

2010

BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN



Công ty Cổ phần Đầu tư và
Thương mại PFV

MỤC LỤC

I. THÔNGIỆP CỦA CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ	1
II. LỊCH SỬ HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY	3
1. Tổng quan, Tầm nhìn, Sứ mệnh, Giá trị cốt lõi	4
2. Tóm tắt hoạt động tài chính	5
3. Quá trình phát triển và những sự kiện nổi bật	6
4. Lĩnh vực kinh doanh	7
5. Định hướng phát triển	8
6. Các công ty liên kết	9
III. KẾT QUẢ KINH DOANH CỦA CÔNG TY	10
1. Báo cáo của Hội đồng Quản trị	11
2. Báo cáo của Ban Giám đốc	13
3. Quản trị doanh nghiệp	16
IV. DỰ ÁN	19
1. Dự án đang khai thác	20
2. Các dự án đang triển khai	21
V. TỔ CHỨC NHÂN SỰ	23
1. Cơ cấu tổ chức	24
2. Tóm tắt lý lịch Ban Điều hành	24
3. Cơ cấu lao động và Chính sách đối với người lao động	27
VI. THÔNG TIN CỔ ĐÔNG/ THÀNH VIÊN GÓP VỐN	31
1. 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	32
2. Tổng hợp thông tin cổ phiếu PFV	33
VII. BÁO CÁO TÀI CHÍNH	35
1. Bảng cân đối kế toán	36
2. Báo cáo kết quả kinh doanh	38
3. Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	39

I. THÔNGIỆP CỦA CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Thưa quý vị 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 CP PFV), tôi xin gửi đến Quý cổ đông lời chào trân trọng nhất cùng lời chúc sức khỏe, hạnh phúc, thành công!

Thưa quý vị,

Năm 2010 là một năm đáng nhớ đối với nền kinh tế Việt Nam, dù nội lực còn chưa mạnh nhưng nước ta đã sớm bước ra khỏi khủng hoảng và đạt tốc độ tăng trưởng 6,78%, cao hơn kỳ vọng. Cùng với đà phục hồi của nền kinh tế, Công ty CP PFV đã nỗ lực hết mình để hoàn thành các mục tiêu và kế hoạch đề ra.

Về cơ bản, năm 2010, hoạt động đầu tư, sản xuất kinh doanh của Công ty CP PFV đã đạt và vượt kế hoạch. Mặc dù doanh thu và lợi nhuận chủ yếu trong năm 2010 của Công ty phụ thuộc vào việc khai thác kinh doanh cho thuê Trung Tâm Thương Mại (TTTM) và tầng hầm đậu xe tại Vincom Park Place; song với phương thức khai thác, kinh doanh hiệu quả, năm qua PFV đã đạt doanh thu 104,4 tỷ đồng và lợi nhuận sau thuế đạt 36,9 tỷ đồng.

PFV là một doanh nghiệp trẻ, ngoại trừ dự án Vincom Park Place đã hoàn thành, mang lại thành công lớn cả về doanh thu, lợi nhuận và tạo tiền đề cơ bản cho sự phát triển thương hiệu thì hầu hết các dự án khác của PFV đều còn trong giai đoạn bắt đầu triển khai đầu tư, xây dựng. Chính vì vậy, thành quả phát triển của Công ty trong năm vừa qua là rất đáng ghi nhận.

Thưa Quý vị,

Trên cơ sở phân tích, nghiên cứu sâu về môi trường đầu tư kinh doanh của thị trường bất động sản tại Việt Nam, HĐQT Công ty nhận định: Năm 2011 và những năm tiếp theo sẽ là giai đoạn mà thị trường bất động sản có nhiều thay đổi theo hướng tích cực và chuyên nghiệp hơn, đồng thời hứa hẹn sự phát triển mạnh mẽ. Chính vì thế, HĐQT Công ty xác định: trong năm 2011 và thời gian tiếp theo, Công ty CP PFV sẽ tiếp tục chọn phân khúc thị trường bất động sản cao cấp làm hướng phát triển chiến lược; mở rộng sang phân khúc trung cấp, đồng thời hướng đến thị trường bất động sản Du lịch.

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; đồng thời thực hiện một cách nghiêm túc, chuyên nghiệp công tác quản trị doanh nghiệp, phát triển thương hiệu và các chiến lược về nhân sự, hoàn thiện 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. 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 CP PFV của chúng ta sẽ tiếp tục gặt hái được những thành công to lớn hơn nữa để trở thành một trong những thương hiệu bất động sản có uy tín tại Việt Nam. Công ty CP PFV sẽ phấn đấu hoàn thành kế hoạch kinh doanh và các mục tiêu đã đặt ra cho năm 2011 cũng như các giai đoạn tiếp theo nhằm nâng vị thế của Công ty lên một tầm cao mới; đồng thời bảo vệ và gia tăng lợi ích lâu dài của Quý vị cổ đông cũng như đóng góp nhiều hơn nữa cho xã hội.

Trân trọng cảm ơn!

CHỦ TỊCH HĐQT

Mai Hương Nội

II. LỊCH SỬ HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

1. Tổng quan Công ty
2. Tóm tắt hoạt động tài chính
3. Quá trình phát triển và những sự kiện nổi bật
4. Lĩnh vực kinh doanh
5. Định hướng phát triển
6. Các công ty liên kết

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

Tổng quan

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ THƯƠNG MẠI PFV (Công ty CP PFV) 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 Park Place 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 CP PFV là trở thành một trong những thương hiệu mạnh về bất động sản tại Việt Nam, niêm yết trên thị trường chứng khoán và sở hữu các bất động sản lớn.

Chỉ qua hơn hai năm đầu hoạt động, Công ty CP PFV đã hoàn thành việc xây dựng công trình TTTM và căn hộ cao cấp 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. Thành công của dự án đã được các nhà đầu tư trong và ngoài nước đánh giá cao. Bên cạnh đó, Công ty cũng đã và đang chủ trì, phối hợp với các đối tác để phát triển một số dự án bất động sản trung, cao cấp khác.

Tầm nhìn

Là công ty con của Công ty Cổ phần VINCOM - 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: Xây dựng môi trường làm việc chuyên nghiệp, năng động, sáng tạo; tạo điều kiện thu nhập cao và cơ hội phát triển công bằng cho tất cả nhân viên.

Đối với cổ đông: Đảm bảo và luôn gia tăng các giá trị đầu tư hấp dẫn và bền vững cho cổ đông.

Đối với xã hội: Hải 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 tính 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;
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 là năm mà hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty đi vào ổn định. Việc hoàn thành xây dựng, chuyển nhượng căn hộ và đưa vào khai thác TTTM tại tòa nhà Vincom Park Place từ cuối năm 2009 đã tạo ra nguồn doanh thu ổn định cho Công ty và mang lại lợi nhuận cho các cổ đông.

Số liệu tài chính năm 2009 – 2010

Nguồn: Báo cáo tài chính hợp nhất kiểm toán theo VAS năm 2009, 2010

	2010	2009
Chỉ tiêu		
Doanh thu thuần (đồng)	104.471.032.148	1.691.395.508.132
Giá vốn hàng bán (đồng)	33.014.427.837	455.204.869.339
Lợi nhuận gộp (đồng)	71.456.604.311	1.236.190.638.793
Lợi nhuận hoạt động (đồng)	64.135.855.576	1.199.288.919.448
Lợi nhuận sau thuế (đồng)	36.902.298.609	991.446.005.374
Tài sản ngắn hạn (đồng)	728.447.617.664	1.259.081.941.450
Tài sản dài hạn (đồng)	975.258.503.187	1.392.098.505.050
Tổng tài sản (đồng)	1.703.706.120.851	2.651.180.446.500

	2010	2009
Nợ phải trả (đồng)	1.070.156.044.095	1.974.532.668.352
Vốn chủ sở hữu (đồng)	633.550.076.756	676.647.778.148
Chỉ số tài chính		
Tỷ suất lợi nhuận gộp (%)	68,40	73,09
Tỷ suất lợi nhuận hoạt động (%)	61,39	70,91
Tỷ suất lợi nhuận sau thuế (%)	35,32	58,62
Tăng trưởng doanh thu thuần (%)	-93,82	n/a
Tăng trưởng lợi nhuận sau thuế (%)	-96,28	6566,7
Nợ phải trả/Vốn chủ sở hữu (%)	168,91	291,81
Lợi nhuận sau thuế/ Vốn chủ sở hữu (%)	5,82	146,52
Lợi nhuận trên cổ phiếu (đồng/cổ phiếu)	615	16.524

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 CP PFV 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, TP. 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 Cổ phần với tên mới là Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại PFV.
- Ngày 8/8/2009, Vincom Park Place, tòa tháp hiện đại cao 25 tầng nổi và 3 tầng hầm chính thức được khai trương, liên thông với tháp đôi Vincom City Towers. Vincom Park

Place là 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 CP PFV cũng đã hoàn tất việc xây dựng và bàn giao các căn hộ cao cấp tại Vincom Park Place.

- Theo quy định của pháp luật hiện hành và sau khi làm thủ tục đăng ký với Sở kế hoạch và đầu tư thành phố Hà Nội, hiện nay Công ty CP PFV không có cổ đông sáng 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. Tất cả các cổ đông của Công ty CP PFV đều là cổ đông phổ thông và không chịu bất kỳ hạn chế chuyển nhượng cổ phần nào.
- Ngày 23/7/2010, 60.000.000 cổ phiếu của Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại PFV 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.

4. Lĩnh vực 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 trung bày, giới thiệu hàng hóa; Kê biển hiệu, quảng cáo;
- 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 khâu 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).

5. Định hướng phát triển

Mục Tiêu

- Kinh doanh hiệu quả, phát triển bền vững để cung cấp nguồn 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;
- Trở thành một trong những công ty bất động sản hàng đầu tại Việt Nam, 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;
- 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 bất động sản du lịch;
 - ✓ Tập trung vào các vị trí trung tâm của các thành phố lớn trong cả nước;
 - ✓ Từng bước mở rộng khai thác phân khúc thị trường bất động sản trung cao cấp;
 - ✓ Đầu tư và phát triển các dự án bất động sản có thể mang lại tỷ suất thu hồi nội bộ IRR lớn hơn 25%.

6. Các công ty liên kết

Tên Công ty	Vốn điều lệ	Địa chỉ	Tình hình sở hữu	Số vốn đã góp
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Hải Phòng	300 tỷ đồng	Số 4 Lê Thánh Tông, phường Máy Tơ, quận Ngô Quyền, thành phố Hải Phòng	41%	123 tỷ đồng
Công ty Cổ phần Vinpearl Hội An ⁽¹⁾	300 tỷ đồng	Khối Phước Hải, phường Cửa Đại, thành phố Hội An, tỉnh Quảng Nam	24%	72 tỷ đồng

(1) Ngày 24/3/2011, Công ty CP Vinpearl Hội An đã hoàn thành việc chuyển đổi sang hình thức Công ty TNHH một thành viên Vinpearl Hội An nhằm mục đích sáp nhập vào Công ty CP Vinpearl. 24% sở hữu của Công ty CP PFV trong Công ty CP Vinpearl Hội An đã được hoán đổi toàn bộ thành 2.779.922 cổ phiếu Công ty CP Vinpearl, theo đó, Công ty CP PFV sở hữu thêm 2.779.922 cổ phiếu Công ty CP Vinpearl (mã chứng khoán: VPL, được niêm yết trên sàn giao dịch chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh - HOSE).

III. KẾT QUẢ KINH DOANH CỦA CÔNG TY

1. Báo cáo của Hội đồng Quản trị
2. Báo cáo của Ban Giám đốc
3. Quản trị Doanh nghiệp

1. Báo cáo của Hội đồng Quản trị

Tổng quan kinh tế 2010 và dự báo năm 2011

Trong bối cảnh hậu khủng hoảng kinh tế toàn cầu, nền kinh tế Việt Nam tiếp tục tăng trưởng với tốc độ khá nhanh và ổn định. Tốc độ tăng trưởng GDP năm 2010 đạt 6,8%, vượt mức dự kiến ban đầu của chính phủ đặt ra là 6,5%. Các nhân tố chính góp phần thúc đẩy tăng trưởng kinh tế bao gồm tăng trưởng về doanh thu bán lẻ, tăng trưởng về giá trị sản xuất công nghiệp và xây dựng nhờ các biện pháp kích cầu của Chính phủ. Trong ngắn hạn, năm 2011 sẽ tiếp tục chứng kiến sự phục hồi ở những nền kinh tế trên thế giới. Thêm vào đó, Việt Nam vẫn được đánh giá là một trong những thị trường đầu tư hấp dẫn trong những năm tới. Những điều này tạo ra ảnh hưởng tích cực trực tiếp đến nền kinh tế Việt Nam để có thể duy trì tăng trưởng khả quan hơn trong năm 2011.

Thị trường bất động sản

Mặc dù có nhiều biến động song năm 2010 vẫn tạo ra nhiều cơ hội cho thị trường bất động sản Việt Nam. Trong lĩnh vực bất động sản thương mại cho thuê, nhu cầu vẫn tiếp tục gia tăng do nguồn cung các TTTM chất lượng cao vẫn còn mức thấp. Đặc biệt, những TTTM có quy mô lớn với thiết kế hiện đại, cơ sở hạ tầng tốt cùng các dịch vụ vui chơi và giải trí đi kèm sẽ hấp dẫn thị trường và thu hút khách hàng.

Trong năm 2011 và những năm tới, thị trường bất động sản Việt Nam tiếp tục được đánh giá là phát triển mạnh do nhu cầu nhà ở của người dân là rất cao, đặc biệt là tại các thành phố lớn. Bên cạnh đó, nhu cầu về mặt bằng bán lẻ sẽ tiếp tục tăng do Việt Nam đang là quốc gia có cơ cấu dân số trẻ, có nhu cầu lớn về mua sắm tiêu dùng; đồng thời cũng được coi là một quốc gia vẫn đang phát triển mạnh, hấp dẫn nhà đầu tư. Với các chính sách của Nhà nước nhằm nâng cao chất lượng thị trường và ổn định nền kinh tế vĩ mô, trong những năm tới thị trường bất động sản Việt Nam được đánh giá là sẽ có nhiều thay đổi theo hướng tích cực và chuyên nghiệp hơn.

Doanh thu và lợi nhuận

Chỉ tiêu (đồng)	Năm 2010	Năm 2009	Tăng trưởng
Tổng doanh thu	104.471.032.148	1.691.395.508.132	-93,82%
Lợi nhuận trước thuế	67.066.803.290	1.201.980.290.129	-94,42%
Lợi nhuận sau thuế	36.902.298.609	991.446.005.374	-96,28%

Doanh thu năm 2010 đạt 104,4 tỷ đồng, giảm 1.587 tỷ đồng so với năm 2009, lý do là trong năm 2009 Công ty đã ghi nhận khoản doanh thu phát sinh một lần từ việc chuyển nhượng 208 căn hộ của Dự án Vincom Park Place. Doanh thu thường xuyên của Công ty từ việc cho thuê TTTM và quản lý căn hộ tăng trưởng từ 28,5 tỷ (giai đoạn tháng 9 đến tháng 12 năm 2009) lên 104,4 tỷ năm 2010. Do sử dụng nguồn vốn hiệu quả, Công ty đã đạt được tỷ suất lợi nhuận sau thuế là 35,32%. Tổng lợi nhuận sau thuế đạt 36,9 tỷ đồng, giảm 954,5 tỷ so với năm 2009, tuy nhiên nguyên nhân là do hoạt động chuyển nhượng khu căn hộ chỉ phát sinh một lần trong năm 2009. Thực tế, lợi nhuận từ hoạt động cho thuê TTTM vẫn tăng trưởng tương đối tốt, cụ thể là từ 20,7 tỷ (giai đoạn tháng 9 đến tháng 12 năm 2009) lên 71,4 tỷ năm 2010.

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

Năm 2010, Công ty CP PFV đã không ngừng nỗ lực để tiếp tục phát triển và từng bước tạo dựng vị thế tại thị trường bất động sản Việt Nam qua việc tiếp tục tập trung khai thác và duy trì hiệu quả hoạt động của tòa nhà Vincom Park Place. Vincom Park Place được hoàn thành và đưa vào hoạt động tháng 8/2009 đã cung cấp cho thị trường thêm gần 14.000 m² diện tích khu TTTM và dịch vụ. TTTM mới này nối liền với Vincom City Towers bằng hệ thống thang nổi ngoài trời ở tầng 3,4,5 và trở thành tổ hợp trung tâm mua sắm lớn nhất tại thủ đô. Một số các thương hiệu quốc tế nổi tiếng bao gồm Mango, Charles and Keith, Naf Naf... đã khai trương cửa hàng của mình tại đây. Trong năm 2010, tỷ lệ cho thuê bình quân TTTM duy trì ở mức cao, đạt 99%. Ngoài ra, tòa nhà được thiết kế 25 tầng nổi và 3 tầng hầm với tiêu chuẩn xây dựng đặc biệt còn bao gồm 208 căn hộ cao cấp cùng các dịch vụ đầy đủ và hoàn hảo của một khu căn hộ cao cấp ngay tại trung tâm thủ đô Hà Nội.

Không ngừng hoàn thiện quản trị công ty: Áp dụng những kinh nghiệm quản trị hiện đại, hướng tới phù hợp với thông lệ quốc tế

Để phát triển nhanh và bền vững, Công ty luôn chú trọng xây dựng và hoàn thiện bộ máy tổ chức, xây dựng quy trình quản trị doanh nghiệp theo hướng hiện đại hóa kết hợp với việc xây dựng một tập thể nhân viên năng động, sáng tạo và bản lĩnh. Bên cạnh đó, Công ty cũng chú trọng xây dựng và áp dụng phần mềm quản trị doanh nghiệp, áp dụng những kinh nghiệm quản trị hiện đại tiến tới xây dựng được một tập thể vững mạnh, linh hoạt, táo bạo nhưng cũng rất cẩn trọng trong mỗi quyết định kinh doanh của mình.

Triển vọng kinh doanh năm 2011

Trải qua gần 2 năm hoạt động, Công ty CP PFV đã bước đầu tạo dựng được một vị thế vững chắc trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản và cung cấp dịch vụ. Trong năm 2011, Công ty sẽ nỗ lực duy trì tỷ lệ cho thuê cao tại TTTM của tòa nhà Vincom Park Place đang khai thác, đồng thời tích lũy kinh nghiệm và nâng cao năng lực quản lý bất động sản thương mại và dịch vụ chất lượng cao. Ngoài ra, Công ty sẽ đẩy mạnh tiến độ của dự án đang triển khai. Đó là:

- Dự án Vincom Hải Phòng tại Số 4 Lê Thánh Tông, Quận Ngô Quyền, Hải Phòng (Công ty tham gia góp vốn và nắm giữ 41% cổ phần Công ty CP Đầu tư và Phát triển Bất động sản Hải Phòng).

Song song với kế hoạch hoàn thành và khai thác đúng tiến độ dự án nêu trên, Công ty cũng đặt mục tiêu tìm hiểu thị trường và tìm kiếm cơ hội đầu tư vào các dự án mới để từng bước mở rộng quy mô, giúp tăng trưởng doanh thu và lợi nhuận cho Công ty trong tương lai.

2. Báo cáo của Ban Giám đốc**Tình hình thực hiện so với kế hoạch**

Chỉ tiêu	Thực hiện (tỷ đồng)	Kế hoạch (tỷ đồng)	Tăng/Giảm so với Kế hoạch (%)
Doanh thu thuần	104,47	102,33	2,09
Chi phí	48,01	30,96	55,06
Lợi nhuận trước thuế	67,07	48,45	38,41
Lợi nhuận sau thuế	36,90	36,18	2,00

Năm 2010, doanh thu thuần và lợi nhuận sau thuế vượt mức kế hoạch đầu năm đặt ra lần lượt là 2,09% và 2%. Năm 2010 không phát sinh doanh thu và lợi nhuận từ hoạt động chuyển nhượng căn hộ vì đây là hoạt động chỉ phát sinh một lần trong năm 2009. Doanh thu thuần từ hoạt động cho thuê và dịch vụ liên quan tăng 76 tỷ đồng, tương đương 267% so với năm 2009. Lợi nhuận gộp từ hoạt động này cũng tăng 51 tỷ đồng, tương đương 245% so với năm 2009.

Thu nhập ròng từ hoạt động tài chính đạt 7,6 tỷ đồng, tăng 35,7 tỷ so với năm 2009, chủ yếu là do thu nhập từ hoạt động đầu tư, cho vay ngắn hạn đối với nguồn vốn tạm thời nhàn rỗi trong thời gian chờ cơ hội đầu tư.

Chi phí bán hàng trong năm 2010 giảm gần 3 tỷ so với năm 2009 do hoạt động bán căn hộ đã hoàn thành từ năm trước. Tuy nhiên chi phí quản lý năm 2010 tăng 9 tỷ, tương ứng với sự tăng trưởng về doanh thu từ việc khai thác TTTM và quản lý căn hộ.

Các chỉ tiêu tài chính cơ bản năm 2010

Chỉ tiêu	ĐV	Năm 2010	Năm 2009
Cơ cấu tài sản			
Tài sản dài hạn / Tổng tài sản	%	57,24	52,51
Tài sản ngắn hạn / Tổng tài sản	%	42,76	47,49
Cơ cấu nguồn vốn			
Nợ phải trả / Tổng nguồn vốn	%	62,81	74,48
Nguồn vốn chủ sở hữu / Tổng nguồn vốn	%	37,19	25,52
Khả năng thanh toán			
Khả năng thanh toán nhanh	Lần	1,88	0,83
Khả năng thanh toán hiện hành	Lần	1,88	0,83
Tỷ suất lợi nhuận			
Lợi nhuận sau thuế / Tổng tài sản	%	2,17	37,40
Lợi nhuận sau thuế / Doanh thu thuần	%	35,32	58,62
Lợi nhuận sau thuế / Nguồn vốn chủ sở hữu	%	5,82	146,52

Những tăng trưởng chủ yếu trong năm***Tài sản***

Tổng tài sản của Công ty đạt 1.704 tỷ, giảm 948 tỷ so với năm 2009. Các tài sản giảm trong năm là do các nguyên nhân sau:

- Giảm các khoản phải thu ngắn hạn của khách hàng và các bên liên quan là 378 tỷ đồng;
- Giảm khoản đầu tư vào công ty liên kết là 420 tỷ đồng;
- Giảm các khoản đầu tư, cho vay ngắn hạn là 91 tỷ đồng;
- Giảm tiền mặt tại quỹ và ngân hàng là 62 tỷ đồng.

Nguồn vốn vay

Trong năm 2010, Công ty đã hoàn tất việc phát hành 200 tỷ đồng trái phiếu có kỳ hạn 3 năm. Từ đó, tài sản và nguồn vốn của Công ty tăng lên tương ứng.

Vốn điều lệ

Trong năm Công ty không có sự thay đổi về vốn điều lệ.

Chia cổ tức

Trong năm, Công ty đã thực hiện việc chia cổ tức cho cổ đông hiện hữu theo tỷ lệ nắm giữ với tổng số tiền là 80 tỷ đồng.

Tổng số thuế nộp ngân sách nhà nước

Tổng số thuế phải nộp cho Ngân sách Nhà nước năm 2010 (gồm thuế VAT, thu nhập doanh nghiệp và các loại thuế khác) là 318,5 tỷ đồng. Trong đó, tổng số thuế đã nộp cho nhà nước trong năm 2010 là 314,8 tỷ đồng, tăng 675% so với năm 2009.

Các khoản vay nợ ngắn hạn và dài hạn của Công ty

Để bổ sung nguồn vốn cho việc đầu tư thực hiện các dự án đang triển khai, trong năm 2009 Công ty CP PFV đã phát hành 1000 tỷ đồng trái phiếu thời hạn 3 năm với mức lãi suất năm đầu tiên là 12,5%/năm, các năm sau áp dụng lãi suất thả nổi. Tính đến 31/12/2009, Công ty đã phát hành 2 đợt trái phiếu với tổng giá trị là 450 tỷ đồng. Năm 2010, Công ty đã hoàn tất việc phát hành thêm trái phiếu đợt 3 ngày 29/4/2010 với tổng giá trị phát hành 200 tỷ đồng, đáo hạn sau 3 năm kể từ ngày phát hành, lãi suất năm đầu là 12,5%, các năm tiếp theo lãi suất thả nổi bằng lãi suất tiền gửi tiết kiệm trả sau đối với cá nhân kỳ hạn 1 năm bình quân của Sở Giao Dịch tại Hà Nội của 4 Ngân hàng Agribank, Vietcombank, BIDV và VietinBank cộng thêm 4%/năm.

Định hướng thực hiện trong năm 2011

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 2011, 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 tòa nhà Vincom Park Place;
- 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 nhân sự 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.

3. Quản trị doanh nghiệp

Quản lý rủi ro

Công tác quản lý rủi ro là một phần không thể tách rời của chiến lược quản trị doanh nghiệp. Với quy mô, phạm vi hoạt động ngày càng được mở rộng và phát triển, Công ty CP PFV luôn coi trọng công tác quản lý rủi ro nhằm đảm bảo các hoạt động của Công ty được an toàn, tuân thủ theo đúng pháp luật, thực hiện triển khai theo đúng các Nghị quyết của Đại hội đồng Cổ đông (ĐHĐCĐ) và HĐQT, tạo tiền đề cho việc phát triển bền vững của Công ty.

Rủi ro kinh tế

Tốc độ tăng trưởng kinh tế cao của Việt Nam trong những năm gần đây đã thúc đẩy mạnh mẽ nhu cầu về căn hộ cao cấp cũng như các dịch vụ mua sắm, vui chơi giải trí. Điều đó đã tác động tích cực đến hoạt động kinh doanh của Công ty nói riêng và thị trường kinh doanh bất động sản nói chung. Như vậy, có thể thấy rủi ro biến động của nền kinh tế sẽ tác động trực tiếp đến kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty.

Để hạn chế tác động từ rủi ro này, HĐQT Công ty đã xây dựng các chiến lược kinh doanh nhằm nắm bắt cơ hội thị trường đồng thời đưa ra các quyết sách nhằm duy trì và nâng cao chất lượng của các dự án đang khai thác.

Rủi ro pháp luật

Hệ thống pháp luật của nước ta hiện nay chưa thật sự hoàn chỉnh và chưa có khả năng thực thi cao. Thêm vào đó, vẫn còn tồn tại nhiều quy định phức tạp chồng chéo trong lĩnh vực đất đai và kinh doanh bất động sản. Sự thay đổi về mặt chính sách luôn có thể xảy ra và sẽ ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh bất động sản của Công ty.

Tuy nhiên, Công ty luôn nâng cao ý thức đề phòng rủi ro này bằng cách cập nhật các chính sách và văn bản pháp luật mới một cách đều đặn để gia tăng hiệu quả trong các hoạt động kinh doanh của Công ty.

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 Park Place. 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 2010, tỷ lệ cho thuê TTTM bình quân của Vincom Park Place đạt 99%.

Ngoài ra, Vincom Park Place nằm ở vị trí trung tâm, được xây dựng và quy hoạch theo tiêu chuẩn cao cấp nên giá cho thuê TTTM luôn được duy trì ở mức cao.

Hoạt động của Hội đồng Quản trị

Năm 2010, HĐQT Công ty CP PFV đã hoạt động tích cực và hiệu quả. Các buổi họp HĐQT đều có sự tham gia đầy đủ của tất cả các thành viên. Các quyết định được thảo luận kỹ lưỡng và được thông qua với sự nhất trí cao. Nội dung các buổi họp và thảo luận của HĐQT tập trung vào giải quyết các nhóm công việc cơ bản sau:

- Quyết định kế hoạch phát triển sản xuất kinh doanh và chuẩn bị kế hoạch ngân sách hàng năm của Công ty;
- Hoạch định chiến lược và các mục tiêu hoạt động theo định hướng mà ĐHCĐ đề ra;
- Quyết định và hoàn thiện cơ cấu bộ máy tổ chức và quy chế quản lý nội bộ Công ty;
- Quyết định các nội dung liên quan đến hoạt động đầu tư và kinh doanh của Công ty;
- Đề xuất phương án phân chia cổ tức đợt 2 trên lợi nhuận sau thuế của năm 2009;
- Quyết định các công việc liên quan đến các Công ty liên kết của Công ty.

Hoạt động của Ban Kiểm Soát

Trong năm 2010, Ban Kiểm soát đã triển khai nhiều hoạt động quan trọng với các nội dung cơ bản sau:

- Hoàn thiện quy chế hoạt động của Ban Kiểm Soát sau khi tham vấn ý kiến của HĐQT;
- Kiểm tra, đánh giá việc quản lý, điều hành hoạt động kinh doanh năm 2010 của HĐQT và Ban Giám đốc;
- Xem xét báo cáo tài chính từng quý và cả năm của Công ty, xem xét báo cáo kiểm toán và danh sách các bút toán điều chỉnh của đơn vị kiểm toán độc lập;
- Trao đổi với kế toán trưởng của Công ty về các vấn đề liên quan đến báo cáo tài chính và chính sách kế toán của Công ty;
- Kiểm tra tính hợp lý, hợp pháp của các hoạt động kinh doanh của Công ty trong năm 2010;
- Xem xét báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh do HĐQT trình ĐHCĐ.

Ngoài các vấn đề trên, trong năm 2010, Ban Kiểm soát không nhận thấy có bất kỳ dấu hiệu bất thường nào đối với các hoạt động của Công ty để triển khai việc thanh tra đột xuất. Các quy trình hoạt động tuân thủ theo các yêu cầu của hệ thống quản trị nội bộ. Hệ thống kiểm soát tài chính

nội bộ và chế độ giao ban vận hành tốt, kịp thời phát hiện các vấn đề, đưa ra các kiến nghị và giải pháp phù hợp.

Phối hợp hoạt động của HĐQT/Ban Kiểm soát và Ban Giám đốc Công ty

Năm 2010, không chỉ chú trọng công tác quản lý rủi ro, HĐQT còn đẩy mạnh công tác giám sát hoạt động của Ban Giám đốc và các bộ phận quản lý và chuẩn hóa các quy định, quy chế quản trị trong hoạt động kinh doanh của Công ty.

Cũng trong năm nay, dưới sự lãnh đạo của Ban Giám đốc, các hoạt động của Công ty luôn được đảm bảo tuân thủ đúng pháp luật và các nghị quyết của ĐHĐCĐ và HĐQT Công ty. Ban Kiểm soát cũng phối hợp chặt chẽ với HĐQT, Ban Giám đốc trong việc xây dựng kế hoạch và triển khai hoạt động kinh doanh nhưng vẫn duy trì sự độc lập của mình.

Trong thời gian tới, HĐQT, Ban Kiểm soát và Ban Lãnh đạo Công ty sẽ tiếp tục chú trọng nâng cao hoạt động quản trị doanh nghiệp theo hướng phù hợp với các thông lệ quốc tế.

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

Trong năm, Công ty không có thay đổi nào về nhân sự chủ chốt.

Trong năm 2010, tổng thu nhập của các thành viên Ban Giám đốc là 253.710.000 đồng. Các thành viên HĐQT và Ban Kiểm soát không nhận thù lao.

IV. DỰ ÁN

1. Dự án đang khai thác
2. Các dự án đang triển khai

1. Dự án đang khai thác

Vincom Park Place

Được đưa vào hoạt động từ tháng 8/2009, Vincom Park Place cùng với tòa tháp đôi Vincom City Towers 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. 07 tầng nổi đầu tiên được biết đến với tên gọi “Vincom Galleries” hoặc “Vincom 2”, là TTTM nơi tập trung các thương hiệu cao cấp trong nước và quốc tế. Ngoài ra, Vincom Park Place còn có phòng tập Gym và Spa, trung tâm Games và nhà trẻ 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 City Towers tại các tầng 3, 4, 5 và tầng hầm B2. Mặc dù mới đi vào hoạt động chỉ hơn một năm, gần 100% diện tích TTTM đã được cho thuê, mang lại nguồn doanh thu ổn định và tăng trưởng bền vững cho Công ty.

Các tầng phía trên TTTM của Vincom Park Place 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.

Tỷ lệ lợi ích của PFV tại Vincom Park Place là 100%.

2. Các dự án đang triển khai

Dự án khu du lịch sinh thái Vinpearl Hội An

Dự án khu du lịch sinh thái Vinpearl Hội An được xây dựng trên diện tích đất lên tới 69.458 m² tại khối Phước Hải, phường Cửa Đại, thành phố Hội An, tỉnh Quảng Nam. Dự án nằm cách sân bay quốc tế Đà Nẵng khoảng 30 km về phía Nam. Đây sẽ là khu du lịch sinh thái đạt tiêu chuẩn 5 sao quốc tế đầu tiên được xây dựng tại Hội An.



Dự án đang được xây dựng bao gồm khu khách sạn với 147 phòng theo tiêu chuẩn 5 sao và khu biệt thự gồm 26 căn độc lập và sang trọng, trong đó mỗi căn biệt thự có 3 - 5 phòng ngủ với diện tích trung bình gần 1.000 m². Phong cách kiến trúc kết hợp giữa hiện đại với truyền thống hứa hẹn sẽ mang lại cho dự án vẻ đẹp hài hòa và cộng sinh với sinh cảnh của biển Cửa Đại. Đặc biệt, dự án hết sức chú trọng tới việc phát triển cảnh quan hấp dẫn, phù hợp với một địa danh di sản văn hóa thế giới và đảm bảo đáp ứng các nhu cầu ngày càng đa dạng của khách du lịch.

Dự án được khởi công vào quý 3/2008 và dự kiến sẽ hoàn thành vào quý 4/2011.

Tỷ lệ lợi ích của PFV trong dự án Vinpearl Hội An là 24%⁽²⁾.

(2) Ngày 24/3/2011, Công ty CP Vinpearl Hội An đã hoàn thành việc chuyển đổi sang hình thức Công ty TNHH một thành viên Vinpearl Hội An nhằm mục đích sáp nhập vào Công ty CP Vinpearl. 24% sở hữu của Công ty CP PFV trong Công ty CP Vinpearl Hội An đã được hoán đổi toàn bộ thành 2.779.922 cổ phiếu Công ty CP Vinpearl, theo đó, Công ty CP PFV sở hữu thêm 2.779.922 cổ phiếu Công ty CP Vinpearl (mã chứng khoán: VPL, được niêm yết trên sàn giao dịch chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh - HOSE).

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 19.536 m².



Hải Phòng là cảng chính của miền Bắc và là thành phố lớn thứ 3 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 thương mại 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 thương mại 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 hy 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 3/2011 và hoàn thành vào quý 3/2013.

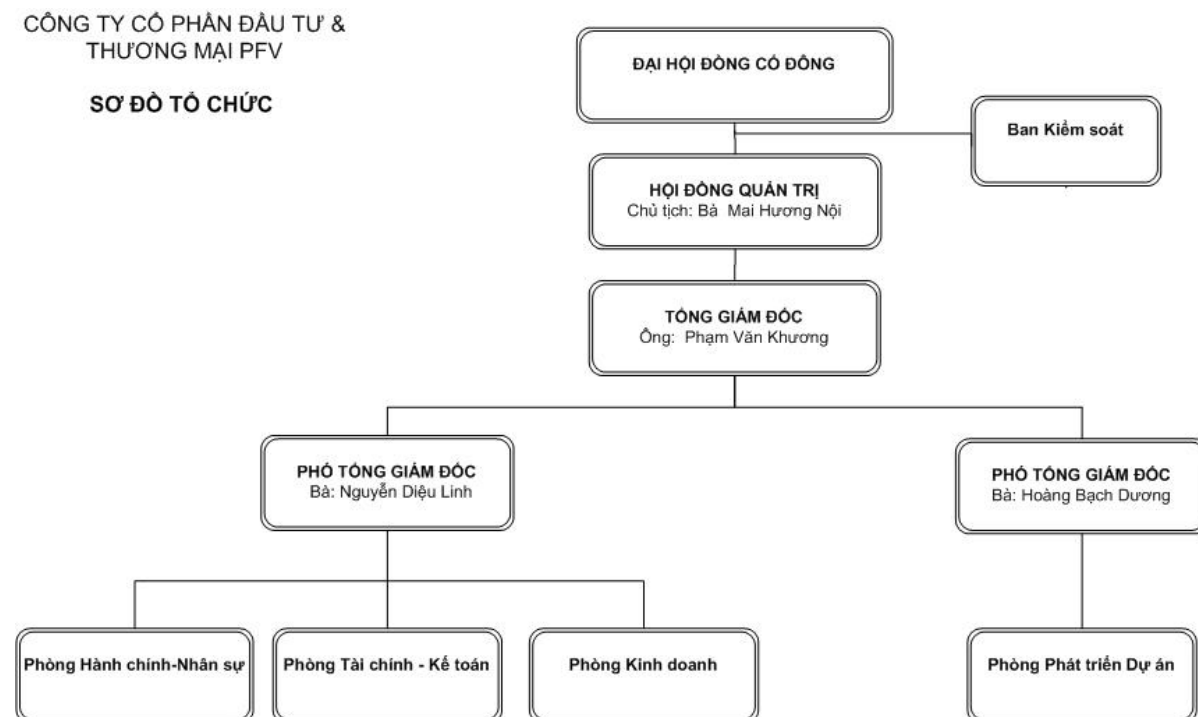
Tỷ lệ lợi ích của PFV trong dự án Vincom Hải Phòng là 41%.

V. TỔ CHỨC NHÂN SỰ

1. Cơ cấu tổ chức
2. Tóm tắt lý lịch Ban Điều hành
3. Cơ cấu lao động và Chính sách đối với người lao động

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 giữ chức vụ Tổng Giám đốc Công ty CP Vincom từ tháng 3/2006 và được bổ nhiệm vào HĐQT Công ty CP Vincom từ tháng 10/2008 đến nay. Tháng 7/2008, bà được bầu làm Chủ tịch HĐQT Công ty CP PFV.

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 Thạc sỹ Luật Kinh doanh Quốc tế - Đại học Tours tại Pháp, Cử nhân Ngoại ngữ (chuyên ngành tiếng Pháp) - Trường Đại học Ngoại ngữ (tốt nghiệp năm 1995), Cử nhân Ngoại ngữ (chuyên ngành tiếng Anh) - Trường Đại học Ngoại ngữ (tốt nghiệp năm 1996) và Cử nhân Luật - Trường Đại học Khoa học Xã hội và Nhân văn (tốt nghiệp năm 2000). Từ năm 1996 đến 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 từ tháng 3/2005 và là thành viên HĐQT Công ty CP Vincom từ tháng 11/2008 đến nay. Tháng 7/2008, bà được bầu làm thành viên HĐQT Công ty CP PFV và giữ chức vụ Phó Tổng Giám đốc Công ty CP PFV từ tháng 9/2008 đến nay.

Bà Võ Thị Phương Thảo - Thành viên HĐQT

Bà Võ Thị Phương Thảo sinh ngày 14/8/1970 tại Hà Nội. Bà là Cử nhân phiên dịch tiếng Nga. Từ năm 1992 đến năm 1993, bà là thư ký tại Viện Tin học - Viện Khoa học Việt Nam. Từ 1994 đến tháng 2/2010, bà làm việc cho Công ty TNHH Technocom tại Ucraina. Tháng 7/2008, bà được bầu làm thành viên HĐQT Công ty CP PFV. Từ tháng 3/2010 đến nay, bà giữ chức vụ Phó Giám đốc điều hành phụ trách Hành chính Tổng hợp Công ty CP Phát triển và Dịch vụ Vincharm.

Ban Giám đốc**Ông Phạm Văn Khương - 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, ông Khương được bổ nhiệm làm Phó Tổng Giám đốc Công ty CP Vincom, trực tiếp quản lý và kiểm soát hoạt động triển khai và xây dựng Dự án và được bầu là thành viên HĐQT Công ty CP Vincom từ tháng 11/2008. Từ tháng 9/2008 đến nay, ông giữ chức vụ Tổng Giám đốc Công ty CP PFV.

Bà Nguyễn Diệu Linh - Phó Tổng Giám đốc

Bà Nguyễn Diệu Linh sinh ngày 14/5/1974 tại Hà Nội. Bà Linh có bằng Thạc sỹ Luật Kinh doanh Quốc tế - Đại học Tours tại Pháp, Cử nhân Ngoại ngữ (chuyên ngành tiếng Pháp) - Trường Đại học Ngoại ngữ (tốt nghiệp năm 1995), Cử nhân Ngoại ngữ (chuyên ngành tiếng Anh) - Trường Đại học Ngoại ngữ (tốt nghiệp năm 1996) và Cử nhân Luật - Trường Đại học Khoa học Xã hội và Nhân văn (tốt nghiệp năm 2000). Từ năm 1996 đến 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 từ tháng 3/2005 và là thành viên HĐQT Công ty CP Vincom từ tháng 11/2008 đến nay. Tháng 7/2008, bà được bầu làm thành viên HĐQT Công ty CP PFV và giữ chức vụ Phó Tổng Giám đốc Công ty CP PFV từ tháng 9/2008 đến nay.

Bà Hoàng Bạch Dương - Phó Tổng Giám đốc

Bà Hoàng Bạch Dương sinh ngày 31/3/1961 tại Hà Nội. Bà Dương tốt nghiệp chuyên ngành Hóa học - Trường Đại học Tổng hợp Hà Nội. Từ năm 1983 đến 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 VPĐD Schmidt BioMedTech (H.K.) Ltd., tại TP. Hồ Chí Minh từ năm 2002 đến năm 2007. Bà Dương gia nhập Công ty CP Vincom vào tháng 4/2007 và được cử làm Giám đốc Chi nhánh Công ty tại TP. Hồ Chí Minh. Tháng 12/2007, bà được bổ nhiệm làm Phó Tổng Giám đốc Công ty CP Vincom. Từ tháng 7/2008 đến nay, bà Dương giữ chức vụ Phó Tổng Giám đốc Công ty CP PFV.

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 PFV.

Bà Trần Thanh Mai - Thành viên Ban Kiểm Soát

Bà Trần Thanh Mai sinh ngày 09/11/1969 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 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. Từ tháng 12/2009 đến nay, bà là Trưởng phòng Quản lý Kế toán Công ty CP Tập đoàn Đầu tư Việt Nam và là thành viên Ban Kiểm soát Công ty CP PFV kể từ tháng 4/2009.

Bà Đoàn Thị Bích Ngọc - Thành viên Ban Kiểm Soát

Bà Đoàn Thị Bích Ngọc sinh ngày 05/10/1977 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 từ tháng 11/2004 và hiện giữ chức vụ Phó Phòng Kế toán Công ty. Bà được bầu làm thành viên Ban Kiểm soát Công ty CP PFV từ tháng 4/2009.

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 XNK 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 XNK Xây Dựng Hà Anh - Tập đoàn HACO. Từ tháng 11/2010 đến nay, ông là Kế toán trưởng Công ty CP PFV.

3. Cơ cấu lao động và Chính sách đối với người lao động**Cơ cấu lao động năm 2010**

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 Dịch vụ quản lý và vận hành Tòa nhà với Công ty mẹ là Công ty CP Vincom. Do vậy, số lượng lao động tại Công ty trong năm 2010 đã giảm xuống.

Tổng số lao động của Công ty tại thời điểm 31/12/2010 là **07** người, cơ cấu lao động được thể

hiện trong bảng sau:

Tiêu chí	Số lượng CBCBN	
	(người)	Tỷ lệ (%)
Phân theo trình độ chuyên môn	7	100%
Từ Đại học trở lên	5	71,43%
Dưới Đại học (Cao đẳng, Trung cấp, Sơ cấp)	2	28,57%
Phân theo giới tính	7	100%
Nam giới	2	28,57%
Nữ giới	5	71,43%

Chính sách đối với người lao động

Chế độ làm việc

Thời gian làm việc: Công ty tổ chức làm việc 8 giờ/ngày, 5,5 ngày/tuần, nghỉ trưa 01 giờ. Khi có yêu cầu về tiến độ sản xuất, kinh doanh, 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 nhà nước.

Nghỉ phép, nghỉ Lễ, Tết: CBNV được nghỉ Lễ và Tết 09 ngày theo quy định của Bộ Luật Lao động. Những CBNV có thời gian làm việc tại Công ty từ 12 tháng trở lên được nghỉ phép 12 ngày mỗi năm, những CBNV 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, CBNV được cộng thêm 01 ngày phép.

Nghỉ ốm đau, thai sản: CBNV 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 được nhận trợ cấp thai sản do quỹ Bảo hiểm xã hội chi trả theo quy định.

Điều kiện làm việc: Công ty bố trí văn phòng làm việc cho CBNV 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.

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, đáp ứng nhu cầu mở rộng hoạt động sản xuất kinh doanh. Tùy theo từng vị trí cụ thể sẽ có những tiêu chuẩn bắt buộc riêng, song 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 như: đào tạo kỹ năng giao tiếp, đào tạo về an toàn, vệ sinh lao động, an toàn phòng cháy chữa cháy, tiếng Anh giao tiếp, dịch vụ khách hàng, nghiệp vụ văn thư, chính sách bảo hiểm, thuế, quản lý bất động sản, các khóa học ngắn ngày để bổ sung kiến thức chuyên môn và rèn luyện kỹ năng cho các Phòng ban chuyên môn...

Tất cả CBNV mới gia nhập Công ty đều được tham dự lớp đào tạo Định hướng do Phòng Đào tạo tổ chức định kỳ hàng tháng. Ngoài ra, CBNV mới sẽ được đào tạo về kỹ năng xây dựng mối quan hệ tích cực, nâng cao khả năng thích ứng với môi trường làm việc mới.

Các chương trình đào tạo kỹ năng quản lý, tổ chức công việc cho các cấp Lãnh đạo từ cấp Giám sát trở lên và các hoạt động phát triển tinh thần đồng đội, kỹ năng phối hợp, làm việc nhóm hiệu quả cũng thường xuyên được tổ chức.

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, 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: Công ty đã thực hiện việc đánh giá năng lực, ý thức, hiệu quả và mức độ đóng góp của CBNV theo kết quả kinh doanh và chất lượng dịch vụ để áp dụng chính sách khen thưởng phù hợp. Ngoài ra, Công ty cũng phát động chiến dịch thi đua nhân các sự kiện lớn của Công ty và được CBNV hưởng ứng nhiệt tình, đạt 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, góp phần nâng cao chất lượng dịch vụ và uy tín, hình ảnh của Công ty; Ngăn chặn được thảm họa, rủi ro 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, Giấy khen; Phần thưởng (tiền mặt hoặc các hình thức khác như đi du lịch nước ngoài...); Đề bạt, tăng lương.

Chính sách thu hút nhân tài: Công ty có chính sách lương, thưởng đặc biệt cạnh tranh đối với các nhân sự giỏi, có nhiều kinh nghiệm trong các lĩnh vực liên quan, một mặt để tạo sự gắn bó lâu dài đối với CBNV, mặt khác để thu hút nhân lực giỏi từ nhiều nguồn khác nhau về làm việc cho Công ty.

Bảo hiểm và phúc lợi: 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, toàn thể CBNV được đóng Bảo hiểm tai nạn cá nhân 24/24 giờ.

An toàn lao động và Vệ sinh lao động: Công ty phối hợp với Ban thanh tra lao động (thuộc Sở Lao động thương binh và Xã hội Thành phố Hà Nội) thường xuyên tổ chức tập huấn về công tác an toàn và vệ sinh lao động. Việc trang bị bảo hộ lao động luôn được Công ty duy trì tốt.

Tổ chức đoàn thể: Công ty đã đặc biệt quan tâm đến hoạt động đoàn thể, chú trọng đến quyền lợi và đời sống tinh thần, tạo môi trường giao tiếp, gắn kết, khuyến khích động viên CBNV phát huy năng lực, tăng cường sức mạnh đoàn kết tập thể, xây dựng và phát huy Văn hóa Doanh nghiệp cũng như nâng cao vị thế của Công ty đối với địa phương.

Công ty thực hiện đầy đủ các chế độ thăm hỏi đối với CBNV ốm đau, thai sản, tổ chức khám sức khỏe định kỳ, hỗ trợ CBNV có hoàn cảnh khó khăn, tặng quà cho CBNV nhân dịp sinh nhật, kết hôn. Vào các dịp lễ như Tết Dương lịch, Tết Âm Lịch, Ngày kỷ niệm thành lập Công ty, Quốc Khánh và vào dịp hè, Công ty đều tổ chức các hoạt động nghỉ mát, văn hóa văn nghệ, thể thao, dã tiệc... nhằm đảm bảo chế độ phúc lợi và cũng là dịp để CBNV được giao lưu nâng cao tinh thần đoàn kết, thêm gắn bó với Công ty. Ban Giám đốc thường xuyên tổ chức khen thưởng cho những cá nhân, tập thể CBNV có thành tích xuất sắc với những phần thưởng có giá trị cao cả về vật chất và tinh thần. Đối với con em CBNV, Ban Giám đốc Công ty cũng dành nhiều sự quan tâm với các chương trình biểu diễn, liên hoan và tặng quà trong các dịp Tết Thiếu nhi, Tết Trung thu... Đặc biệt, Công ty xây dựng chính sách khen thưởng cho con em CBNV đạt thành tích cao trong học tập, thể thao, nghệ thuật. Những phần thưởng này là sự động viên kịp thời để các cháu phấn đấu nỗ lực hơn nữa, đem lại niềm tự hào cho gia đình và cũng góp phần tạo thêm động lực để các bố mẹ đóng góp nhiều hơn cho sự phát triển của Công ty.

VI. THÔNG TIN CỔ ĐÔNG/ THÀNH VIÊN GÓP VỐN VÀ QUẢN TRỊ CÔNG TY

1. 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:
2. Tổng hợp thông tin cổ phiếu PFV

1. 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:

Danh sách cổ đông nắm giữ từ trên 5% vốn cổ phần của Công ty tại thời điểm 18/3/2011

TT	Tên	Địa chỉ	Số CMND hoặc ĐKKD	SLCP sở hữu	Tỷ lệ sở hữu (%)
1	Công ty Cổ phần Vincom	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	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Sinh Thái	191 Bà Triệu, phường Lê Đại Hành, Quận Hai Bà Trưng, Hà Nội	0900222333 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Hưng Yên cấp ngày 31/3/2008	12.000.000	20
	TỔNG CỘNG			56.646.000	94,41

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

Theo đăng ký kinh doanh của công ty: Công ty CP PFV không có cổ đông sáng lập, tất cả 107 cổ đông đều là cổ đông phổ thông.

2. Tổng hợp thông tin cổ phiếu PFV

Cơ cấu cổ đông đến ngày 18/3/2011

TT	Tên	SLCP sở hữu (CP)	Giá trị (‘000VNĐ)	Tỷ lệ sở hữu (%)
1	HĐQT, Ban Tổng giám đốc, Ban Kiểm soát, Kế toán trưởng (không tính phần đại diện sở hữu của bà Mai Hương Nội)	600.150	6.001.500	1
2	Cổ đông ngoài Công ty <u>Trong đó:</u> + Cá nhân + Tổ chức	1.665.700 57.431.450	16.657.000 574.314.500	2,78 95,72
3	Cổ đông nước ngoài	302.700	3.027.000	0,50
TỔNG CỘNG		60.000.000	600.000.000	100

Danh sách những công ty mà Công ty CP PFV nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối:
Không có

Danh sách công ty nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối đối với Công ty CP PFV

Tên công ty	Địa chỉ	Số CMND hoặc ĐKKD	Số lượng CP sở hữu	Tỷ lệ sở hữu (%)
Công ty Cổ phần Vincom	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

Thông tin giao dịch cổ phiếu PFV

- Các thành viên chủ chốt (HDQT, BKS, BGD, Kế toán trưởng):

STT	Họ và tên	Chức vụ	SLCP ban đầu	SLCP đăng ký giao dịch	SLCP sau khi giao dịch	Thời gian thực hiện giao dịch
1	Võ Thị Phương Thảo	Thành viên HDQT	600.000	600.000 (bán)	600.000 ⁽³⁾	03/11/2010-03/01/2011

(3) Bà Võ Thị Phương Thảo đã đăng ký giao dịch nhưng thực tế chưa thực hiện giao dịch này

- Những cá nhân có liên quan đến các thành viên chủ chốt : không có giao dịch

- Cổ đông lớn:

STT	Họ và tên	Chức vụ	SLCP ban đầu	SLCP đăng ký giao dịch	SLCP sau khi giao dịch	Thời gian thực hiện giao dịch
1	CT CP Đầu tư và Phát triển Sinh Thái	Cổ đông lớn	12.000.000	2.900.000 (mua)	12.000.000 ⁽⁴⁾	10/11/2010-10/01/2011

(4) Công ty CP Đầu tư và Phát triển Sinh Thái đã đăng ký giao dịch nhưng thực tế chưa thực hiện giao dịch này.

VII. BÁO CÁO TÀI CHÍNH

1. Bảng cân đối kế toán
2. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh
3. Báo cáo lưu chuyển tiền tệ

1. BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Ngày 31 tháng 12 năm 2010

Đơn vị tính: VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm (trình bày lại)
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		728.447.617.664	1.259.081.941.450
110	I. Tiền	4	1.478.005.632	63.925.831.770
111	1. Tiền		1.478.005.632	63.925.831.770
120	II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	9.1	658.590.705.880	749.380.320.000
121	1. Đầu tư ngắn hạn		658.590.705.880	764.547.510.240
129	2. Dự phòng đầu tư ngắn hạn		-	(15.167.190.240)
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		67.697.170.449	445.622.489.815
131	1. Phải thu khách hàng		8.276.467.204	274.567.716.541
132	2. Trả trước cho người bán		1.579.665.045	8.049.082.633
133	3. Phải thu các bên liên quan	24	1.758.926.218	156.746.104.662
135	4. Phải thu khác	5	56.082.111.982	6.259.585.979
150	IV. Tài sản ngắn hạn khác		681.735.703	153.299.865
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn		668.262.703	134.299.865
158	2. Tài sản ngắn hạn khác		13.473.000	19.000.000
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		975.258.503.187	1.392.098.505.050
220	I. Tài sản cố định		1.947.420.237	1.612.667.414
221	1. Tài sản cố định hữu hình	6	1.939.237.049	1.590.455.890
222	Nguyên giá		2.773.450.594	2.015.907.647
223	Giá trị hao mòn lũy kế		(834.213.545)	(425.451.757)
227	2. Tài sản cố định vô hình	7	8.183.188	22.211.524
228	Nguyên giá		42.085.000	42.085.000
229			(33.901.812)	(19.873.476)
240	II. Bất động sản đầu tư	8	294.198.674.812	298.803.206.356
241	1. Nguyên giá		303.642.780.921	301.570.197.583
242	2. Giá trị hao mòn lũy kế		(9.444.106.109)	(2.766.991.227)
250	III. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	9.2	552.401.960.002	963.374.163.002
251	1. Đầu tư vào công ty con		-	480.000.000
252	2. Đầu tư vào công ty liên kết		537.000.000.000	957.000.000.000
258	3. Đầu tư dài hạn khác		15.401.960.002	5.894.163.002
260	IV. Tài sản dài hạn khác		126.710.448.136	128.308.468.278
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	10	126.710.448.136	121.004.655.153
262	2. Tài sản thuế hoãn lại	23.2	-	7.303.813.125
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		1.703.706.120.851	2.651.180.446.500

<i>Mã số</i>	<i>NGUỒN VỐN</i>	<i>Thuyết minh</i>	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm (trình bày lại)</i>
300	A. NỢ PHẢI TRẢ		1.070.156.044.094	1.974.532.668.352
310	I. Nợ ngắn hạn		387.782.042.098	1.511.844.856.149
311	1. Vay ngắn hạn	11	70.000.000.000	142.288.185.273
312	2. Phải trả người bán		4.027.073.902	73.239.224.207
314	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	12	3.672.193.408	311.557.858.204
315	4. Phải trả người lao động		46.790.624	174.093.083
316	5. Chi phí phải trả	13	45.887.670.270	52.390.736.474
317	6. Phải trả các bên liên quan	24	230.303.198.161	930.320.931.000
319	7. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	14	33.845.115.733	1.873.827.908
330	II. Nợ dài hạn		682.374.001.996	462.687.812.203
333	1. Phải trả dài hạn khác	15	14.755.165.931	12.684.776.429
334	2. Vay dài hạn	16	650.000.000.000	450.000.000.000
335	3. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	23.2	17.618.148.945	-
336	4. Dự phòng trợ cấp mất việc làm		687.120	3.035.774
400	B. VỐN CHỦ SỞ HỮU		633.550.076.757	676.647.778.148
410	I. Vốn chủ sở hữu	17	633.550.076.757	676.647.778.148
411	1. Vốn điều lệ đã góp		600.000.000.000	600.000.000.000
420	2. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		33.550.076.757	76.647.778.148
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		1.703.706.120.851	2.651.18

2. BÁO CÁO KẾT QUẢ KINH DOANH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2010

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm (trình bày lại)
1	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	18.1	104.471.032.148	1.691.395.508.132
2	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	18.1	-	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	18.1	104.471.032.148	1.691.395.508.132
11	4. Giá vốn hàng bán	19	(33.014.427.837)	(455.204.869.339)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		71.456.604.311	1.236.190.638.793
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	18.2	93.487.259.602	35.737.789.226
22	7. Chi phí tài chính	20	(85.811.114.027)	(63.830.895.696)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		(78.536.074.581)	(35.572.221.328)
24	8. Chi phí bán hàng		(2.179.956.037)	(4.997.802.661)
25	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp		(12.816.938.273)	(3.810.810.213)
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		64.135.855.576	1.199.288.919.449
31	11. Thu nhập khác	21	3.038.058.435	2.740.133.043
32	12. Chi phí khác	21	(107.110.721)	(48.762.362)
40	13. Lợi nhuận khác		2.930.947.714	2.691.370.681
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		67.066.803.290	1.201.980.290.130
51	15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	23.1	(5.242.542.611)	(217.838.097.881)
52	16. (Chi phí)/thu nhập thuế TNDN hoãn lại	23.2	(24.921.962.070)	7.303.813.125
60	17. Lợi nhuận sau thuế TNDN		36.902.298.609	991.446.005.374
	19. Lãi trên mỗi cổ phiếu	25		
	Lãi cơ bản		615	16.524
	Lãi suy giảm		615	16.524

3. BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2010

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHI TIẾT	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước (trình bày lại)
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	Lợi nhuận trước thuế		67.066.803.290	1.201.980.290.130
	Điều chỉnh cho các khoản:			
02	Khấu hao và khấu trừ	6,7,8	7.099.905.007	3.068.594.142
03	Thay đổi khoản dự phòng	9.1	(15.167.190.240)	15.167.190.240
04	Lỗi chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	20	644.781.830	11.759.367.340
	Giá vốn căn hộ bán trong năm	19	-	447.448.780.575
	Lãi từ nhượng bán khoản đầu tư trong công ty khác		(500.000.000)	-
05	Chi phí lãi vay	20	78.536.074.581	35.572.221.328
06	Thu nhập lãi vay		(65.069.715.312)	(35.736.263.964)
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		72.610.659.156	1.679.260.179.791
09	Giảm/(tăng) các khoản phải thu		417.970.928.572	(351.742.783.265)
10	Giảm các khoản phải trả		(139.077.036.446)	(325.983.630)
11	Tăng chi phí trả trước		(6.239.755.821)	(10.681.933.016)
12	Tiền lãi vay đã trả		(61.097.730.041)	(23.334.133.963)
13	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	23.1	(219.964.608.466)	(3.439.527.409)
14	Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh		5.527.000	14.052.677.111
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		64.207.983.954	1.303.788.495.619
	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		(2.830.126.285)	(431.046.064.397)
	Tiền nhận từ nhượng bán khoản đầu tư trong công ty khác		420.500.000.000	-
22	Tiền chi cho vay		(161.291.189.000)	(624.894.163.002)
23	Tiền thu lãi cho vay		25.024.106.106	48.312.095.576
24	Tiền thu gốc các khoản cho vay		292.586.780.000	451.000.000.000
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(34.198.195.640)	(1.109.877.510.240)
30	Lưu chuyển tiền thuần từ (sử dụng vào) hoạt động đầu tư		539.791.375.181	(1.666.505.642.063)

<i>Mã số</i>	<i>CHI TIẾT</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			
34	Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được		263.500.000.000	639.717.580.363
35	Tiền chi trả nợ gốc vay		(142.288.185.273)	(213.229.395.090)
36	Trả cổ tức		(787.659.000.000)	-
40	Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào) từ hoạt động tài chính		(666.447.185.273)	426.488.185.273
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		(62.447.826.138)	63.771.038.829
60	Tiền tồn đầu năm		63.925.831.770	154.792.941
70	Tiền tồn cuối năm	4	1.478.005.632	63.925.831.770



Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại PFV

Địa chỉ: 191 Bà Triệu, phường Lê Đại Hành, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội

Điện thoại: +84 4 974 3885

Fax: + 84 4 974 8888

Email: webmaster@pfv.com.vn