thường trú:</i>	220/4 Nguyễn Trọng Tuyển, P. 8, Q. Phú Nhuận
<i>Trình độ văn hoá:</i>	12/12
<i>Trình độ chuyên môn:</i>	Kỹ sư hoá
<i>Quá trình công tác:</i>	
+ 1983-1994	Kỹ sư hoá, Viện hoá, Viện khoa học Việt Nam
+ 1994-2002	Trưởng phòng TB khoa học, Cty Schmidt Vietnam
+ 2002-2/2007	Trưởng Đại diện, VPDD Schmidt BioMedTech tại TP HCM
+ 02-12/2007	Giám đốc CN Cty Cổ phần Vincom tại TP. HCM
+ 12/2007-Nay	Phó Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Vincom, Giám đốc CN Cty Cổ phần Vincom tại TP. HCM
+ 7/2008 – Nay	Phó Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại PFV
<i>Chức vụ hiện nay:</i>	Phó Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại PFV Phó Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Vincom Giám đốc CN Công ty Cổ phần Vincom tại TP. HCM
<i>Hành vi vi phạm pháp luật:</i>	Không
<i>Số cổ phiếu nắm giữ (đến 20/05/2010):</i>	0 cổ phiếu
<i>Trong đó:</i>	
+ Sở hữu cá nhân:	0 cổ phiếu



+ Đại diện sở hữu: 0 cổ phiếu

*Quyền lợi mẫu thuẫn với lợi ích Công ty:* Không

*Số lượng cổ phiếu của những người liên quan (đến 20/05/2010):* Không

*Các khoản nợ đối với công ty tại ngày 20/05/2010:* Không

### **11.3 Ban kiểm soát**

#### **1. Ông Đinh Ngọc Lâm – Trưởng Ban Kiểm soát**

<i>Giới tính:</i>	Nam
<i>Năm sinh:</i>	19/11/1975
<i>Nơi sinh:</i>	Hà Nội
<i>Hộ chiếu:</i>	011733755
<i>Quốc tịch:</i>	Việt Nam
<i>Dân tộc:</i>	Kinh
<i>Địa chỉ thường trú:</i>	32 Ngõ chợ Khâm Thiên- Đống Đa- Hà Nội.
<i>Trình độ văn hoá:</i>	12/12
<i>Trình độ chuyên môn:</i>	Cử nhân kinh tế- Trường ĐH Thương Mại Hà Nội
<i>Quá trình công tác:</i>	
+ Từ 9/1996 - 11/ 2007 :	Kiểm toán viên-Kiểm toán Nhà nước
+ Từ 12/2007- 05/2008	Phó trưởng Phòng Kiểm toán DNNN- KTNN Khu vực I
+ Từ 5/2008- đến nay	Trưởng phòng Kiểm toán nội bộ Công ty CP Vincom
<i>Chức vụ hiện nay:</i>	Trưởng Ban Kiểm soát Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại PFV Thành viên Ban kiểm soát Công ty Cổ phần Vincom
<i>Hành vi vi phạm pháp luật:</i>	Không

*Số cổ phiếu nắm giữ (đến 20/05/2010):* 50 cổ phiếu

Trong đó:

+ Sở hữu cá nhân: 50 cổ phiếu

+ Đại diện sở hữu: 0 cổ phiếu

*Quyền lợi mẫu thuẫn với lợi ích Công ty:* Không

*Số lượng cổ phiếu của những người liên quan (đến 20/05/2010):* Không

*Các khoản nợ đối với công ty tại ngày 20/05/2010:* Không

## **2. Bà Trần Thanh Mai – Thành viên Ban Kiểm soát**

*Giới tính:* Nữ

*Năm sinh:* 09/11/1969

*Nơi sinh:* Hà Nội

*Hộ chiếu/CMT* 011744653 do CAHN cấp ngày 26/02/2007

*Quốc tịch:* Việt Nam

*Dân tộc:* Kinh

*Địa chỉ thường trú:* 18 Ngõ 285 Đội Cấn, Ba Đình, Hà nội

*Trình độ văn hoá:* 12/12

*Trình độ chuyên môn:* Cử nhân kinh tế/Thành viên Hiệp hội Kế toán Công chứng Anh ACCA

*Quá trình công tác:*

+ 10/1991 – 11/1996	Kiểm toán viên cao cấp Công ty Ernst & Young Vietnam
+ 12/1996 – 11/2005	Giám đốc tài chính Công ty TNHH Shell Gas Hải Phòng
+ 12/2005 - 11/2009	Kế toán trưởng Công ty TNHH Nortel Việt nam
+ 12/2009 – đến nay	Trưởng phòng Quản lý Kế toán Công ty CP Tập đoàn Đầu tư Việt Nam

*Chức vụ hiện nay:* Thành viên Ban Kiểm soát Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại PFV

*Hành vi vi phạm pháp luật:* Không

*Số cổ phiếu nắm giữ (đến 20/05/2010):* 50 cổ phiếu

Trong đó:

+ Sở hữu cá nhân:	50 cổ phiếu
+ Đại diện sở hữu:	0 cổ phiếu

*Quyền lợi mâu thuẫn với lợi ích Công ty:* Không

*Số lượng cổ phiếu của những người liên quan (đến 20/05/2010):* Không

*Các khoản nợ đối với công ty tại ngày 20/05/2010:* Không

## **3. Bà Đoàn Thị Bích Ngọc – Thành viên Ban Kiểm soát**

*Giới tính:* Nữ  
*Năm sinh:* 05/10/1977  
*Nơi sinh:* Hưng Yên  
*Hộ chiếu:* 011869826 Cấp tại Hà Nội, ngày 25/08/2009  
*Quốc tịch:* Việt Nam  
*Dân tộc:* Kinh  
*Địa chỉ thường trú:* Phòng 8 dãy T3 tập thể Bộ y tế, ngõ 135 Núi Trúc, Ba Đình, Hà Nội  
*Trình độ văn hoá:* 12/12  
*Trình độ chuyên môn:* Cử nhân kinh tế  
*Quá trình công tác:*  
 + 7/1999-12/2000 Nhân viên kinh doanh Công ty Dược phẩm Hàng Châu  
 + 1/2001-10/2004 Kế toán Công ty Dược phẩm Hàng Châu  
 + 11/2004-nay Kế toán Công ty CP Vincom  
*Chức vụ hiện nay:* Thành viên ban kiểm soát Công ty CP Đầu tư và Thương mại PFV  
*Hành vi vi phạm pháp luật:* Không  
*Số cổ phiếu nắm giữ (đến 20/05/2010):* 50 cổ phiếu  
 Trong đó:  
 + Sở hữu cá nhân: 50 cổ phiếu  
 + Đại diện sở hữu: 0 cổ phiếu  
*Quyền lợi mâu thuẫn với lợi ích Công ty:* Không  
*Số lượng cổ phiếu của những người liên quan (đến 20/05/2010):* Không  
*Các khoản nợ đối với công ty tại ngày 20/05/2010:* Không.

#### **11.4 Bà Lê Thị Hải Yến - Kế toán trưởng**

*Giới tính:* Nữ  
*Năm sinh:* 20/12/1981  
*Nơi sinh:* Hà Nội

*CTM số:* 012175791 Cấp tại Hà Nội, Ngày: 11/08/2003  
*Quốc tịch:* Việt Nam  
*Dân tộc:* Kinh  
*Địa chỉ thường trú:* Số 03 Nguyễn Văn Trỗi, Phường Phương Liệt, Quận Thanh Xuân, HN  
*Trình độ văn hoá:* Sau Đại học  
*Trình độ chuyên môn:* Thạc sỹ Kế toán  
*Quá trình công tác:*  
 + 01/2003-04/2006 Kế toán công ty TNHH Cơ Kim Khí Sơn Hà  
 + 4/2006-01/2008 Kế toán công ty TNHH Tháp trung tâm Hà Nội  
 + 1/2008-6/2009 Kế toán trưởng Công ty TNHH Phát triển Hồ Tây  
 + 6/2009 -> nay Kế toán trưởng Công ty CP Đầu tư và Thương mại PFV  
*Chức vụ hiện nay:* Kế toán trưởng Công ty CP Đầu tư và Thương mại PFV  
*Hành vi vi phạm pháp luật:* Không  
*Số cổ phiếu nắm giữ (đến 20/05/2010):* 50 cổ phiếu  
*Trong đó:*  
 + Sở hữu cá nhân: 50 cổ phiếu  
 + Đại diện sở hữu: 0 cổ phiếu  
*Quyền lợi mẫu thuẫn với lợi ích Công ty:* Không  
*Số lượng cổ phiếu của những người liên quan (đến 20/05/2010):* Không  
*Các khoản nợ đối với công ty tại ngày 20/05/2010:* Không

## 12. Danh sách tài sản Công ty (tính đến 31/12/2009)

*Đơn vị: đồng*

STT	Tên tài sản	Nguyên giá	Giá trị hao mòn	Giá trị còn lại
1	Bất động sản đầu tư	301.570.197.583	(2.766.991.226)	298.803.206.357
2	Máy móc, thiết bị	1.574.808.182	(288.297.995)	1.286.510.187
3	Thiết bị quản lý	441.099.465	(137.153.762)	303.945.703
4	Phần mềm quản lý	42.085.000	(19.87 3.476)	22.211.524
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>303.628.190.230</b>	<b>(3.212.316.460)</b>	<b>300.415.873.770</b>

(Nguồn: Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại PFV)

**Danh mục đất đai công ty đang sử dụng**

STT	Địa điểm	Diện tích (m2)	Thời gian sử dụng	Thời gian bắt đầu sử dụng	Mục đích sử dụng
1	Khu HH1 số 114 Mai Hắc Đế, phường Lê Đại Hành, quận Hai Bà Trưng, Hà nội	1.556	Thuê 50 năm	01/03/07	Xây dựng tầng hầm và lối đi chung
2	Khu HH1 số 114 Mai Hắc Đế, phường Lê Đại Hành, quận Hai Bà Trưng, Hà nội	2.053	Sử dụng lâu dài	01/03/07	Xây dựng trung tâm thương mại và căn hộ cao cấp cho thuê
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>3.609</b>			

(Nguồn: Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại PFV)

**13. Kế hoạch sản xuất kinh doanh trong năm tiếp theo, các dự án Công ty đang thực hiện**

Đơn vị: nghìn đồng

Chỉ tiêu	Năm 2010		Năm 2011	
	Giá trị	% tăng/ (giảm) so với năm 2009	Giá trị	% tăng/ (giảm) so với năm 2010
Vốn điều lệ	600.000.000.000	0	600.000.000.000	0
Doanh thu thuần	98.764.257	(1.613)	108.640.683	10
Lợi nhuận sau thuế	41.885.818	(2.295)	46.074.400	10
Tỉ lệ lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	42.41%	(39.85)	42.41 %	-
Tỉ lệ lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu	6.19%	(22.95)	6.41 %	3.46
Cổ tức	Theo quyết định của Đại hội đồng cổ đông			

(Nguồn: Kế hoạch sản xuất kinh doanh, lợi nhuận và cổ tức của Công ty)

Kế hoạch kinh doanh của công ty được xây dựng trên các căn cứ sau:

+ Tòa nhà Vincom Park Place: đã hoàn thành và đưa vào khai thác từ tháng 8 năm 2009 khu trung tâm thương mại có diện tích khoảng 14.000 m2 (đến 31/12/2009 diện tích cho thuê đã được phủ kín 100%, đưa vào khai thác 3 tầng hầm để xe; đến cuối năm 2009 đã hoàn thiện

bàn giao cho khách hàng khu căn hộ cao cấp có diện tích 31.852 m<sup>2</sup> (khách hàng đã đăng ký mua 100%).

+ Kế hoạch chi phí của công ty được xây dựng dựa trên hệ thống quản lý chi phí hiện tại của Công ty CP Vincom (công ty mẹ) bảo đảm sử dụng chi phí hiệu quả và tiết kiệm.

+ Sở dĩ doanh thu và lợi nhuận năm 2010 sụt giảm mạnh so với năm 2009 là do phần căn hộ của PFV đã được bán hết và ghi nhận doanh thu trong năm 2009. Năm 2010 doanh thu chủ yếu là từ hoạt động cho thuê TTTM, tầng hầm đậu xe. Ngoài ra, trong năm 2010 và 2011 công ty cũng sẽ có thêm nguồn doanh thu và lợi nhuận từ các dự án mà công ty đang đầu tư (Ví dụ: dự án Vinpearl Hội An công ty đang sở hữu 24% sẽ bắt đầu có doanh thu từ năm 2010, dự án BĐS Hải Phòng công ty sở hữu 41% vốn cũng sẽ có doanh thu trong năm 2011).

**Các dự án Công ty đang thực hiện:**

**◆ Dự án: Trung tâm Thương mại và Căn hộ cao cấp tại 114 Mai Hắc Đế, Phường Lê Đại Hành, Quận Hai Bà Trưng, Hà Nội (tòa nhà Vincom Park Place)**

➤ Địa điểm: Khu đất HH1, số 114 Mai Hắc Đế, Phường Lê Đại Hành, Quận Hai Bà Trưng, Hà Nội. Bao bọc bởi đường Bùi Thị Xuân kéo dài, đường Đoàn Trần Nghiệp và 1 đường nội bộ (nằm sát cạnh Tòa tháp đôi Vincom City Towers của Công ty CP Vincom)

➤ Tổng chi phí đầu tư sau thuế : 795.483 triệu VND

➤ Diện tích khu đất: 3.609 m<sup>2</sup>

➤ Diện tích xây dựng: 58.252 m<sup>2</sup>

- Căn hộ cao cấp: 31.852 m<sup>2</sup>
- Trung tâm Thương mại: 13.832 m<sup>2</sup>
- Tầng hầm (03 tầng): 10.802 m<sup>2</sup>
- Tầng kỹ thuật (01 tầng): 1.772 m<sup>2</sup>

➤ Tổng số tầng cao: 25 tầng và 3 tầng hầm

➤ Tháng 8/2009 Dự án đã được đưa vào khai thác.

Với tổng diện tích sử dụng gần 60.000 m<sup>2</sup>, Dự án Trung tâm thương mại và Căn hộ cao cấp được thiết kế và xây dựng cao 25 tầng và 3 tầng hầm, được thiết kế liên thông với Tòa tháp đôi Vincom City Towers hiện tại của Công ty CP Vincom, tạo thành quần thể các tháp Vincom và trở thành một khu trung tâm thương mại, văn phòng, căn hộ sang trọng và hiện đại nhất tại Thủ đô Hà Nội.

Vincom Park Place bao gồm 200 căn hộ cao cấp và penthouse sang trọng nằm trên 18 tầng, với 2 tầng hầm đỗ xe, trường mẫu giáo quốc tế uy tín, bể bơi nước nóng, Trung tâm Gym và Spa chăm sóc sắc đẹp và sức khỏe.

Khu thương mại và dịch vụ Vincom Galleries nằm trên 7 tầng đế của Vincom Park Place, được khai thác từ tháng 8/2009. Hiệu suất khai thác đến nay đã đạt 100%. Những cửa hiệu sang trọng tại Vincom Galleries sẽ góp phần tạo nên khu tổ hợp hoàn hảo, tại địa chỉ lý tưởng này đem lại hiệu quả hoạt động ổn định cho công ty.

Toàn bộ diện tích khu căn hộ cũng đã được bán hết tại thời điểm 31/12/2009.

◆ **Dự án: Khu du lịch sinh thái Vinpearl Hội An tại khối Phước Hải, phường Cửa Đại, thành phố Hội An, Quảng Nam.**

- Địa điểm: Khối Phước Hải, phường Cửa Đại, thành phố Hội An, cách 30 km từ sân bay quốc tế Đà Nẵng về phía Nam. Vị trí địa lý khu đất như sau: Phía Đông Bắc giáp Biển Đông, phía Đông Nam giáp đường Âu Cơ, phía Nam giáp mỏm cát cửa sông Thu Bồn, phía Tây Bắc giáp khu cảnh quan du lịch biển Hội An.
- Chủ đầu tư dự án: Công ty Cổ phần Đầu tư Du lịch Vinpearl Hội An (Công ty PFV tham gia góp vốn và nắm giữ 24% vốn điều lệ của Công ty CP ĐT Du lịch Vinpearl Hội An)

**THÔNG TIN CƠ BẢN VỀ DỰ ÁN**

- Địa điểm thực hiện dự án: Dự án được đầu tư xây dựng tại khối Phước Hải, phường Cửa Đại, thành phố Hội An, tỉnh Quảng Nam (cách sân bay quốc tế Đà Nẵng khoảng 30 km về phía Nam).

Ngày 12/11/2009, UBND tỉnh Quảng Nam đã ra Quyết định số 3863/QĐ-UBND cho phép chuyển mục đích sử dụng 28.338 m<sup>2</sup> đất sang để kinh doanh bất động sản (xây dựng biệt thự để bán, cho thuê và kinh doanh dịch vụ du lịch) tại khu du lịch sinh thái Vinpearl Hội An.

- Mục tiêu và Quy mô dự án: Như vậy, hiện nay mục tiêu của dự án đã được thay đổi, dự án không chỉ là đầu tư xây dựng và kinh doanh khách sạn mà còn đầu tư xây dựng biệt thự để bán, cho thuê và kết hợp kinh doanh dịch vụ du lịch .

- Tổng diện tích đất dự án là: 70.277 m<sup>2</sup>, trong đó:

- Đầu tư xây dựng và kinh doanh khu khách sạn gồm 147 phòng theo tiêu chuẩn 5 sao và hạ tầng kỹ thuật chung cho dự án trên diện tích 41.939 m<sup>2</sup> đất.
- Đầu tư xây dựng khu biệt thự gồm 26 căn để bán, cho thuê và kết hợp với kinh doanh dịch vụ du lịch trên diện tích 28.338 m<sup>2</sup> đất, gồm:

- Loại 5 phòng ngủ, diện tích sàn 482m<sup>2</sup>/căn: 03 căn

- Loại 4 phòng ngủ, diện tích sàn 456m<sup>2</sup>/căn: 05 căn
  - Loại 3 phòng ngủ, diện tích sàn 387m<sup>2</sup>/căn: 18 căn
- Tổng vốn đầu tư dự kiến: 578,2 tỷ đồng.

#### TIẾN ĐỘ TRIỂN KHAI DỰ ÁN

- Đối với khu khách sạn 05 sao và hạ tầng kỹ thuật dịch vụ: Khởi công xây dựng từ tháng 10/2008. Thời gian xây dựng và lắp đặt thiết bị từ tháng 10/2008 đến tháng 06/2011.
- Đối với khu biệt thự: Thời gian xây dựng và hoàn thiện: từ tháng 03/2010 đến tháng 06/2011.
- Dự án hoạt động thử nghiệm từ tháng 7/2011 đến tháng 8/2011 và chính thức hoạt động từ tháng 9/2011.

#### ◆ Dự án: Tổ hợp Trung tâm thương mại, văn phòng và căn hộ cao cấp tại Số 4 Lê Thánh Tông – Quận Ngô Quyền – Hải Phòng.

➤ Địa điểm: Khu đất có diện tích 9.125 m<sup>2</sup> tại số 4 Lê Thánh Tông – quận Ngô Quyền – Hải Phòng.

\* Vị trí khu đất như sau:

- Phía Bắc : Tiếp giáp đường Lê Thánh Tông, phía đối diện là khu vực cảng Hải Phòng.
- Phía Nam : Tiếp giáp khu dân, Khu đất quân sự.
- Phía Đông : Tiếp giáp khu kho 5 (Kho Vãn ngoại thư).
- Phía Đông Bắc : Tiếp giáp Kho rau quả - Công ty cổ phần Xuất nhập khẩu Rau quả Hải Phòng.



Đây là khu vực trung tâm của Thành phố, tiếp giáp với các tuyến giao cắt chính của hệ thống giao thông nội thị. Theo quy hoạch phát triển chung 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.



- Chủ đầu tư dự án: Công ty Cổ phần Đầu tư & Phát triển Bất động sản Hải Phòng, trong đó Công ty PFV nắm giữ 41% cổ phần của Công ty Cổ phần Bất động sản Hải Phòng.
- Tổng chi phí đầu tư dự kiến sau thuế : 2.033 tỷ đồng.
- Diện tích xây dựng: : 137.465 m<sup>2</sup>
- Thời gian dự kiến hoàn thành công trình: năm 2011

Với lợi thế được xây dựng tại Hải Phòng, một trong những trung tâm kinh tế thương mại phát triển của miền Bắc, đồng thời khu đất xây dựng lại có điều kiện giao thông và vị trí thuận lợi, Dự án được hy vọng sẽ tạo ra một tổ hợp Trung tâm thương mại – Văn phòng – Căn hộ cao cấp hàng đầu tại Hải Phòng, đáp ứng được nhu cầu văn phòng làm việc – căn hộ cho thuê cho các đối tượng là doanh nghiệp trong và ngoài nước, các chuyên gia nước ngoài và các cá nhân có thu nhập cao.



<b>CHỈ TIÊU</b>	<b>ĐƠN VỊ</b>	<b>GIÁ TRỊ</b>
* Tổng mức đầu tư	triệu đồng	1.363.440
*Doanh thu bình quân	triệu đồng/năm	157.226
* Lợi nhuận bình quân	triệu đồng/năm	67.736
* Hệ số hoàn vốn nội bộ ( IRR )	%	36,44%
* Giá trị hiện tại ròng (NPV)	triệu đồng	455.377
* Nộp ngân sách hàng năm		31,706
<i>Thuế VAT nộp ngân sách (trung bình)</i>	triệu đồng/năm	11.926
<i>Thuế thu nhập doanh nghiệp (trung bình)</i>	triệu đồng/năm	24.490

➤ Thông tin thêm:

Công ty CP đầu tư và phát triển BĐS Hải Phòng đã nhận chuyển nhượng hợp đồng thuê đất số 18/2003/HĐ-TĐ ký ngày 24/10/2003 giữa công ty giao nhận và XNK Hải Phòng và Sở Tài nguyên và Môi trường Hải Phòng cùng toàn bộ vật kiến trúc được xây dựng trên đất thuê tại số 5 phố Lê Thánh Tông, phường Máy Tơ, quận Ngô Quyền, thành phố Hải Phòng, với diện tích đất thuê là 10.736,64 m<sup>2</sup>, diện tích xây dựng là 5.102,4 m<sup>2</sup>.

Cùng với khu đất tại số 4 Lê Thánh Tông – quận Ngô Quyền – Hải Phòng (diện tích 9.125 m<sup>2</sup>) chủ đầu tư Công ty Cổ phần Bất động sản Hải Phòng đang xin quy hoạch điều chỉnh lại theo hướng gộp 2 lô đất vào thành dự án ”Tổ hợp Trung tâm thương mại, văn phòng và căn hộ cao cấp tại Số 4 Lê Thánh Tông – Quận Ngô Quyền – Hải Phòng” với quy mô lớn và hiệu quả cao hơn.

**14. Thông tin về những cam kết nhưng chưa thực hiện của tổ chức đăng ký giao dịch (thông tin về trái phiếu chuyển đổi, thông tin về các hợp đồng thuê sử dụng đất...):**

**Không có**

**15. Các thông tin, các tranh chấp kiện tụng liên quan tới công ty:**

**Không có**

**V. CHỨNG KHOÁN ĐĂNG KÝ GIAO DỊCH**

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

**2. Mệnh giá: 10.000 đồng**

**3. Tổng số chứng khoán ĐKGD: 60.000.000 cổ phiếu**

**4. Phương pháp tính giá:**

Công ty sử dụng phương pháp giá trị sổ sách để tính giá cổ phần của PFV. Số liệu được sử dụng để tính là số liệu tài chính tại thời điểm 31/12/2009, cụ thể như sau:

$$\begin{aligned} \text{Giá trị sổ sách 1 CP} &= \frac{\text{Nguồn vốn chủ sở hữu – nguồn kinh phí và các quỹ khác}}{\text{Số cổ phần đã phát hành – Cổ phiếu quỹ}} \\ &= \frac{676.647.778.148}{60.000.000} = 11.277 \text{ đồng} \end{aligned}$$

Vậy, giá trị sổ sách một cổ phần của PFV là 11.277 đồng.

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

Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty không giới hạn tỷ lệ nắm giữ cổ phiếu của Công ty đối với người nước ngoài.

Theo Quyết định 55/2009/QĐ-TTg, có hiệu lực từ 1/6/2009, qui định về tỷ lệ tham gia của bên nước ngoài vào thị trường chứng khoán Việt Nam thì tổ chức, cá nhân nước ngoài mua, bán chứng khoán trên thị trường chứng khoán Việt Nam được nắm giữ tối đa 49% tổng số cổ phiếu của công ty cổ phần đại chúng.

Hiện nay, Công ty không có cổ đông là người nước ngoài.

## 6. Các loại thuế có liên quan

### ➤ Thuế thu nhập cá nhân

Ngày 21 tháng 11 năm 2007, Luật Thuế thu nhập cá nhân đã được Quốc hội thông qua và có hiệu lực từ ngày 1/1/2009. Theo luật Thuế Thu nhập cá nhân, thu nhập từ đầu tư chứng khoán của nhà đầu tư cá nhân sẽ bị đánh thuế. Cụ thể, thu nhập từ cổ tức của nhà đầu tư sẽ bị đánh thuế với mức thuế suất là 5%. Các giao dịch liên quan tới chuyển nhượng cổ phiếu của nhà đầu tư là cá nhân cư trú sẽ bị đánh thuế theo 2 lựa chọn: hoặc ở mức 20% đối với phần lãi thuần thu được từ chuyển nhượng hoặc 0,1% trên tổng giá trị giao dịch.

### ➤ Thuế thu nhập doanh nghiệp:

Công ty có nghĩa vụ nộp thuế thu nhập doanh nghiệp với thuế suất 25% trên thu nhập chịu thuế.

## VI. CÁC ĐỐI TÁC LIÊN QUAN ĐẾN ĐỢT NIÊM YẾT

### Tổ chức tư vấn niêm yết:

#### Công ty Cổ phần Chứng khoán Vincom

Trụ sở chính: Tầng 4, tòa nhà Vincom, 191 Bà Triệu, Hà Nội.

Điện thoại: (84-4) 3974 2299 Fax: (84-4) 3974 4288

Website : <http://www.vincomsc.com.vn>

### Tổ chức kiểm toán:

#### Công ty Trách nhiệm hữu hạn Ernst & Young

Trụ sở chính: Tầng 15, tòa nhà Daeha, 360 Kim Mã, Hà Nội

Điện thoại: (84-4) 3831 5100 Fax: (84-4) 3831 5090

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

**VII. PHỤ LỤC**

1. Phụ lục I: Bản sao hợp lệ Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh
2. Phụ lục II: Điều lệ Công ty
3. Phụ lục III: Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2008 và 2009
4. Phụ lục IV: Sơ yếu lý lịch HĐQT, Ban Giám đốc, Ban Kiểm soát, Kế toán trưởng

*Hà Nội, ngày tháng 5 năm 2010*

**ĐẠI DIỆN CÔNG TY ĐẦU TƯ VÀ THƯƠNG MẠI PFV**

**CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**

**TỔNG GIÁM ĐỐC**

**MAI HƯƠNG NỘI**

**PHẠM VĂN KHƯƠNG**

**TRƯỞNG BAN KIỂM SOÁT**

**KẾ TOÁN TRƯỞNG**

**ĐẠI DIỆN TỔ CHỨC TƯ VẤN, BẢO LÃNH PHÁT HÀNH  
CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN VINCOM  
TỔNG GIÁM ĐỐC**

**BẠCH NGUYỄN VŨ**