



2011

BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN



Công ty Cổ phần Đầu
tư và Thương mại PFV

MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
<i>Thông điệp của Chủ tịch Hội Đồng Quản Trị</i>	<i>01</i>
<i>Hoạt động của Công ty</i>	<i>03</i>
Tổng quan, Tầm nhìn, Sứ mệnh, Giá trị cốt lõi	
Tóm tắt tình hình tài chính	
Quá trình phát triển và những sự kiện nổi bật	
Lĩnh vực kinh doanh	
Định hướng phát triển	
Công ty liên kết	
Kết quả kinh doanh của Công ty	08
Báo cáo của Hội đồng Quản trị	
Báo cáo của Ban Giám đốc	
Quản lý rủi ro	
Quản trị doanh nghiệp	
Các dự án	14
Dự án đang khai thác	
Dự án đang triển khai	
Tổ chức nhân sự	16
Cơ cấu tổ chức	
Tóm tắt lý lịch Ban Điều hành	
Cơ cấu lao động và Chính sách đối với người lao động	
Thông tin cho cổ đông	20
Báo cáo Tài chính hợp nhất đã kiểm toán năm 2011	21



I. THÔNG điệp của Chủ tịch Hội đồng Quản trị**Thưa Quý Cổ đông,**

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

Năm 2011, tình hình kinh tế Việt Nam và Thế giới diễn ra trong bối cảnh đầy biến động. Mặc dù đã hết sức nỗ lực để vượt qua những tác động xấu của khủng hoảng nhưng chúng ta vẫn phải đối mặt với những thách thức lớn; lạm phát và chỉ số giá tiêu dùng tăng cao đã tác động tiêu cực đến nhiều mặt của nền kinh tế và đời sống xã hội; trong đó, thị trường bất động sản (lĩnh vực mà PFV tham gia) bị ảnh hưởng nặng nề. Tuy nhiên, với nền tảng kinh tế và kinh nghiệm tốt do được nằm trong hệ thống đơn vị thành viên của thương hiệu bất động sản danh tiếng Vincom; đồng thời với sự nỗ lực hết mình của tập thể Ban Lãnh đạo và CBNV, Công ty CP PFV đã hoàn thành tốt các mục tiêu, kế hoạch đã đề ra từ đầu năm.

Trong năm qua, Công ty CP PFV đã tiếp tục tập trung triển khai có hiệu quả công tác khai thác kinh doanh cho thuê Trung Tâm Thương Mại (TTTM) và tầng hầm đậu xe tại Tòa tháp C - Vincom Center Hà Nội (tên gọi trước đây là Vincom Park Place). Năm 2011, Công ty đạt doanh thu 115,1 tỷ đồng và lợi nhuận sau thuế 1,9 tỷ đồng.

PFV là một doanh nghiệp trẻ, ngoại trừ dự án Khu căn hộ Vincom Center Hà Nội - Tháp C 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, dẫn đến nguồn thu từ hoạt động kinh doanh chính chưa đủ bù đắp chi phí trong các hoạt động khác. Chính vì vậy, thành quả phát triển của Công ty trong năm vừa qua là rất đáng ghi nhận, đặc biệt là trong điều kiện khó khăn chung của nền kinh tế.

Thưa Quý vị,

HĐQT Công ty đã phân tích, nghiên cứu thực trạng thị trường bất động sản và nền kinh tế Việt Nam để nhận định và đưa ra chiến lược kinh doanh trong năm tới. HĐQT Công ty nhận định: Với bối cảnh chung của kinh tế Việt Nam, năm 2012 được dự báo sẽ còn khó khăn so với năm 2011, vì vậy HĐQT Công ty đã xác định rõ hướng đầu tư và phát triển trong năm tới. Công ty CP PFV sẽ tiếp tục chọn bất động sản làm hướng phát triển chiến lược; đồng thời hướng đến thị trường bất động sản Du lịch, nghỉ dưỡng. 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, xây dựng 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 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 2012 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 cổ đông cũng như đóng góp nhiều hơn nữa cho xã hội.

Trân trọng cảm ơn!

CHỦ TỊCH HĐQT

Mai Hương Nội

II. HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

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

Tổng quan

CÔNG TY 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 Center Hà Nội - Tháp C và phát triển các dự án nhằm mang lại nguồn thu ổn định hàng năm cho các cổ đông, đồng thời không ngừng tạo ra các giá trị gia tăng thông qua việc đầu tư vào các dự án mới.

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

Chỉ sau gần 3 năm 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 Center Hà Nội - Tháp C) 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 lên kế hoạch 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: Hòa 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

Số liệu tài chính năm 2010 - 2011

Nguồn: Báo cáo tài chính hợp nhất kiểm toán theo VAS năm 2010, 2011

Chỉ tiêu	2011	2010
Doanh thu thuần (đồng)	115.129.233.975	104.471.032.148
Giá vốn hàng bán (đồng)	26.690.223.113	33.014.427.837
Lợi nhuận gộp (đồng)	88.439.010.862	71.456.604.311
Lợi nhuận hoạt động (đồng)	2.413.074.778	64.135.855.576
Lợi nhuận sau thuế (đồng)	1.862.334.069	36.902.298.609
Tài sản ngắn hạn (đồng)	652.167.094.335	733.501.117.832
Tài sản dài hạn (đồng)	775.246.530.648	970.205.003.019
Tổng tài sản (đồng)	1.427.413.624.983	1.703.706.120.851
Nợ phải trả (đồng)	792.001.214.158	1.070.156.044.095
Vốn chủ sở hữu (đồng)	635.412.410.825	633.550.076.756
Chỉ số	2011	2010
Tỷ suất lợi nhuận gộp (%)	76,82	68,40
Tỷ suất lợi nhuận hoạt động (%)	2,10	61,39
Tỷ suất lợi nhuận sau thuế (%)	1,62	35,32
Tăng trưởng doanh thu thuần (%)	10,20	-93,82
Tăng trưởng lợi nhuận sau thuế (%)	-94,95	-96,30
Nợ phải trả/Vốn chủ sở hữu (%)	124,64	168,91
Lợi nhuận sau thuế/ Vốn chủ sở hữu (%)	0,29	5,82

Với tỷ lệ cho thuê TTTM được duy trì ở mức gần 100% trong suốt năm 2011, tổng doanh thu và lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh chính của Công ty vẫn đạt được kết quả cao, tuy nhiên do phải gánh chịu một khoản chi phí tài chính khá lớn do việc huy động vốn để phục vụ các dự án mới nên lợi nhuận sau thuế cả năm chỉ đạt ở mức 1,86 tỷ đồng.

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 hoạt động 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 Center Hà Nội - Tháp C, tòa tháp hiện đại cao 25 tầng nổi và 3 tầng hầm chính thức được khai trương, liên thông với tháp đôi Vincom Center Hà Nội - Tháp A & B, tạo nên 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 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 toàn bộ các căn hộ cao cấp tại Vincom Center Hà Nội - Tháp C.
- 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 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 trưng 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 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; và
- 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 uy tín, sở hữu các bất động sản lớn và tiến tới niêm yết trên thị trường chứng khoán.

Chiến lược phát triển trung - dài hạn

- Chuyên nghiệp hóa các hoạt động quản lý tài sản, quản lý tòa nhà thông qua việc chú trọng đến chất lượng, sử dụng các đơn vị quản lý và tư vấn quốc tế, các công ty kiểm toán quốc tế, các nhà thầu có uy tín trong và ngoài nước;
- Thường xuyên cải tiến và bổ sung nguồn lực về quản trị, nguồn nhân lực, quỹ đất và tiềm lực tài chính để duy trì và nâng cao vị thế cạnh tranh;
- Đa dạng hóa trong việc phát triển các sản phẩm và dịch vụ về bất động sản sao cho phù hợp với nhu cầu của khách hàng và chu kỳ của thị trường bất động sản;
- Sử dụng lợi thế, nguồn lực và kinh nghiệm để mở rộng đầu tư vào các dự án với các tiêu chí:
 - Tập trung vào việc kinh doanh khu TTTM, Văn phòng, Căn hộ, Khách sạn và bất động sản du lịch
 - Xây dựng và phát triển một danh mục bất động sản cho thuê ổn định
 - Bên cạnh việc tập trung khai thác hiệu quả tòa nhà Vincom Center Hà Nội - tháp C tại địa chỉ 114 Mai Hắc Đế, trong thời gian tới, Công ty CP PFV sẽ tiếp tục phát triển danh mục bất động sản thương mại lớn bao gồm khu văn phòng và TTTM cao cấp. Từ đó đảm bảo nguồn thu nhập ổn định và thường xuyên từ hoạt động cho thuê, cũng như tăng hiệu quả sử dụng vốn.
 - Duy trì hướng phát triển bền vững trên nền tảng: Phát triển doanh nghiệp song hành với đóng góp tích cực cho sự phát triển của văn hóa - xã hội và môi trường.
 - Là doanh nghiệp mang thương hiệu Việt, Công ty CP PFV hiểu rõ trách nhiệm của mình đối với sự phát triển chung của xã hội, của đất nước. Tham gia góp sức cho các hoạt động xã hội, hoạt động vì lợi ích cộng đồng là những hoạt động thường xuyên của Công ty ngay từ những ngày đầu thành lập.

6. Các công ty liên kết

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

Trong tháng 3 năm 2011, Công ty đã hoàn thành việc chuyển nhượng 24% cổ phần trong Công ty Vinpearl Hội An. Việc chuyển nhượng được thực hiện thông qua hoán đổi cổ phần, theo đó Công ty sẽ nhận được 1 cổ phiếu của Công ty Cổ phần Vinpearl (nay là Công ty TNHH MTV Vinpearl) cho mỗi 2,59 cổ phiếu đang nắm giữ trong Công ty Vinpearl Hội An (nay là Công ty TNHH MTV Vinpearl Hội An).

III. KẾT QUẢ KINH DOANH CỦA CÔNG TY

1. Báo cáo của Hội đồng Quản trị

Tình hình kinh tế vĩ mô năm 2011

2011 thực sự là một năm khó khăn của nền kinh tế Việt Nam nói chung và của ngành bất động sản nói riêng. Tốc độ tăng tổng sản phẩm trong nước năm 2011 là 5,89%, tuy thấp hơn mức tăng 6,78% của năm 2010 nhưng trong điều kiện tình hình sản xuất rất khó khăn và cả nước tập trung ưu tiên kiểm chế lạm phát, ổn định kinh tế vĩ mô thì mức tăng trưởng trên được nhận định là khá cao và hợp lý. Nghị quyết 11 về những giải pháp chủ yếu ổn định kinh tế vĩ mô của Chính phủ được ban hành, với hàng loạt con số và biện pháp được coi là “cứng rắn” để điều hành chính sách tài khóa, tiền tệ chặt chẽ nhưng linh hoạt, cắt giảm mạnh đầu tư công... cải thiện kinh tế vĩ mô và phần nào phát huy tác dụng. Lạm phát, lãi suất và tỷ giá đến cuối năm đã dần ổn định.

Một năm khó khăn của ngành bất động sản

Có thể nói, 2011 là một năm thực sự khó khăn của thị trường bất động sản Việt Nam. Giá nhà đất nhiều nơi giảm mạnh, thị trường đóng băng trên diện rộng. Trong lĩnh vực cho thuê TTTM, nguồn cung tăng trong năm đã làm giảm khả năng tăng giá, mặc dù nhu cầu và năng lực mua sắm tại các khu vực trung tâm vẫn duy trì khá tốt. Tuy vậy, những TTTM cao cấp ở khu vực trung tâm hiện tại vẫn có sức hấp dẫn lớn với thị trường.

Kết thúc năm 2011, doanh thu từ hoạt động kinh doanh (HĐKD) của PFV đạt 115,1 tỷ đồng, lợi nhuận sau thuế đạt 1,9 tỷ đồng.

Trong năm 2011, mặc dù thị trường cho thuê bất động sản không mấy sáng sủa, tòa nhà Vincom Center Hà Nội – Tháp C vẫn đạt doanh thu ổn định và tỷ lệ cho thuê gần 100%. Các gian hàng tại TTTM đã liên tục được nâng cấp và luôn duy trì lượng khách mua sắm ở mức cao. Tuy nhiên do phải gánh chịu một khoản chi phí tài chính khá lớn do việc huy động vốn để phục vụ các dự án mới nên lợi nhuận sau thuế cả năm chỉ đạt ở mức 1,86 tỷ đồng.

Doanh thu và lợi nhuận

Chỉ tiêu (tỷ đồng)	Năm 2011	Năm 2010	% Tăng trưởng
Tổng doanh thu	115,13	104,47	10,20
Lợi nhuận gộp	88,44	71,47	23,77
Lợi nhuận trước thuế	5,46	67,07	-91,86
Lợi nhuận sau thuế	1,86	36,90	-94,95

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

Năm 2011, 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 Center Hà Nội - Tháp C. Kể từ khi hoàn thành được hoàn thành và đưa vào hoạt động tháng 8/2009, Vincom Center Hà Nội - Tháp C 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 Center Hà Nội - Tháp A và B bằng hệ thống đường liên thông ở tầng 3,4,5 và tạo thành tổ hợp mua sắm, giải trí lớn và hiện đại nhất tại Thủ đô. Một số các thương hiệu quốc tế nổi tiếng bao gồm FCUK, Mango, Charles and Keith, Naf Naf... đã khai trương cửa hàng của mình tại đây. Trong năm 2011, tỷ lệ cho thuê bình quân TTTM duy trì ở mức cao, đạt gần 100%. 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.

Triển vọng kinh doanh năm 2012

Trong dài hạn, thị trường bất động sản Việt Nam vẫn có nhiều cơ hội phát triển nhờ những thay đổi tích cực về điều tiết kinh tế vĩ mô của Chính phủ; cấu trúc, đặc tính, quy mô nhân khẩu học; và nhu cầu thực sự về nhà ở của người dân. Năm 2012 đã bắt đầu với nhiều khó khăn trong bối cảnh chung của nền kinh tế, và được dự báo sẽ có nhiều diễn biến khó lường. Thị trường bất động sản sẽ tiếp tục phải đối mặt với nhiều thách thức như chi phí vốn cao, cạnh tranh, và nguồn cung với các sản phẩm đa dạng ngày càng lớn.

Trải qua gần 3 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 2012, Công ty sẽ nỗ lực duy trì tỷ lệ cho thuê cao tại TTTM của tòa nhà Vincom Center Hà Nội – Tháp C 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. Hiện tại, 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 – Chủ đầu tư của dự án Vincom Hải Phòng tại Số 4 Lê Thánh Tông, Quận Ngô Quyền, 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)	Thực hiện so với Kế hoạch (%)
Doanh thu thuần	115,13	114,60	100,01
Chi phí	39,01	43,80	89,06
Lợi nhuận gộp	88,44	82,91	106,67
Lợi nhuận trước thuế	5,46	0,46	1.186,74
Lợi nhuận sau thuế	1,86	0,35	532,00

Năm 2011, đối mặt với những thách thức và khó khăn của nền kinh tế, hoạt động kinh doanh TTTM của Vincom Center Hà Nội - Tháp C vẫn diễn ra ổn định. Doanh thu từ hoạt động cho thuê TTTM tăng 0,53 tỷ đồng so với kế hoạch đặt ra. Lợi nhuận gộp cả năm đạt 88,4 tỷ đồng với tỷ lệ lợi nhuận gộp trên tổng doanh thu ở mức cao là 76,82%. Thu nhập từ hoạt động tài chính là -75,1 tỷ đồng, giảm 82,7 tỷ so với năm 2010, chủ yếu là do thu nhập từ hoạt động tài chính (lãi thu được từ các khoản đầu tư ngắn hạn và dài hạn) giảm 41 tỷ trong khi chi phí tài chính tăng 41,5 tỷ chủ yếu từ việc huy động vốn thực hiện các dự án mới.

Hoạt động cho thuê TTTM đã ổn định từ năm trước đã giúp chi phí bán hàng trong năm 2011 giảm gần 0,56 tỷ so với năm 2010. Chi phí quản lý năm 2011 giảm 3,5 tỷ so với năm 2010 do Công ty đã thuê Dịch vụ quản lý TTTM và tinh giảm tối đa nhân sự, chi phí quản lý kinh doanh khác của Công ty. Tổng lợi nhuận sau thuế đạt 1,9 tỷ đồng, giảm 35 tỷ so với năm 2010 chủ yếu do việc giảm lợi nhuận từ hoạt

động tài chính trong năm 2011. Tuy vậy, tổng lợi nhuận sau thuế vẫn tăng trưởng và đạt 532% so với kế hoạch đặt ra đầu năm.

Các chỉ tiêu tài chính cơ bản năm 2011

Chỉ tiêu	Đơn vị	Năm 2011	Năm 2010
Cơ cấu tài sản			
Tài sản dài hạn / Tổng tài sản	%	54,31	56,95
Tài sản ngắn hạn / Tổng tài sản	%	45,69	43,05
Cơ cấu nguồn vốn			
Nợ phải trả / Tổng nguồn vốn	%	55,49	62,81
Nguồn vốn chủ sở hữu / Tổng nguồn vốn	%	44,51	37,19
Khả năng thanh toán			
Khả năng thanh toán nhanh	Lần	1,11	1,72
Khả năng thanh toán hiện hành	Lần	1,16	1,89
Tỷ suất lợi nhuận			
Lợi nhuận sau thuế / Tổng tài sản	%	0,13	2,17
Lợi nhuận sau thuế / Doanh thu thuần	%	1,62	35,32
Lợi nhuận sau thuế / Nguồn vốn chủ sở hữu	%	0,29	5,82

Tăng trưởng tài sản:

Tổng tài sản của Công ty đạt 1.427 tỷ, giảm 276 tỷ so với năm 2010.

Các tài sản giảm đột biến trong năm chủ yếu là do các nguyên nhân sau:

- Giảm các khoản đầu tư, ngắn hạn 42 tỷ;
- Giảm các khoản đầu tư dài hạn 174 tỷ;
- Giảm các khoản phải thu 44 tỷ đồng;
- Giảm khoản cho vay dài hạn 5 tỷ đồng;
- Giảm chi phí trả trước 11 tỷ.

Tiền thu được từ việc giảm các tài sản trên đã được Công ty dùng để chi trả cổ tức 2009 cho các cổ đông hơn 222,3 tỷ và một phần để trả khoản vay ngắn hạn cho Công ty CP Vincom là 70 tỷ đồng.

Nguồn vốn và vay nợ:

Các nguồn vốn vay trong năm 2011:

- Trong năm, Công ty không phát sinh thêm các nguồn vốn vay.
- Trái phiếu do Công ty CP Đầu tư và Thương mại PFV phát hành để bổ sung nguồn vốn cho việc thực hiện dự án của Công ty với tổng giá trị phát hành trong năm 2009 và 2010 là 650 tỷ đồng, đáo hạn năm 2012 và 2013, lãi suất năm thứ nhất là 12,5%, các năm tiếp theo áp dụng lãi suất thả nổi.

Tăng nguồn vốn chủ sở hữu trong năm 2011:

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

Phương án sử dụng Lợi nhuận sau thuế 2011

Trên cơ sở số liệu đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH kiểm toán Ernst & Young, toàn bộ số lợi nhuận sau thuế lũy kế trên báo cáo tài chính công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại PFV đến thời điểm 31/12/2011 là: 33.567.295.895 đồng.

HĐQT Công ty nhất trí đề trình ĐHCĐ Công ty phê duyệt phương án sử dụng/phân chia lợi nhuận sau thuế năm 2011 như sau:

- Không thực hiện việc chia cổ tức bằng tiền mặt cho các cổ đông hiện hữu.
- Toàn bộ phần lợi nhuận còn lại sẽ dùng để bổ sung vào vốn hoạt động kinh doanh của Công ty.

Tổng số thuế nộp ngân sách nhà nước

Tổng số thuế phải nộp cho Ngân sách Nhà nước trong năm 2011 (gồm thuế VAT, thu nhập doanh nghiệp và các loại thuế khác) là 13,6 tỷ đồng, giảm 96% so với năm 2010.

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

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2011, Công ty có các loại trái phiếu sau:

- ▶ Loại trái phiếu thứ nhất có tổng giá trị phát hành là 300.000.000.000 đồng Việt Nam, mệnh giá 1.000.000.000 đồng Việt Nam/trái phiếu, phát hành ngày 9 tháng 9 năm 2009 với thời hạn 3 năm. Trái phiếu này chịu mức lãi suất được xác định hàng năm, bằng lãi suất tiền gửi tiết kiệm kỳ hạn 1 năm bình quân của 4 ngân hàng Agribank, Vietcombank, BIDV và Vietinbank + 4%. Mức lãi suất trong năm 2011 là 15,2%/năm và 18%/năm. Loại trái phiếu này được bảo đảm bởi quyền sử dụng đất và tài sản trên đất sở hữu bởi Công ty Cổ phần Mặt trời (một cổ đông của Công ty Bất động sản Hải Phòng), có địa chỉ tại số 13, đường Hai Bà Trưng, Phường Tràng Tiền, Quận Hoàn Kiếm, Hà Nội. Khoản trái phiếu này đang được trình bày trên các khoản vay ngắn hạn.
- ▶ Loại trái phiếu thứ hai có tổng giá trị phát hành là 150.000.000.000 đồng Việt Nam, mệnh giá 1.000.000.000 đồng Việt Nam/trái phiếu, phát hành ngày 26 tháng 10 năm 2009 với thời hạn 3 năm. Trái phiếu này chịu mức lãi suất được xác định hàng năm, bằng lãi suất tiền gửi tiết kiệm kỳ hạn 1 năm bình quân của 4 ngân hàng Agribank, Vietcombank, BIDV và Vietinbank + 4%. Mức lãi suất trong năm 2011 là 15,2%/năm và 18%/năm. Loại trái phiếu này được bảo đảm bởi quyền sử dụng đất và tài sản trên đất sở hữu bởi Công ty Cổ phần Mặt trời (một cổ đông của Công ty Bất động sản Hải Phòng), có địa chỉ tại số 13, đường Hai Bà Trưng, Phường Tràng Tiền, Quận Hoàn Kiếm, Hà Nội. Khoản trái phiếu này đang được trình bày trên các khoản vay ngắn hạn.
- ▶ Loại trái phiếu thứ ba có tổng giá trị phát hành là 200.000.000.000 đồng Việt Nam, mệnh giá 1.000.000.000 đồng Việt Nam/trái phiếu, phát hành ngày 29 tháng 4 năm 2010 với thời hạn 3 năm. Trái phiếu này chịu mức lãi suất được xác định hàng năm, bằng lãi suất tiền gửi tiết kiệm kỳ hạn 1 năm bình quân của 4 ngân hàng Agribank, Vietcombank, BIDV và Vietinbank + 4%. Mức lãi suất trong năm 2011 là 12,5%/năm và 17,875%/năm. Loại trái phiếu này được bảo đảm bởi quyền sử dụng đất và tài sản trên đất sở hữu bởi Công ty Cổ phần Mặt trời (một cổ đông của Công ty Bất động sản Hải Phòng), có địa chỉ tại số 13, đường Hai Bà Trưng, Phường Tràng Tiền, Quận Hoàn Kiếm, Hà Nội.

Định hướng thực hiện trong năm 2012

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 có uy tín, phát triển

theo tiêu chí bền vững và hiệu quả. Để thực hiện được mục tiêu này, trong năm 2012, 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 Center Hà Nội – Tháp C;
- 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 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 của Việt Nam sẽ tác động mạnh mẽ đến nhu cầu về căn hộ cũng như các dịch vụ mua sắm, vui chơi giải trí. Điều đó sẽ ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh của Công ty nói riêng và thị trường kinh doanh bất động sản nói chung.

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 liên tục các chính sách và văn bản pháp luật mới 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 Center Hà Nội - Tháp C, những rủi ro trong kinh doanh như không thể cho thuê hết mặt bằng hay giá thuê giảm có thể ảnh hưởng đến sự tăng trưởng và dòng tiền của Công ty.

Với kinh nghiệm đã tích lũy được và những lợi thế có sẵn, Công ty CP PFV hiện đang hạn chế tốt rủi ro này. Trong năm 2011, tỷ lệ cho thuê TTTM bình quân đạt gần 100%. Ngoài ra, Vincom Center Hà Nội – Tháp C nằm ở vị trí trung tâm, được xây dựng và quy hoạch và quản lý theo tiêu chuẩn cao cấp nên giá cho thuê TTTM luôn được duy trì ở mức cao.

4. Quản trị doanh nghiệp

Hoạt động của Hội đồng Quản trị

Năm 2011, 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.

Hoạt động giám sát của HĐQT đối với Ban Giám đốc được thực hiện theo đúng quy định tại Điều lệ Công ty, Quy chế Quản trị Công ty, các Quy định, Quy chế quản lý nội bộ và pháp luật hiện hành.

Nội dung các buổi họp và thảo luận của HĐQT tập trung vào giải quyết các nhóm công việc cơ bản sau:

- Triệu tập cuộc họp ĐHĐCĐ thường niên năm 2011
- Thông qua chủ trương chuyển nhượng cổ phần trong Công ty CP Vinpearl Hội An (nay là Công ty TNHH MTV Vinpearl Hội An) dưới hình thức hoán đổi lấy cổ phần của Công ty CP Vinpearl (nay là Công ty TNHH MTV Vinpearl).
- Ban hành Quy chế CBTT
- Lấy ý kiến bằng văn bản để bổ sung ngành nghề kinh doanh Công ty
- Phê duyệt sử dụng tài sản của Công ty làm tài sản bảo đảm thực hiện nghĩa vụ của bên thứ 3

Hoạt động của Ban Kiểm Soát

Trong năm 2011, 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.

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

Trong năm 2011, Công ty không có thay đổi lớn về nhân sự chủ chốt, thu nhập của các thành viên của Ban Giám đốc là 389.196.994 đồng. Các thành viên HĐQT không nhận thù lao của Công ty.

IV. CÁC DỰ ÁN

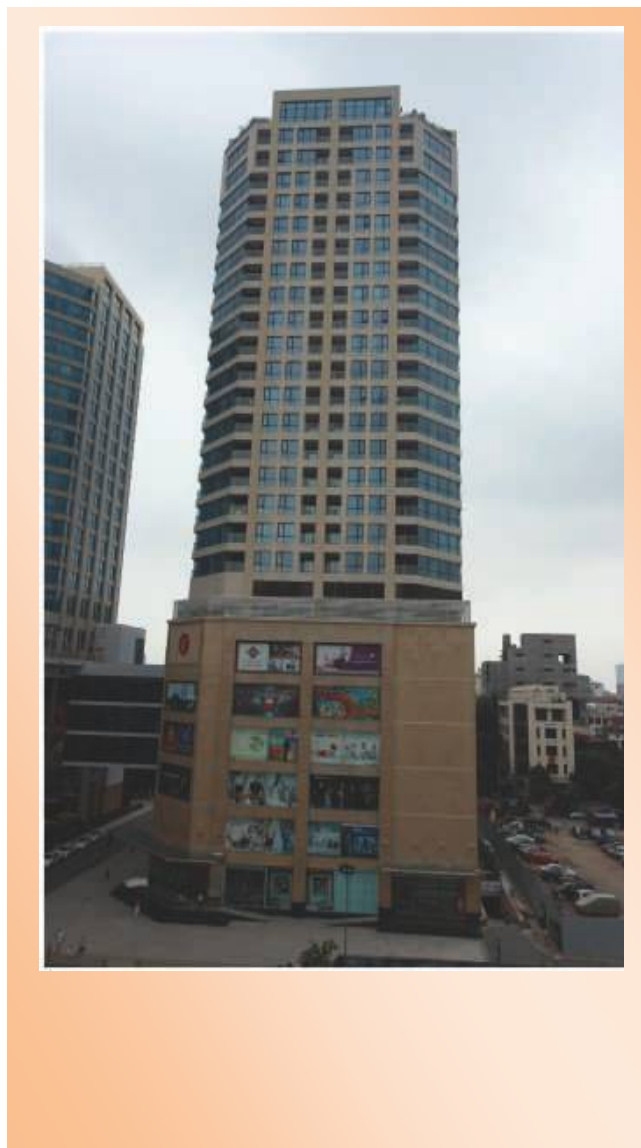
1. Dự án đang khai thác

Vincom Center Hà Nội - Tháp C

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

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

Các tầng phía trên TTTM của Vincom Center Hà Nội - Tháp C là khu căn hộ cao cấp và sang trọng. Toàn bộ 208 căn hộ đã được chuyển nhượng và bàn giao cho khách mua vào tháng 12/2009. Tính đến 31/12/2011, tỷ lệ lợi ích của PFV tại Vincom Center Hà Nội - Tháp C là 100%.



2. Dự án đang triển khai

Dự án Vincom Hải Phòng

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



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

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

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

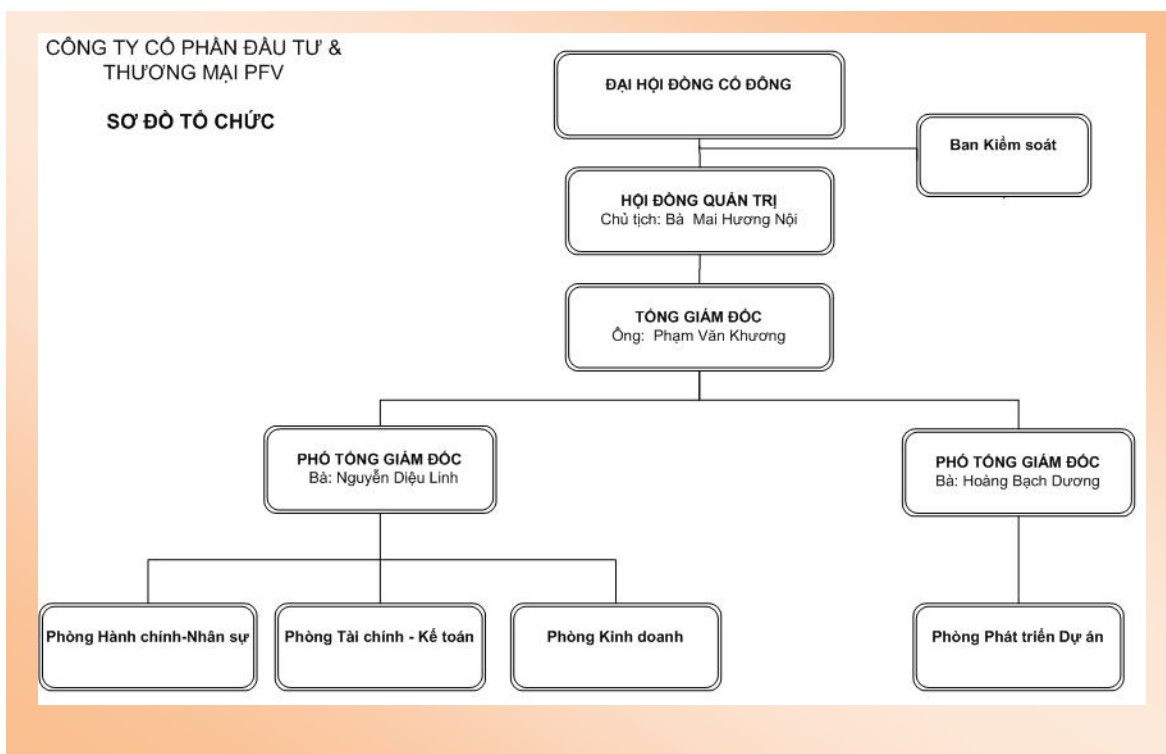
Dự án dự kiến được khởi công vào quý 4/2012 và hoàn thành vào quý 4/2014.

Tính đến 31/12/2011, tỷ lệ lợi ích của PFV trong dự án Vincom Hải Phòng là 41%.

V. TỔ CHỨC NHÂN SỰ

1. Cơ cấu tổ chức

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



2. Tóm tắt lý lịch Ban Điều hành

Hội đồng Quản trị

Bà Mai Hương Nội - Chủ tịch HĐQT

Bà Mai Hương Nội sinh ngày 13/10/1969 tại Hà Nội. Năm 1991, bà tốt nghiệp Đại học Kinh tế Quốc dân với bằng Cử nhân Kinh tế (chuyên ngành Ngân hàng). Từ tháng 2/1991 đến tháng 2/2006, bà công tác tại Bưu điện thành phố Hà Nội và giữ chức vụ cuối cùng là Phó Giám đốc Trung tâm Dịch vụ khách hàng. Bà Mai Hương Nội giữ chức vụ Tổng Giám đốc Công ty CP Vincom từ tháng 3/2006 và được bổ nhiệm vào HĐQT Công ty CP Vincom từ tháng 10/2008 đến 15/11/2011. Tháng 7/2008, bà được bầu làm Chủ tịch HĐQT Công ty CP 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 Cử nhân Ngoại ngữ (chuyên ngành tiếng Anh) - Trường Đại học Ngoại ngữ (tốt nghiệp năm 1996). Từ tháng 3/1996 đến tháng 1/2005, bà Linh là chuyên viên pháp lý Văn phòng Luật Ngo Miguérès 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 đến tháng 4/2012 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 đồng thời 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 năm 2011, bà giữ chức vụ Phó Giám đốc điều hành phụ trách Hành chính Tổng hợp Công ty CP Phát triển và Dịch vụ Vincharm. Từ 13/3/2012, bà Thảo không còn là TV HĐQT Công ty CP PFV.

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. Từ 11/2008 đến tháng 2/2011 ông Khương là thành viên HĐQT Công ty CP Vincom. 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

Xem thông tin ở trên

Bà Hoàng Bạch Dương - Phó Tổng Giám đốc

Bà Hoàng Bạch Dương sinh ngày 31/3/1961 tại Hà Nội. Bà tốt nghiệp chuyên ngành Hóa học - Trường Đại học Tổng hợp Hà Nội. Từ năm 1983 tới năm 1994, bà là cán bộ nghiên cứu khoa học tại Viện Hóa, Viện Khoa học Việt Nam. Từ năm 1994 đến năm 2002, bà công tác tại Công ty Schmidt Việt Nam và là Trưởng Đại diện VPĐD Schmidt BioMedTech (H.K.) Ltd., tại Thành phố Hồ Chí Minh từ năm 2002 đến năm 2007. Từ tháng 12/2007 đến nay, Bà Dương được bổ nhiệm làm Phó Tổng Giám đốc Công ty CP Vincom, Giám đốc Chi nhánh Công ty CP Vincom tại Thành phố Hồ Chí Minh. Từ tháng 7/2008 đến nay, bà được bổ nhiệm 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 9/11/1969 tại Hà Nội. Bà là Cử nhân Kinh tế và là thành viên Hiệp hội Kế toán Công Chứng Anh ACCA. Từ tháng 10/1991 đến tháng 11/1996, bà là Kiểm toán viên cao cấp Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam. Từ tháng 12/1996 đến tháng 11/2005, bà giữ vị trí Giám đốc Tài chính Công ty TNHH Shell Gas Hải Phòng. Từ tháng 12/2005 đến tháng 11/2009, bà là Kế toán trưởng Công ty TNHH Nortel Việt Nam. 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 5/10/1977 tại Hưng Yên. Bà tốt nghiệp khoa Kế toán - Trường Đại học Kinh tế Quốc dân và Khoa Quản trị Doanh nghiệp - Trường Đại học Thương mại Hà Nội. Từ tháng 7/1999 đến tháng 12/2000, bà là nhân viên Kinh doanh Công ty Dược phẩm Hàng Châu. Từ tháng 1/2001 đến tháng 10/2004, bà là Kế toán viên Công ty Dược phẩm Hàng Châu. Bà Ngọc gia nhập Công ty CP Vincom 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 2011**

Nhằm nâng cao chất lượng dịch vụ, tiết kiệm chi phí, tối ưu hóa hiệu quả quản lý, Công ty đã ký kết Hợp đồng sử dụng Dịch vụ quản lý và vận hành Tòa nhà với Công ty mẹ là Công ty CP Vincom, đồng thời sử dụng nhân sự từ Công ty mẹ để triển khai, thực hiện các hoạt động kinh doanh và phát triển dự án. Tổng số lao động của Công ty tại thời điểm 31/12/2011 là 7 người, cơ cấu lao động được thể hiện trong bảng sau:

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

Chính sách đối với người lao động**Chế độ làm việc**

Thời gian làm việc: Công ty tổ chức làm việc 8h/ngày, 5.5 ngày/tuần.

Khi có yêu cầu tăng cường nhân lực để đáp ứng yêu cầu về tiến độ công việc, Công ty có thể yêu cầu CBNV làm thêm giờ và thực hiện các chế độ đãi ngộ thỏa đáng cho người lao động ngoài việc đảm bảo quyền lợi cho người lao động theo quy định của nhà nước.

Nghỉ phép, nghỉ Lễ, Tết: CBNV được nghỉ Lễ và Tết 9 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 mỗi 5 năm làm việc tại Công ty, CBNV được cộng thêm 1 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 qui 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 lương, thưởng, phúc lợi

Chính sách lương, thưởng: Công ty áp dụng 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 chất lượng và hiệu quả công việc.

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.
- Công ty thực hiện chế độ thăm hỏi đối với CBNV ốm đau, thai sản, tổ chức khám sức khỏe định kỳ, tặng quà cho CBNV nhân dịp sinh nhật, kết hôn, Tết Dương lịch, Tết Âm Lịch, Quốc Khánh... Công ty tổ chức cho CBNV và gia đình đi nghỉ mát vào dịp hè, tổ chức liên hoan và tặng quà cho con CBNV trong dịp Tết Thiếu nhi, Tết Trung thu, khen thưởng các con đạt thành tích cao trong học tập, thể thao, nghệ thuật.

VI. THÔNG TIN CỔ ĐÔNG

1. Danh sách cổ đông nắm giữ từ trên 5% vốn cổ phần của Công ty tại thời điểm 31/12/2011

- 2.
- 3.

TT	Tên	Địa chỉ	Số CMND hoặc ĐKKD	SLCP sở hữu	Tỷ lệ sở hữu (%)
1	Công ty Cổ phần Vincom (từ 12/4/2012 đã đổi tên thành Tập đoàn Vingroup - Công ty Cổ Phần)	191 Bà Triệu, Phường Lê Đại Hành, Quận Hai Bà Trưng, Hà Nội	0101245486 do Sở Kế hoạch Đầu tư Thành phố 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 Thành phố Hà Nội cấp ngày 31/3/2008	12.785.450	21,31
TỔNG CỘNG				57.431.450	95,72

2. Cơ cấu cổ đông tại thời điểm 21/12/2011

Danh mục	Cổ đông trong nước		Cổ đông nước ngoài		Tổng cộng	
	Giá trị (x10,000 VNĐ)	Tỷ lệ (%)	Giá trị (x10,000 VNĐ)	Tỷ lệ (%)	Giá trị (x10,000 VNĐ)	Tỷ lệ (%)
Cổ đông cá nhân	1.633.850	2,72	0	0,00	1.633.850	2,72
Từ 5% trở lên	0	0,00	0	0,00	0	0,00
Dưới 5%	1.633.850	2,72	0	0,00	1.633.850	2,72
Cổ đông pháp nhân	57.431.450	95,72	934.700	1,56	58.366.150	97,28
Từ 5% trở lên	57.431.450	95,72	0	0,00	57.431.450	95,72
Dưới 5%	0	0,00	934.700	1,56	934.700	1,56
Cổ phiếu Quỹ	0	0,00	0	0,00	0	0,00
Tổng cộng	59.065.300	98,44	934.700	1,56	60.000.000	100,00

3. Giao dịch của cổ đông lớn và các bên liên quan trong năm 2011

STT	Họ và tên	Chức vụ	SLCP ban đầu	SLCP sau khi giao dịch	Thời gian thực hiện giao dịch
1	Công ty CP Đầu tư Thương mại và Phát triển Thiên An	Người có liên quan đến Cổ đông lớn	785.450	0	21/3/2011
2	Công ty CP Đầu tư và Phát triển Sinh Thái	Cổ đông lớn	12.000.000	12.785.450	21/3/2011

VII. BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT ĐÃ KIỂM TOÁN NĂM 2011

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Ngày 31 tháng 12 năm 2011

Đơn vị tính: VNĐ

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm (trình bày lại)
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		652.167.094.335	733.501.117.832
110	I. Tiền	4	5.507.454.745	1.478.005.632
111	1. Tiền		507.454.745	1.478.005.632
112	2. Các khoản tương đương tiền		5.000.000.000	-
120	II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	11.1	621.362.443.789	663.644.206.048
121	1. Đầu tư ngắn hạn		621.362.443.789	663.644.206.048
129	2. Dự phòng đầu tư ngắn hạn		-	-
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		22.848.727.981	67.697.170.449
131	1. Phải thu khách hàng	5	11.385.158.362	8.276.467.204
132	2. Trả trước cho người bán		1.285.110.122	1.579.665.045
135	3. Phải thu khác	6	10.178.459.497	57.841.038.200
139	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		-	-
140	IV. Hàng tồn kho		24.097.309	
141	1. Hàng tồn kho		24.097.309	
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		2.424.370.511	681.735.703
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn		394.343.552	668.262.703
154	2. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	7	2.025.026.959	-
158	3. Tài sản ngắn hạn khác		5.000.000	13.473.000
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		775.246.530.648	970.205.003.019
220	I. Tài sản cố định		2.631.712.742	1.947.420.237
221	1. Tài sản cố định hữu hình	8	2.631.712.742	1.939.237.049
222	Nguyên giá		4.103.362.187	2.773.450.594
223	Giá trị hao mòn lũy kế		(1.471.649.445)	(834.213.545)
227	2. Tài sản cố định vô hình	9	-	8.183.188
228	Nguyên giá		42.085.000	42.085.000
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(42.085.000)	(33.901.812)
240	II. Bất động sản đầu tư	10	288.062.517.082	294.198.674.812
241	1. Nguyên giá		303.975.669.779	303.642.780.921
242	2. Giá trị hao mòn lũy kế		(15.913.152.697)	(9.444.106.109)
250	III. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	11.2	368.865.324.526	547.348.459.834
251	1. Đầu tư vào công ty con		-	-

252	2. Đầu tư vào công ty liên kết		363.000.000.000	537.000.000.000
258	3. Đầu tư dài hạn khác		5.865.324.526	10.348.459.834
260	IV. Tài sản dài hạn khác		115.686.976.298	126.710.448.136
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	12	115.686.976.298	126.710.448.136
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		1.427.413.624.983	1.703.706.120.851

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm (trình bày lại)
300	A. NỢ PHẢI TRẢ		792.001.214.158	1.070.156.044.094
310	I. Nợ ngắn hạn		563.117.656.630	387.782.729.218
311	1. Vay ngắn hạn	13	482.591.481.001	70.000.000.000
312	2. Phải trả người bán		1.024.063.850	4.027.073.902
314	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	14	1.440.437.957	3.672.193.408
315	4. Phải trả người lao động		122.093.524	46.790.624
316	5. Chi phí phải trả	15	64.066.874.931	47.276.690.723
	- Chi phí lãi vay trích trước		52.995.651.670	36.733.538.993
	- Phải trả khác		11.071.223.261	10.543.151.730
319	6. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	16	13.872.705.367	262.759.980.561
330	II. Nợ dài hạn		228.883.557.528	682.373.314.876
333	1. Phải trả dài hạn khác	17	7.668.100.587	14.755.165.931
334	2. Vay dài hạn	18	200.000.000.000	650.000.000.000
335	3. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	24.2	21.215.456.941	17.618.148.945
400	B. VỐN CHỦ SỞ HỮU		635.412.410.825	633.550.076.757
410	I. Vốn chủ sở hữu	19	635.412.410.825	633.550.076.757
411	1. Vốn điều lệ đã góp		600.000.000.000	600.000.000.000
419	2. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu		1.845.114.930	-
420	3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		33.567.295.895	33.550.076.757
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		1.427.413.624.983	1.703.706.120.851

BÁO CÁO KẾT QUẢ KINH DOANH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011

Đơn vị tính: VNĐ

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
1	1. Doanh thu cung cấp dịch vụ	20.1	115.129.233.975	104.471.032.148
2	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	20.1	-	-
10	3. Doanh thu cung cấp dịch vụ	20.1	115.129.233.975	104.471.032.148
11	4. Giá vốn hàng bán		(26.690.223.113)	(33.014.427.837)
20	5. Lợi nhuận gộp về cung cấp dịch vụ		88.439.010.862	71.456.604.311
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	20.2	52.224.738.279	93.487.259.602
22	7. Chi phí tài chính	21	(127.294.741.698)	(85.811.114.027)
23	<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>		<i>(116.790.112.560)</i>	<i>(78.536.074.581)</i>
24	8. Chi phí bán hàng		(1.614.845.467)	(2.179.956.037)
25	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp		(9.341.087.199)	(12.816.938.273)
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		2.413.074.777	64.135.855.576
31	11. Thu nhập khác	22	4.408.309.660	3.038.058.435
32	12. Chi phí khác	22	(1.361.742.373)	(107.110.721)
40	13. Lợi nhuận khác		3.046.567.287	2.930.947.714
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		5.459.642.064	67.066.803.290
51	15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	24.1	-	(5.242.542.611)
52	16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	24.2	(3.597.307.996)	(24.921.962.070)
60	17. Lợi nhuận sau thuế TNDN		1.862.334.068	36.902.298.609
	18. Lãi trên mỗi cổ phiếu	26		
	<i>Lãi cơ bản</i>		<i>31</i>	<i>615</i>
	<i>Lãi suy giảm</i>		<i>31</i>	<i>615</i>

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011

Đơn vị tính: VNĐ

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
1	Lợi nhuận trước thuế		5.459.642.064	67.066.803.290
	Điều chỉnh cho các khoản:			
2	Khấu hao và khấu trừ tài sản cố định		7.414.288.139	7.099.905.007
3	Các khoản dự phòng		-	(15.167.190.240)
4	Lỗi chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	21	1.674.945.438	644.781.830
5	Lãi hoán đổi cổ phiếu	20.2	(3.915.008.000)	-
5	Lãi từ hoạt động đầu tư		(299.622.463)	(500.000.000)
5	Thu nhập lãi vay	20.2	(47.644.169.511)	(65.069.715.312)
6	Chi phí lãi vay	21	116.790.112.560	78.536.074.581
8	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		79.480.188.227	72.610.659.156
9	(Tăng)/giảm các khoản phải thu		(1.643.887.582)	417.970.928.572
10	Tăng hàng tồn kho		(24.097.309)	-
11	Giảm các khoản phải trả		(11.160.561.994)	(139.077.036.446)
12	Giảm/(tăng) chi phí trả trước		11.297.390.989	(6.239.755.821)
13	Chi phí lãi vay đã trả		(93.400.000.000)	(61.097.730.041)
14	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	24.1	(5.136.612.146)	(219.964.608.466)
15	Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh		8.473.000	5.527.000
16	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(31.989.749)	-
20	Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào) từ hoạt động kinh doanh		(20.611.096.564)	64.207.983.954
	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		(3.292.242.585)	(2.830.126.285)
22	Tiền thu do thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		1.629.442.134	-
22	Tiền thu từ nhượng bán khoản đầu tư trong công ty khác		-	420.500.000.000
23	Tiền chi cho vay		-	(161.291.189.000)
24	Tiền thu gốc các khoản cho vay		224.511.517.567	292.586.780.000

25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		-	(34.198.195.640)
27	Tiền thu lãi cho vay		94.132.828.561	25.024.106.106
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		316.981.545.677	539.791.375.181
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
33	Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được		17.000.000.000	263.500.000.000
34	Tiền chi trả nợ gốc vay		(87.000.000.000)	(142.288.185.273)
36	Trả cổ tức		(222.341.000.000)	(787.659.000.000)
40	Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào) hoạt động tài chính		(292.341.000.000)	(666.447.185.273)
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		4.029.449.113	(62.447.826.138)
60	Tiền đầu năm		1.478.005.632	63.925.831.770
70	Tiền cuối năm	4	5.507.454.745	1.478.005.632



Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại PFV

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

Phường Phúc Lợi, quận Long Biên, thành phố Hà Nội, Việt Nam.

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