

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN DẦU KHÍ

BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN NĂM 2018

Hà Nội
Ngày 25/4/2019



BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN

(Ban hành kèm theo Thông tư số 155 /2015/TT-BTC ngày 06 tháng 10 năm 2015 của Bộ Tài chính hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán)

BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN NĂM 2018 CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN DẦU KHÍ

I. Thông tin chung

1. Thông tin khái quát

- Tên giao dịch: Công ty CP Bất động sản Dầu khí
- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số: 0102025250
- Vốn điều lệ: 100.000.000.000 đồng
- Địa chỉ: số 52 Quốc Tử Giám – Đống Đa – Hà Nội
- Số điện thoại: 0243.7474.510
- Số fax: 0243.843.1942
- Website: www.petrowaco.vn
- Mã cổ phiếu: PWA

2. Quá trình hình thành và phát triển

- Quá trình hình thành và phát triển:

Công ty cổ phần Bất động sản Dầu khí (PETROWACO) là Doanh nghiệp hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0102025250 do sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp, Luật Doanh nghiệp, Điều lệ Công ty và các quy định pháp lý hiện hành có liên quan. Từ khi thành lập đến nay, Công ty đã 8 lần điều chỉnh Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh và lần điều chỉnh gần nhất vào ngày 30/6/2014, vốn điều lệ của công ty là 100.000.000.000 đồng.

▪ Ngày 25/08/2006, Công ty được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0103013617 đăng ký lần đầu ngày 25/08/2006 do Sở KH&ĐT thành phố Hà Nội cấp với vốn điều lệ là 30.000.000.0000 đồng. Bao gồm các cổ đông sáng lập: Tổng công ty CP Xây lắp dầu khí Việt Nam, Tổng công ty Đầu tư Nước và Môi trường Việt Nam và 2 cá nhân khác.

▪ Tháng 4/2008, Công ty tổ chức thành công Đại hội đồng cổ đông thành lập.

▪ Ngày 29/10/2009, Công ty Cổ phần Bất động sản Dầu khí được Ủy ban Chứng khoán Nhà nước (UBCKNN) chấp thuận hồ sơ đăng ký Công ty đại chúng theo Công văn số 2340/UBCK-QLPH của UBCKNN.

▪ Ngày 01/10/2018, Công ty được Trung tâm Lưu ký Chứng khoán Việt Nam (VSD) cấp Giấy Chứng nhận Đăng ký Chứng khoán số 83/2018/GCNCP-VSD, với tổng số lượng cổ phiếu đăng ký là 10.000.000 cổ phiếu.

3. Ngành nghề và địa bàn kinh doanh

Ngành nghề kinh doanh:

Hiện nay, Công ty đang đăng ký nhiều ngành nghề kinh doanh, nhưng hoạt động của Công ty tập trung vào một số ngành nghề kinh doanh chính cụ thể như sau:

- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sở dụng hoặc đi thuê;
- Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất.

Địa bàn kinh doanh:

- + Thành phố Hà Nội;
- + Tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

4. Thông tin về mô hình quản trị, tổ chức kinh doanh và bộ máy quản lý

Mô hình quản trị:

- Cơ cấu tổ chức của Công ty bao gồm: Đại hội đồng cổ đông, Ban kiểm soát, Hội đồng Quản trị, Ban Tổng giám đốc và các Phòng, Ban, Chi nhánh (có 03 Phòng chức năng: Phòng Tổ chức Hành chính; Phòng Tài chính Kế toán; Phòng Kế hoạch Đầu tư; Chi nhánh Công ty – Ban điều hành Dự án 97-99 Láng Hạ; Chi nhánh TP Hồ Chí Minh và 01 Sàn giao dịch Bất động sản Dầu khí.)

Cơ cấu bộ máy quản lý:

- 01 Chủ tịch Hội đồng Quản trị kiêm Tổng giám đốc; 01 Phó Tổng giám đốc kiêm Giám đốc Chi nhánh – Ban điều hành Dự án 97-99 Láng hạ; 01 Phó tổng giám đốc kiêm Trưởng phòng Đầu tư và kiêm Giám đốc Chi nhánh TP Hồ Chí Minh; 01 Kế toán trưởng; 01 Phó trưởng Phòng Tổ chức Hành chính; 02 phó trưởng phòng Đầu tư; 02 Phó GD Chi nhánh – Ban điều hành Dự án 97-99 Láng Hạ; 01 Giám đốc Sàn giao dịch Bất động sản.

5. Định hướng phát triển

- Tiếp tục chỉ đạo sửa đổi, bổ sung hoàn thiện hệ thống văn bản, quy chế nội bộ. Giám sát chặt chẽ chi phí đầu vào, giá bán đầu ra. Thường xuyên kiểm tra Ban điều hành trong việc thực hiện các quy chế, quy định nghị quyết, quyết định của Hội đồng quản trị, Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông, Điều lệ công ty và quy định của Pháp luật.

- Chỉ đạo ban điều hành phải tập trung cao độ, kiên quyết hơn, bám sát hơn trong việc quản lý sản xuất, quản lý tài chính, quản lý lao động. Tìm mọi biện pháp để không ngừng nâng cao năng suất lao động, đầu tư khoa học công nghệ, nâng cao năng lực đội ngũ làm công tác quản lý, nâng cao trình độ chuyên môn cho cán bộ, công nhân kỹ thuật...

- Đổi mới hoạt động của Hội đồng quản trị, nâng cao hiệu lực và hiệu quả giám sát, điều hành chỉ đạo trên cơ sở tuân thủ chặt chẽ các quy định của pháp luật và Điều lệ công ty, đảm bảo tạo điều kiện tối đa để phát huy năng lực và sự chủ động của ban điều hành.

- Tạo điều kiện thuận lợi để Ban kiểm soát hoạt động của theo đúng quy chế, quy định của Pháp luật, trên nguyên tắc phòng ngừa là chính, tránh sai sót ngay từ những khâu đầu tiên trong mọi hoạt động nhất là hoạt động tài chính, hoạt động đầu tư.

- Tiếp tục tận dụng sự chỉ đạo, giúp đỡ của Tổng công ty Viwaseen cũng như các cổ đông sáng lập một cách có hiệu quả hơn nữa.

- Phát triển Công ty với một tốc độ nhanh chóng để trở thành Tổng công ty có thương hiệu lớn trong thị trường đầu tư kinh doanh Bất động sản trong thời gian tới.

- Phát triển Công ty thành một trong những đơn vị có lãnh thổ khai thác về mảng kinh doanh Bất động sản trải rộng hàng đầu tại Việt Nam.

- Trở thành một Tổng công ty lớn mạnh trên nhiều lĩnh vực hoạt động nhằm thỏa mãn tối đa nhu cầu tiêu dùng của con người thông qua các hình thức cung cấp nhiều gói sản phẩm, dịch vụ vào năm 2025.

- Huy động được nhiều nguồn vốn với nhiều hình thức khác nhau trên thị trường vốn trong và ngoài nước để đảm bảo cho chiến lược phát triển mở rộng lĩnh vực hoạt động của mình.

- Là một trong những đơn vị đảm bảo về khả năng sinh lời trên vốn cao trong lĩnh vực đầu tư bất động sản, đảm bảo lợi ích cao nhất cho các cổ đông.

6. Các rủi ro:

- Nguồn vốn phục vụ triển khai các dự án: Trong thời gian tới, để tiếp tục thực hiện đầu tư, nguồn vốn chủ yếu mà Công ty sử dụng sẽ đến từ các nguồn vốn huy động từ các dự án đủ điều kiện kinh doanh, vốn vay các tổ chức tín dụng. Các nguồn vốn này sẽ bị

ảnh hưởng trực tiếp từ khó khăn của nền kinh tế, chính sách thắt chặt tín dụng của Nhà nước đối với việc đầu tư dự án bất động sản, nguồn vốn vay sẽ rất khó tiếp cận do các chính sách tiền tệ mà chính phủ, ngân hàng nhà nước áp dụng đối với khối ngân hàng. Mặt khác vốn huy động từ khách hàng của Công ty sụt giảm so với khả năng mà các dự án đủ tiêu chuẩn huy động vốn có thể mang lại do: giá bất động sản suy giảm; thị trường BĐS đóng băng cùng với việc thắt chặt tín dụng và cung tiền của nhà nước khiến cho nhu cầu mua bất động sản giảm theo.

- Khó khăn đến từ nội tại của thị trường bất động sản: việc thị trường bất động sản dự kiến tiếp tục đón nhận hàng loạt dự án với hàng ngàn sản phẩm đã và sẽ được chào bán cũng ảnh hưởng đến việc kinh doanh sản phẩm bất động sản trong năm 2019, trong bối cảnh hàng loạt các dự án bất động sản đã phải giảm giá về mức hòa vốn hoặc thậm chí chấp nhận lỗ để thu hồi một phần vốn đầu tư ngay từ nửa cuối năm 2018. Điều này chỉ ra xu hướng các sản phẩm bất động sản sẽ tiếp tục phải giảm giá và việc tiêu thụ, thanh khoản của các sản phẩm này trong năm 2019 sẽ tiếp tục rất khó khăn đặc biệt với một bộ phận các nhà đầu tư bất động sản cả cá nhân và pháp nhân đã đầu tư vào các dự án trong thời gian trước.

II. Tình hình hoạt động trong năm

1. Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh

1.1. Những kết quả đạt được:

- Trong năm 2018, tuy vẫn còn gặp khó khăn nhưng Công ty đã tập trung mọi nguồn lực nội tại kết hợp với các chính sách linh động trong công tác triển khai đầu tư, kinh doanh bất động sản, linh hoạt trong huy động vốn và sự nỗ lực của từng cán bộ CNV của Công ty. Công ty CP Bất động sản Dầu khí đã khắc phục được những khó khăn và cố gắng đảm bảo cơ bản về hiệu quả và năng lực kinh doanh của Công ty, đảm bảo được cơ bản các quyền lợi của người lao động cũng như các cổ đông.

1.2. Các chỉ tiêu chính thể hiện kết quả SXKD năm 2019

* Chỉ tiêu về đầu tư xây dựng cơ bản:

DVT: triệu đồng

	Các dự án chính	Thực hiện năm 2017	KH năm 2018	Thực hiện năm 2018	Tỷ lệ hoàn thành	
					% so với năm 2017	% so với KH 2018
1	Giá trị đầu tư phát triển	223.280	265.500	284.590	127%	107%
	Dự án Khu nhà ở Tân Thành	800	1.500	1.120	140%	75%
	Dự án 97-99 Láng Hạ	202.500	226.000	262.380	130%	116%
	Dự án 59-63 Huỳnh Thúc Kháng	480	12.000	1.390	289%	12%
	Dự án C1 Thành Công	19.500	25.000	19.700	101%	79%
	Công tác phát triển Dự án	0	1.000	0		
2	Doanh thu	22.762	275.000	86.224	379%	31.4%
	Dự án Khu nhà ở Tân Thành	21.594	1.500	13.577	63%	905%
	Dự án 97-99 Láng Hạ	0	271.500	71.656		26%
	Doanh thu từ hoạt động tài chính, hoạt động khác	1.168	2.000	991	85%	50%
3	Lợi nhuận trước thuế	1.911	14.000	7.948	416%	57%
4	Lợi nhuận sau thuế	1.097	11.200	7.948	725%	71%
5	Tỷ lệ chia cổ tức	3%	7%	7%	233%	100%

- Tuy Công ty đã triển khai công tác bán hàng đối với dự án 97-99 Láng Hạ, Dự án C1 Thành Công tuy nhiên do đặc thù các dự án đầu tư kinh doanh bất động sản theo quy định chưa thể ghi nhận doanh thu khi chưa bàn giao nhà cho khách hàng (Điều 79 Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính). Việc chưa bàn giao được cho khách hàng lý do chính như sau:

+ Quý IV/2018, Tổng công ty CP Vinaconex (Tổng thầu xây dựng công trình) đã thay đổi từ chủ sở hữu là Nhà nước sang sở hữu tư nhân (Nhà nước bán 60% vốn tại Tổng Công ty Vinaconex), vì vậy đã có sự thay đổi lớn trong hệ thống quản lý điều hành dẫn đến việc thi công hoàn thiện công trình bị chậm rất nhiều. Dự kiến tháng 10/2018 xong toàn bộ công trình nhưng hết Quý IV/2018 công trình vẫn chưa được hoàn thiện xong do đó chưa thể nghiệm thu và bàn giao cho khách hàng.

- Công ty đã làm việc và thống nhất tiến hành bàn giao một phần căn hộ, sản phẩm văn phòng và dịch vụ thương mại cho khách hàng theo đề xuất và yêu cầu của khách hàng đề nghị được nhận bàn giao để sửa chữa, cải tạo nội thất theo nhu cầu cá nhân.

- Trong năm 2018, Công ty chỉ tiến hành bàn giao được cho khách hàng một phần căn hộ, sản phẩm văn phòng và dịch vụ thương mại vì vậy ảnh hưởng tới việc ghi nhận doanh thu năm 2018 không đạt theo kế hoạch, trong khi đó các chi phí vốn, chi phí quản lý của Công ty không thay đổi. Tuy nhiên Công ty vẫn thực hiện việc chi trả cổ tức năm 2018 dự kiến là 7% theo đúng kế hoạch đã được Đại hội cổ đông thông qua.

1.3. Nguyên nhân, khó khăn và hạn chế :

- Tình hình triển khai một số dự án chưa đáp ứng tiến độ kế hoạch đề ra..
- Cơ cấu tổ chức bộ máy của Công ty thu hẹp, đội ngũ cán bộ chuyên môn ít nên cũng ảnh hưởng đến công tác triển khai thực hiện các dự án.
- Cơ chế chính sách về đất đai, bồi thường, hỗ trợ GPMB và các thủ tục chuẩn bị đầu tư, thực hiện đầu tư vẫn còn rườm rà và chưa cụ thể; Chi phí thực hiện và thời gian kéo dài; Một số cơ quan có thẩm quyền vẫn còn tình trạng chưa thực sự hỗ trợ các doanh nghiệp do đó công tác triển khai các thủ tục về đầu tư, xây lắp, đất đai... rất vất vả và kéo dài cũng đã ảnh hưởng một phần đến kế hoạch SXKD của Công ty.

2/ Tổ chức và nhân sự

- Danh sách Ban điều hành:

tt	Họ và tên	Chức vụ	Tóm tắt lý lịch	TL sở hữu CP có quyền BQ
1	Ô. Thân Thế Sơn	Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng giám đốc	Sinh ngày 17/8/1960 Nơi đăng ký hộ khẩu thường trú: 35 Hồ Đắc Di, phường Nam Đồng, quận Đống Đa, Hà Nội Chỗ ở hiện tại: 212A Lò Đức, Hà Nội. Số CMTND: 011854724 cấp ngày 22/6/2006 tại CA Hà Nội Nghề nghiệp: Thạc sỹ Kinh tế. Kỹ sư Xây dựng Là Đảng viên ĐCS Việt Nam.	
2	Bà Trần Thị Phương Hoa	Ủy viên HĐQT, Phó Tổng giám đốc kiêm Giám đốc Chi nhánh-Ban điều hành Dự án 97-99 Láng hạ, Đống đa, HN	Sinh ngày 17/9/1965 Địa chỉ thường trú: 29 Lò Sũ, Hà Nội Số CMTND: 011098906 cấp ngày 27/01/2005 tại Công an TP Hà Nội. Nghề nghiệp: Kỹ sư Xây dựng Là Đảng viên Đảng cộng sản Việt Nam	

3	Ô. Nguyễn Thái Hoàng	Phó Tổng giám đốc kiêm Trưởng Phòng Kế hoạch Đầu tư, kiêm Giám đốc Chi nhánh TP HCM	Sinh ngày: 29/8/1974 Địa chỉ thường trú: số 169 Bà Triệu, Lê Đại Hành, Hai Bà Trưng, Hà Nội Số CMTND: 031074001507 cấp ngày 30/9/2015 do Cục trưởng Cục cảnh sát ĐKQL cư trú và DLQG về dân cư ký Nghề nghiệp: Kiến trúc sư Là Đảng viên Đảng cộng sản Việt Nam	
4	Bà Trần Hương Liên	Kế toán trưởng	Sinh ngày: 22/4/1981 Địa chỉ thường trú: Phòng 607, G3 CD, khu ĐTM Yên Hòa, Cầu Giấy, Hà Nội Số CMTND: 013468187 cấp ngày 09/11/2011 tại CA Hà Nội Nghề nghiệp: Cử nhân Kinh tế Là Đảng viên Đảng cộng sản Việt Nam	

- Số lượng cán bộ, nhân viên:

+ Tổng số CBNV: 25 người, trong đó cộng tác viên là 04 người.

+ Ban lãnh đạo Công ty luôn chú trọng đến các hoạt động chăm lo đời sống cho CBNV đã đề xuất những hình thức, biện pháp thiết thực để thực hiện các chế độ chính sách liên quan đến quyền lợi và nghĩa vụ của CBNV như chính sách, pháp luật về lao động, tiền lương, tiền thưởng, chính sách BHXH, BHYT, trả lương đầy đủ, đúng thời gian quy định; ... Thường xuyên quan tâm đến CBNV thông qua việc tổ chức thăm hỏi, trợ cấp, động viên có hoàn cảnh khó khăn, ốm đau, sinh nở hoặc có việc hiếu, hỷ... Chu động trong việc tổ chức mừng sinh nhật, tổ chức tham quan, dã ngoại; tổ chức kỷ niệm, tặng quà cho các nữ CBNV nhân ngày Quốc tế phụ nữ, ngày thành lập Hội liên hiệp phụ nữ Việt Nam ...

+ Ban lãnh đạo thường xuyên quan tâm đến việc cải thiện điều kiện làm việc cho CBNV: thường xuyên bổ sung, sửa chữa, bảo dưỡng trang thiết bị, máy móc, bàn, ghế làm việc, hệ thống chiếu sáng... nhằm tạo môi trường làm việc chuyên nghiệp cho CBNV góp phần nâng cao chất lượng và hiệu suất công việc.

+ Công tác Công đoàn, Đoàn thanh niên: Công đoàn Công ty đã quan tâm, chăm lo đời sống cán bộ công nhân viên, tổ chức các cuộc tham quan, nghỉ mát nhằm nâng cao đời sống văn hóa tinh thần, tạo sức mạnh đoàn kết trong Công ty.

3. Tình hình đầu tư, tình hình thực hiện các dự án

3.1. Các khoản đầu tư lớn:

3.1.1. Tình hình thực hiện các dự án:

A/. Dự án đầu tư xây dựng lại Khu tập thể cũ 97-99 Láng Hạ, Đống Đa, Hà Nội:

Trong năm 2018, Công ty đã phối hợp chặt chẽ với Tổng công ty Vinaconex (đơn vị hợp tác đầu tư) chỉ đạo Ban điều hành dự án 97-99 Láng Hạ tập trung triển khai các công việc:

a. Công tác thi công xây dựng: Tiếp tục triển khai công tác thi công xây dựng phần hoàn thiện đảm bảo an toàn, chất lượng;

- Hoàn tất hồ sơ nghiệm thu công tác PCCC và nghiệm thu công trình đưa vào sử dụng.

- Dự kiến bàn giao công trình đưa vào sử dụng trong Tháng 4/2019.

b. Công tác kinh doanh bán hàng:

Sau khi được phê duyệt phương án kinh doanh, kế hoạch bán hàng, Hai Bên Liên danh đã triển khai bán thành công 85% số lượng căn hộ thương mại và sản phẩm phòng dịch vụ thương mại tính đến hết Tháng 12/2018.

c. Các nội dung khác:

- Đã tổ chức nhiều cuộc họp, làm việc với 04 đơn vị thuộc Tập đoàn Dầu khí (PVEP, PVOIL Thái Bình, PVOIL LUBE và DMC) để giải quyết dứt điểm công tác GPMB, thanh lý Hợp đồng GPMB đã ký Tháng 10/2009 và trả tiền đền bù hỗ trợ theo phương án GPMB được duyệt cho 03 đơn vị với giá trị khoảng 28 tỷ đồng/30 tỷ đồng. Tuy nhiên đối với Tổng công ty DMC, dù đã họp, làm việc rất nhiều lần song đến nay đơn vị này vẫn không thống nhất chấm dứt Phương án GPMB và thanh lý Hợp đồng GPMB đã ký tháng 10/2009.

- Trong năm 2018, Công ty Petrowaco đã phối hợp chặt chẽ với liên doanh đầu tư Tổng công ty Vinaconex và Chi nhánh Công ty CP Bất động sản Dầu khí-Ban Điều hành DA 97-99 Láng Hạ kịp thời giải quyết các công việc phát sinh, làm việc với các cơ quan chức năng, thanh tra, kiểm tra các cấp về thủ tục, chất lượng, An toàn lao động, vệ sinh môi trường tại Dự án...và đã cơ bản đáp ứng được các yêu cầu của các cơ quan chức năng.

- Công tác Quản lý sau đầu tư: Liên danh đã làm việc, đàm phán và lựa chọn đơn vị có năng lực kinh nghiệm thực hiện việc quản lý tòa nhà sau đầu tư, dự kiến trong vòng 01 năm khi chưa thành lập Ban quản trị Tòa nhà theo qui định.

B/. Dự án đầu tư xây dựng lại Khu tập thể cũ 59-63 Huỳnh Thúc Kháng

- Tập hợp hồ sơ pháp lý, cơ chế chính GPMB, bản vẽ thiết kế mặt bằng căn hộ TĐC gửi Ban đại diện tổ dân phố để tiếp tục xin ý kiến đóng góp từ phía người dân.

- Tổ chức cuộc họp Lãnh đạo Công ty với toàn bộ các hộ dân trong khu tập thể.

- Làm việc với đơn vị tư vấn để nghiên cứu điều chỉnh cơ cấu mặt bằng căn hộ TĐC; Tập hợp hồ sơ dự án, làm việc với Ngân hàng MB-Chi nhánh Thăng Long để được cam kết cung ứng vốn cho dự án theo yêu cầu của các hộ dân.

- Công ty đã ký hợp đồng với chuyên gia kinh tế để tính toán lại phương án kinh tế, phân tích hiệu quả đầu tư của dự án để có cơ sở xem xét về hệ số TĐC của dự án (Theo nguyện vọng của các hộ dân là 2,3 lần. Phương án GPMB được duyệt là 2 lần do Dự án có diện tích đất xây dựng nhỏ, số lượng diện tích văn phòng, thương mại nhiều, 15 tầng thương mại-Văn phòng/ 25tầng).

- Phối hợp với chính quyền Phường Láng Hạ, UBND quận Đống Đa, Ban chỉ đạo GPMB Thành phố tổ chức nhiều cuộc họp với các hộ dân để trao đổi tháo gỡ những tồn tại liên quan đến quyền lợi của người dân (đặc biệt là hệ số TĐC) cũng như làm việc với các Sở, Ngành của Thành phố về việc thành lập Hội đồng BTHT và TĐC của dự án. Đến nay đã thành lập được Hội đồng BTHT & TĐC. Tổ công tác: Tuy nhiên vẫn chưa thống nhất được với các hộ dân về hệ số đền bù TĐC và Công tác GPMB của dự án gặp rất nhiều khó khăn, chưa tìm được hướng giải quyết. Đây là một trong những trở ngại, khó khăn rất lớn của Dự án và ảnh hưởng nhiều tới hiệu quả đầu tư của dự án..

- Công tác tìm kiếm đối tác hợp tác đầu tư: Thực hiện theo Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông, HĐQT Công ty, thời gian dài qua Công ty đã nỗ lực tìm kiếm, đàm phán với một số đối tác có năng lực, kinh nghiệm như Tổng công ty Vinaconex; Tổng công ty UDIC; Tổng công ty PVC; Tập đoàn Hà Đô... Tuy nhiên sau khi nghiên cứu xem xét hầu hết các đối tác đều cân nhắc và chưa có ý định tham gia hợp tác do tính hiệu quả của dự án không cao cũng như sự phức tạp, khó khăn của công tác GPMB tại dự án.

- Năm 2018, Công ty đã xây dựng phương án hợp tác đầu tư phù hợp với tình hình thực tế triển khai dự án và trình HĐQT Công ty phê duyệt để làm cơ sở đàm phán, thương thảo với các đối tác trong thời gian tới và dự kiến sẽ tập trung tìm kiếm và ký kết Liên danh hợp tác đầu tư để cùng triển khai thực hiện dự án theo Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông, HĐQT Công ty trong năm 2019.

C/. Dự án Khu nhà ở Dầu khí, huyện Tân Thành, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu

- Tính đến hết Tháng 12/2018, Dự án đã hoàn thành công tác bán hàng đối với toàn

bộ diện tích đất ở (108 nền liền kề, biệt thự) và lô đất chung cư. Hiện còn lô đất Văn phòng, Nhà Hàng, TTTM (Khoảng 4.600m²) chưa kinh doanh được do nhu cầu tại khu vực không cao.

- Hoàn thành thủ tục cấp sổ đỏ cho các khách hàng đã thanh toán đủ theo quy định tại hợp đồng mua bán.

- Phối hợp với các cá nhân, đơn vị môi giới tại địa bàn để đẩy mạnh công tác kinh doanh bán hàng đối với lô đất Văn phòng, TTTM-Nhà hàng nhằm sớm thu hồi nốt nguồn vốn và có kinh phí chi trả tiền thuê đất đối với lô đất Văn phòng, TTTM-Nhà hàng.

- Liên hệ, làm việc với các cơ quan chức năng tại địa bàn về định hướng xin chuyển đổi mục đích sử dụng đất tại Lô Văn phòng, TTTM-Nhà hàng sang đất ở tuy nhiên việc điều chỉnh quy hoạch rất phức tạp, tốn kém và mất nhiều thời gian, do đó Công ty đã nghiên cứu, tổng hợp các thông tin để đánh giá quyết định.

- Liên hệ, làm việc với các cơ quan chức năng của Huyện Tân Thành để triển khai thủ tục xin bàn giao diện tích đất cây xanh, giao thông của dự án cho cơ quan chuyên ngành quản lý.

D/. Dự án xây dựng mới chung cư nguy hiểm C1 – Thành công, Hà Nội:

- Thi công xong phần kết cấu BTCT. Xây tường bao mặt ngoài công trình.

- Hoàn thành 90% trát mặt ngoài công trình.

- Công tác kinh doanh bán căn hộ thương mại đạt được 65%.

E/. Dự án xây dựng cải tạo Nhà B1, ngõ 133 Thái Thịnh, Đống Đa, Hà Nội:

- Ngày 21/9/2017, Vinaconex và Petrowaco đã ký Thỏa thuận nguyên tắc số: 233/2017/TTNT-HĐQT về việc Hợp tác đầu tư Dự án cải tạo, xây dựng lại khu tập thể cũ B1, ngõ 133 Thái Thịnh, quận Đống Đa, Hà Nội.

- Liên danh đã thành lập Ban chuẩn bị dự án B1 gồm nhân sự của hai bên để thực hiện công tác chuẩn bị đầu tư dự án theo đúng quy trình tại Nghị định số 101/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ; Chuẩn bị hồ sơ đề nghị lựa chọn Chủ đầu tư.

- Hồ sơ đề nghị lựa chọn chủ đầu tư dự án đã được liên ngành thành phố Hà Nội xem xét, cho ý kiến và đã được Sở Xây dựng tổng hợp tại văn bản số 5456/SXD-PTĐT ngày 22/6/2018. Theo nội dung văn bản này để được lựa chọn làm chủ đầu tư Liên danh cần phải lập phương án bồi thường, hỗ trợ tạm cư, tái định cư quy định tại Điều 14 Nghị định số 101/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015.

- Liên danh đã tổ chức cuộc họp có sự tham gia của UBND phường Láng Hạ, Ban đại diện tổ dân phố khu tập thể B1 để thống nhất việc lập phương án bồi thường, hỗ trợ tạm cư, tái định cư theo quy định và hoàn thiện hồ sơ báo cáo UBND Thành phố chấp thuận cho Liên danh là chủ đầu tư dự án: Sau khi được giao làm Chủ đầu tư. Liên doanh sẽ làm việc với Sở Quy hoạch-Kiến trúc Hà Nội để xin cấp chính thức các chỉ tiêu quy hoạch của lô đất để xây dựng phương án kinh tế, phương án đền bù GPMB (hệ số TĐC) để có cơ sở đánh giá hiệu quả đầu tư của dự án trình HĐQT Công ty phê duyệt chủ trương đầu tư và hợp tác đầu tư.

3.1.2. Đầu tư tài chính:

A/. Công tác tài chính:

- Đối với việc chi trả cổ tức năm 2018 : Công ty dự kiến chi trả cổ tức năm 2018 theo đúng kế hoạch là 7%. Căn cứ và vào tình hình nguồn vốn SXKD, Công ty sẽ quyết định thời điểm chi trả trong năm 2019.

- Thực hiện việc lập và nộp các báo cáo tài chính đầy đủ và kịp thời theo quy định hiện hành

- Đảm bảo vốn tự có và vốn vay để giải ngân cho dự án 97-99 Láng Hạ đúng tiến độ.

- Có kế hoạch và thu xếp đủ các nguồn vốn cho các dự án C1 Thành Công, dự án 59-63 Huỳnh Thúc Kháng.

- Tiếp tục phối hợp chặt chẽ với Công ty CP Đô thị sinh thái Dầu khí Hoà Bình để thu hồi công nợ còn đang tồn tại đối với Dự án Khu nhà ở Dầu khí Hòa Bình.

- Thực hiện đúng các quy định pháp luật hiện hành về công tác tài chính – kế toán.

4.2. Công tác đầu tư góp vốn:

Tính đến thời điểm hiện tại Công ty đã tham gia góp vốn vào các Công ty (từ năm 2007 và năm 2008) với số tiền là 8 tỷ đồng, chi tiết như sau:

- Công ty CP Phát triển nhân lực, Thương mại và Du lịch Viwaseen (Viwaseen.TMC): 1,5 tỷ đồng. Công ty Viwaseen.TMC nhiều năm thua lỗ và năm 2018 tiếp tục thua lỗ, do vậy không có khả năng bảo toàn nguồn vốn. Công ty Petrowaco đã phải trích lập quỹ dự phòng là 960.608.833 đồng đối với khoản đầu tư này.

- Công ty CP Đầu tư Khu công nghiệp Dầu khí- Idico Long Sơn: 4 tỷ đồng. Tình hình SXKD liên tục không đạt theo kế hoạch đề ra, Công ty Petrowaco chưa nhận được cổ tức kể từ khi tham gia góp vốn đầu tư. Công ty Petrowaco đã phải trích lập quỹ dự phòng là 2.760.000.000 đồng cho khoản đầu tư này.

- Công ty CP Đầu tư và Phát triển Dịch vụ Dầu khí (PISD): 2,5 tỷ đồng. Tình hình SXKD ổn định, theo báo cáo tài chính hàng năm vẫn có lợi nhuận tuy nhiên lợi nhuận không cao và đã có trả cổ tức.

4/ Tình hình tài chính

4.1. Tình hình tài chính:

a) Tình hình tài chính

Chỉ tiêu	ĐVT: đồng		
	Năm 2017	Năm 2018	% tăng giảm
<i>*Đối với tổ chức không phải là tổ chức tín dụng và tổ chức tài chính phi ngân hàng</i>			
Tổng giá trị tài sản	556.514.850.786	697.787.264.498	1.25
Doanh thu thuần	21.726.414.335	85.999.377.696	3.95
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	1.866.950.648	21.911.829.849	11.7
Lợi nhuận khác	45.012.621	(465.576.816)	-10.3
Lợi nhuận trước thuế	1.911.963.269	21.446.253.036	11.2
Lợi nhuận sau thuế	1.097.462.421	21.446.253.036	19.5
Tỷ lệ lợi nhuận trả cổ tức	3%	7%	1.14
<i>* Đối với tổ chức tín dụng và tổ chức tài chính phi ngân hàng</i>			
Tổng giá trị tài sản			
Doanh thu			
Thuế và các khoản phải nộp			
Lợi nhuận trước thuế			
Lợi nhuận sau thuế			

b) Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu:

Chỉ tiêu	Năm 2017	Năm 2018	Ghi chú
<i>1. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán</i>			
Hệ số thanh toán ngắn hạn:			
Tài sản ngắn hạn/Nợ ngắn hạn	0,32	1,13	
Hệ số thanh toán nhanh:			
<u>Tài sản ngắn hạn - Hàng tồn kho</u> Nợ ngắn hạn	0,277	0,146	
<i>2. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn</i>			
Hệ số Nợ/Tổng tài sản	3,3	0,84	
Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu	4,3	5,37	
<i>3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động</i>			
Vòng quay hàng tồn kho:			
Giá vốn hàng bán/Hàng tồn kho bình quân	0,76	0,088	
Doanh thu thuần/Tổng tài sản	0,039	0,12	
<i>4. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời</i>			
Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	0,05	0,249	
Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu	0,01	0,19	
Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản	0,0019	0,03	
Hệ số Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/Doanh thu thuần	0,08	0,25	

5/ Cổ phần:

Tổng số cổ phần và loại cổ phần đang lưu hành: 10.000.000 CP phổ thông

Số lượng cổ phần chuyển nhượng tự do: 10.000.000 CP

Số lượng cổ phần bị hạn chế chuyển nhượng theo quy định của pháp luật, Điều lệ công ty hay cam kết của người sở hữu: 0

Công ty cổ chứng khoán giao dịch tại nước ngoài hay bảo trợ việc phát hành và niêm yết chứng khoán tại nước ngoài, cần nêu rõ thị trường giao dịch, số lượng chứng khoán được giao dịch hay được bảo trợ và các thông tin quan trọng liên quan đến quyền, nghĩa vụ của công ty liên quan đến chứng khoán giao dịch hoặc được bảo trợ tại nước ngoài: 0

Cơ cấu cổ đông: Nêu cơ cấu cổ đông phân theo các tiêu chí tỷ lệ sở hữu (cổ đông lớn, cổ đông nhỏ):

Cổ đông tổ chức: 44,94%

Cổ đông cá nhân: 55,06%

Cổ đông trong nước: 100%

Cổ đông nước ngoài: 0

Cổ đông nhà nước: 0

Các cổ đông khác: 0

7/ Tình hình thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu:

Các đợt tăng vốn cổ phần trong năm bao gồm các đợt chào bán ra công chúng, chào bán riêng lẻ, chuyển đổi trái phiếu, chuyển đổi chứng quyền, phát hành cổ phiếu thưởng, tra cổ tức bằng cổ phiếu...vvv thành cổ phần: 0

8/ Giao dịch cổ phiếu quỹ: số lượng cổ phiếu quỹ hiện tại: 0

Các giao dịch cổ phiếu quỹ đã thực hiện trong năm bao gồm thời điểm thực hiện giao dịch, giá giao dịch và đối tượng giao dịch: 0

9/ Các chứng khoán khác:

Các đợt phát hành chứng khoán khác đã thực hiện trong năm: 0

Số lượng, đặc điểm các loại chứng khoán khác hiện đang lưu hành: 0

Các cam kết chưa thực hiện của công ty với cá nhân, tổ chức khác liên quan đến việc phát hành chứng khoán: 0

6. Báo cáo tác động liên quan đến môi trường và xã hội của công ty

6.1. Quản lý nguồn nguyên vật liệu:

- Là một doanh nghiệp đầu tư và kinh doanh bất động sản hàng đầu tại Việt Nam với các dự án đa dạng về quy mô, Petrowaco luôn tự ý thức được trách nhiệm của mình đối với các cổ đông, với cộng đồng xã hội và với môi trường. Phát triển bền vững là một phần không thể tách rời với chủ trương và định hướng phát triển của công ty:

+ Tuân thủ các quy định pháp luật về môi trường, tiết kiệm vật liệu, năng lượng và nguồn nước.

+ Áp dụng các biện pháp thi công, đưa vào các sáng kiến nhằm tiết kiệm tối đa vật liệu sử dụng mà vẫn đảm bảo chất lượng công trình.

+ Quan tâm nghiên cứu, nỗ lực sử dụng một phần vật liệu tái chế nhằm nâng cao tỷ lệ vật liệu tái sử dụng được nâng cao.

6.2. Tiêu thụ năng lượng:

+ Việc tiêu thụ năng lượng của Petrowaco chủ yếu là tại các tòa nhà mà Petrowaco đang làm chủ đầu tư và quản lý. Để tiết kiệm năng lượng tại đó, Petrowaco thường xuyên đưa vào sử dụng các hệ thống điều khiển tòa nhà thông minh và hệ thống sử lý nước thải hiệu quả để giảm thiểu chi phí, tiết kiệm năng lượng tiêu thụ.

6.3. Tiêu thụ nước:

+ Tại các dự án Petrowaco làm chủ đầu tư luôn triển khai các giải pháp đảm bảo việc sử dụng nguồn nước hiệu quả và tiết kiệm nhất. Việc tái sử dụng nước cũng được các Ban điều hành ưu tiên áp dụng (nếu có thể). Các dự án bất động sản của Petrowaco tại Hà nội hiện chủ yếu sử dụng nguồn nước sạch từ các Dự án như: Dự án nước Sông Đà: ...

6.4. Tuân thủ pháp luật về bảo vệ môi trường

+ Trong năm 2019 và các năm trước đó, Petrowaco luôn ý thức và tuân thủ chặt chẽ các quy định của Pháp luật về môi trường. Chính vì vậy, công ty chưa từng bị xử phạt vi phạm do không tuân thủ Pháp luật về môi trường.

III. Báo cáo và đánh giá của Ban Giám đốc (Ban Giám đốc báo cáo và đánh giá về tình hình mọi mặt của công ty

1. Đánh giá kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh:

DVT: triệu đồng

	Các dự án chính	Thực hiện năm 2017	KH năm 2018	Thực hiện năm 2018	Tỷ lệ hoàn thành	
					% so với năm 2017	% so với KH 2018
1	Giá trị đầu tư phát triển	223.280	265.500	284.590	127%	107%
	Dự án Khu nhà ở Tân Thành	800	1.500	1.120	140%	75%
	Dự án 97-99 Láng Hạ	202.500	226.000	262.380	130%	116%
	Dự án 59-63 Huỳnh Thúc Kháng	480	12.000	1.390	289%	12%
	Dự án C1 Thành Công	19.500	25.000	19.700	101%	79%
	Công tác phát triển Dự án	0	1.000	0		

2	Doanh thu	22.762	275.000	86.224	379%	31.4%
	Dự án Khu nhà ở Tân Thành	21.594	1.500	13.577	63%	905%
	Dự án 97-99 Láng Hạ	0	271.500	71.656		26%
	Doanh thu từ hoạt động tài chính, hoạt động khác	1.168	2.000	991	85%	50%
3	Lợi nhuận trước thuế	1.911	14.000	7.948	416%	57%
4	Lợi nhuận sau thuế	1.097	11.200	7.948	725%	71%
5	Tỷ lệ chia cổ tức	3%	7%	7%	233%	100%

2. Dự kiến các chỉ tiêu chính của kế hoạch năm 2019:

STT	NỘI DUNG	Đơn vị tính	Kế hoạch 2019
I	Chỉ tiêu đầu tư phát triển	tỷ đồng	217,3
	Đầu tư các dự án phát triển và xây dựng cơ bản	tỷ đồng	217,3
	Đầu tư mua sắm TSCĐ+công cụ, dụng cụ	tỷ đồng	
II	Chỉ tiêu tổng doanh thu		
1	Doanh thu từ các công trình, dự án	tỷ đồng	309,00
	Dự án 97 Láng Hạ	tỷ đồng	309,00
	Dự án khu nhà ở Dầu khí tân thành	tỷ đồng	
2	Doanh thu từ hoạt động tài chính, hoạt động khác	tỷ đồng	0,4
III	Chỉ tiêu chi phí		
	Giá vốn hàng bán		283.34
	Chi phí quản lý doanh nghiệp	tỷ đồng	5,5
	Chi phí bán hàng	tỷ đồng	3,0
IV	Chỉ tiêu lợi nhuận		
1	Lợi nhuận trước thuế TNDN	tỷ đồng	17,56
2	Lợi nhuận sau thuế	tỷ đồng	17,46
V	Dự kiến phân chia lợi nhuận		
1	Trích quỹ dự trữ (5%) để bổ sung vào vốn điều lệ	tỷ đồng	0,87
2	Trích quỹ phúc lợi (10%)	tỷ đồng	1,75
3	Thưởng HĐQT, Ban KS và Ban TGD khi Lợi nhuận đạt kế hoạch (2% Lợi nhuận sau thuế)	tỷ đồng	0,35
4	Lợi nhuận sau thuế sau khi phân chia và trích lập các quỹ	tỷ đồng	14,49
5	Lợi nhuận chia cổ tức	tỷ đồng	8,0
6	Tỷ lệ chia cổ tức	%	8

V	Chỉ tiêu tài chính khác		
	Các khoản phải nộp ngân sách	tỷ đồng	21

*** Nhận xét đánh giá:**

Kế hoạch SXKD năm 2018 có chỉ tiêu về doanh thu, lợi nhuận không đạt theo Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông, nguyên nhân chính là do đặc thù của các dự án đầu tư kinh doanh bất động sản theo quy định chưa thể ghi nhận doanh thu khi chưa bàn giao nhà cho khách hàng (Điều 79 Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính) mặc dù Công ty đã triển khai công tác bán hàng đối với dự án 97-99 Láng Hạ, Dự án C1 Thành Công. Việc chưa bàn giao được cho khách hàng lý do chính như sau:

+ Theo hợp đồng hợp tác đầu tư với Tổng công ty Vinaconex thì Tổng Công ty Vinaconex được giao là tổng thầu xây dựng công trình.

+ Quý IV/2018, Nhà nước đã bán gần 60% vốn của mình tại Tổng Công ty CP Vinaconex ra thị trường và Tổng công ty CP Vinaconex đã thay đổi từ chủ sở hữu là Nhà nước sang sở hữu tư nhân, vì vậy đã có sự thay đổi lớn trong hệ thống quản lý điều hành dẫn đến việc thi công hoàn thiện công trình bị chậm rất nhiều. Dự kiến tháng 10/2018 xong toàn bộ công trình nhưng hết Quý IV/2018 công trình vẫn chưa được hoàn thiện xong do đó chưa thể nghiệm thu và bàn giao cho khách hàng.

- Công ty đã làm việc và thống nhất tiến hành bàn giao một phần căn hộ, sàn văn phòng và dịch vụ thương mại cho khách hàng theo đề xuất và yêu cầu của khách hàng đề nghị được nhận bàn giao để sửa chữa, cải tạo nội thất theo nhu cầu cá nhân.

- Trong năm 2018, Công ty chỉ tiến hành bàn giao được cho khách hàng một phần căn hộ, sàn văn phòng và dịch vụ thương mại vì vậy ảnh hưởng tới việc ghi nhận doanh thu năm 2018 không đạt theo kế hoạch, trong khi đó các chi phí vốn, chi phí quản lý của Công ty không thay đổi. Tuy nhiên HĐQT Công ty đã chỉ đạo Ban Tổng Giám đốc Công ty nghiên cứu, cân đối nguồn vốn để thực hiện việc chi trả cổ tức năm 2018 theo đúng kế hoạch đã được Đại hội cổ đông thông qua là 7%.

3. Những cải tiến về cơ cấu tổ chức, chính sách, quản lý

- Tập trung đảm bảo sự ổn định Công ty để tiếp tục vượt qua thời điểm khó khăn, thách thức hiện nay nhằm tạo điều kiện phát triển Công ty một cách hiệu quả nhất.

- Tập trung chỉ đạo việc thực hiện các hoạt động SXKD và đầu tư các dự án, đồng thời giám sát, hỗ trợ Ban Tổng Giám đốc hoàn thành các chỉ tiêu, nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông.

- Quan tâm bảo vệ quyền lợi hợp pháp cho các cổ đông cũng như quan tâm hơn nữa đến đời sống vật chất, tinh thần, thu nhập quyền lợi và điều kiện làm việc của người lao động.

- Xây dựng văn hóa doanh nghiệp, ủng hộ tích cực các hoạt động của các tổ chức đoàn thể vì sự nghiệp phát triển của Công ty.

- Nâng cao hiệu quả sử dụng vốn và khả năng huy động vốn cho mục tiêu phát triển Công ty.

-Kiện toàn bộ máy tổ chức, trên cơ sở tinh gọn, xây dựng và phát triển nguồn nhân lực đảm bảo chức năng nhiệm vụ và định hướng phát triển của Công ty, phát huy tính độc lập, tự chủ trong hoạt động SXKS.

- Tiếp tục duy trì và phát triển hoạt động SXKD, nâng cao hiệu quả hoạt động theo hướng: Đầu tư- dịch vụ. Đa dạng hóa hoạt động kinh doanh

- Tìm kiếm và mở rộng liên doanh, liên kết với các đối tác trong và ngoài nước, tận dụng những mặt mạnh, ưu điểm của đối tác nhằm đạt hiệu quả cao trong SXKD.

4. Kế hoạch phát triển trong tương lai

- Bám sát tình hình biến động của nền kinh tế và thị trường BDS để triển khai các hoạt động đầu tư và các hoạt động hỗ trợ đầu tư một cách hợp lý.

- Tập trung triển khai thực hiện đầu tư các dự án trọng điểm của Công ty, trong đó đặc biệt là công tác kinh doanh các sản phẩm còn lại tại Dự án 97-99 Láng Hạ; công tác thi công hoàn thiện Dự án C1 Thành Công gắn với các phương án huy động vốn kèm theo; Tập trung đẩy mạnh công tác GPMB dự án 59-63 Huỳnh Thúc Kháng song song với việc tìm kiếm đối tác hợp tác đầu tư theo nghị quyết đã được ĐHCĐ thông qua.

- Tích cực tìm kiếm các cơ hội hợp tác liên doanh, liên kết mà Công ty đánh giá là có hiệu quả cũng như đẩy mạnh công tác tìm kiếm và phát triển dự án, ngành nghề cho mục tiêu lấy ngắn nuôi dài.

- Nâng cao đời sống vật chất và tinh thần cho CBCNV đi kèm với việc kiện toàn bộ máy nhân sự nhằm nâng cao năng lực làm việc, phù hợp với yêu cầu sản xuất kinh doanh và tình hình KT -XH.

5/ Giải trình của Ban Giám đốc đối với ý kiến kiểm toán: Không có

III. Đánh giá của Hội đồng quản trị về hoạt động của Công ty (đối với công ty cổ phần)

- Hội đồng quản trị Công ty với vai trò đại diện cho các cổ đông đã làm việc nỗ lực để đưa ra các quyết định chính xác, kịp thời và chỉ đạo, giám sát tình hình triển khai các chủ trương, quyết định của Công ty nhằm triển khai Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2018.

- Trong năm 2018, HĐQT đã tiến hành họp 16 phiên, trong đó có 03 phiên họp trực tiếp và 13 phiên lấy phiếu xin ý kiến các thành viên HĐQT bằng văn bản, quyết định các vấn đề thuộc thẩm quyền nhằm đảm bảo các hoạt động của Công ty đạt hiệu quả và đúng tiến độ. Ngoài các phiên họp định kỳ và bất thường, HĐQT còn thường xuyên đánh giá công việc và giám sát việc thực hiện của Ban Tổng giám đốc đối với các Quyết định, Nghị quyết của HĐQT trong công tác SXKD của Công ty.

- Hoạt động quản trị Công ty đều theo đúng Quy chế quản trị Công ty, Điều lệ Công ty, Quy chế hoạt động của HĐQT. Chủ tịch HĐQT và các thành viên được phân công đã thường xuyên, giám sát, đôn đốc và kiểm tra việc thực hiện nội dung đã được HĐQT thông qua tại các cuộc họp HĐQT, các Nghị quyết đã được ban hành. Các thành viên HĐQT đã thực hiện đúng nguyên tắc làm việc theo chế độ tập thể, đề cao tinh thần trách nhiệm, dân chủ bàn bạc và có sự nhất trí cao đối với các Nghị quyết của HĐQT.

1. Những tồn tại và khó khăn:

- Tình hình triển khai một số dự án chưa đáp ứng tiến độ kế hoạch đề ra..

- Cơ cấu tổ chức bộ máy của Công ty thu hẹp, đội ngũ cán bộ chuyên môn ít nên cũng ảnh hưởng đến công tác triển khai thực hiện các dự án.

- Cơ chế chính sách về đất đai, bồi thường, hỗ trợ GPMB và các thủ tục chuẩn bị đầu tư, thực hiện đầu tư vẫn còn rườm rà và chưa cụ thể; Chi phí thực hiện và thời gian kéo dài; Một số cơ quan có thẩm quyền vẫn còn tình trạng chưa thực sự hỗ trợ các doanh nghiệp do đó công tác triển khai các thủ tục về đầu tư, xây lắp, đất đai... rất vất vả và kéo dài cũng đã ảnh hưởng một phần đến kế hoạch SXKD của Công ty.

1.1 Những kết quả đạt được:

- Trong năm 2018, tuy vẫn còn gặp khó khăn nhưng Công ty đã tập trung mọi nguồn lực nội tại kết hợp với các chính sách linh động trong công tác triển khai đầu tư, kinh doanh bất động sản, linh hoạt trong huy động vốn và sự nỗ lực của từng cán bộ CNV của Công ty. Công ty CP Bất động sản Dầu khí đã khắc phục được những khó khăn và cố gắng đảm bảo cơ bản về hiệu quả và năng lực kinh doanh của Công ty, đảm bảo được cơ bản các quyền lợi của người lao động cũng như các cổ đông.

2. Đánh giá của Hội đồng quản trị về hoạt động của Ban Giám đốc công ty

- Trong năm 2018, các hoạt động của Công ty được đảm bảo an toàn, tuân thủ theo

đúng Pháp luật, triển khai theo đúng các Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông và HĐQT linh hoạt trong định hướng đầu tư tập trung vào một số dự án trọng điểm (dự án 97-99 Láng Hạ), Dự án 59-63 huyện Thúc Kháng. Đảm bảo có hiệu quả nhất trong điều kiện thị trường BĐS hiện nay, đây là một trong những nội dung quan trọng được tập trung quán triệt từ HĐQT, BKS, Ban TGD đến từng Chi nhánh, Phòng ban nghiệp vụ.

- Ban lãnh đạo Công ty đã chủ động tìm kiếm các cơ hội đầu tư hợp tác, đồng thời tăng cường kiểm tra, giám sát việc thực hiện các bước trong quá trình thực hiện triển khai các dự án đầu tư. Hoạt động của HĐQT và BKS được tăng cường nhằm phát huy vai trò quan trọng trong việc giám sát các hoạt động của Công ty, kịp thời phát hiện và khắc phục các điểm yếu, tạo đà cho sự phát triển bền vững của Công ty.

- Trong năm 2018, việc kiểm tra định kỳ, đột xuất đã được ban lãnh đạo, cán bộ phụ trách các bộ phận tiến hành nghiêm túc nên đã không xảy ra thiệt hại về mặt vật chất, sai phạm trong công tác, hạn chế đến mức thấp nhất việc lãng phí, cũng như các rủi ro tác nghiệp, các bộ phận chức năng của Công ty đã hoàn thành tốt nhiệm vụ đề ra. Có được kết quả đó, bên cạnh sự nỗ lực của từng cá nhân cũng có sự tác động tích cực từ công tác kiểm tra nội bộ.

3. Các kế hoạch, định hướng của Hội đồng quản trị

* Một số giải pháp thực hiện chính:

- Công tác tổ chức:

+ Tiếp tục nghiên cứu, xây dựng hoàn thiện các quy chế quản lý nhằm tăng cường hiệu lực hoạt động của bộ máy, nâng cao tính chủ động, tự chịu trách nhiệm của các Phòng, Ban, Chi nhánh.

+ Năm 2019, Công ty sẽ bổ sung thêm nhân lực đồng thời kiện toàn cơ cấu tổ chức đáp ứng kịp thời kế hoạch SXKD.

+ Tiếp tục duy trì và phát triển các tổ chức đoàn thể như: Đảng, Công đoàn, Đoàn thanh niên. Xây dựng nếp sống văn hóa doanh nghiệp tạo nền tảng bền vững cho sự phát triển của Công ty.

- Công tác đầu tư dự án:

+ Tập trung chỉ đạo, giám sát công tác điều hành của Ban Tổng Giám đốc trong việc triển khai đầu tư các dự án, đặc biệt các dự án trọng điểm như Dự án 59-63 Huyện Thúc Kháng, Dự án C1 Thành Công...

+ Hỗ trợ và ra các nghị quyết, quyết định kịp thời phục vụ công tác đầu tư các dự án.

- Công tác tài chính:

+ Giám sát việc thoái vốn tại các Công ty đầu tư không hiệu quả và công tác tổ chức lên sàn Upcom theo quy định; công tác thu hồi công nợ

+ Quan hệ với các ngân hàng, quỹ tài chính để huy động và vay vốn với lãi suất thấp phục vụ hoạt động SXKD và đầu tư phát triển của công ty..

IV/ Quản trị công ty

1/ Hội đồng quản trị

1.1. Thành viên và cơ cấu của Hội đồng quản trị:

- Chủ tịch: Ô. Thân Thế Sơn.

- Thành viên HĐQT độc lập không điều hành:

+ Ô. Lê Minh Đức.

+ Ô. Nguyễn Vinh Cường

+ Ô. Đoàn Vũ Tiến.

1.2 Thành viên HĐQT có tham gia điều hành:

+ Ô. Thân Thế Sơn.

+ Bà Trần Thị Phương Hoa.

1.3 Tại các Công ty khác:

+ Ô. Thân Thế Sơn, ủy viên Hội đồng Quản trị Công ty CP Đầu tư và phát triển dịch vụ Dầu khí.

+ Ô. Nguyễn Thái Hoàng, Ủy viên Hội đồng Quản trị Công ty cổ phần Phát triển nhân lực thương mại và du lịch Viwaseen.

+ Bà Trần Hương Liên, thành viên Ban kiểm soát Công ty CP Đầu tư và phát triển dịch vụ Dầu khí và thành viên ban kiểm soát Công ty cổ phần Phát triển nhân lực thương mại và du lịch Viwaseen.

2/ Ban Kiểm soát

2.1. Thành viên và cơ cấu của Ban kiểm soát:

- Trưởng ban: Bà Bùi Khánh Linh.

- Thành viên:

+ Bà Vũ Thị Thu Hải.

+ Ông Bùi Việt Trung.

3/ Các giao dịch, thù lao và các khoản lợi ích của Hội đồng quản trị, Ban giám đốc và Ban kiểm soát

3.1. Lương, thưởng, thù lao, các khoản lợi ích:

- Thù lao và các khoản lợi ích của hội đồng quản trị, ban giám đốc và ban kiểm soát trong năm 2018 như sau:

- Thù lao HĐQT, Ban kiểm soát: 299.680.001 đồng

- Lương của Ban Giám đốc: 2.113.867.354 đồng

3.2. Giao dịch cổ phiếu của cổ đông nội bộ: không

3.3. Hợp đồng hoặc giao dịch với cổ đông nội bộ: không

V/ Báo cáo tài chính

1. Ý kiến của kiểm toán

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

2. Báo cáo tài chính được kiểm toán (Báo cáo tài chính năm đã được kiểm toán bao gồm: Bảng cân đối kế toán; Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh; Báo cáo lưu chuyển tiền tệ; Bản thuyết minh Báo cáo tài chính theo quy định pháp luật về kế toán và kiểm toán. Trường hợp theo quy định pháp luật về kế toán và kiểm toán, công ty phải lập Báo cáo tài chính hợp nhất hoặc Báo cáo tài chính tổng hợp thì Báo cáo tài chính trình bày trong Báo cáo thường niên là Báo cáo tài chính hợp nhất đồng thời nêu địa chỉ công bố, cung cấp báo cáo tài chính của công ty mẹ hoặc Báo cáo tài chính tổng hợp hoặc Báo cáo tài chính của đơn vị kế toán cấp trên).

TỔNG GIÁM ĐỐC



TỔNG GIÁM ĐỐC
Thân Thế Sơn