

ỦY BAN CHỨNG KHOÁN NHÀ NƯỚC CẤP CHỨNG NHẬN ĐĂNG KÝ CHÀO BÁN CỔ PHIẾU RA CÔNG CHÚNG CHỈ CÓ NGHĨA LÀ VIỆC ĐĂNG KÝ CHÀO BÁN CỔ PHIẾU ĐÃ THỰC HIỆN THEO CÁC QUY ĐỊNH CỦA PHÁP LUẬT LIÊN QUAN MÀ KHÔNG HÀM Ý ĐẢM BẢO GIÁ TRỊ CỦA CỔ PHIẾU. MỌI TUYÊN BỐ TRÁI VỚI ĐIỀU NÀY LÀ BẤT HỢP PHÁP.

BẢN CÁO BẠCH



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

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

CHÀO BÁN CỔ PHIẾU RA CÔNG CHÚNG

(Giấy chứng nhận đăng ký chào bán số 712/UBCK-GCN do Chủ tịch Ủy ban Chứng khoán Nhà nước cấp ngày 20/10/2010)

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

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

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

Điện thoại: 04 62732659

Fax: 04 62732668

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

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

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

Điện thoại: 043 9343888

Fax: 043 9343999

PHỤ TRÁCH CÔNG BỐ THÔNG TIN

Họ và tên: Nguyễn Thị Kim Nhung

Điện thoại: 0912884194

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN PVI

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



CHÀO BÁN CỔ PHIẾU RA CÔNG CHÚNG

Tên cổ phiếu:	Cổ phiếu Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển PVI
Loại cổ phiếu:	Cổ phiếu phổ thông
Mệnh giá:	10.000 VNĐ/cổ phiếu (Mười nghìn đồng/cổ phiếu)
Tổng số lượng chào bán:	19.099.292 (Mười chín triệu không trăm chín mươi chín nghìn hai trăm chín mươi hai) cổ phiếu.
Tổng giá trị chào bán:	190.992.920.000 (Một trăm chín mươi tỷ chín trăm chín mươi hai triệu chín trăm hai mươi hai nghìn) đồng

TỔ CHỨC KIỂM TOÁN: CÔNG TY TNHH DELOITTE VIỆT NAM

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

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

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

MỤC LỤC

MỤC LỤC	3
I. CÁC NHÂN TỐ RỦI RO	5
1. Rủi ro về kinh tế	5
2. Rủi ro về luật pháp	7
3. Rủi ro đặc thù	7
4. Rủi ro của đợt chào bán cổ phiếu ra công chúng	8
5. Rủi ro của dự án sử dụng vốn từ đợt chào bán	9
6. Rủi ro pha loãng cổ phiếu	10
7. Rủi ro khác	12
II. NHỮNG NGƯỜI CHỊU TRÁCH NHIỆM CHÍNH ĐỐI VỚI NỘI DUNG BẢN CÁO BẠCH	13
1. Tổ chức phát hành:	13
2. Tổ chức tư vấn:	13
III. CÁC KHÁI NIỆM	14
IV. TÌNH HÌNH VÀ ĐẶC ĐIỂM CỦA TỔ CHỨC PHÁT HÀNH	15
1. Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển	15
1.1. Lịch sử hình thành	15
1.2. Vốn điều lệ	15
2. Một số thông tin chi tiết về Công ty:	17
3. Cơ cấu tổ chức và bộ máy quản lý công ty	21
4. Danh sách cổ đông nắm giữ từ trên 5% vốn cổ phần của PVI Invest; Cơ cấu cổ đông; Danh sách cổ đông sáng lập	27
5. Danh sách những công ty mẹ và công ty con của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển PVI, những công ty mà Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển PVI đang nắm giữ quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối, những công ty nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối đối với Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển PVI	30
6. Hoạt động kinh doanh	33
6.1. Sản lượng sản phẩm/giá trị dịch vụ qua các năm	33
6.2. Nguyên vật liệu	37
6.3. Chi phí sản xuất	38
6.4. Trình độ công nghệ	39
6.5. Tình hình kiểm tra chất lượng sản phẩm/dịch vụ	40
6.6. Hoạt động marketing	41
6.7. Nhãn hiệu thương mại	41
6.8. Các hợp đồng lớn đang được thực hiện	42
7. Báo cáo kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh trong những năm gần đây	43

7.1. Kết quả hoạt động kinh doanh.....	43
7.2. Những nhân tố ảnh hưởng đến hoạt động sản xuất kinh doanh	45
8. Vị thế của Công ty so với các doanh nghiệp cùng ngành	46
8.1. Vị thế của Công ty trong ngành.....	46
8.2. Triển vọng phát triển của ngành.....	46
8.4. Đánh giá sự phù hợp định hướng phát triển của Công ty với định hướng của ngành, chính sách của Nhà nước, và xu thế chung của thế giới.....	50
9. Chính sách đối với người lao động.....	50
9.1. Tình hình lao động.....	50
9.2. Chính sách đối với người lao động.....	51
10. Chính sách cổ tức	53
11. Tình hình tài chính.....	54
11.1. Các chỉ tiêu cơ bản	54
11.2. Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu.....	58
12. Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc, Ban Kiểm soát, Kế toán trưởng.....	59
13. Tài sản.....	77
14. Kế hoạch lợi nhuận và cổ tức năm tiếp theo	77
15. Đánh giá của Tổ chức Tư vấn về Kế hoạch lợi nhuận và cổ tức.....	78
V. CỔ PHIẾU CHÀO BÁN	79
1. Loại cổ phiếu:	79
2. Mệnh giá:	79
3. Tổng số cổ phiếu dự kiến chào bán:	79
4. Giá chào bán:	79
5. Phương thức phân phối.....	80
6. Thời gian phân phối dự kiến:	81
7. Đăng ký mua cổ phiếu:.....	82
8. Phương thức thực hiện quyền:.....	82
9. Giới hạn về tỷ lệ nắm giữ đối với người nước ngoài:	82
10. Các hạn chế liên quan tới việc chuyển nhượng:	82
11. Các loại thuế có liên quan:	82
12. Ngân hàng mở tài khoản phong tỏa nhận tiền mua cổ phiếu	83
VI. MỤC ĐÍCH CHÀO BÁN	83
1. Mục đích chào bán:	83
2. Phương án khả thi:.....	84
VII. KẾ HOẠCH SỬ DỤNG SỐ TIỀN THU ĐƯỢC TỪ ĐỢT CHÀO BÁN	98
VIII. CÁC ĐỐI TÁC LIÊN QUAN TỚI ĐỢT CHÀO BÁN	100

I. CÁC NHÂN TỐ RỦI RO

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

1. Rủi ro về kinh tế

Tốc độ tăng trưởng kinh tế

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

Lãi suất:

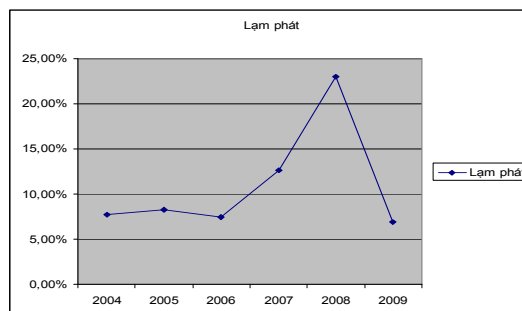
Năm 2008 là năm có rất nhiều biến động phức tạp về lãi suất. Ngân hàng Nhà nước liên tục điều chỉnh lãi suất cơ bản đối với đồng Việt Nam và điều chỉnh lãi suất, mức dự trữ bắt buộc đối với các ngân hàng thương mại. Cùng với việc thay đổi lãi suất cơ bản là sự điều chỉnh về lãi suất tái cấp vốn làm cho lãi suất thị trường biến động liên tục. Năm 2009, Chính phủ ban hành các gói kích cầu hỗ trợ lãi suất cho doanh nghiệp, lãi suất đi vay năm 2009 trở lại đây của các doanh nghiệp tương đối ổn định.

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

Lạm phát:

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

Biểu đồ 01: Tỷ lệ lạm phát của Việt Nam



Nguồn: Tổng cục Thống kê

Tỷ giá hối đoái:

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

2. Rủi ro về luật pháp

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

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

3. Rủi ro đặc thù

Rủi ro về dự án:

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

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

Rủi ro về cạnh tranh:

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

Rủi ro trong lĩnh vực đầu tư tài chính:

Tình hình kinh tế thế giới biến động ảnh hưởng đến thị trường tài chính Việt Nam, đặc biệt là thị trường chứng khoán. Hoạt động trong lĩnh vực đầu tư tài chính, Công ty đứng trước rủi ro biến động phức tạp của thị trường tài chính. Để hạn chế rủi ro, Công ty luôn thu thập báo cáo tài chính và các nguồn thông tin khác về các Công ty để đánh giá giá trị các khoản đầu tư và đảm bảo các khoản đầu tư tài chính không có khoản tổn thất đáng kể. Đồng thời, trong năm 2010 Công ty tiếp tục cơ cấu lại danh mục đầu tư phù hợp với tình hình thực bằng cách chuyển nhượng một phần hoặc toàn bộ phần vốn mà Công ty đã góp vào các Công ty Cổ phần trong giai đoạn 2007 - 2009.

4. Rủi ro của đợt chào bán cổ phiếu ra công chúng

Đợt chào bán cổ phiếu ra công chúng tăng vốn điều lệ của Công ty thực hiện trong giai đoạn thị trường chứng khoán Việt Nam có nhiều biến động phức tạp. Giai đoạn này, rất nhiều các công ty đại chúng mới niêm yết cổ phiếu lần đầu trên Sở Giao dịch Chứng

khoán Hà Nội, Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh và đăng ký giao dịch cổ phiếu Upcom trên Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội. Nhiều doanh nghiệp hiện đang niêm yết cổ phiếu trên các Sở Giao dịch Chứng khoán chào bán cổ phiếu ra công chúng tăng vốn điều lệ. Vì vậy, nguồn cung chứng khoán trên thị trường ngày càng tăng lên. Nhà đầu tư đứng trước nhiều sự lựa chọn và tâm lý không ổn định do nhiều nguồn thông tin từ các doanh nghiệp. Hơn nữa, đợt chào bán cổ phiếu ra công chúng của Công ty không có tổ chức bảo lãnh phát hành. Rủi ro có thể xảy ra là các nhà đầu tư không mua hết số lượng cổ phiếu chào bán và không có tổ chức bảo lãnh phát hành đứng ra mua lại phần cổ phiếu không bán hết đó.

Tuy nhiên, các đối tượng của đợt chào bán cổ phiếu bao gồm cổ đông hiện hữu, cán bộ công nhân viên trong Công ty là những đối tượng gắn bó Công ty trong thời gian vừa qua. Mức giá chào bán 10.000 đồng/ 1 cổ phiếu tương đối thấp so với mức giá trên thị trường nên Công ty tin tưởng vào sự thành công của đợt chào bán.

5. Rủi ro của dự án sử dụng vốn từ đợt chào bán

Trong tương lai, Công ty sẽ thực hiện các dự án nhằm đa dạng hoạt động sản xuất kinh doanh, tối đa hoá lợi nhuận của Công ty. Các dự án tập trung vào việc xây dựng các khu dân cư đô thị, khai thác dịch vụ nhà ở, kinh doanh bất động sản...

Trong quá trình xây dựng và phát triển các dự án đầu tư dài hạn, Công ty có thể gặp nhiều khó khăn như vấn đề cấp phép, khả năng huy động vốn cho dự án, tính thực thi của các dự án và những biến động của môi trường xung quanh ảnh hưởng đến triển khai dự án. Thêm vào đó, các dự án đầu tư dài hạn thường có qui mô lớn và có mức ảnh hưởng nhiều đến giá cả cổ phiếu, do đó tính thành bại của việc đầu tư dài hạn có một ý nghĩa rất quan trọng đến lợi nhuận của Công ty.

Tuy nhiên, vốn từ đợt phát hành cổ phiếu này được Công ty tập trung sử dụng vào dự án Khu nhà biệt thự cao cấp Nhơn Trạch – Đồng Nai, dự án Toà nhà văn phòng tại Thành phố Biên Hoà - Đồng Nai, tòa nhà văn phòng PVI và bổ sung vốn kinh doanh. Đây là những dự án có tính khả thi rất cao.

6. Rủi ro pha loãng cổ phiếu

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

Công thức tính EPS:

EPS = Lợi nhuận sau thuế/Số cổ phiếu lưu hành bình quân

Ví dụ:

Giả sử, các mức lãi tạm tính cho các cổ đông như sau:

Tổng Lợi nhuận sau thuế Quý 3,4/2009, Quý 1,2/2010 : 30.912.807.000 đồng

Số cổ phiếu lưu hành bình quân: 18.250.708 cổ phiếu

EPS trước phát hành = 30.912.807.000/18.250.708 = 1.694 đồng/1 cổ phiếu

Giả sử ngày 30/06/2010 là ngày chốt danh sách hưởng quyền mua của đợt phát hành thêm cổ phiếu

Ngày 30/09/2010 là ngày niêm yết bổ sung

Khối lượng cổ phiếu lưu hành thực tế đầu kỳ (01/01/2010): 18.250.708 cổ phiếu - lưu hành trong số ngày: 272 ngày

Khối lượng cổ phiếu lưu hành thực tế cuối kỳ (30/08/2010): 18.250.708 + 19.099.292 = 37.350.000 cổ phiếu – lưu hành trong số ngày: 92 ngày

Khối lượng cổ phiếu lưu hành bình quân tại thời điểm 31/12/2010 = $(18.250.708 \times 272 + 19.099.292 \times 92)/364 = 23.078.002$ cổ phiếu

Giả sử, lợi nhuận dự kiến 2010 sau khi tăng vốn: 33.525.000.000 đồng

EPS sau khi phát hành = 33.525.000.00/23.078.002=1.453 đồng/1 cổ phiếu

Tuy vậy, việc huy động vốn bằng cách phát hành thêm cổ phần là cần thiết để Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển PVI có nguồn vốn đáp ứng cho nhu cầu đầu tư phát triển theo định hướng chiến lược. Thực hiện Dự án Khu biệt thự cao cấp tại Nhơn Trạch – Đồng Nai, Dự án tòa nhà văn phòng tại thành phố Biên Hòa, Đồng Nai, tham gia cùng PVI đầu tư Tòa nhà văn phòng cao cấp tại Quận Cầu Giấy, Hà Nội, từ đó đem lại lợi nhuận cho Công ty và đem lại lợi ích thiết thực cho các cổ đông của Công ty.

Trong đợt phát hành này, Công ty phát hành thêm tổng cộng 19.099.292 cổ phần, trong đó Phát hành cho cán bộ công nhân viên 848.584 cổ phần và Chào bán thêm cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu 18.250.708 cổ phần theo tỷ lệ 1:1 với giá chào bán là 10.000 đồng/cổ phần. Số cổ phiếu lưu hành trên thị trường của Công ty sau khi thực hiện chào bán sẽ tăng thêm 104,6% so với số cổ phiếu hiện đang lưu hành. Giá cổ phiếu sau khi thực hiện chào bán có thể sẽ bị ảnh hưởng.

Cụ thể giá cổ phiếu sau khi pha loãng được tính theo công thức sau:

$$\frac{[(\text{Số lượng cổ phần trước đợt phát hành} \times \text{Giá cổ phiếu trước khi pha loãng}) + (\text{Số lượng cổ phần chào bán thêm} \times \text{Giá phát hành})]}{(\text{Số lượng cổ phần trước đợt phát hành} + \text{Số lượng cổ phần chào bán thêm})}^{(*)}$$

Vi dụ:

Số lượng cổ phần trước đợt phát hành: 18.250.708 cổ phần

Giá cổ phiếu trước khi pha loãng: 25.000 đồng

Số lượng cổ phần chào bán thêm: 19.099.292 cổ phần

Giá phát hành: 10.000 đồng

☞ Áp các giá trị trên vào công thức ^(*) ta có:

$$\frac{[(18.250.708 \text{ cổ phần} \times 20.000 \text{ đồng}) + (19.099.292 \text{ cổ phần} \times 10.000 \text{ đồng})]}{(18.250.708 \text{ cổ phần} + 19.099.292 \text{ cổ phần})}$$

☞ **Giá cổ phiếu sau khi pha loãng là: 14.886 đồng/1 cổ phần**

Tuy nhiên, rủi ro từ việc cổ phiếu bị pha loãng sẽ được hạn chế nếu như Công ty sử dụng tối ưu nguồn vốn huy động được và duy trì tốt hoạt động sau đợt phát hành.

7. Rủi ro khác

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

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

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

1. Tổ chức phát hành:

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

Ông: Tôn Thiện Việt Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị

Ông Đỗ Tuấn Bình Chức vụ: Tổng Giám đốc

Bà: Phạm Thị Thanh Nga Chức vụ: Trưởng Ban Kiểm soát

Ông: Phan Xuân Thắng Chức vụ: Kế toán trưởng

Chúng tôi đảm bảo rằng các thông tin và số liệu trong Bản cáo bạch này là phù hợp với thực tế mà chúng tôi được biết, hoặc đã điều tra, thu thập một cách hợp lý.

2. Tổ chức tư vấn:

CÔNG TY CP CHỨNG KHOÁN DẦU KHÍ (PSI)

Đại diện theo pháp luật: Ông Phạm Quang Huy

Chức vụ: Tổng Giám đốc

Bản công bố thông tin này do Công ty Cổ phần Chứng khoán Dầu khí (PSI) lập trên cơ sở hợp đồng tư vấn với Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển PVI (PVI Invest). Chúng tôi đảm bảo rằng việc phân tích, đánh giá và lựa chọn ngôn từ trong Bản cáo bạch này đã được thực hiện một cách hợp lý, cẩn trọng dựa trên cơ sở các thông tin, số liệu do Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển PVI (PVI Invest) cung cấp.

III. CÁC KHÁI NIỆM

Công ty	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển PVI
PVI Invest	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển PVI
Tổ chức phát hành	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển PVI
DHDCD	Đại hội đồng cổ đông Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển PVI
HDQT	Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển PVI
TGD	Tổng Giám đốc
BKS	Ban Kiểm soát
BCTC	Báo cáo tài chính
HD SXKD	Hoạt động sản xuất kinh doanh
DTT	Doanh thu thuần
TDT	Tổng Doanh thu
TCP	Tổng Chi phí
LNST	Lợi nhuận sau thuế
TTS	Tổng Tài sản
NVCSH	Nguồn vốn chủ sở hữu

IV. TÌNH HÌNH VÀ ĐẶC ĐIỂM CỦA TỔ CHỨC PHÁT HÀNH

1. Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển

1.1. Lịch sử hình thành

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

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

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

1.2. Vốn điều lệ

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

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

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

- Loại cổ phiếu: Cổ phiếu phổ thông
- Mệnh giá: 10.000 đồng/cổ phiếu (Mười nghìn đồng)
- Giá phát hành: 11.000 đồng/cổ phiếu (Mười một nghìn đồng)
- Đối tượng phát hành: cổ đông hiện hữu

Trong tháng 7/2008, Công ty đã thực hiện phương án tăng vốn, số lượng cổ phần mua thêm của các cổ đông hiện hữu như sau:

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

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

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

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

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

2. Một số thông tin chi tiết về Công ty:

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

trăm linh bảy triệu không trăm tám mươi ngàn đồng)

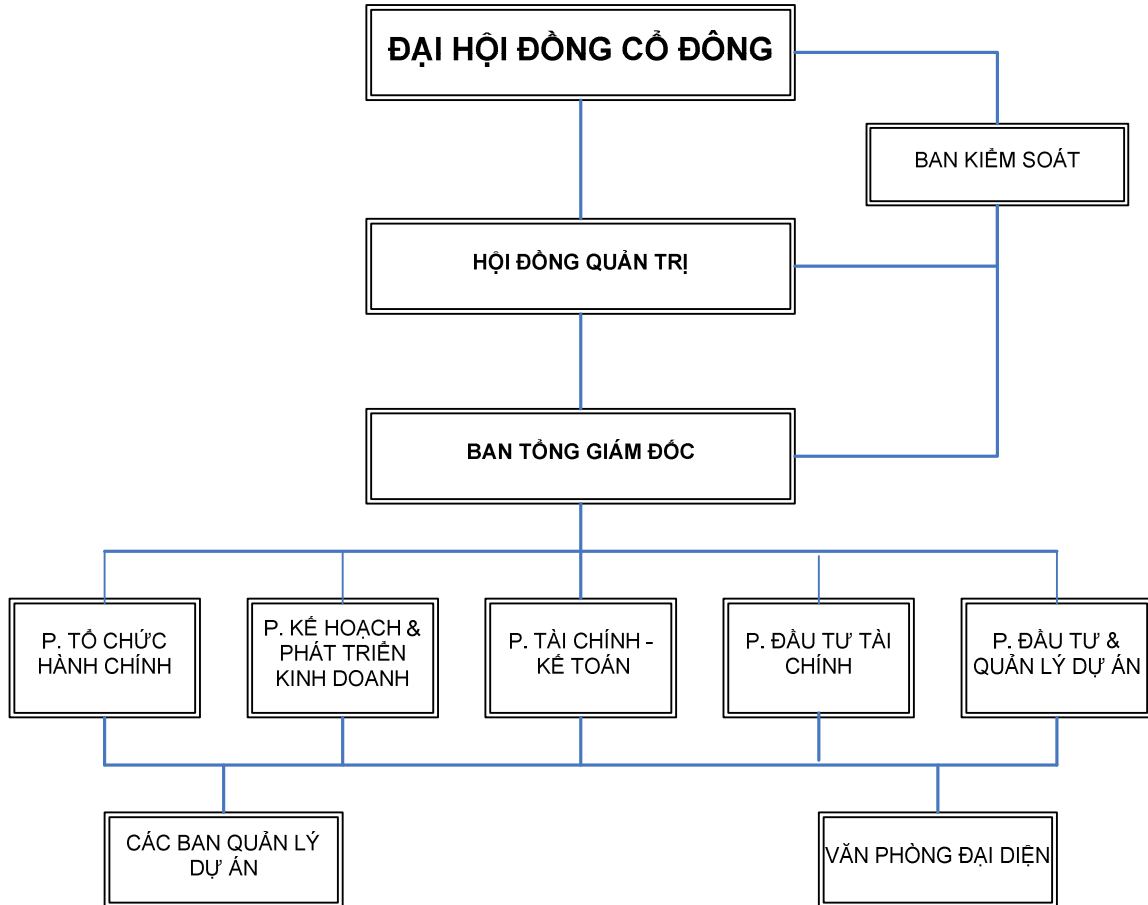
- Vốn điều lệ thực góp: 182.507.080.000 đồng (Một trăm tám mươi hai tỷ năm trăm linh bảy triệu không trăm tám mươi ngàn đồng)
- Số lượng cổ phần: 18.250.708 cổ phần (Mười tám triệu hai trăm năm mươi ngàn bảy trăm linh tám cổ phần)
- Mã số thuế: 0102306389
- Tài khoản: 001704060080616 tại Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam – Hội sở
- Lĩnh vực kinh doanh:
 - Lập dự án đầu tư, xây dựng các dự án nhà ở, văn phòng, khách sạn, trung tâm thương mại, siêu thị, khu đô thị mới, khu công nghiệp, khu kinh tế, khu công nghiệp cao, khu giải trí cao cấp, sân golf;
 - Dịch vụ tư vấn bất động sản, đấu giá bất động sản, quảng cáo bất động sản, quản lý bất động sản.
 - Dịch vụ sinh hoạt giải trí: nhảy dù, đua thuyền, thể dục-thể thao trên bờ và dưới nước;
 - Ủy thác xuất nhập khẩu;
 - Mua bán vật liệu xây dựng, vật tư, máy móc thiết bị;
 - Đại lý bảo hiểm;
 - Khai thác và mua bán khoáng sản (trừ các loại khoáng sản Nhà nước cấm);
 - Tổ chức hội nghị, hội thảo, sự kiện;
 - Xuất nhập khẩu các mặt hàng Công ty kinh doanh;
 - Lữ hành nội địa, lữ hành quốc tế và các dịch vụ khách du lịch (không bao gồm kinh doanh quán Bar, phòng hát Karaoke, vũ trường);
 - Tìm kiếm, thăm dò và khai thác dầu khí;
 - Khai thác các dịch vụ phục vụ khu đô thị, khu công nghiệp, bãi đỗ xe và các công trình công cộng;

- San lấp mặt bằng, xây dựng công trình dân dụng và công nghiệp;
- Xây dựng công trình biển, công trình dầu khí, công trình cảng hàng không, khu chế xuất, đường dây tải điện và trạm biến áp đến 110 KV và các công trình hạ tầng kỹ thuật;
- Kinh doanh vận tải bằng ô tô ;
 - + Vận tải khách theo tuyến cố định;
 - + Vận tải khách bằng xe taxi;
 - + Vận tải khách bằng xe bus;
 - + Vận tải khách theo hợp đồng;
 - + Vận tải khách du lịch;
 - + Vận tải hàng hóa;
- Nghiên cứu chuyển giao và sản phẩm phần mềm công nghệ tin học viễn thông;
- Tư vấn đầu tư, Tư vấn cổ phần hóa, xác định lại giá trị doanh nghiệp, tư vấn hỗ trợ doanh nghiệp (không bao gồm dịch vụ tư vấn pháp luật, tài chính, kế toán, kiểm toán và thuế);
- Tư vấn quản trị doanh nghiệp, tư vấn chiến lược truyền thông, môi giới xúc tiến thương mại, dịch vụ nghiên cứu phát triển thị trường (không bao gồm dịch vụ tư vấn pháp luật, tài chính);
- Cho thuê tài sản;
- Đại lý mua, đại lý bán, ký gửi hàng hóa;
- Tư vấn đầu tư (không bao gồm dịch vụ tư vấn pháp luật, tài chính);
- Kinh doanh khách sạn, nhà hàng, dịch vụ du lịch sinh thái, các dịch vụ vui chơi, giải trí (không bao gồm kinh doanh quán bar, phòng hát karaoke, vũ trường).
- Sản xuất hóa chất cơ bản (trừ loại hóa chất Nhà nước cấm);
- Sản xuất phân bón (trừ loại Nhà nước cấm);
- Bán buôn phân bón, hóa chất khác sử dụng trong nông nghiệp (trừ loại hóa chất Nhà nước cấm);
- Bán buôn máy móc, thiết bị và phụ tùng máy;

- Đóng tàu và cấu kiện nổi;
- Đóng thuyền, xuồng thể thao và giải trí;
- Hoạt động dịch vụ hỗ trợ khác liên quan đến vận tải;
- Bán buôn đồ dùng gia đình;
- Sản xuất trang phục;
- Sản xuất da, sản phẩm liên quan;
- Chế biến gỗ và sản xuất sản phẩm từ gỗ, tre nứa;
- Bán lẻ hàng lưu niệm, hàng đan lát, hàng thủ công mỹ nghệ trong các cửa hàng chuyên doanh;
- Bán buôn thiết bị và linh kiện điện tử, viễn thông;
- Bán buôn máy móc, thiết bị và phụ tùng máy văn phòng (trừ máy vi tính và thiết bị ngoại vi);
- Bán buôn kim loại và quặng kim loại;

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

Sơ đồ 02: Cơ cấu tổ chức và bộ máy quản lý



a. Đại hội đồng cổ đông

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

Công ty; bầu, bãi nhiệm HĐQT, Ban kiểm soát và các nhiệm vụ khác theo quy định của Điều lệ Công ty.

b. Hội đồng quản trị

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

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

c. Ban Kiểm soát

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

- ❖ Kiểm tra sổ sách kế toán và các báo cáo tài chính của PVI Invest, kiểm tra tính hợp lý hợp pháp của các hoạt động sản xuất kinh doanh và tài chính PVI Invest, kiểm tra việc thực hiện các nghị quyết, quyết định của HĐQT;

- ❖ Trình ĐHĐCĐ báo cáo thẩm tra các báo cáo tài chính của PVI Invest, đồng thời có quyền trình bày ý kiến độc lập của mình về kết quả thẩm tra các vấn đề liên quan tới hoạt động kinh doanh, hoạt động của của HĐQT và Ban Tổng Giám đốc;
- ❖ Yêu cầu HĐQT triệu tập ĐHĐCĐ bất thường trong trường hợp xét thấy cần thiết;
- ❖ Các quyền khác được quy định tại Điều lệ.

d. Ban Tổng Giám đốc

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

- ❖ Tổ chức điều hành, quản lý mọi hoạt động sản xuất kinh doanh của PVI Invest theo nghị quyết, quyết định của HĐQT, nghị quyết của ĐHĐCĐ, Điều lệ PVI Invest và tuân thủ pháp luật;
- ❖ Xây dựng và trình HĐQT các quy chế quản lý điều hành nội bộ, kế hoạch sản xuất kinh doanh và kế hoạch tài chính hàng năm và dài hạn của PVI Invest;
- ❖ Đề nghị HĐQT quyết định bổ nhiệm, miễn nhiệm, khen thưởng kỷ luật đối với Phó Tổng Giám đốc, Kế toán trưởng, Trưởng văn phòng đại diện;
- ❖ Ký kết, thực hiện các hợp đồng kinh tế, hợp đồng dân sự theo quy định của pháp luật;
- ❖ Báo cáo HĐQT về tình hình hoạt động, kết quả sản xuất kinh doanh, chịu trách nhiệm trước HĐQT, ĐHĐCĐ và pháp luật về những sai phạm gây tổn thất cho PVI Invest;
- ❖ Thực hiện các nghị quyết của HĐQT và ĐHĐCĐ, kế hoạch kinh doanh và kế hoạch đầu tư của Công ty đã được HĐQT và ĐHĐCĐ thông qua;
- ❖ Các nhiệm vụ khác được quy định tại Điều lệ.

e. Các phòng ban chức năng

- *Phòng Đầu tư và Quản lý dự án:* Là phòng tham mưu giúp Tổng Giám đốc tổ chức trong việc nghiên cứu thị trường bất động sản, tìm kiếm và khai thác các

dự án bất động sản để xúc tiến đầu tư; quản lý các dự án đầu tư, xây dựng, kinh doanh bất động sản. Phòng Đầu tư và Quản lý dự án có nhiệm vụ:

- Xây dựng mục tiêu, kế hoạch đầu tư và kinh doanh dự án của phòng hàng năm.
 - Tìm kiếm, tính toán hiệu quả kinh tế và đề xuất lãnh đạo Công ty ra quyết định đầu tư đối với các dự án bất động sản.
 - Thực hiện công tác quản lý Dự án đầu tư, xây dựng, kinh doanh bất động sản.
 - Xây dựng quy trình hoạt động liên quan đến việc thực hiện nhiệm vụ của Phòng.
 - Quản lý các hoạt động kinh doanh dịch vụ khác.
- Phòng Đầu tư Tài chính: Là phòng tham mưu, giúp việc cho Tổng Giám đốc trong lĩnh vực đầu tư tài chính, kinh doanh chứng khoán, giấy tờ có giá và mua bán doanh nghiệp. Phòng Đầu tư Tài chính có nhiệm vụ:
- Nghiên cứu thị trường đầu tư tài chính để đưa ra các dự báo làm cơ sở cho hoạt động đầu tư tài chính; Xây dựng kế hoạch kinh doanh cổ phiếu, trái phiếu, giấy tờ có giá hàng năm, cơ cấu và phương án sử dụng vốn vào các dịch vụ đầu tư tài chính khác.
 - Nghiên cứu, xây dựng và quản lý danh mục đầu tư phù hợp với chức năng của phòng.
 - Thực hiện kinh doanh cổ phiếu niêm yết, cổ phiếu OTC, trái phiếu và giấy tờ có giá.
 - Thực hiện dịch vụ Repo cổ phiếu, trái phiếu và các giấy tờ có giá khác phù hợp với quy định của pháp luật.
 - Tổ chức thực hiện hoạt động uỷ thác, nhận uỷ thác đầu tư.
 - Nghiên cứu và đề xuất phương án mua bán doanh nghiệp; Đánh giá hiệu quả và đề xuất ý kiến về tiếp tục đầu tư, thu hồi vốn đầu tư hoặc đầu tư thêm vào các công ty cổ phần mà Công ty góp vốn.
 - Quản lý phần vốn góp của công ty tại các doanh nghiệp khác.
 - Xây dựng quy trình hoạt động liên quan đến việc thực hiện nhiệm vụ của Phòng.
 - Thực hiện các nhiệm vụ khác do Ban lãnh đạo phân công.
- Phòng Kế hoạch & Phát triển kinh doanh: có chức năng tham mưu, giúp việc cho Tổng Giám đốc trong lĩnh vực hoạch định chiến lược kinh doanh, xây

dựng, giám sát và việc thực hiện kế hoạch và đề xuất các giải pháp thực hiện kế hoạch; Quản lý dòng tiền, phân bổ nguồn vốn cho các hoạt động kinh doanh của Công ty; Xây dựng và thực hiện phương án phát triển kinh doanh. Phòng Kế hoạch và Phát triển kinh doanh có nhiệm vụ:

- Nghiên cứu thị trường bất động sản, đầu tư tài chính để đưa ra các dự báo làm cơ sở cho hoạt động kinh doanh; Xây dựng chiến lược phát triển kinh doanh của Công ty; Xây dựng kế hoạch ngắn hạn, trung hạn, dài hạn của Công ty; giám sát, đánh giá việc thực hiện kế hoạch kinh doanh của Công ty.
 - Tổng hợp, phân tích, đánh giá và lập báo cáo tình hình hoạt động kinh doanh, tiến độ công việc hàng tháng, quý, năm hoặc theo yêu cầu của Ban lãnh đạo và đề xuất giải pháp điều chỉnh kịp thời nhằm nâng cao hiệu quả kinh doanh.
 - Cân đối nguồn vốn đầu tư, huy động vốn, quản lý và sử dụng vốn đầu tư.
 - Tìm kiếm, tính toán hiệu quả kinh tế và đề xuất lãnh đạo Công ty ra quyết định đầu tư đối với các dự án bất động sản.
 - Lập phương án kinh doanh đối với các dự án đầu tư bao gồm: Tính toán hiệu quả kinh tế, kế hoạch giải ngân, phương án huy động vốn cho dự án.
 - Thảo vấn bản cam kết, thoả thuận liên doanh, Hợp đồng hợp tác kinh doanh, Hợp đồng liên doanh trong việc tham gia chuẩn bị và thực hiện các dự án đầu tư.
 - Nghiên cứu và đề xuất phương án đầu tư, hợp tác, liên doanh, góp vốn, mua cổ phần, mua lại một phần hoặc toàn bộ tài sản của doanh nghiệp khác theo quy định của pháp luật. Đánh giá hiệu quả và đề xuất ý kiến về tiếp tục đầu tư, thu hồi vốn đầu tư, đầu tư thêm vào các dự án Công ty đã đầu tư.
 - Lập phương án quảng cáo, marketing và thực hiện bán các sản phẩm của dự án đầu tư.
 - Đầu mối ký kết các hợp đồng kinh tế, hợp đồng bán các sản phẩm dịch vụ, dự án đầu tư trong phạm vi được giao.
 - Xây dựng quy trình hoạt động liên quan đến việc thực hiện nhiệm vụ của Phòng.
 - Thực hiện các nhiệm vụ khác do Ban lãnh đạo phân công.
- *Phòng Tổ chức Hành chính:* Là phòng tham mưu, giúp việc cho Tổng Giám đốc trong các lĩnh vực tổ chức, nhân sự, lao động, tiền lương; thư ký, tổng hợp; quản trị hành chính; pháp chế và quản lý cổ đông. Phòng Tổ chức Hành chính có nhiệm vụ thực hiện các công tác liên quan tới Tổ chức nhân sự, thư ký tổng

hợp, pháp chế và quản lý cổ đông cũng như các công tác quản trị hành chính của Công ty.

- Phòng Tài chính kế toán: Là phòng tham mưu, quản lý và giám sát toàn bộ các hoạt động tài chính của Công ty; Tổ chức hạch toán, kế toán toàn bộ các hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty. Phòng Tài chính kế toán có nhiệm vụ:
- Tổ chức bộ máy kế toán từ Công ty xuống các đơn vị thành viên trực thuộc để chỉ đạo và thực hiện công tác tài chính kế toán; tổ chức hạch toán kinh tế, hệ thống sổ sách, chứng từ, chế độ báo cáo và lưu trữ chứng từ kế toán thống nhất trong toàn công ty;
 - Kế toán toàn bộ quá trình hoạt động kinh doanh của Công ty bằng việc thu thập, xử lý thông tin chính xác kịp thời, đúng đối tượng, nội dung các nghiệp vụ kinh tế phát sinh theo chuẩn mực kế toán và chế độ pháp luật về kế toán;
 - Kiểm tra và giám sát các kế hoạch về Tài chính, kế hoạch nguồn vốn (ngắn hạn, trung hạn và dài hạn); Quản lý và kiểm soát dòng tiền trong hoạt động kinh doanh;
 - Phân tích thông tin, số liệu kế toán, tham mưu đề xuất các giải pháp phục vụ yêu cầu quản trị và quyết định kinh tế, tài chính trong toàn công ty;
 - Đánh giá các ngân hàng, các tổ chức tín dụng để nâng cao hiệu quả kinh doanh tiền tệ; đánh giá các dự án để thực hiện mục đích cho vay thông qua các tổ chức tài chính, tín dụng;
 - Kiểm tra, giám sát việc thực hiện các quy định, quy chế liên quan đến Tài chính kế toán trong toàn công ty. Quản lý và giám sát các nguồn vốn đầu tư dự án và đầu tư góp vốn ra ngoài Công ty;
 - Chịu trách nhiệm trước Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc về việc thực hiện chế độ báo cáo, kê khai và nộp thuế đầy đủ, đúng hạn cho Nhà nước theo đúng quy định của hệ thống pháp luật về thuế;
 - Thực hiện chế độ thống kê, lập báo cáo, kiểm kê theo đúng quy định;
 - Thực hiện chế độ bảo mật, cung cấp thông tin liên quan đến số liệu kế toán theo đúng quy định của điều lệ công ty và quy định của pháp luật; Lưu giữ, giao nhận, bảo quản các giấy tờ có giá của Công ty;
 - Phối hợp với các Phòng ban chức năng trong công ty để xây dựng, giám sát và thực hiện các kế hoạch, các phương án liên quan đến quá trình hoạt động sản xuất kinh doanh trong toàn công ty; Xử lý, thanh toán kịp thời các hồ sơ thanh quyết toán theo hợp đồng kinh tế và quyết toán dự án đầu tư xây dựng;

- Xây dựng quy trình hoạt động liên quan đến việc thực hiện nhiệm vụ của Phòng;
- Thực hiện các nhiệm vụ khác do Ban lãnh đạo phân công.

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

4.1. Cơ cấu cổ đông tại thời điểm 09/08/2010

Bảng 01: Cơ cấu cổ đông tại thời điểm 09/08/2010

Cổ đông	Số lượng cổ đông	Cổ phần nắm giữ		
		Số lượng (cổ phần)	Giá trị (đồng)	Tỷ lệ nắm giữ (%)
1. Trong nước	735	18.250.708	182.507.080.000	100,00
Tổ chức	5	10.920.308	109.203.080.000	59,83
Cá nhân	730	7.330.400	73.304.000.000	40,17
2. Nước ngoài	0	0	0	0
Tổ chức	0	0	0	0
Cá nhân	0	0	0	0
Tổng cộng	735	18.250.708	18.250.708.000	100,00

Nguồn: Danh sách cổ đông ngày 09/08/2010 của PVI Invest

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

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

STT	Cổ đông	Đăng ký kinh doanh	Tỷ trọng vốn góp (%)	Số lượng (cổ phần)	Giá trị (triệu đồng)
1	Tổng Công ty Cổ phần Bảo hiểm Dầu khí Việt Nam <u>Địa chỉ:</u> 154, Nguyễn Thái Học, Ba Đình, Hà Nội	42GP/KDB H ngày 12/03/2007	38,11%	6.955.200	69.552
2	Tổng Công ty Tài chính Cổ phần Dầu khí Việt Nam <u>Địa chỉ:</u> 72, Trần Hưng Đạo, Hoàn Kiếm, Hà Nội	010105791 9 đăng ký lần đầu ngày 17/03/2008 , lần 6 ngày 12/03/2010	8,85%	1.615.108	16.151,08
3	Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam <u>Địa chỉ:</u> Tầng 8 – 10 Tòa nhà VietTower số 198B, Tây Sơn, Đống Đa, Hà Nội	055772 đăng ký lần đầu ngày 14/02/1996 , lần 18 ngày 13/08/2008	6,58%	1.200.000	12.000

Nguồn: Danh sách cổ đông ngày 09/08/2010 của PVI Invest

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

Bảng 03: Danh sách cổ đông sáng lập

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

	Kinh doanh dịch vụ cao cấp Dầu khí Việt Nam	huyện Ba Vì, tỉnh Hà Tây	đăng ký lần đầu ngày 17/11/2006, cấp lại lần 1 ngày 27/11/2009			
3	Tổng Công ty Tài chính Cổ phần Dầu khí Việt Nam	72, Trần Hưng Đạo, Hoàn Kiếm, Hà Nội	0101057919 đăng ký lần đầu ngày 17/03/2008, lần 6 ngày 12/03/2010	8,85%	1.615.108	16.151,08
4	Công ty CP Đầu tư Phát triển đô thị và khu công nghiệp Sông Đà	Tầng 7, tòa nhà Tổng công ty Sông Đà, đường Phạm Hùng, xã Mỹ Đình, huyện Từ Liêm, Hà Nội	0103002731 đăng ký lần đầu ngày 08/08/2003, lần 3 ngày 05/10/2007.	3,29%	600.000	6.000
5	Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam	Tầng 8 – 10 Tòa nhà VietTower số 198B, Tây Sơn, Đống Đa, Hà Nội	055772 đăng ký lần đầu ngày 14/02/1996, lần 18 ngày 13/08/2008	6,58%	1.200.000	12.000
Tổng cộng				59,83%	10.920.308	109.203,08

Nguồn: Danh sách cổ đông ngày 09/08/2010, Theo Đăng ký kinh doanh thay đổi lần 6 ngày 01/10/2010

Theo Khoản 5, Điều 84, Luật Doanh nghiệp số 60/2005/QH11 ngày 29 tháng 11 năm 2005 quy định: Trong thời hạn ba năm, kể từ ngày Công ty được cấp giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh cổ đông sáng lập có quyền tự do chuyển nhượng cổ phần phổ thông của mình cho các cổ đông sáng lập khác, cổ đông sáng lập chỉ được chuyển nhượng

số cổ phần của mình cho cổ đông khác nếu được sự chấp thuận của Đại hội đồng cổ đông. Trong trường hợp này, người dự định chuyển nhượng các cổ phần không có quyền biểu quyết việc chuyển nhượng cổ phần đó. Sau thời hạn 3 năm kể từ ngày đăng ký kinh doanh, tức là đến ngày 29/06/2010 những hạn chế này được bãi bỏ.

5. Danh sách những công ty mẹ và công ty con của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển PVI, những công ty mà Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển PVI đang nắm giữ quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối, những công ty nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối đối với Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển PVI

5.1. Danh sách Công ty mẹ:

Không có

5.2. Danh sách Công ty con:

Không có

5.3. Danh sách các Công ty liên kết

Công ty Cổ phần Du lịch Dầu khí Sapa (PVST)

- Địa chỉ: 261 Nguyễn Huệ, phường Phố Mới, Lào Cai
- Website: www.pvst.com.vn
- Vốn điều lệ: 100 tỷ đồng
- Vốn góp của PVI Invest thực góp tại thời điểm 30/06/2010: 22 tỷ đồng chiếm 22 % vốn điều lệ hiện tại.
- Ngành nghề kinh doanh:

Kinh doanh khách sạn, nhà hàng, vận tải khách, dịch vụ vui chơi giải trí, kinh doanh xuất nhập khẩu, đầu tư tài chính, kinh doanh bất động sản; Hiện tại PVST đã ổn định hoạt động và kinh doanh có lãi. Công ty đã được cấp phép hoạt động du lịch lữ hành, cấp phép đón khách nước ngoài theo quy chế 849 của Bộ Công An. PVST là đơn vị duy nhất đang sở hữu phần vốn góp là 25% tại công ty Liên doanh quốc tế Lào Cai là Liên doanh được Chính phủ cấp phép hoạt động sòng bạc tại Việt Nam; PVST đang quản lý khai thác

khách sạn Hoàng Liên có vị trí rất đẹp tại SaPa; tham gia góp vốn vào khu du lịch Hàm Rồng Sapa, đặc biệt PVST được UBND Tỉnh Lào Cai ra quyết định giao làm chủ đầu tư dự án 2,4ha bờ hữu sông Hồng làm khu thương mại và nhà ở liên kế.

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

- Địa chỉ: Km 12, Quốc lộ 1A, xã Tứ Hiệp, huyện Thanh Trì, Hà Nội
- Vốn điều lệ: 50 tỷ đồng
- PVI đăng ký góp vốn theo tiến độ 15.400.000.000 đồng chiếm 30,8% vốn điều lệ
- Vốn góp của PVI Invest thực góp tại thời điểm 30/06/2010: 15.400.000.000 đồng chiếm 30,8% vốn điều lệ
- Ngành nghề kinh doanh:

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

5.4. Danh sách các Công ty liên doanh

Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng 18

- Trụ sở: Nhà H2A - Số 471 - Nguyễn Trãi - Phường Thanh Xuân Nam - Quận Thanh Xuân - Hà Nội
- Điện thoại:(84-04) 8540401
- Fax: (84-04) 8545721
- Vốn liên doanh của PVI Invest với Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng 18 để thực hiện Dự án Tòa nhà Văn phòng và căn hộ tại số 48B Trần Duy Hưng – Hà Nội tại thời điểm 30/06/2010: 26.600.000.000 đồng
- Ngành nghề kinh doanh:

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

Công ty Cổ phần Đầu tư Bắc Kỳ

- Địa chỉ: Phòng 611, Tòa nhà Mặt trời Sông Hồng, 23 Phan Chu Trinh, Hà Nội
- Điện thoại: 04. 39333414
- Fax: 04. 39333415
- Vốn liên doanh của PVI Invest với Công ty Cổ phần Đầu tư Bắc Kỳ thực hiện dự án Khu kho vận và dịch vụ Logistics tại KCN Tiên Sơn – Bắc Ninh tại thời điểm 30/06/2010: 11.000.000.000 đồng
- Ngành nghề kinh doanh: Tư vấn thương mại, nghiệp vụ ngân hàng, quản trị doanh nghiệp. Đầu tư tài chính và bất động sản.

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

- Địa chỉ: 73 Bà Huyện Thanh Quan, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh
- Điện thoại: 08.39309336
- Fax: 08.39309334

- Vốn liên doanh của PVI Invest với Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Dịch vụ Hưng Thịnh Phát liên doanh độc quyền phân phối sản phẩm Dự án Khu đô thị Thung Lũng Xanh – Long Thành – Đồng Nai tại thời điểm 30/06/2010: 9.200.000.000 đồng
- Ngành nghề kinh doanh:

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

Công ty TNHH Khải Hưng

- Địa chỉ: 449/34 Lê Quang Định, Phường 5 Quận Bình Thạnh, Hồ Chí Minh
- Điện thoại: 08.38955131
- Fax: 08.38954436
- Vốn liên doanh của PVI Invest với Công ty TNHH Khải Hưng để đầu tư mua căn hộ Dự án Chung cư Sông Nhuệ - Hà Đông – Hà Nội thời điểm 30/06/2010: 2.349.170.635 đồng
- Ngành nghề kinh doanh: Quảng cáo thương mại

6. Hoạt động kinh doanh

6.1. Sản lượng sản phẩm/giá trị dịch vụ qua các năm

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

➤ Đầu tư, kinh doanh bất động sản

Với tiêu chí “Địa điểm và thời cơ” cùng mối quan hệ chặt chẽ, thông tin đa chiều và sự nhạy bén về thị trường, PVI Invest luôn tìm kiếm các cơ hội đầu tư bất động sản. Ngoài việc đầu tư trực tiếp, PVI Invest có thể cộng tác hoặc giúp đỡ các chủ đầu tư khác bước vào lĩnh vực xây dựng một cách thuận lợi nhất, hiệu quả nhất bằng việc tư vấn các quá trình thực hiện dự án đầu tư tại Việt Nam theo quy định của Pháp luật Việt Nam hiện hành. PVI Invest đầu tư xây dựng toàn bộ hay tham gia góp vốn vào các dự án đầu tư xây

dựng nhà ở, văn phòng, khách sạn, trung tâm thương mại, siêu thị, khu đô thị mới, khu công nghiệp, khu kinh tế, khu công nghệ cao, khu giải trí cao cấp, sân Golf...

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

➤ **Đầu tư tài chính**

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

- Đầu tư kinh doanh chứng khoán niêm yết:

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

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

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

➤ **Khai thác các loại hình dịch vụ sau đầu tư**

Ngoài nhiệm vụ đầu tư vào thực hiện công tác xây dựng cơ bản cho các dự án, PVI Invest còn tiếp tục khai thác các loại hình dịch vụ kỹ thuật sau đầu tư của các dự án như:

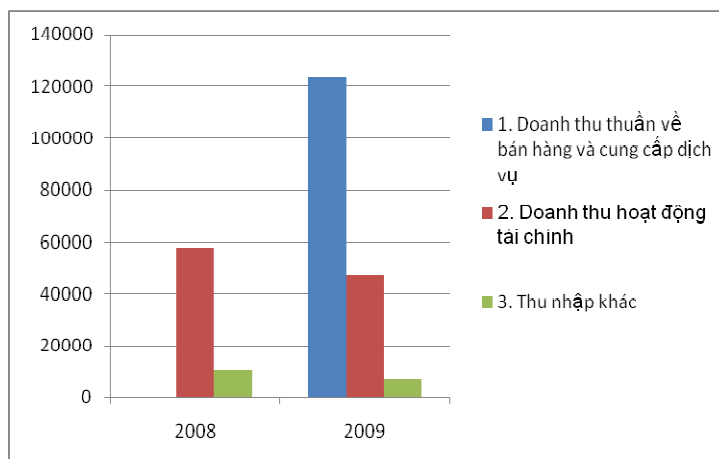
quảng cáo tiếp thị, khai thác khách hàng cho dự án, cung cấp dịch vụ kỹ thuật,... thay mặt chủ đầu tư quản lý vận hành khai thác dự án bảo đảm một cách có hiệu quả nhất.

Bảng 04: Cơ cấu Tổng doanh thu (TDT)

Đơn vị: Triệu đồng

Tên sản phẩm, dịch vụ	Năm 2008		Năm 2009		9 tháng đầu 2010	
	Giá trị	%TDT	Giá trị	%TDT	Giá trị	%TDT
1. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	264	0,38%	123.629	69,44%	65.982	59,93%
<i>1.1. Doanh thu dịch vụ cho thuê xe ô tô</i>	92	0,13%	88	0,05%	-	-
<i>1.2. Doanh thu cho thuê văn phòng</i>	49	0,07%	0	0%	-	-
<i>1.3. Doanh thu cung cấp dịch vụ bất động sản</i>	0	0,00%	0	0,00%	6.564	5,96%
<i>1.4. Doanh thu bán hàng hóa</i>	123	0,18%	123.541	69,39%	59.418	53,97%
2. Doanh thu hoạt động tài chính	57.775	84,20%	47.241	26,54%	43.978	40%
<i>2.1. Lãi tiền gửi, tiền cho vay</i>	44.267	64,52%	15.053	8,46%	3.433	3,23%
<i>2.2. Lãi đầu tư cổ phiếu, trái phiếu, kỳ phiếu, tín phiếu</i>	12.659	18,45%	20.185	11,34%	27.583	25%
<i>2.2. Doanh thu hoạt động tài chính khác</i>	848	1,23%	12.003	6,74%	12.962	11,77%
3. Thu nhập khác	10.575	15,42%	7.162	4,02%	131	0,07%
Tổng doanh thu (1+2+3)	68.613	100,00%	178.032	100,00%	110.091	100,00%

Nguồn: BCTC đã được kiểm toán năm 2008+2009 và BCTC 9 tháng đầu năm 2010 của Công ty tự lập

Biểu đồ 02: Cơ cấu Tổng doanh thu**Bảng 05: Cơ cấu lợi nhuận gộp (LNG)**

Đơn vị: Triệu đồng

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

Nguồn: BCTC đã được kiểm toán năm 2009; BCTC 9 tháng đầu năm 2010 của Công ty tự lập

Biểu đồ 03: Cơ cấu Lợi nhuận gộp

6.2. Nguyên vật liệu

Nguồn nguyên vật liệu:

Hoạt động chủ yếu của Công ty là đầu tư, kinh doanh bất động sản do vậy các yếu tố đầu vào chính của Công ty là các quỹ đất nằm trong dự án được quy hoạch, các cơ sở hạ tầng kỹ thuật và công trình xây dựng trên đất (các căn hộ, biệt thự, nhà vườn...) và vật liệu xây dựng như: xi măng, cát, đá, sắt, thép... Chi phí của nguồn đầu vào này chủ yếu là tiền đền bù, hỗ trợ giải phóng mặt bằng cho người dân, giá trị các hợp đồng ký kết với nhà thầu, với đối tác về tư vấn và thi công các công trình xây dựng trong dự án.

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

Sự ổn định của nguồn nguyên vật liệu:

Hiện tại Công ty được cung cấp nguyên vật liệu bởi các nhà cung cấp trong nước truyền thống, có quan hệ làm ăn lâu dài với Công ty. Đây đều là các nhà cung cấp nguyên vật liệu có uy tín trên thị trường, có mối quan hệ làm ăn lâu dài với Công ty vì thế việc cung cấp đúng, đủ, kịp thời nguyên vật liệu đầu vào phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty luôn được đảm bảo. Tuy nhiên, giá cả nguyên vật liệu đầu vào hoàn toàn phụ thuộc vào thị trường.

Ảnh hưởng của giá cả nguyên vật liệu đến doanh thu và lợi nhuận của Công ty

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

Tuy nhiên, để hạn chế ảnh hưởng này, Công ty chủ động trong việc xác định sớm thời điểm phát sinh nhu cầu nguyên vật liệu để xây dựng dự toán khối lượng công trình

chính xác; dự phòng các khoản phát sinh (bao gồm cả giá) để đảm bảo hiệu quả của dự án đầu tư.

6.3. Chi phí sản xuất

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

Đơn vị: Triệu đồng

Yếu tố chi phí	PVI Invest	SDU	HBC	STL	RCL	NTL	SJS
Giá vốn hàng bán (GVHB)	113.005	164.383	1.650.620	657.706	68.234	671.699	405.462
% GVHB/TDT	63,47	74,82	92,46	86,13	44,44	48,10	30,43
Chi phí lãi vay (CPLV)	0	60	21.964	7.434	1.955	161	5.350
% CPLV/TDT	0	0,03	1,23	0,97	1,27	0,01	0,40
Chi phí tài chính khác (CPTCK)	35.376	16.113	1.344	64	-806	-13.460	4.853
% CPTCK/TDT	19,87	7,32	0,08	0,01	-0,52	-0,96	0,36
Chi phí bán hàng và quản lý doanh nghiệp (CPBH&QLDN)	5.822	8.764	45.348	43.355	16.728	22.061	38.144
% CPBH&QL/TDT	3,27	3,98	2,54	5,68	10,89	1,58	2,86
Chi phí khác (CPK)	1.550	124	4.748	5.563	363	2.766	20.422
% CPK/TDT	0,87	0,07	0,27	0,73	0,24	0,20	1,53
Tổng chi phí (TCP)	155.753	189.444	1.724.024	714.122	86.474	683.227	474.231
% TCP/TDT	87,49	86,22	96,58	93,52	56,32	48,93	35,58
Tổng doanh thu (TDT)	178.032	219.720	1.785.250	763.664	153.551	1.396.477	1.332.366

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

www.hnx.vn; www.hsx.vn

STL: Công ty Cổ phần Sông Đà – Thăng Long

HBC: Công ty Cổ phần Xây dựng và Kinh doanh địa ốc Hoà Bình

RCL: Công ty Cổ phần Địa ốc Chợ Lớn

SJS: Công ty Cổ phần Đầu tư Đô thị và Khu công nghiệp Sông Đà

NTL: Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Từ Liêm

SDU: Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển Đô thị Sông Đà

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

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

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

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

6.4. Trình độ công nghệ

Hiện tại, văn phòng làm việc của Công ty tại Tầng 5, tòa nhà 154, Nguyễn Thái Học, Kim Mã, Quận Ba Đình, thành phố Hà Nội được trang bị các thiết bị văn phòng hiện đại phục vụ việc điều hành và quản lý hiệu quả. Với định hướng Công ty phát triển trở

thành đơn vị chủ đầu tư các dự án nên Công ty xác định không mua sắm máy móc thiết bị công nghệ thi công.

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

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

❖ Đối với công tác quản lý kỹ thuật

Công ty tập hợp và nghiên cứu các tiêu chuẩn, quy chuẩn, quy phạm xây dựng của Việt Nam và của các nước tiên tiến trên thế giới. Sau đó phổ biến, hướng dẫn các đơn vị áp dụng trong hoạt động sản xuất kinh doanh. Hiện tại, công tác quản lý kỹ thuật, đảm bảo chất lượng các công trình xây dựng được áp dụng theo các văn bản pháp luật do Chính phủ, Bộ Xây dựng ban hành.

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

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

❖ Công tác kiểm tra chất lượng

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

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

Duy trì theo hướng phát triển với chất lượng sản phẩm số một, cung cấp cho khách hàng những sản phẩm có chất lượng tốt, tạo uy tín cho khách hàng. Thực hiện xây dựng đúng theo quy hoạch, thực hiện giám sát, kiểm tra và nghiệm thu đúng theo qui phạm, đảm bảo chất lượng công trình. Do những biện pháp quản lý nghiêm ngặt cộng với việc tổ chức

giám sát của Công ty và tư vấn giám sát, từ đó tất cả các công trình đều thi công đúng tiến độ, đúng chất lượng, đúng thiết kế. Điều đó đã chứng minh được năng lực của Công ty.

❖ Về mặt nghiệm thu công trình

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

6.6. Hoạt động marketing

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

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

Đầu mối ký kết các hợp đồng kinh tế, hợp đồng bán các sản phẩm dịch vụ, dự án đầu tư trong phạm vi được giao;

6.7. Nhãn hiệu thương mại

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



6.8. Các hợp đồng lớn đang được thực hiện

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

Bảng 06A: Một số công trình trọng điểm mà Công ty làm chủ đầu tư

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

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

Bảng 06B: Một số công trình trọng điểm Công ty góp vốn đầu tư, hợp tác đầu tư

STT	Tên dự án	Vị trí	Quy mô	Chủ đầu tư	Vốn điều lệ (tỷ đồng)	Đầu tư của PVI Invest (tỷ đồng)	Hình thức đầu tư của PVI Invest
1	Dự án Trung tâm kho vận Logistics	KCN Tiên Sơn, tỉnh Bắc Ninh	10ha với tổng mức vốn dự kiến 258 tỷ đồng.	Công ty Cổ phần Đầu tư Bắc Kỳ	110	11	Liên doanh liên kết
2	Dự án tòa nhà Fortika Trung Yên	Lô CN1, Khu đô thị Trung Yên, Phường Yên Hòa, Quận Cầu Giấy, TP Hà Nội.	5.048m ² . Tổng mức vốn đầu tư dự kiến 304 tỷ đồng.	CTCP Hữu nghị Fortika	100	15	Liên doanh liên kết

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

7. Báo cáo kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh trong những năm gần đây**7.1. Kết quả hoạt động kinh doanh****Bảng 07: Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2008, 2009 và 9 tháng đầu năm 2010**

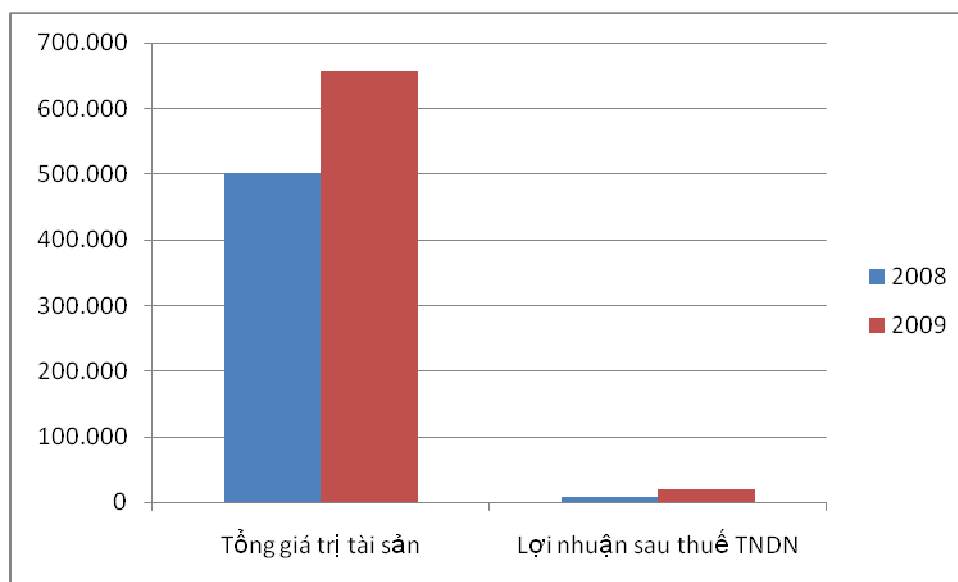
Đơn vị: Triệu đồng

Chỉ tiêu	Năm 2008	Năm 2009	% tăng/giảm so với năm 2008	9 tháng đầu năm 2010
Tổng giá trị tài sản	501.297	656.439	30,95%	442.787

Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	264	123.629	46.729,2%	65.982
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	(99)	10.624	-	5.653
Doanh thu hoạt động tài chính	57.775	47.241	-18,2%	43.978
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	(1.659)	16.667	-	28.892
Thu nhập khác	10.575	7.162	-32,3%	131
Lợi nhuận khác	10.575	5.612	-46,9%	131
Lợi nhuận kế toán trước thuế	8.916	22.280	149,9%	29.023
Lợi nhuận sau thuế TNDN	7.619	19.875	160,9%	22.479

Nguồn: BCTC đã được kiểm toán năm 2009 và BCTC 9 tháng đầu năm 2010 của Công ty tự lập

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



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

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

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

7.2.Những nhân tố ảnh hưởng đến hoạt động sản xuất kinh doanh

7.2.1. Thuận lợi

- ❖ Là đơn vị thành viên của Tập đoàn Dầu khí Quốc gia Việt Nam
- ❖ Công ty mang thương hiệu Tổng Công ty Cổ phần Bảo hiểm Dầu khí Việt Nam và được sự hậu thuẫn chắc chắn từ phía Tổng Công Ty Cổ phần Bảo hiểm Dầu khí Việt Nam, đồng thời được sự hậu thuẫn của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị và Khu công nghiệp Sông Đà, Công ty Cổ phần Kinh doanh dịch vụ cao cấp Dầu khí Việt Nam là các cổ đông sáng lập của Công ty. Đây đều là các Công ty hoạt động trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản có tiếng trong ngành xây dựng Việt Nam. Sự ủng hộ, tạo điều kiện thuận lợi của các cổ đông sáng lập tạo nên một lợi thế lớn trong hoạt động kinh doanh của Công ty.
- ❖ Tổng Công ty Cổ phần Bảo hiểm Dầu khí Việt Nam, Tổng Công ty Tài chính Cổ phần Dầu khí Việt Nam, Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quốc tế Việt Nam là cổ đông sáng lập của Công ty luôn sẵn sàng thu xếp hỗ trợ nguồn vốn lớn cho Công ty để phục vụ triển khai thực hiện các Dự án.
- ❖ Là một Công ty cổ phần mới, Công ty có điều kiện áp dụng chuẩn ngay những quy trình quản trị công ty, quy trình quản lý chất lượng tiên bộ và những kỹ thuật hiện đại nhất. Vì vậy, các bộ phận trong Công ty hoạt động rất nhịp nhàng, ăn khớp với tốc độ cao, đáp ứng nhanh chóng công tác đầu tư, kinh doanh.

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

7.2.2 Khó khăn

- ❖ Năm 2008, kinh tế thế giới và trong nước rơi vào tình trạng khủng hoảng, thị trường bất động sản không ổn định, lạm phát tăng cao, với chính sách thắt chặt tiền tệ

của Nhà nước đã ảnh hưởng không nhỏ đến việc triển khai đầu tư các dự án và thực hiện kế hoạch sản xuất kinh doanh của Công ty.

8. Vị thế của Công ty so với các doanh nghiệp cùng ngành

8.1. Vị thế của Công ty trong ngành

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

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

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

8.2. Triển vọng phát triển của ngành

Tỷ lệ đô thị hoá của Việt Nam

Cùng với sự phát triển kinh tế xã hội và gia tăng thu nhập của người dân, nhu cầu sống trong một môi trường an toàn, hiện đại với các tiện ích cao cấp phát triển ngày càng nhanh. Tại các thành phố năng động, các trung tâm kinh tế xã hội đã thu hút một lượng

lớn người lao động cũng như các nhà đầu tư trong và ngoài nước. Do vậy, nhu cầu về nhà ở được dự báo là rất lớn.

Theo Dự báo tăng trưởng dân số và Chiến lược đô thị hoá tới năm 2010 dân số cả nước là 93 triệu người. Dự kiến dân số đô thị sẽ tăng khoảng 1,14 triệu người/năm, đưa tổng dân số đô thị cả nước lên 30,4 triệu người chiếm 33% số dân cả nước. Đất xây dựng đô thị sẽ là 243.200 ha, chiếm 0,74% diện tích đất tự nhiên cả nước, bình quân 80m²/người. Tới năm 2020 dân số cả nước là 103 triệu người, trong đó dân số đô thị là 46 triệu người, chiếm tỷ lệ 45% số dân cả nước, bình quân tăng 1,56 triệu người/năm. Đất xây dựng đô thị sẽ là 460.000 ha, chiếm 1,40% diện tích đất tự nhiên cả nước, bình quân 100m²/người¹.

Theo Chiến lược đô thị hóa của Nhà nước, nhu cầu xây dựng nhà ở đến năm 2010 phải đạt chỉ tiêu diện tích nhà ở bình quân 10-12 m²/người và đến năm 2020 là 18-20m²/người theo các chương trình phát triển nhà nhằm cung cấp các loại nhà ở phù hợp với các đối tượng xã hội có nhu cầu và mức thu nhập khác nhau. Xây dựng các công trình phục vụ công cộng, bảo đảm dành từ 3-5m² đất/người, đáp ứng nhu cầu vật chất và tinh thần của nhân dân ở từng đô thị, dành 5% quỹ đất đô thị cho xây dựng công trình phục vụ công cộng². Theo xu hướng trên, nhu cầu về nhà ở của Thủ đô Hà Nội trong những năm tới còn rất lớn, tạo điều kiện cho sự phát triển bền vững và ổn định của Công ty.

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

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

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

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

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

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

Mặc dù trong năm 2009, nền kinh tế nước ta tiếp tục gặp nhiều khó khăn, thách thức. Khủng hoảng tài chính của một số nền kinh tế lớn trong năm 2008 đã đẩy kinh tế thế giới vào tình trạng suy thoái, làm thu hẹp đáng kể thị trường xuất khẩu, thị trường vốn, thị trường lao động và tác động tiêu cực tới nhiều lĩnh vực kinh tế xã hội khác của nước ta song tổng sản phẩm quốc nội vẫn tăng 5,32% vượt mục tiêu tăng 5% của kế hoạch. Tuy vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài vào Việt Nam năm 2009 giảm so với năm 2008 song vẫn đạt kết quả cao. Tính đến 15/12/2009, tổng số dự án được cấp phép mới là 839 dự án với tổng vốn đăng ký cấp mới là 16.345,4 triệu USD. Tổng số lượt dự án tăng vốn đạt 215 lượt với tổng số vốn đăng ký tăng thêm là 5.136,7 triệu USD. Trong tổng số dự án được cấp phép mới trong năm 2009 (tính đến thời điểm 15/12/2009) có 39 dự án kinh doanh bất động sản được cấp mới với số vốn đăng ký cấp mới là 7.372,4 triệu USD chiếm 4,65% tổng số dự án cấp mới và chiếm 45,1% tổng số vốn đăng ký cấp mới. Điều này chứng tỏ kinh doanh bất động sản vẫn là một trong những ngành được sự quan tâm đầu tư nhất của các tổ chức nước ngoài. Dự báo trong thời gian tới việc đầu tư vào bất động sản, dịch vụ và công nghệ cao tiếp tục gia tăng³.

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

³ Nguồn: <http://fia.mpi.gov.vn/Default.aspx?ctl=Article2&TabID=4&mID=237&aID=877>

công trình đang thi công, một loạt các dự án BOT xây cầu, cảng và đường mới được Chính phủ thông qua trong năm 2009 dự kiến được bổ sung thực hiện trong năm 2010⁴.

Trên thực tế, giá bất động sản nhà ở đã cao hơn 20-30% so với năm 2008. Theo thống kê, tốc độ tăng dư nợ cho vay bất động sản của hệ thống ngân hàng năm 2009 tăng khá đều đặn. Tỷ trọng dư nợ cho vay bất động sản của các ngân hàng TMCP Hà Nội và TP HCM chiếm khoảng 14 - 20 % trên tổng dư nợ. Đây là một tín hiệu rất rõ ràng cho sự hồi phục của lĩnh vực kinh doanh bất động sản trong năm 2009⁵ và triển vọng phát triển trong những năm tới.

Bên cạnh đó, Bộ Kế hoạch và Đầu tư hoãn thu hồi vốn đầu tư xây dựng cơ bản ứng trước năm 2009 chưa thực hiện và Thủ tướng đã phê duyệt chương trình nâng cấp đô thị quốc gia giai đoạn từ năm 2009 đến năm 2020 với khoản đầu tư lên đến 175 nghìn tỷ đồng nhằm nâng cấp đô thị được triển khai từ loại IV trở lên trên toàn quốc, tập trung cải tạo nâng cấp các khu dân cư thu nhập thấp và các khu đô thị chưa đáp ứng các yêu cầu về hạ tầng kỹ thuật, nhà ở và khu vực dự báo đến năm 2020 có mật độ xây dựng cao⁶.

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

⁴ Nguồn: <http://atpvietnam.com/vn/dulieuvaphantich/45249/index.aspx>

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

⁶ Nguồn: <http://cafef.vn/20090614034649253CA31/co-phieu-bat-dong-san-va-co-hoi-nganh-xay-dung-tang-truong-hai-con-so.chn>

cấu kinh tế trong vùng và các điều kiện khác. Vì vậy, có thể khẳng định rằng khả năng phát triển của ngành xây dựng và đầu tư vào khu công nghiệp là rất triển vọng.

8.4. Đánh giá sự phù hợp định hướng phát triển của Công ty với định hướng của ngành, chính sách của Nhà nước, và xu thế chung của thế giới

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

9. Chính sách đối với người lao động

9.1. Tình hình lao động

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

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

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

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

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

9.2. Chính sách đối với người lao động

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

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

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

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

a. Chế độ làm việc

- Thời gian làm việc: Công ty tổ chức làm việc 8 giờ mỗi ngày, 5 ngày mỗi tuần, nghỉ trưa 1 giờ. Khi có yêu cầu về tiến độ hợp đồng, dự án thì cán bộ công nhân viên của Công ty có trách nhiệm và tự nguyện làm thêm giờ, Công ty có chính sách phù hợp để đảm bảo quyền lợi cho người lao động theo quy định của nhà nước với mức đãi ngộ thoả đáng.

- Nghỉ phép, nghỉ lễ, Tết: Nhân viên được nghỉ lễ và Tết theo quy định của Bộ Luật Lao động, những nhân viên có thời gian làm việc tại Công ty từ 12 tháng trở lên được nghỉ phép 12 ngày mỗi năm, những nhân viên có thời gian làm việc tại Công ty chưa đủ 12 tháng thì số ngày được nghỉ phép trong năm được tính theo tỷ lệ thời gian làm việc. Ngoài ra, cứ 05 năm làm việc tại Công ty nhân viên sẽ được cộng thêm 01 ngày phép.
- Nghỉ ốm, thai sản: Công ty thanh toán chế độ lương, ốm, thai sản theo quy định, đây là phần BHXH trả thay lương. Trong thời gian nghỉ thai sản, ngoài thời gian nghỉ 04 tháng với chế độ bảo hiểm theo đúng quy định, còn được hưởng thêm 05 tháng lương cơ bản do Bảo hiểm xã hội chi trả.
- Điều kiện làm việc: Công ty trang bị đầy đủ các phương tiện làm việc cần thiết cho cán bộ công nhân viên. Công ty áp dụng chế độ định kỳ khám kiểm tra sức khỏe tổng hợp cho toàn thể cán bộ công nhân viên trong Công ty mỗi năm 1 lần.

b. Chính sách tuyển dụng và đào tạo

- Tuyển dụng: Mục tiêu tuyển dụng của Công ty là thu hút được lao động có năng lực và trình độ chuyên môn phù hợp vào làm việc tại Công ty, đáp ứng nhu cầu mở rộng quy mô hoạt động của Công ty. Tùy theo từng vị trí cụ thể mà Công ty đưa ra những tiêu chuẩn riêng, song tất cả các chức danh đều phải đáp ứng các yêu cầu cơ bản như tốt nghiệp đại học chuyên ngành có trình độ chuyên môn cơ bản phù hợp với lĩnh vực hoạt động của Công ty, nhiệt tình và ham học hỏi, yêu thích công việc và chủ động sáng tạo trong công việc. Đối với các vị trí quan trọng, việc tuyển dụng chặt chẽ hơn với các yêu cầu về kinh nghiệm công tác, khả năng phân tích và tác nghiệp độc lập, trình độ về ngoại ngữ và tin học.
- Chính sách thu hút nhân tài: Công ty dành chính sách lương, thưởng và những chế độ đãi ngộ cao cho các nhân viên giỏi, có trình độ học vấn cao và có nhiều kinh nghiệm trong các lĩnh vực liên quan đến ngành nghề hoạt động của Công ty nhằm một mặt tạo tâm lý ổn định cho nhân viên và mặt khác để tập hợp, thu hút nguồn nhân lực giỏi về làm việc cho Công ty.

- Đào tạo: Bên cạnh đó, hàng năm đơn vị cũng luôn xây dựng kế hoạch, thực hiện đào tạo và đào tạo lại tay nghề, trình độ cho người lao động bằng nhiều hình thức, nhằm phát triển đội ngũ cán bộ công nhân viên, đáp ứng yêu cầu đa dạng hóa ngành nghề của Công ty, theo kịp trình độ công nghệ của các nước tiên tiến trên thế giới.

c. Chính sách lương, thưởng, phúc lợi

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

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

10. Chính sách cổ tức

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

- ❖ Cổ tức sẽ được công bố và chi trả từ lợi nhuận giữ lại của Công ty cho các cổ đông theo tỷ lệ phần vốn góp.
- ❖ Công ty chi trả cổ tức cho cổ đông khi Công ty kinh doanh có lãi, đã hoàn thành nghĩa vụ nộp thuế theo quy định của pháp luật và ngay khi trả hết số cổ tức đã định, Công ty vẫn đảm bảo thanh toán các khoản nợ và các nghĩa vụ tài sản khác đến hạn phải trả, đồng thời vẫn đảm bảo đủ vốn cho hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty.

Theo Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên năm 2010, tỷ lệ chi trả cổ tức năm 2009 là 7,5% và kế hoạch chi trả năm 2010 là 10%.

11. Tình hình tài chính

11.1. Các chỉ tiêu cơ bản

➤ Trích khấu hao tài sản cố định:

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

- ❖ Tài sản cố định hữu hình được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế.
- ❖ Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua và toàn bộ các chi phí khác liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.
- ❖ Nguyên giá tài sản cố định hữu hình do tự làm, tự xây dựng bao gồm chi phí xây dựng, chi phí sản xuất thực tế phát sinh cộng chi phí lắp đặt và chạy thử.
- ❖ Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính, cụ thể như sau:

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

➤ Mức lương bình quân

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

➤ Thanh toán các khoản nợ đến hạn

Các khoản nợ của Công ty đều được thanh toán đầy đủ và đúng hạn trong các năm qua. Hiện nay công ty không có nợ quá hạn

➤ Các khoản phải nộp theo luật định:

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

**Bảng 09: Số dư Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước tại thời điểm 31/12/2008 ,
31/12/2009 và Quý III/2010**

Đơn vị: Đồng

Chỉ tiêu	31/12/2008	31/12/2009	Quý III/2010
Thuế thu nhập doanh nghiệp	1.269.092.983	52.889.762	2.021.809.668
Các loại thuế khác	223.541.918	89.576.347	165.390.930
TỔNG CỘNG	1.492.634.901	142.466.109	2.187.200.598

Nguồn: BCTC đã được kiểm toán năm 2008+2009 và BCTC 9 tháng đầu năm 2010 của Công ty tự lập

➤ **Trích lập các quỹ theo luật định**

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

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

**Bảng 10: Số dư các quỹ tại thời điểm 31/12/2008 và 31/12/2009 và
30/09/2010**

Đơn vị: Đồng

Các Quỹ	31/12/2008	31/12/2009	30/09/2010
Quỹ dự phòng tài chính	22.899.037	410.899.037	1.404.699.037
Quỹ đầu tư phát triển	22.899.037	410.899.037	1.404.699.037
Quỹ khen thưởng phúc lợi	20.299.037	74.209.917	740.759.394
Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	11.449.518	11.449.518	0
Tổng cộng	77.546.629	907.457.509	3.550.157.468

Nguồn: Báo cáo tài chính đã được kiểm toán năm 2008,2009 và BCTC 9 tháng đầu năm 2010 của Công ty

- **Tổng dư nợ vay: không có**
- **Tình hình công nợ hiện nay**

Bảng 11: Tình hình công nợ tại thời điểm 31/12/2008, 31/12/2009 và 30/09/2010

Đơn vị: Đồng

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

Nguồn: BCTC đã được kiểm toán năm 2008,2009 và BCTC 9 tháng đầu năm 2010 của

Công ty tự lập

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

0,21% Tổng tài sản; Các khoản phải thu khác là 5.967.458.971 đồng chiếm 0,9% Tổng tài sản.

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

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

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

- Phải trả khoản ủy thác vốn cho Tổng Công ty Cổ phần Bảo hiểm Dầu khí Việt Nam: 224.234.416.667 đồng. Khoản ủy thác này được PVI Invest dùng để đầu tư vào các dự án bất động sản, thực hiện các kế hoạch đầu tư tài chính và kinh doanh trong năm 2009. Năm 2008 khoản ủy thác này được trình bày trên mục phải trả dài hạn khác.
- Phải trả khoản ủy thác vốn cho Công ty Cổ phần Chứng khoán Dầu khí: 215.073.329.668 đồng, theo hợp đồng ủy thác và thỏa thuận kinh doanh giữa PVI Invest và Công ty Cổ phần Chứng khoán Dầu khí (PSI), khoản ủy thác đầu tư này được sử dụng để thực hiện hợp đồng hợp tác đầu tư mua bán chứng khoán niêm yết với các nhà đầu tư.

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

11.2. Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu

Bảng 12: Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu

Các chỉ tiêu	Đơn vị	2008	2009
1. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán (lần)			
+ Hệ số thanh toán ngắn hạn (TSLĐ/Nợ ngắn hạn)	Lần	16,27	0,99
+ Hệ số thanh toán nhanh [(TSLĐ – Hàng tồn kho)/Nợ ngắn hạn]		16,27	0,99
2. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn			
+ Hệ số Nợ/Tổng tài sản	%	62,64	69,56
+ Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu	%	167,65	228,5
3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động			
+ Vòng quay hàng tồn kho (GVHB/Hàng tồn kho BQ)	lần	-	48,26
+ Doanh thu thuần/Tổng tài sản	%	0,51	18,83
4. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời			
+ Tỷ suất Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	%	2.890,9	16,08
+ Tỷ suất Lợi nhuận sau thuế/Nguồn vốn chủ sở hữu	%	4,07	9,95
+ Tỷ suất Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản	%	1,52	3,03
+ Tỷ suất Lợi nhuận HĐSXKD/Doanh thu thuần	%	-629,4	13,48

Nguồn: BCTC đã kiểm toán năm 2009 của Công ty

12. Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc, Ban Kiểm soát, Kế toán trưởng**Bảng 13: Danh sách thành viên chủ chốt**

STT	Họ và tên	Chức vụ	Ngày sinh	CMND
Hội đồng quản trị				
1	Tôn Thiện Việt	Chủ tịch Hội đồng Quản trị	28/03/1959	011542698
2	Đỗ Tuấn Bình	Uy viên thường trực Hội đồng Quản trị	01/01/1978	012050623
3	Vũ Thành Lê	Uy viên Hội đồng Quản trị	23/09/1984	0273191280
4	An Thanh Sơn	Uy viên Hội đồng Quản trị	25/5/1971	012988072
5	Nguyễn Đức Dân	Uy viên Hội đồng Quản trị	08/01/1973	111398374
Ban Tổng Giám đốc				
1	Đỗ Tuấn Bình	Tổng Giám đốc	01/01/1978	012050623
2	Lê Thanh Tùng	Phó Tổng Giám đốc thường trực	01/06/1974	11641444
3	Lê Minh Tuấn	Phó Tổng Giám đốc	02/09/1973	011670513
4	Vũ Xuân Hân	Phó Tổng Giám đốc	07/03/1977	012673064
5	Lê Hồng Hà	Phó Tổng Giám đốc	12/11/1978	011952160
Ban Kiểm soát				
1	Phạm Thị Thanh Nga	Trưởng Ban Kiểm soát	20/10/1972	011831929
2	Hồ Công Thành	Uy viên Ban Kiểm soát	05/10/1977	131111520
3	Nguyễn Vũ Tâm	Uy viên Ban Kiểm soát	4/11/1977	011869030
Kế toán trưởng				
1	Phan Xuân Thắng	Kế toán trưởng	09/10/1967	182000412

12.1. Hội đồng quản trị**12.1.1. Ông Tôn Thiện Việt**

Giới tính: Nam
 Ngày sinh: 28/03/1959
 Nơi sinh: Thanh Chương, Nghệ An
 Quốc tịch: Việt Nam
 Dân tộc: Kinh
 Quê quán: Thanh Chương, Nghệ An
 Số CMND/hộ chiếu: 011542698 do CA Hà Nội cấp ngày 15/08/2006
 Địa chỉ thường trú: Số 33 Nguyễn Bình Khiêm, Hà Nội
 Trình độ văn hóa: 10/10
 Trình độ chuyên môn: Kỹ sư Địa vật lý dầu khí/Thạc sỹ Quản trị kinh doanh (Hoa Kỳ)
 Quá trình công tác:

Thời gian	Nơi làm việc	Chức vụ
1982 - 1990	Viện Nghiên cứu Địa chất và Khoáng sản	Cán bộ
1990 - 1995	Tổng Công ty Bảo hiểm Việt Nam, Phòng Bảo hiểm Dầu khí – Hàng không và Tái bảo hiểm	Phó trưởng phòng
1996 – 12/2001	Công ty Bảo hiểm Dầu khí (nay là Tổng công ty cổ phần Bảo hiểm Dầu khí Việt Nam), Phòng Bảo hiểm Năng lượng	Trưởng phòng
01/2002 – 02/2007	Công ty Bảo hiểm Dầu khí	Phó Tổng Giám đốc
03/2007 – 03/2009	Tổng Công ty Cổ phần Bảo hiểm Dầu khí Việt Nam	Ủy viên thường trực HĐQT
03/2009 - Đến nay	Tổng Công ty Cổ phần Bảo hiểm Dầu khí Việt Nam	Phó Chủ tịch HĐQT
06/2007 – 10/2010	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển PVI	Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám

		độc
10/2010 – nay	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển PVI	Chủ tịch HĐQT

Chức vụ hiện tại tại Công ty : Chủ tịch HĐQT

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

Ủy viên HĐQT Công ty cổ phần Đầu tư và Thương mại Dầu khí Sông Hồng (PVSH)

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

Số cổ phần đại diện sở hữu của Tổng công ty CP Bảo hiểm Dầu khí VN: 3.477.600 cổ phần (chiếm 19,05% vốn điều lệ)

Số cổ phần sở hữu cá nhân : 0 cổ phần (chiếm 0% vốn điều lệ)

Số cổ phần nắm giữ của những người có liên quan: 0 cổ phần (chiếm 0% vốn điều lệ)

Hành vi vi phạm pháp luật : Không

Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty : Không

Lợi ích liên quan đối với Công ty : Không

Các khoản nợ đối với Công ty : Không

12.1.2. Ông Đỗ Tuấn Bình

Giới tính: Nam

Ngày sinh: 01/01/1978

Nơi sinh: Hà Nội

Quốc tịch: Việt Nam

Dân tộc: Kinh

Quê quán: Hà Nội

Số CMND/hộ chiếu: 012050623 do CA Hà Nội cấp ngày 08/07/1997

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

Trình độ văn hóa: 12/12

Trình độ chuyên môn: - Cử nhân Kinh tế đối ngoại

- Thạc sỹ kinh tế quốc tế

Quá trình công tác:

Thời gian	Nơi làm việc	Chức vụ
8/2000 - 12/2002	Cục quản lý thị trường Bộ Thương mại	Cán bộ
1/2003 - 11/2006	Phòng Bảo hiểm Kỹ thuật Công ty Bảo hiểm Dầu khí - nay là TCT CP Bảo hiểm Dầu khí Việt Nam (PVI)	Chuyên viên
12/2006 - 4/2008	Ban Bảo hiểm Kỹ thuật, PVI	Phó Giám đốc
5/2006 - 14/7/2009	PVI Vũng Tàu	Phó Tổng Giám đốc
15/7/2009-15/9/2009	Ban Tái bảo hiểm, PVI	Phó Giám đốc
16/9/2009-7/10/2009	Ban Kế hoạch & Phát triển kinh doanh	Phó Giám đốc
8/10/2009-1/11/2009	Ban Kế hoạch & Phát triển kinh doanh, PVI	Phó Giám đốc
02/11/2009 đến nay	Ban Kế hoạch & Phát triển kinh doanh, PVI	Giám đốc
6/2010 – 10/2010	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển PVI	Ủy viên thường trực HĐQT
10/2010 – nay	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển PVI	Tổng Giám đốc

Chức vụ hiện tại tại Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển PVI: **Ủy viên thường trực HĐQT kiêm Tổng Giám đốc**

Chức vụ hiện tại tại tổ chức khác : **Giám đốc Ban Kế hoạch & Phát triển kinh doanh, PVI**

Số cổ phần đại diện sở hữu : 0 cổ phần (chiếm 0% vốn điều lệ)

Số cổ phần sở hữu cá nhân : 0 cổ phần (chiếm 0% vốn điều lệ)

Số cổ phần nắm giữ của những người có liên quan: 0 cổ phần (chiếm 0% vốn điều lệ)

Hành vi vi phạm pháp luật : Không

Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty : Không

Lợi ích liên quan đối với Công ty : Không

Các khoản nợ đối với Công ty : Không

12.1.3. Ông Ân Thanh Sơn

Giới tính: Nam
 Ngày sinh: 25/05/1971
 Nơi sinh: Hải Phòng
 Quốc tịch: Việt Nam
 Dân tộc: Kinh
 Quê quán: Hải Phòng
 Số CMND/hộ chiếu: 012988072 do CA Hà Nội cấp ngày 19/06/2007
 Địa chỉ thường trú: 62/71 ngõ Văn Chương, phường Văn Chương, quận Đống Đa, Hà Nội
 Trình độ văn hóa: 12/12
 Trình độ chuyên môn: Cử nhân Luật, Kỹ sư Kinh tế, Thạc sỹ Quản trị kinh doanh
 Quá trình công tác:

Thời gian	Nơi làm việc	Chức vụ
3/1993-6/1995	Ngân hàng TMCP Hàng hải Việt Nam	Chuyên viên
7/1995-1/1998	Ngân hàng TMCP Hàng hải Việt Nam	Phó Chánh Văn phòng
2/1998-9/1998	Phòng Tổ chức - Lao động, Ngân hàng TMCP Hàng hải Việt Nam	Phó Trưởng phòng
10/1998-1/2000	Phòng Tổ chức-Lao động, Ngân hàng TMCP Hàng hải Việt Nam	Trưởng phòng
2/2000-1/2003	Ngân hàng TMCP Hàng hải Việt Nam	Chánh Văn phòng
12/2002-1/2003	Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam	Trợ lý Tổng Giám đốc
2/2003-5/2004	Ngân hàng TMCP Hàng hải Việt Nam	Chánh văn phòng
05/2004 – 05/2008	Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam	Phó Tổng Giám đốc
6/2008 đến nay	Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam	Tổng Giám đốc
12/2009 đến nay	Công ty TNHH một thành viên Quản lý nợ và Khai thác Tài sản Ngân hàng TMCP Quốc tế VN	Chủ tịch Công ty

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

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

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

Số cổ phần đại diện sở hữu của Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam: 1.200.000 cổ phần (chiếm 6,58% vốn điều lệ)

Số cổ phần sở hữu cá nhân: 0 cổ phần (chiếm 0% vốn điều lệ)

Số cổ phần nắm giữ của những người có liên quan: 0 cổ phần (chiếm 0% vốn điều lệ)

Hành vi vi phạm pháp luật : Không

Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty : Không

Lợi ích liên quan đối với Công ty : Không

Các khoản nợ đối với Công ty : Không

12.1.4. Ông Nguyễn Đức Dân

Giới tính: Nam

Ngày sinh: 08/01/1973

Nơi sinh: Chương Dương - Thường Tín - Hà Nội

Quốc tịch: Việt Nam

Dân tộc: Kinh

Quê quán: Chương Dương - Thường Tín - Hà Nội

Số CMND/hộ chiếu: 111398374 do CA Hà Nội cấp ngày 18/05/2004

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

Trình độ văn hóa: 12/12

Trình độ chuyên môn: Thạc sỹ Quản trị kinh doanh

Quá trình công tác:

Thời gian	Nơi làm việc	Chức vụ
02/1996-11/1997	Phòng Đầu tư Tổng công ty Sông Đà	Chuyên viên
12/1997-4/2001	Phòng Thị trường - Tổng công ty Sông Đà	Chuyên viên
11/2001-3/2003	Phòng Kinh doanh - Công ty Đầu tư phát triển Đô thị và KCN Sông Đà	Phó Trưởng phòng

4/2003-8/2003	Phòng Kế hoạch - Đầu tư Công ty CP Đầu tư Phát triển đô thị và KCN Sông Đà	Trưởng phòng
9/2003-2/2004	Phòng Kế hoạch - Kỹ thuật Công ty CP Đầu tư Phát triển Đô thị và KCN Sông Đà	Phó Trưởng phòng
3/2004-5/2007	Phòng Kinh tế - Kế hoạch Công ty CP Đầu tư Phát triển Đô thị và KCN Sông Đà	Trưởng phòng
06/2007 -05/2009	Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị và KCN Sông Đà (SUDICO)	Phó Tổng Giám đốc
06/2009 -nay	Công ty TNHH 1 thành viên SUDICO Tiến Xuân	Tổng giám đốc

Chức vụ hiện tại tại Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển PVI: **Ủy viên HĐQT**

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

Số cổ phần đại diện sở hữu của Công ty CP ĐTPĐT Đô thị và KCN Sông Đà: 600.000 cổ phần (chiếm 3,29% vốn điều lệ)

Số cổ phần sở hữu cá nhân : 14.500 cổ phần (chiếm 0,08% vốn điều lệ)

Số cổ phần nắm giữ của những người có liên quan: 0 cổ phần (chiếm 0% vốn điều lệ)

Hành vi vi phạm pháp luật : Không

Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty : Không

Lợi ích liên quan đối với Công ty : Không

Các khoản nợ đối với Công ty : Không

12.1.5. Ông Vũ Thành Lê

Giới tính: Nam

Ngày sinh: 23/09/1984

Nơi sinh: Nam Định

Quốc tịch: Việt Nam

Dân tộc: Kinh

Quê quán: Nam Định

Số CMND/hộ chiếu: 0273191280 do CA Bà Rịa Vũng Tàu cấp ngày 09/09/2009

Địa chỉ thường trú: 26 Nguyễn Du, Phường 1, TP Vũng Tàu

Trình độ văn hóa: 12/12

Trình độ chuyên môn: - Cử nhân Quản trị kinh doanh tại Hoa Kỳ
- Thạc sỹ Tài chính

Quá trình công tác:

Thời gian	Nơi làm việc	Chức vụ
2007 - 18/09/2009	Phòng Quan hệ khách hàng - Ngân hàng HSBC Ltd	Giám đốc
19/9/2009- 19/12/2009	Ban Đầu tư tài chính phụ trách khu vực phía Nam, Tổng công ty CP Bảo hiểm Dầu khí Việt Nam	Phó Giám đốc
20/12/2009 - đến nay	Ban Đầu tư tài chính, Tổng công ty CP Bảo hiểm Dầu khí Việt Nam	Giám đốc
6/2010 - nay	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển PVI	Ủy viên Hội đồng quản trị

Chức vụ hiện tại tại Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển PVI: **Ủy viên HĐQT**

Chức vụ hiện tại tại tổ chức khác : **Giám đốc Ban Đầu tư Tài chính, Tổng Công ty CP Bảo hiểm Dầu khí Việt Nam**

Số cổ phần đại diện sở hữu của Tổng công ty CP Bảo hiểm Dầu khí VN: 3.477.600 cổ phần (chiếm 19,05% vốn điều lệ)

Số cổ phần sở hữu cá nhân : 0 cổ phần (chiếm 0% vốn điều lệ)

Số cổ phần nắm giữ của những người có liên quan: 0 cổ phần (chiếm 0% vốn điều lệ)

Hành vi vi phạm pháp luật : Không

Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty : Không

Lợi ích liên quan đối với Công ty : Không

Các khoản nợ đối với Công ty : Không

12.2. Ban Tổng Giám đốc

12.2.1. Ông Tôn Thiện Việt : Như trên

12.2.2. Ông Lê Thanh Tùng

Giới tính: Nam
 Ngày sinh: 01/06/1974
 Nơi sinh: Hà Nội
 Quốc tịch: Việt Nam
 Dân tộc: Kinh
 Quê quán: Xã Cần Kiệm, huyện Thạch Thất, tỉnh Hà Tây
 Số CMND/hộ chiếu: 11641444 do CA Hà Nội cấp ngày 08/02/2007
 Địa chỉ thường trú: 530A Đường Láng, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, Hà Nội
 Trình độ văn hóa: 12/12
 Trình độ chuyên môn:

- Cử nhân Quản trị kinh doanh, Đại học Bách Khoa Hà Nội
- Cử nhân ngoại ngữ (Tiếng Anh), Đại học Ngoại ngữ Hà Nội
- Chứng chỉ Luật thương mại quốc tế của trường Crown Agent(Vương quốc Anh)

Quá trình công tác:

Thời gian	Nơi làm việc	Chức vụ
8/1996-9/1999	Phòng Kinh tế-Kế hoạch, Công ty Chế biến và kinh doanh các sản phẩm Dầu mỏ	Chuyên viên
9/1999-6/2001	Phòng Thương mại, Tập đoàn Dầu khí Quốc gia Việt Nam	Chuyên viên
6/2001-8/2007	Ban quản lý đấu thầu, Tập đoàn Dầu khí Quốc gia Việt Nam	Chuyên viên
09/2007 đến nay	Công ty Cổ phần và Đầu tư Phát triển PVI	Phó Tổng Giám đốc

Chức vụ hiện tại tại Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển PVI: **Phó Tổng Giám đốc**

Chức vụ hiện tại tại tổ chức khác : Ủy viên HĐQT Công ty Cổ phần Du lịch Dầu khí Sapa

Số cổ phần đại diện sở hữu : 0 cổ phần (chiếm 0% vốn điều lệ)

Số cổ phần sở hữu cá nhân : 7.500 cổ phần (chiếm 0,041% vốn điều lệ)

Số cổ phần nắm giữ của những người có liên quan: 20.000 cổ phần chiếm 0,11% vốn điều lệ

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

Hành vi vi phạm pháp luật : Không

Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty : Không

Lợi ích liên quan đối với Công ty : Không

Các khoản nợ đối với Công ty : Không

12.2.3. Ông Lê Minh Tuấn

Giới tính: Nam

Ngày sinh: 02/09/1973

Nơi sinh: Hà Nội

Quốc tịch: Việt Nam

Dân tộc: Kinh

Quê quán: Hà Nội

Số CMND/hộ chiếu: 011670513 do CA Hà Nội cấp ngày 01/08/2007

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

Trình độ văn hóa: 12/12

Trình độ chuyên môn: - Thạc sỹ Quản trị kinh doanh - Đại học Bruxelles phối hợp với Đại học Kinh tế Quốc dân

- Cử nhân Kinh tế Bảo hiểm - Đại học Kinh tế Quốc dân

- Cử nhân Tiếng Anh - Đại học Ngoại ngữ Hà Nội

Quá trình công tác:

Thời gian	Nơi làm việc	Chức vụ
01/05/1994- 13/11/2006	Phòng Marketing - Công ty Bảo hiểm Việt Nam (Bảo Việt)	Phó phòng
20/11/2007- 05/07/2007	Ban Bảo hiểm Năng lượng, Tổng Công ty CP bảo hiểm Dầu khí Việt Nam (PVI)	Phó Giám đốc
06/07/2007- 07/10/2007	Ban Bảo hiểm Năng lượng, Tổng Công ty CP Bảo hiểm Dầu khí Việt Nam	Giám đốc
08/10/2007 đến nay	Ban Bảo hiểm Dự án PVI	Giám đốc

	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển PVI	Phó Tổng Giám đốc
--	--	-------------------

Chức vụ hiện tại tại Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển PVI: **Phó Tổng Giám đốc**

Chức vụ hiện tại tại tổ chức khác : Không

Số cổ phần đại diện sở hữu : 0 cổ phần (chiếm 0% vốn điều lệ)

Số cổ phần sở hữu cá nhân : 10.000 cổ phần (chiếm 0,055% vốn điều lệ)

Số cổ phần nắm giữ của những người có liên quan: 0 cổ phần (chiếm 0% vốn điều lệ)

Hành vi vi phạm pháp luật : Không

Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty : Không

Lợi ích liên quan đối với Công ty : Không

Các khoản nợ đối với Công ty : Không

12.2.4. Ông Vũ Xuân Hân

Giới tính: Nam

Ngày sinh: 07/03/1977

Nơi sinh: Tp. Thái Bình, tỉnh Thái Bình

Quốc tịch: Việt Nam

Dân tộc: Kinh

Quê quán: Thái Bình

Số CMND/hộ chiếu: 012673064 do CA Hà Nội cấp ngày 20/02/2004

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

Trình độ văn hóa: 12/12

Trình độ chuyên môn: Kỹ sư Xây dựng

Quá trình công tác:

Thời gian	Nơi làm việc	Chức vụ
2000-2006	Công ty Xây dựng Lũng Lô	Cán bộ kỹ thuật
6/2006-6/2007	Tổng công ty CP Bảo hiểm Dầu khí Việt Nam	Chuyên viên
7/2007-6/2008	Phòng Đầu tư và QLDA, Công ty CP Đầu tư và Phát triển PVI	Trưởng phòng
7/2008 đến nay	Phòng Đầu tư và QLDA, Công ty CP Đầu tư	Phó Tổng Giám đốc

	và Phát triển PVI	
--	-------------------	--

Chức vụ hiện tại tại Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển PVI: Phó Tổng Giám đốc

Chức vụ hiện tại tại tổ chức khác : Tổng Giám đốc Công ty TNHH Dịch vụ Bảo hiểm Dầu khí (PVI Services)

Số cổ phần đại diện sở hữu : 0 cổ phần

Số cổ phần sở hữu cá nhân : 10.000 cổ phần (chiếm 0,055% vốn điều lệ)

Số cổ phần nắm giữ của những người có liên quan: 10.000 cổ phần chiếm 0,055% vốn điều lệ

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

Hành vi vi phạm pháp luật : Không

Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty : Không

Lợi ích liên quan đối với Công ty : Không

Các khoản nợ đối với Công ty : Không

12.2.5. Ông Lê Hồng Hà

Giới tính: Nam

Ngày sinh: 12/11/1978

Nơi sinh: Hà Nội

Quốc tịch: Việt Nam

Dân tộc: Kinh

Quê quán: Hà Nội

Số CMND/hộ chiếu: 011952160 do CA Hà Nội cấp ngày 09/07/2008

Địa chỉ thường trú: 15A10, Tập thể Đại học Ngoại ngữ, Đại học Quốc Gia Hà Nội, tổ 33, phường Dịch Vọng Hậu, Cầu Giấy, Hà Nội.

Trình độ văn hóa: 12/12

Trình độ chuyên môn: - Thạc sỹ Quản trị kinh doanh hợp tác (Viện công nghệ châu Á, Bangkok, Thái Lan.

- Cử nhân Kinh tế đối ngoại, Trường Đại học Ngoại Thương.

- Các chứng chỉ hành nghề kinh doanh chứng khoán, phân tích và đầu tư chứng khoán, luật áp dụng trong ngành chứng khoán do UBCKNN cấp.
- Tiếng Anh IELTS, tiếng Pháp kinh tế.

Quá trình công tác:

Thời gian	Nơi làm việc	Chức vụ
10/2000-10/2001	Công ty đầu tư và thương mại An Phú	Cán bộ
11/2001-7-2003	Phòng Tự doanh và Bảo lãnh phát hành Công ty Chứng khoán Ngân hàng Công thương Việt Nam	Cán bộ
08/2003-05/2004	Trung tâm Internet Việt Nam, Bộ Bưu chính Viễn thông	Cán bộ
06/2004-12/2006	Phòng Đầu tư tài chính, Công ty Bảo hiểm Dầu Khí (PVI)	Cán bộ
12/2006-04/2009	Phòng Tư vấn tài chính Doanh nghiệp, Công ty Chứng khoán Seabank	Cán bộ
04/2009 đến nay	Phòng Đầu tư tài chính, Công ty CP Đầu tư và Phát triển PVI	Phó Tổng Giám đốc kiêm Trưởng phòng

Chức vụ hiện tại tại Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển PVI : Phó Tổng Giám đốc kiêm trưởng phòng Đầu tư tài chính

Chức vụ hiện tại tại tổ chức khác : Không

Số cổ phần đại diện sở hữu : 0 cổ phần (chiếm 0% vốn điều lệ)

Số cổ phần sở hữu cá nhân : 0 cổ phần (chiếm 0% vốn điều lệ)

Số cổ phần nắm giữ của những người có liên quan: 0 cổ phần (chiếm 0% vốn điều lệ)

Hành vi vi phạm pháp luật : Không

Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty : Không

Lợi ích liên quan đối với Công ty : Không

Các khoản nợ đối với Công ty : Không

12.3. Danh sách Ban kiểm soát**12.3.1. Bà Phạm Thị Thanh Nga**

Giới tính: Nam
 Ngày sinh: 20/10/1972
 Nơi sinh: Bình Định
 Quốc tịch: Việt Nam
 Dân tộc: Kinh
 Quê quán: Bình Định
 Số CMND/hộ chiếu: 011831929 do CA Hà Nội cấp ngày 31/10/2002
 Địa chỉ thường trú: Số 28, Ngõ 105, Bạch Mai, Hà Nội
 Trình độ văn hóa: 12/12
 Trình độ chuyên môn: - Cử nhân Kế toán, Đại học Kinh tế Quốc dân
 - Thạc sỹ Kinh tế, Đại học Kinh tế Quốc dân

Quá trình công tác:

Thời gian	Nơi làm việc	Chức vụ
11/1996-5/2002	Vụ kế hoạch tài vụ chính sách - Ủy Ban Dân số và Kế hoạch hóa gia đình	Cán bộ
6/2002-5/2005	Ban Quản lý Dự án Cụm khí điện đạm Cà Mau	Cán bộ
6/2005-9/2009	Phòng Kế toán, Tổng công ty CP Bảo hiểm Dầu khí VN	Cán bộ
10/2009 đến nay	Ban Tài chính Kế toán, Tổng công ty CP Bảo hiểm Dầu khí VN	Phó Giám đốc
6/2010 - nay	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển PVI	Trưởng Ban kiểm soát

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

Chức vụ hiện tại tại tổ chức khác : Phó Giám đốc Ban Tài chính kế toán, Tổng công ty CP Bảo hiểm Dầu khí VN

Số cổ phần đại diện sở hữu : 0 cổ phần (chiếm 0% vốn điều lệ)

Số cổ phần sở hữu cá nhân : 1.000 cổ phần (chiếm 0,005% vốn điều lệ)
 Số cổ phần nắm giữ của những người có liên quan: 0 cổ phần (chiếm 0% vốn điều lệ)
 Hành vi vi phạm pháp luật : Không
 Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty : Không
 Lợi ích liên quan đối với Công ty : Không
 Các khoản nợ đối với Công ty : Không

12.3.2. Ông Hồ Công Thành

Giới tính: Nam
 Ngày sinh: 05/10/1977
 Nơi sinh: Xã Hợp Hải, Lâm Thao, Phú Thọ.
 Quốc tịch: Việt Nam
 Dân tộc: Kinh
 Quê quán: Xã Hợp Hải, Lâm Thao, Phú Thọ.
 Số CMND/hộ chiếu: 131111520 do CA Phú Thọ cấp ngày 04/08/2008
 Địa chỉ thường trú: Số nhà 20 ngõ 76/2/37 Đường Vĩnh Hưng, Phường Vĩnh Hưng, Hoàng Mai, Hà Nội.
 Trình độ văn hóa: 12/12
 Trình độ chuyên môn: Cử nhân kinh tế - chuyên ngành Kế toán, Học viện Tài chính
 Quá trình công tác:

Thời gian	Nơi làm việc	Chức vụ
8/2004 - 4/2005	Công ty cổ phần lắp máy và thí nghiệm cơ điện – Tổng công ty lắp máy Việt Nam	Kế toán
5/2005 - 3/2006	Công ty Cổ phần sữa Hà Nội	Kế toán
03/2006 - 07/2007	Công ty Cổ phần Sữa Quốc tế	Kế toán
07/2007- 10/2009	Tổ trưởng kinh doanh chứng khoán – Phòng Đầu tư tài chính Công ty Cổ phần Đầu tư và phát triển PVI	Tổ trưởng
10/2009- nay	Phòng Đầu tư Tài chính – Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển PVI	Phó Phòng, Ủy viên Ban Kiểm

		soát
--	--	------

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

Phó phòng Đầu tư tài chính

Chức vụ hiện tại tại tổ chức khác : Không

Số cổ phần đại diện sở hữu của Công ty CP Đầu tư và Phát triển PVI : 0 cổ phần (chiếm 0% vốn điều lệ)

Số cổ phần sở hữu cá nhân: 0 cổ phần (chiếm 0% vốn điều lệ)

Số cổ phần nắm giữ của những người có liên quan: 0 cổ phần (chiếm 0% vốn điều lệ)

Hành vi vi phạm pháp luật : Không

Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty : Không

Lợi ích liên quan đối với Công ty : Không

Các khoản nợ đối với Công ty : Không

12.3.3. Bà Nguyễn Vũ Tâm

Giới tính: Nữ

Ngày sinh: 04/11/1977

Nơi sinh: Hải Dương

Quốc tịch: Việt Nam

Dân tộc: Kinh

Quê quán: Hải Dương

Số CMND/hộ chiếu: 011869030 do CA Hà Nội cấp ngày 01/10/2007

Địa chỉ thường trú: P404, B8, Hoàng Ngọc Phách, Láng Hạ, Hà Nội

Trình độ văn hóa: 12/12

Trình độ chuyên môn: - Cử nhân Kế toán, ĐH Kinh tế Quốc Dân

- Thạc sỹ Kinh tế, Đại học Kinh tế Quốc dân

Quá trình công tác:

Thời gian	Nơi làm việc	Chức vụ
09/1999-06/2001	Công ty chế biến & Kinh doanh sản phẩm Dầu mỡ	Chuyên viên
07/2001-04/2002	Xí nghiệp xăng dầu Dầu khí	Chuyên viên
05/2002-04/2006	Công ty Bảo hiểm Dầu khí (nay là TCT cổ phần)	Chuyên viên

	Bảo hiểm Dầu khí Việt Nam)	
05/2006 đến nay	Ban kế hoạch & Phát triển kinh doanh, Tổng công ty CP Bảo hiểm Dầu khí Việt Nam	Phó Giám đốc
6/2010 - nay	Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển PVI	Ủy viên Ban Kiểm soát

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

Chức vụ hiện tại tại tổ chức khác : Phó Giám đốc Ban kế hoạch & Phát triển kinh doanh, Tổng công ty CP Bảo hiểm Dầu khí Việt Nam.

Số cổ phần đại diện sở hữu : 0 cổ phần (chiếm 0% vốn điều lệ)

Số cổ phần sở hữu cá nhân : 0 cổ phần (chiếm 0% vốn điều lệ)

Số cổ phần nắm giữ của những người có liên quan: 0 cổ phần (chiếm 0% vốn điều lệ)

Hành vi vi phạm pháp luật : Không

Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty : Không

Lợi ích liên quan đối với Công ty : Không

Các khoản nợ đối với Công ty : Không

12.4. Kế toán trưởng:

12.4.1. Ông Phan Xuân Thắng

Giới tính: Nam

Ngày sinh: 09/10/1967

Nơi sinh: Xã Hưng Thắng, huyện Hưng nguyên, Nghệ An

Quốc tịch: Việt Nam

Dân tộc: Kinh

Quê quán: Xã Hưng Thắng, huyện Hưng nguyên, Nghệ An

Số CMND/hộ chiếu: 182000412 do CA Nghệ An cấp ngày 16/04/1998

Địa chỉ thường trú: P402, CT3-3, Đô thị Mỹ trì hạ, xã Mỹ trì, huyện Từ Liêm, TP Hà Nội

Trình độ văn hóa: 12/12

Trình độ chuyên môn: Cử nhân Tài chính Kế toán, Kế toán trưởng

Quá trình công tác:

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

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

Chức vụ hiện tại tại tổ chức khác : Không

Số cổ phần đại diện sở hữu : 0 cổ phần (chiếm 0% vốn điều lệ)

Số cổ phần sở hữu cá nhân : 10.000 cổ phần (chiếm 0,055% vốn điều lệ)

Số cổ phần nắm giữ của những người có liên quan: 0 cổ phần (chiếm 0% vốn điều lệ)

Hành vi vi phạm pháp luật : Không

Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty : Không

Lợi ích liên quan đối với Công ty : Không

Các khoản nợ đối với Công ty : Không

13. Tài sản

Bảng 14: Tình hình tài sản cố định tính đến thời điểm 31/12/2009

Đơn vị: Đồng

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

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

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

14. Kế hoạch lợi nhuận và cổ tức năm tiếp theo

14.1. Định hướng chung

Dựa trên những dự báo về tiềm năng phát triển của nền kinh tế nói chung và ngành xây dựng, kinh doanh bất động sản nói riêng trong những năm sắp tới, định hướng phát triển ngành cùng với việc đánh giá điểm mạnh, điểm yếu và vị thế hiện tại của mình, Công ty đã xác định phương hướng nhiệm vụ trong giai đoạn 2010 – 2015 trở thành doanh nghiệp kinh doanh bất động sản hàng đầu Việt Nam.

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

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

14.2. Kế hoạch sản xuất kinh doanh trong các năm tiếp theo**Bảng 15: Kế hoạch tổng hợp lợi nhuận và cổ tức năm 2010 - 2012**

Đơn vị: Triệu đồng

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

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

Kế hoạch năm 2010 đã được thông qua tại ĐHCĐ thường niên năm 2010. Kế hoạch năm 2011 – 2012 Công ty tự lập và chưa thông qua ĐHCĐ.

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

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

Chúng tôi nhận thấy Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển PVI tuy là doanh nghiệp mới hoạt động dưới hình thức cổ phần nhưng Công ty có đội ngũ cán bộ công nhân giàu kinh nghiệm và ban lãnh đạo có bản lĩnh, năng động trong lĩnh vực sản xuất kinh doanh. Điều đó được thể hiện ở kết quả sản xuất kinh doanh của kỳ kế toán của Công ty năm 2009 vừa qua. Thêm vào đó Công ty cũng có nhiều cơ hội để phát triển

trong bối cảnh nền kinh tế hội nhập toàn cầu, với việc Việt Nam gia nhập tổ chức thương mại thế giới WTO, cộng thêm nhiều chính sách thông thoáng của Chính phủ trong thời gian vừa qua sẽ làm động lực thúc đẩy các tập đoàn kinh tế đa quốc gia, các công ty lớn tham gia vào thị trường Việt Nam.

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

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

V. CỔ PHIẾU CHÀO BÁN

- | | |
|--|----------------------------|
| 1. Loại cổ phiếu: | Cổ phiếu phổ thông |
| 2. Mệnh giá: | 10.000 VNĐ/01 cổ phiếu |
| 3. Tổng số cổ phiếu dự kiến chào bán: | 19.099.292 cổ phiếu |

(Mười chín triệu không trăm chín mươi chín nghìn hai trăm chín mươi hai cổ phiếu)

Trong đó:

- Phát hành 848.584 cổ phiếu cho người lao động trong Công ty, thành viên HĐQT và thành viên Ban kiểm soát.
- Phát hành 18.250.708 cổ phiếu với tỷ lệ 1:1 cho cổ đông hiện hữu.

4. Giá chào bán:

Giá chào bán:

Giá chào bán cho cổ đông hiện hữu: 10.000 đồng/ 1 cổ phiếu

Giá chào bán cho cán bộ công nhân viên, thành viên HĐQT và thành viên Ban kiểm soát: 10.000 đồng/ 1 cổ phiếu

Phương pháp tính giá:

Giá trị sổ sách của một cổ phiếu Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển PVI tại thời điểm 31/12/2009:

Giá trị sổ sách = (Nguồn vốn chủ sở hữu – Quỹ khen thưởng phúc lợi)/ số cổ phiếu đang lưu hành = $(199.755.002.621 - 74.209.917)/18.250.708 = 10.941$ đồng/1 cổ phiếu

Đợt chào bán cổ phiếu ra công chúng tăng vốn điều lệ của Công ty thực hiện trong giai đoạn thị trường chứng khoán Việt Nam có nhiều biến động phức tạp. Để đảm bảo quyền lợi của cổ đông và để đảm bảo cho đợt phát hành thành công, Đại hội đồng cổ đông Công ty đã nhất trí thông qua mức giá chào bán cho cổ đông hiện hữu và mức giá chào bán cho cán bộ công nhân viên bằng giá trị sổ sách tại thời điểm 31/12/2009 khấu trừ đi 8,6%.

Giá chào bán = giá trị sổ sách tại thời điểm 31/12/2009 – 8,6% giá trị sổ sách tại thời điểm 31/12/2009 = $10.941 - 8,6\% \times 10.941 = 10.000$ đồng/ 1 cổ phiếu

5. Phương thức phân phối

- Phát hành 848.584 cổ phiếu cho người lao động trong Công ty, thành viên HĐQT và thành viên Ban kiểm soát.
- Phát hành 18.250.708 cổ phiếu với tỷ lệ 1:1 cho cổ đông hiện hữu.

Phương thức xử lý đối với cổ phiếu không bán hết và số lượng cổ phiếu lẻ phát sinh (nếu có)

Số cổ phần được chào bán cho cán bộ công nhân viên, thành viên HĐQT, BKS và cổ đông hiện hữu còn dư và số lượng cổ phiếu lẻ phát sinh (nếu có) ĐHCĐ giao cho HĐQT Công ty quyết định phương án xử lý theo quy định của Pháp luật.

Hội đồng quản trị Công ty đã đưa ra phương án xử lý số cổ phiếu không bán hết và số cổ phiếu lẻ phát sinh (nếu có) như sau:

- Đối với trường hợp chào bán cho cổ đông hiện hữu:

+ Nguyên tắc làm tròn: Số lượng cổ phiếu của cổ đông hiện hữu được mua được làm tròn xuống đến hàng đơn vị.

+ Số cổ phiếu cổ đông hiện hữu không mua hết và số cổ phiếu lẻ phát sinh do việc làm tròn xuống đến hàng đơn vị (nếu có) sẽ được Hội đồng quản trị phân phối cho các đối tượng khác với giá không thấp hơn giá chào bán cho cổ đông hiện hữu.

- Đối với trường hợp chào bán cho cán bộ công nhân viên, thành viên HĐQT, BKS:

+ Số lượng cổ phiếu mà cán bộ công nhân viên được mua được tính dựa trên tiêu chí Hệ số chức vụ và hệ số lương.

+ Nguyên tắc làm tròn: Số cổ phiếu được làm tròn xuống đến hàng đơn vị.

+ Số cổ phiếu cán bộ công nhân viên không mua hết và số cổ phiếu lẻ phát sinh do làm tròn xuống đến hàng đơn vị (nếu có) sẽ được Hội đồng quản trị phân phối cho các đối tượng khác với giá không thấp hơn giá chào bán cho cổ đông hiện hữu.

6. Thời gian phân phối dự kiến:

STT	Trình tự thủ tục	Thời gian dự kiến
1	UBCKNN cấp Giấy chứng nhận chào bán cổ phần ra công chúng	D
2	CBTT và gửi CV cho TTLKCK chốt danh sách cổ đông hưởng quyền mua	D + 2
3	Ngày chốt danh sách cổ đông hiện hữu hưởng quyền	D + 12
4	Ngày gửi thông báo hưởng quyền cho cổ đông	D + 22
5	Thời gian đăng ký mua và nộp tiền mua	D + 23 đến D + 55
6	Xử lý cổ phần còn dư và báo cáo kết quả lên UBCKNN	D + 60
7	Lưu ký và niêm yết bổ sung cổ phiếu	D + 40
8	Lưu ký và niêm yết bổ sung cổ phiếu chào bán	D + 66

7. Đăng ký mua cổ phiếu:

Ngày chốt Danh sách cổ đông hưởng quyền mua cổ phần, Thời hạn đăng ký mua cổ phần, Thời hạn thanh toán và chuyển nhượng quyền mua cổ phần sẽ do Hội đồng quản trị Công ty quyết định và thông báo sau khi được UBCKNN cấp Giấy chứng nhận chào bán cổ phần ra công chúng.

8. Phương thức thực hiện quyền:

Cổ đông có quyền chuyển nhượng quyền mua cổ phần của mình cho người khác trong thời gian quy định. Bên chuyển nhượng và Bên nhận chuyển nhượng tự thỏa thuận mức giá chuyển nhượng và thanh toán tiền chuyển nhượng quyền mua. Việc chuyển nhượng quyền mua chỉ được thực hiện 1 (một) lần (không chuyển nhượng cho người thứ ba).

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

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

10. Các hạn chế liên quan tới việc chuyển nhượng:

Không có

11. Các loại thuế có liên quan:

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

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

Thuế thu nhập doanh nghiệp:

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

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

Năm 2008, Công ty áp dụng thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp là 28% trên lợi nhuận chịu thuế theo Nghị định số 24/2007/NĐ-CP ngày 14/02/2007. Thuế TNDN năm 2008 của Công ty được miễn giảm 30% thuế TNDN phải nộp quý 4 năm 2008 theo quy định tại Thông tư 03/2009/TT-BTC ngày 13/01/2009 hướng dẫn thực hiện giảm, gia hạn nộp thuế TNDN theo Nghị định số 30/2008/NQ-CP ngày 11/12/2008 của Chính phủ về những giải pháp cấp bách nhằm ngăn chặn suy giảm kinh tế, duy trì tăng trưởng kinh tế, bảo đảm an sinh xã hội.

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

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

12. Ngân hàng mở tài khoản phong tỏa nhận tiền mua cổ phiếu

Số tài khoản: 068 704 060 020 633

Tại: Ngân hàng: Ngân hàng Quốc tế Việt Nam – Hội sở

VI. MỤC ĐÍCH CHÀO BÁN

1. Mục đích chào bán:

Bổ sung nguồn vốn đầu tư cho hoạt động sản xuất kinh doanh, giảm áp lực huy động vốn từ những nguồn khác, đa dạng hóa nguồn vốn và góp phần mang lại lợi nhuận cho Công ty, gia tăng giá trị và khối lượng cổ phiếu cho các cổ đông.

Cụ thể, Tổng số tiền thu sau đợt phát hành là 190.992.920.000 (*Một trăm chín mươi tỷ chín trăm chín mươi hai triệu chín trăm hai mươi nghìn*) đồng dự kiến sẽ được sử dụng để triển khai dự án Khu nhà biệt thự cao cấp tại Nhơn Trạch – Đồng Nai, dự án Toà

nhà văn phòng tại Thành phố Biên Hoà - Đồng Nai, tham gia cùng PVI đầu tư tòa nhà văn phòng cao cấp tại Quận Cầu Giấy, Hà Nội và bổ sung vốn kinh doanh.

2. Phương án khả thi:

DỰ ÁN 1: DỰ ÁN KHU BIỆT THỰ CAO CẤP NHƠN TRẠCH - ĐỒNG NAI

- ✚ Tên dự án:** Dự án Khu biệt thự cao cấp Nhơn Trạch – Đồng Nai
- ✚ Địa điểm:** Xã Phú Hội, xã Long Tân, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai.
- ✚ Tổng vốn đầu tư:** 180.000.000.000 đồng (phần hạ tầng kỹ thuật)
- ✚ Nguồn vốn:** Vốn tự có và các nguồn vốn huy động hợp pháp khác
- ✚ Quy mô:** dự án được đầu tư xây dựng trên khu đất có diện tích khoảng 9,9 ha, bao gồm khu biệt thự nghỉ dưỡng cao cấp (199 căn biệt thự); khu dịch vụ...
- ✚ Chủ đầu tư:** Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển PVI
- ✚ Mục tiêu đầu tư:**
 - Phân bố đất đai và đề xuất cơ chế quản lý sử dụng đất đai nhằm sử dụng hợp lý, hiệu quả nguồn tài nguyên đất đai và các tài nguyên khác.
 - Định hướng phát triển không gian và cơ sở hạ tầng của khu vực dự án.
 - Xây dựng một khu đô thị mới hiện đại và phát triển, các yếu tố môi trường sống đặc biệt được quan tâm, sử dụng đất hợp lý hiệu quả, cảnh quan kiến trúc phù hợp, đạt tiêu chuẩn quốc tế.
 - Đầu tư xây dựng Dự án nhằm tạo ra một khu nhà hoàn chỉnh, hiện đại và khớp nối hạ tầng trong khu vực, chỉnh trang, cải tạo các khu dân cư hiện có, nâng cao chất lượng cuộc sống của người dân
 - Góp phần cải tạo mỹ quan đô thị và môi trường sống tại khu vực ngày càng văn minh và hiện đại
 - Tạo công ăn việc làm lâu dài cho một số lao động của địa phương trong việc quản lý, phục vụ các dịch vụ trong khu nhà ở.

✚ **Thời gian đầu tư:** từ năm 2009 tới năm 2012

✚ **Hình thức đầu tư:** Chủ đầu tư trực tiếp quản lý thực hiện dự án

✚ **Căn cứ pháp lý:**

- Căn cứ văn bản số số 11002/UBND-CNN ngày 26/12/2008 của UBND tỉnh Đồng Nai v/v chấp thuận chủ trương và địa điểm đầu tư khu dân cư; (xác định theo sơ đồ giới thiệu địa điểm TL 1/5.000 do UBND huyện Nhơn Trạch xác lập theo công văn số 31/TTr-UBND ngày 07/03/2008);

- Căn cứ Quyết định số 676/QĐ-UBND ngày 18/3/2010 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch chi tiết xây dựng 1/500 khu dân cư Long Tân, Phú Hội;

✚ **Tình hình triển khai thực hiện dự án:**

- Đang trình UBND tỉnh Đồng Nai xem xét phê duyệt Quy hoạch chi tiết điều chỉnh 1/500;

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





CÁC CHỈ TIÊU KINH TẾ KỸ THUẬT

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

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

CHỈ TIÊU THOÁT NƯỚC : 80 % LƯỢNG NƯỚC CẤP.

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

THÔNG TIN LIÊN LẠC : 1 MÁY / 2 NGƯỜI.

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

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

TẦNG CAO XÂY DỰNG: 2-4 TẦNG.

CƠ CẤU SỬ DỤNG ĐẤT DỰ KIẾN

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

✚ Chi phí đầu tư:

Bảng 16: Dự kiến chi phí đầu tư

Đơn vị tính: đồng

TT	Nội dung	Giá trị
1	Chi phí xây dựng hạ tầng	52,000,000,000
2	Chi phí thiết bị	6,240,000,000
3	Chi phí QLDA	1,106,560,000
4	Chi phí Tư vấn	2,620,800,000
5	Chi phí khác	990,080,000
6	Chi phí bồi thường giải phóng mặt bằng	110,882,000,000
7	Chi phí dự phòng	6,295,744,000
	Tổng cộng	180,135,184,000

✚ Nguồn vốn đầu tư

Bảng 17: Dự kiến nguồn vốn đầu tư

Đơn vị tính: đồng

TT	Nội dung	Giá trị
1	Vốn tự có của PVI Invest	110,882,000,000
2	Vốn vay + Huy động	69,253,184,000
	Tổng cộng	180,135,184,000

✚ Tiến độ giải ngân vốn

Bảng 18: Dự kiến tiến độ giải ngân vốn

Đơn vị tính: đồng

TT	Nội dung	Giá trị	Kế hoạch giải ngân		
			Đã thực hiện	Quý 4/2010	2011
1	Thi công xây lắp	52,000,000,000			52,000,000,000
2	Lắp đặt thiết bị	6,240,000,000			6,240,000,000
3	Chi phí QLDA	1,106,560,000		221,312,000	885,248,000

4	Chi phí Tư vấn	2,620,800,000		950,000,000	1,670,800,000
5	Chi phí khác	990,080,000		99,008,000	891,072,000
6	Chi phí bồi thường giải phóng mặt bằng	110,882,000,000	80,422,250,000	30,459,750,000	
7	Chi phí dự phòng	6,295,744,000		1,259,148,800	5,036,595,200
	Tổng cộng	180,135,184,000	80,422,250,000	32,989,218,800	66,723,715,200

✚ Các chỉ tiêu chính của dự án

Bảng 19: Dự kiến các chỉ tiêu chính của dự án

Đơn vị tính: đồng

TT	Nội dung	Giá trị
I	Tổng vốn đầu tư	180,135,184,000
1	Chi phí xây dựng hạ tầng	52,000,000,000
2	Chi phí thiết bị	6,240,000,000
3	Chi phí QLDA	1,106,560,000
4	Chi phí Tư vấn	2,620,800,000
5	Chi phí khác	990,080,000
6	Chi phí bồi thường giải phóng mặt bằng	110,882,000,000
7	Chi phí dự phòng	6,295,744,000
II	Giá trị hiện tại ròng của dòng tiền (NPV)	5,064,000,000
III	Tỷ suất thu hồi vốn nội bộ (IRR)	21.50%
IV	Thời gian thu hồi vốn	11 tháng

DỰ ÁN 2: DỰ ÁN TÒA NHÀ VĂN PHÒNG BIÊN HÒA – ĐỒNG NAI

- ✚ **Tên dự án:** Dự án tòa nhà văn phòng Biên Hòa – Đồng Nai
- ✚ **Địa điểm:** Đường Võ Thị Sáu, TP Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.
- ✚ **Tổng vốn đầu tư:** 52.000.000.000 đồng
- ✚ **Nguồn vốn:** Vốn tự có và các nguồn vốn huy động hợp pháp khác
- ✚ **Quy mô:** Diện tích khu đất: 682,2m2 dự
 - Diện tích xây dựng: 416 m2

- Mật độ xây dựng: 69%
- Diện tích sàn xây dựng: 5.364m² (bao gồm 01 tầng hầm, tầng trệt, tầng lửng, 08 tầng lầu)

✚ Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển PVI

✚ Mục tiêu đầu tư:

- Tạo ra một lượng diện tích văn phòng chất lượng cao đáp ứng nhu cầu chung trên địa bàn thành phố Biên Hòa.
- Góp phần tạo nên bộ mặt đô thị hoàn chỉnh hơn trong khu vực.
- Tòa văn phòng PVI Đồng Nai sẽ tạo nên diện mạo mới, tăng thêm uy tín cho PVI Invest.

✚ Thời gian đầu tư: 18 tháng

✚ Hình thức đầu tư: Chủ đầu tư trực tiếp quản lý thực hiện dự án

✚ Căn cứ pháp lý:

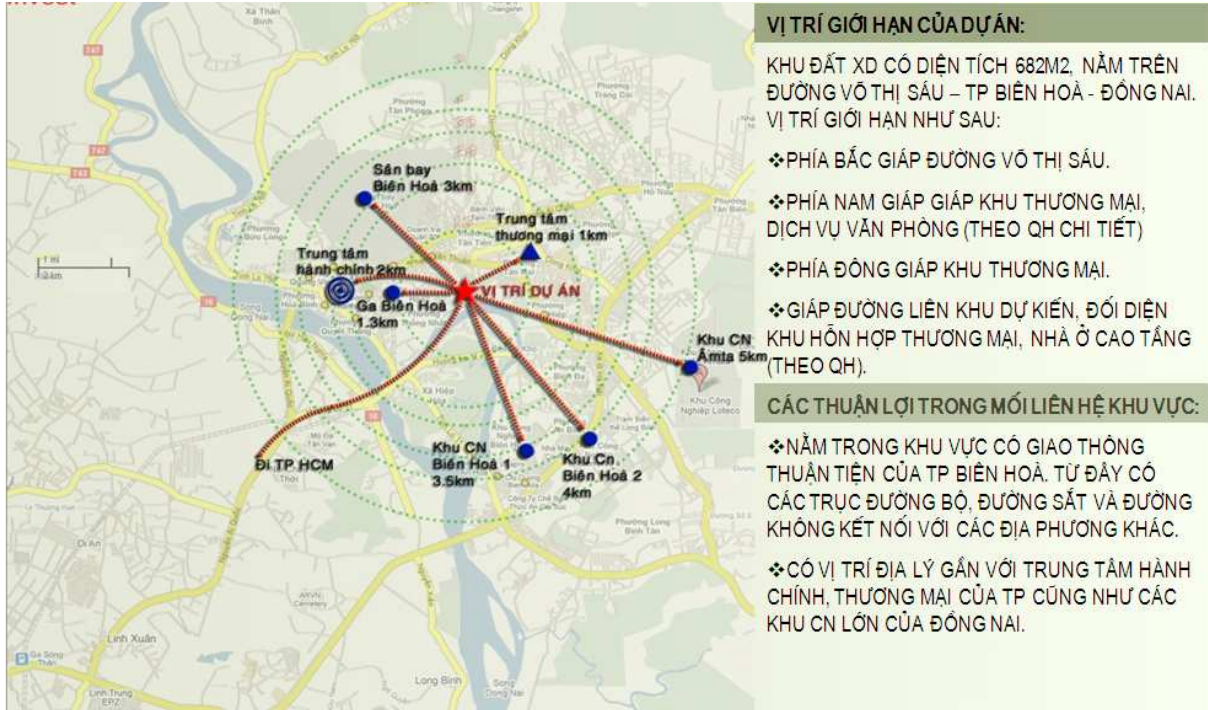
- Quyết định số 1352/QĐ – UBND ngày 24/4/2008 về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500, phường Thống nhất, thành phố Biên Hòa của UBND tỉnh Đồng Nai;
- Quyết định số 4466/QĐ– UBND ngày 25/12/2008 của UBND thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai về việc cho phép Công ty Cổ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

✚ Tình hình triển khai thực hiện dự án:

- Hiện nay Dự án đã thực hiện xong gói thầu thi công xây lắp cọc ép BTCT

- Đang tiến hành các thủ tục để triển khai thi công phần xây lắp

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN PVI	TÒA NHÀ VĂN PHÒNG THÀNH PHỐ BIÊN HOÀ - ĐỒNG NAI
 <ul style="list-style-type: none">• CHỦ ĐẦU TƯ: CÔNG TY CP ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN PVI (PVI INVEST)• ĐỊA CHỈ: TẦNG 5 – SỐ 154 – NGUYỄN THÁI HỌC – BA ĐÌNH – HÀ NỘI• TEL: 04.362732659 – FAX: 04.362732668• WEBSITE: www.pviinvest.com.vn	
<ul style="list-style-type: none">• THIẾT KẾ: CÔNG TY TNHH TƯ VẤN ĐẦU TƯ - THIẾT KẾ XÂY DỰNG (INVESCONS)• THI CÔNG:• GIÁM SÁT: CÔNG TY KIỂM ĐỊNH XÂY DỰNG SÀI GÒN (SCQC)	
<ul style="list-style-type: none">• DIỆN TÍCH KHU ĐẤT: 682.2M²• DIỆN TÍCH XÂY DỰNG: 416M²• MẬT ĐỘ XÂY DỰNG: 69%• TỔNG DIỆN TÍCH SÀN: 4518M²• TẦNG CAO: 9 TẦNG + 1 TẦNG HẦM• HOÀN THÀNH: DỰ KIẾN SAU 18 THÁNG	





Chi phí đầu tư:

Bảng 20: Dự kiến chi phí đầu tư

Đơn vị tính: đồng

TT	Nội dung	Giá trị
1	Chi phí xây dựng	30,670,526,301
2	Chi phí thiết bị	8,146,654,560
3	Chi phí QLDA	788,448,623
4	Chi phí Tư vấn	2,379,879,256
5	Chi phí khác	2,805,552,504
6	Chi phí bồi thường giải phóng mặt bằng	7,782,522,800
7	Chi phí dự phòng	
	Tổng cộng	52,573,584,044

📌 Nguồn vốn đầu tư

Bảng 21: Dự kiến nguồn vốn đầu tư

Đơn vị tính: đồng

TT	Nội dung	Giá trị
1	Vốn tự có của PVI Invest	12,000,000,000
2	Vốn vay + Huy động	40,573,584,044
	Tổng cộng	52,573,584,044

📌 Tiến độ giải ngân vốn

Bảng 22: Dự kiến tiến độ giải ngân vốn

Đơn vị tính: đồng

TT	Nội dung	Giá trị	Kế hoạch giải ngân			
			Đã thực hiện	Quý 4/2010	2011	QI/2012
1	Thi công xây lắp	30,670,526,301	828,124,480	1,200,000,000	22,913,921,457	5,728,480,364
2	Lắp đặt thiết bị	8,146,654,560			6,517,323,648	1,629,330,912
3	Chi phí QLDA	788,448,623		78,844,862	551,914,036	157,689,725
4	Chi phí Tư vấn	2,379,879,256	569,249,507	600,000,000	726,377,849	484,251,900
5	Chi phí khác	2,805,552,504		280,555,250	1,963,886,753	561,110,501
6	Chi phí bồi thường giải phóng mặt bằng	7,782,522,800	7,782,522,800			
7	Chi phí dự phòng	-		-	-	-
	Tổng cộng	52,573,584,044	9,179,896,787	2,159,400,113	32,673,423,743	8,560,863,401

📌 Các chỉ tiêu chính của dự án

Bảng 23: Dự kiến các chỉ tiêu chính của dự án

Đơn vị tính: đồng

TT	Nội dung	Giá trị
I	Tổng cộng	52,573,584,044
1	Chi phí xây dựng	30,670,526,301

2	Chi phí thiết bị	8,146,654,560
3	Chi phí QLDA	788,448,623
4	Chi phí Tư vấn	2,379,879,256
5	Chi phí khác	2,805,552,504
6	Chi phí bồi thường giải phóng mặt bằng	7,782,522,800
7	Chi phí dự phòng	-
II	Giá trị hiện tại ròng của dòng tiền (NPV)	5,580,000,000
III	Tỷ suất thu hồi vốn nội bộ (IRR)	17.0%
IV	Thời gian thu hồi vốn	8 năm 01 tháng

DỰ ÁN 3: DỰ ÁN TÒA NHÀ PVI, YÊN HÒA, CẦU GIẤY, HÀ NỘI

Tên dự án: Dự án tòa nhà văn phòng PVI, Yên Hòa, Cầu Giấy, Hà Nội

Địa điểm: Phường Yên Hòa - Cầu Giấy - Hà Nội.

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

- Phía Đông Bắc giáp đường Nguyễn Phong Sắc kéo dài;
- Phía Tây Nam giáp đường hiện có Khu đô thị Yên Hòa;
- Phía Tây Bắc giáp đường quy hoạch;
- Phía Đông Nam giáp đường hiện có Khu đô thị Yên Hòa.

Tổng vốn hợp tác đầu tư của PVI Invest: 232.000.000.000 đồng

Nguồn vốn: Vốn tự có và các nguồn vốn huy động hợp pháp khác

Quy mô: Diện tích khu đất: 4.941 m²

- Diện tích xây dựng: 2.142 m²;
- Mật độ xây dựng: 43%
- Chiều cao công trình: 25 tầng
- Số tầng hầm: 2 tầng

- Diện tích tầng hầm: 7.510 m²
- Tổng diện tích sàn xây dựng: 50.858 m²

✚ Chủ đầu tư:

- Dự án do Tổng Công ty Đầu tư Xây dựng và Thương mại Việt Nam (Constrexim holdings) làm chủ đầu tư với tổng số vốn 50 triệu USD.
- Theo Hợp đồng kinh tế số 29/HĐKT 2010/PVI-CONSTREXIM ngày 28/01/2010 về việc đầu tư xây dựng tòa nhà văn phòng PVI, sau khi xây dựng xong phần móng của Tòa nhà, Tổng Công ty Đầu tư Xây dựng và Thương mại Việt Nam thực hiện thủ tục chuyển nhượng toàn bộ Tòa nhà và sang tên quyền sử dụng 4.941 m² đất cho Tổng Công ty Cổ phần Bảo hiểm Dầu khí Việt Nam.

✚ Mục tiêu đầu tư:

- Tạo ra một lượng diện tích văn phòng chất lượng cao đáp ứng nhu cầu chung trên địa bàn thành phố.
- Góp phần tạo nên bộ mặt đô thị hoàn chỉnh hơn trong khu vực.
- Tòa văn phòng PVI sẽ tạo nên diện mạo mới, tăng thêm uy tín cho PVI Invest.

✚ Thời gian đầu tư: từ năm 2010 đến năm 2013

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

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

✚ Căn cứ pháp lý:

- Nghị quyết số 17/NQ-HĐQT ngày 19/08/2009 của Hội đồng quản trị Tổng Công ty Cổ phần Bảo hiểm Dầu khí Việt Nam phê duyệt phương án hợp tác đầu tư tòa nhà Văn phòng PVI tại phường Yên Hòa, quận Cầu Giấy, Hà Nội;

- Hợp đồng kinh tế số 29/HĐKT 2010/PVI-CONSTREXIM ngày 28/01/2010 về việc đầu tư xây dựng tòa nhà văn phòng PVI;
- Biên bản thỏa thuận giữa Tổng Công ty CP Bảo hiểm Dầu khí Việt Nam (PVI) và Công ty CP Đầu tư và Phát triển PVI (PVI Invest) ngày 03/06/2010 về việc hợp tác đầu tư tòa nhà văn phòng PVI.

Thực trạng dự án:

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

Chi phí đầu tư:

Bảng 24: Dự kiến chi phí đầu tư

Đơn vị tính: triệu đồng

TT	Nội dung	Giá trị
	Tổng chi phí đầu tư	232,028
-	Giá mua dự kiến (USD/m ²)	1,000
-	Diện tích mua	12,212
-	Tỷ giá USD	19,000
	Tổng cộng	232,028

Nguồn vốn đầu tư

Bảng 25: Dự kiến nguồn vốn đầu tư

Đơn vị tính: triệu đồng

TT	Nội dung	Giá trị
1	Vốn tự có của PVI Invest	116,014
2	Vốn vay + Huy động	116,014
	Tổng cộng	232,028

📊 Tiến độ giải ngân vốn

Bảng 26: Dự kiến tiến độ giải ngân vốn

Đơn vị tính: triệu đồng

TT	Nội dung	Giá trị	Thời gian		
			2011	2012	2013
	Giải ngân theo giai đoạn thi công	232,028	116,014	69,608	46,406

📊 Các chỉ tiêu chính của dự án

Bảng 27: Dự kiến các chỉ tiêu chính của dự án

Đơn vị tính: triệu đồng

TT	Nội dung	Giá trị
I	Tổng vốn đầu tư (triệu đồng)	232,028
II	Giá trị hiện tại ròng của dòng tiền (NPV)	147,351
III	Tỷ suất thu hồi vốn nội bộ (IRR)	17.34%
IV	Thời gian thu hồi vốn	07 năm 10 tháng

VII. KẾ HOẠCH SỬ DỤNG SỐ TIỀN THU ĐƯỢC TỪ ĐỢT CHÀO BÁN

Với số tiền thu được từ đợt chào bán (dự kiến 190,9 tỷ đồng), Công ty sẽ sử dụng vào quý IV năm 2010 và trong năm 2011 để tiếp tục triển khai các dự án khu biệt thự cao cấp tại Nhơn Trạch – Đồng Nai, dự án tòa nhà văn phòng tại Thành phố Biên Hòa – Đồng Nai, thực hiện việc góp vốn tham gia cùng PVI đầu tư tòa nhà văn phòng cao cấp tại phường Yên Hòa, quận Cầu Giấy, Hà Nội và bổ sung vốn lưu động.

Bảng 28: Kế hoạch sử dụng số tiền thu được từ đợt chào bán*Đơn vị: triệu đồng*

Dự án	Vốn tự có đầu tư (dự kiến)
Khu biệt thự cao cấp Nhơn Trạch – Đồng Nai	30.460
Dự án tòa nhà văn phòng Biên Hòa-Đồng Nai	2.821
Dự án tòa nhà văn phòng cao cấp tại Yên Hòa, Cầu Giấy	116.014
Bổ sung vốn kinh doanh	41.698
Tổng cộng	190.993

Trong trường hợp số tiền thu được từ đợt phát hành không đáp ứng được số tiền dự kiến tài trợ cho các dự án, Hội đồng quản trị Công ty sẽ xử lý theo hướng phát hành trái phiếu doanh nghiệp và vay các Ngân hàng, các tổ chức khác để đáp ứng nhu cầu giải ngân vốn theo tiến độ của các dự án.

VIII. CÁC ĐỐI TÁC LIÊN QUAN TỚI ĐỢT CHÀO BÁN

TỔ CHỨC KIỂM TOÁN: CÔNG TY TNHH DELOITTE VIỆT NAM

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

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

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