**BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN 2013**

*(Ban hành kèm theo Thông tư số 52/2012/TT-BTC ngày 05 tháng 4 năm 2012 của Bộ trưởng Bộ Tài chính hướng dẫn về việc Công bố thông tin trên thị trường chứng khoán)*

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC DẦU KHÍ (PVL)**

**I. GIỚI THIỆU CHUNG VỀ CÔNG TY:**

|  |  |
| --- | --- |
| * Tên công ty: | CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC DẦU KHÍ |
| * Tên Tiếng Anh: | PETROLEUM REAL ESTATE JOINT STOCK COMPANY |
|  |  |
| * Trụ sở chính: | Tầng 3, tòa nhà CEO đường Phạm Hùng, xã Mễ Trì, huyện Từ Liêm, thành phố Hà Nội |
| * Website: | [www.pvl.com.vn](http://www.pvpowerland.vn) |
| * Email: | Info@[pvl.com](mailto:SongDaUrban@Gmail.com).vn |
| * Điện thoại: | (84.4) 37856969 |
| * Fax: | (84.4) 37856888 |
| * Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0102380872 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp ngày 04/10/2007, thay đổi lần 10 ngày 21/05/2014 | |
| * Vốn điều lệ: | 500.000.000.000 đồng (Năm trăm tỷ đồng) |
| * Số lượng cổ phần: | 50.000.000 cổ phần (Năm mươi triệu cổ phần) |
| * Lĩnh vực kinh doanh:   + Dịch vụ tắm hơi, massage và các dịch vụ tăng cường sức khỏe tương tụ (trừ hoạt động thể thao).   + Dịch vụ tư vấn bất động sản (không bao gồm hoạt động tư vấn về giá đất);   + Dịch vụ đấu giá bất động sản;   + Dịch vụ quảng cáo bất động sản;   + Dịch vụ quản lý bất động sản;   + Lập dự án, xây dựng các dự án nhà, khách sạn, văn phòng, trung tâm thương mại, siêu thị, khu đô thị mới, khu công nghiệp, khu kinh tế, khu công nghệ cao, quản lý, khai thác và kinh doanh các dịch vụ trong khu chung cư, khu đô thị, khu dân cư tập trung, bãi đỗ xe, khách sạn du lịch (không bao gồm dịch vụ thiết kế công trình);   + Kinh doanh, xuất nhập khẩu vật tư, máy móc, thiết bị phục vụ cho các dự án đầu tư, công trình xây dựng, trang thiết bị nội, ngoại thất, cấp thoát nước, môi trường và hạ tầng kỹ thuật;   + Tổng thầu EPC, tổng thầu thi công xây lắp, trang trí nội thất và cung cấp lắp đặt thiết bị hệ thống kỹ thuật cho công trình dân dụng và công nghiệp, khu công nghiệp, đô thị, công trình giao thông thủy lợi, thủy điện, đường dây và trạm biến áp đến 500KV. Cung cấp vật tư cho các nhà máy điện;   + Khai thác chế biến và kinh doanh khoáng sản (trừ các loại khoáng sản Nhà nước cấm);   + Kinh doanh bất động sản: Đầu tư tạo lập nhà, công trình xây dựng để bán, cho thuê, cho thuê mua; Mua nhà, công trình xây dựng để bán, cho thuê, cho thuê mua; Thuê nhà, công trình xây dựng để cho thuê lại; Đầu tư cải tạo đất và đầu tư các công trình hạ tầng trên đất thuê để cho thuê đất đã có hạ tầng;   + Dịch vụ nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đầu tư công trình hạ tầng để chuyển nhượng, cho thuê, thuê quyền sử dụng đất đã có hạ tầng để thuê lại;   + Kinh doanh dịch vụ bất động sản; Dịch vụ môi giới bất động sản; Dịch vụ định giá bất động sản; Dịch vụ sàn giao dịch bất động sản;   + Sản xuất, kinh doanh, xuất nhập khẩu nguyên vật liệu, thiết bị phụ tùng phục vụ cho ngành thép;   + Ủy thác xuất nhập khẩu. | |

**1. Quá trình hình thành và phát triển:**

Công ty Cổ phần Địa ốc Dầu khí hoạt động theo Giấy đăng ký kinh doanh số 0103019968 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp ngày 04/10/2007 với số vốn điều lệ là 500.000.000.000 đồng. Công ty đã thay đổi đăng ký kinh doanh lần thứ 10 ngày 21/05/2014 với số đăng ký kinh doanh là 0102380872.

Các cổ đông sáng lập của Công ty:

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| STT | Tên cổ đông | Loại cổ phần | Số cổ phần | Giá trị cổ phần (đồng) | Tỷ lệ (%) |
| 1 | Công ty CP Đầu tư phát triển đô thị và khu công nghiệp Sông Đà | Cổ phần phổ thông | 1.964.000 | 19.640.000.000 | 3.93 |
| 2 | Tổng công ty Phong Phú | Cổ phần phổ thông | 1.714.000 | 17.140.000.000 | 3.43 |
| 3 | Tổng công ty Tài chính cổ phần Dầu khí VN | Cổ phần phổ thông | 3.088.500 | 30.885.000.000 | 6.18 |
| 4 | Tổng công ty CP Xây lắp Dầu khí VN | Cổ phần phổ thông | 7.000.000 | 70.000.000.000 | 14 |

Đến thời điểm 10/11/2009, vốn điều lệ của Công ty đã được góp đủ 500.000.000.000 đồng (Năm trăm tỷ đồng). Công ty đã thực hiện kiểm toán vốn giai đoạn từ 04/10/2007 đến ngày 10/11/2009.

Ngày 15/4/2010, cổ phiếu Công ty đã chính thức niêm yết trên Sở giao dịch chứng khoán Hà Nội (HNX) với mã cổ phiếu là PVL.

**2. Tình hình hoạt động:**

**2.1. Các chỉ tiêu thực hiện trong năm:**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **CHỈ TIÊU** | **ĐVT** | **Năm 2012** | **Năm 2013** |
| Tổng tài sản | đồng | 946.485.201.233 | 881.772.519.291 |
| Doanh thu thuần | đồng | 13.194.168.479 | 5.400.822.234 |
| Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh | đồng | (45.059.372.076) | (169.422.368.599) |
| Lợi nhuận khác | đồng | 18.760.613.658 | (17.772.292.443) |
| Lợi nhuận trước thuế | đồng | (26.314.542.333) | (187.197.772.191) |
| Lợi nhuận sau thuế | đồng | (26.314.542.333) | (187.197.772.191) |

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

### **3.1. Sơ đồ cơ cấu bộ máy quản lý và tổ chức**

Bộ máy quản lý và tổ chức của Công ty được tổ chức theo mô hình công ty cổ phần với sơ đồ như sau:

Đại hội đồng cổ đông

Ban kiểm soát

Hội đồng quản trị

Phòng Tư vấn - Giám sát

Phòng Quản lý dự án

Phòng Tài chính - Kế toán

Phòng Tổ chức hành chính

Sàn giao dịch Bất động sản

Các BQL dự án

Các đơn vị liên kết

Các Chi nhánh, Công ty con

Ban Tổng giám đốc

Ban thư ký - Truyền thông

Phòng Kinh tế - Kế hoạch

### 

Phòng Kinh doanh

### **Ghi chú:** Tuy nhiên, để tiết giảm chi phí quản lý của Công ty cho phù hợp với giai đoạn khó khăn hiện nay, từ tháng12/2012, Công ty đã cho 3 Phòng Ban chức năng là: Ban thư ký truyền thông, Phòng Quản lý dự án và Phòng Tư vấn giám sát tạm ngừng hoạt động và một số BQL dự án tạm ngừng hoạt động.

### **3.2. Cơ cấu bộ máy quản lý điều hành**

#### *3.2.1. Đại hội đồng cổ đông*

Đại hội đồng cổ đông là cơ quan có thẩm quyền cao nhất của Công ty, bao gồm tất cả các cổ đông có quyền biểu quyết hoặc người được cổ đông có quyền biểu quyết uỷ quyền. ĐHĐCĐ có các quyền sau:

* Thông qua sửa đổi, bổ sung Điều lệ;
* Thông qua kế hoạch phát triển của Công ty, thông qua báo cáo tài chính hàng năm, các báo cáo của BKS, của HĐQT và của các kiểm toán viên;
* Quyết định số lượng thành viên của HĐQT;
* Bầu, bãi nhiệm, miễn nhiệm thành viên HĐQT và BKS;
* Các quyền khác được quy định tại Điều lệ.

#### *3.2.2.Hội đồng quản trị*

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

* Quyết định cơ cấu tổ chức, bộ máy của Công ty;
* 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 Công ty 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 Công ty;
* Các quyền khác được quy định tại Điều lệ.

#### *3.2.3.Ban kiểm soát*

BKS do ĐHĐCĐ bầu ra gồm 03 thành viên để thực hiện giám sát HĐQT, Giám đốc Công ty trong việc quản lý và điều hành Công ty. 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 Công ty, kiểm tra tính hợp lý hợp pháp của các hoạt động sản xuất kinh doanh và tài chính Công ty, kiểm tra việc thực hiện các nghị quyết, quyết định của HĐQT;
* Trình ĐHĐCĐ báo cáo thẩm tra các báo cáo tài chính của Công ty, 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 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.

#### *3.2.4.Ban Tổng Giám đốc*

Tổng Giám đốc do Hội đồng Quản trị bổ nhiệm, chịu trách nhiệm trước Hội đồng Quản trị và Đại hội đồng Cổ đông về điều hành và quản lý mọi hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty. 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 Công ty theo nghị quyết, quyết định của HĐQT, nghị quyết của ĐHĐCĐ, Điều lệ Công ty 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 Công ty;
* 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 Công ty;
* 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.

#### *3.2.5.Các Phòng Ban chức năng, các Chi nhánh, các Ban quản lý dự án của Công ty*

Nhóm này trực tiếp tiến hành các nghiệp vụ kinh doanh của Công ty. Các Phòng nghiệp vụ gồm có các Trưởng, Phó trưởng phòng trực tiếp điều hành hoạt động kinh doanh của phòng và dưới sự chỉ đạo của Ban Tổng Giám đốc.

Trực tiếp điều hành các dự án là các Ban Quản lý dự án dưới sự chỉ đạo của Tổng Giám đốc và các Phó tổng Giám đốc. Đối với hoạt động kinh doanh tại các Ban quản lý dự án sẽ do Giám đốc của Ban quản lý đó trực tiếp điều hành và phải đặt dưới sự chỉ đạo của Tổng Giám đốc và các Phó Tổng Giám đốc. Các Ban quản lý thay mặt Công ty thực hiện các dự án, các hạng mục công trình, được chủ động trong hoạt động sản xuất, kinh doanh của mình theo phân cấp quản lý, tự chịu trách nhiệm về lĩnh vực được giao.

**4. Định hướng phát triển**

***4.1: Tầm nhìn:***

Trở thành nhà đầu tư bất động sản chuyên nghiệp, uy tín với khách hàng.

***4.2: Sứ mệnh:***

Mang lại lợi ích cao nhất và tốt nhất cho khách hàng, cổ đông và người lao động

***4.3: Giá trị cốt lõi:***

Hướng đến sự thành công và mang đến cho khách hàng những sản phẩm và dịch vụ tốt nhất

Chuyên nghiệp, sáng tạo, tự hoàn thiện bản thân

Chia sẻ lợi ích, gắn kết bền lâu, phát triển bền vững.

***4.4: Chiến lược phát triển trung và dài hạn:***

Tăng cường quản lý và chất lượng dịch vụ cũng như hàng hoá nhằm thoả mãn ngày càng tốt hơn các yêu cầu của khách hàng.

Nâng cao trình độ CBCNV trong Công ty, xây dựng văn hóa doanh nghiệp, lấy con người làm trọng tâm cho sự phát triển của Công ty.

Củng cố và xây dựng quan hệ với các đối tác trong và ngoài nước, lấy chất lượng sản phẩm là yếu tố hàng đầu trong chiến lược kinh doanh của Công ty.

Tiến tới tái cấu trúc, xây dựng bộ máy quản lý Công ty tới từng phòng ban theo hướng chuyên nghiệp hoá, chuyên môn hoá cao.

**II. BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**

1. **Những nét nổi bật của kết quả hoạt động trong năm:**

Năm 2013 là một năm tiếp tục khó khăn, nền kinh tế chưa có dấu hiệu phục hồi. Các doanh nghiệp xây dựng vẫn gặp nhiều khó khăn về tìm kiếm việc làm mới cũng như hoàn thành các công trình đang thi công dở dang, vốn nợ đọng ở các công trình lớn. Việc thiếu vốn, nợ đọng tại các công trình đã gây ảnh hưởng không nhỏ đến sản xuất kinh doanh (SXKD) của doanh nghiệp. Các doanh nghiệp hoạt động trên lĩnh vực bất động sản thu nhỏ quy mô, sản phẩm làm ra không bán được, cắt giảm lao động để tồn tại và phát tiển. Chính sách tiền tệ chặt chẽ, thận trọng, cắt giảm đầu tư công, thắt chặt tín dụng đối với ngành nghề không ưu tiên của Chính phủ vẫn tiếp tục được thực hiện.

**-** Thiếu vốn nghiêm trọng cho sản xuất và đầu tư phát triển, lãi suất cho vay tuy đã giảm nhưng vẫn còn ở mức cao khiến PVL vẫn chưa tiếp cận được vốn vay của ngân hàng. Khó khăn về vốn đã trực tiếp làm ảnh hưởng đối với các công trình đang thi công, qua đó làm chậm tiến độ thi công, thậm chí phải dừng thi công và đã ảnh hưởng không nhỏ đến hiệu quả SXKD của PVL.

- Nguồn công việc từ các dự án xây lắp hạn chế, các dự án đầu tư đang trong giai đoạn chuẩn bị đầu tư, chưa thể tạo doanh thu, lợi nhuận trong thời gian gần.

Để từng bước khắc phục những khó khăn trên, đội ngũ cán bộ công nhân viên đồng lòng đoàn kết cùng nhau vượt qua khó khăn. Ổn định cơ cấu tổ chức nhân sự (HĐQT, Ban kiểm soát, Ban tổng giám đốc, các phòng/ban), cùng với đó là sự cắt giảm và tiết kiệm chi phí tối đa, Công ty đã đạt được những kết quả chủ yếu như sau:

*Đơn vị tính: Tỷ đồng.*

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **STT** | **Các chỉ tiêu** | **TH năm 2012** | **Năm 2013** | | |
| **KH** | **TH** | **Tỷ lệ TH/ KH năm** |
| 1 | Giá trị đầu tư | 40,69 | 20,60 | 1,33 | 6 % |
| 2 | Giá trị sản lượng | 19,37 | 307,41 | 5,94 | 2% |
| 3 | Tổng doanh thu | 13,42 | 204,40 | 5,41 | 3% |
| 4 | Lợi nhuận trước thuế | -26,31 | 26,83 | -187,19 | - |
| 5 | Lợi nhuận sau thuế | -26,31 | 15,09 | -187,19 | - |
| 6 | Tỷ suất LNST/VĐL bq (%) | - | 4,02% | - | - |
| 7 | Tỷ lệ chia cổ tức/VĐL bq (%) | - | 3,02% | - | - |

**2. Những thay đổi chủ yếu trong năm.**

Năm 2013 là 1 năm có nhiều biến động của Công ty, các vị trí nhân sự cấp cao đều có sự thay đổi, cụ thể: 3/5 thành viên HĐQT và kế toán trưởng từ nhiệm.

- Các dự án như: Dự án Khu công nghiệp Khoái Châu, Hưng Yên, Dự án khu đô thị mới tại Nhơn Trạch, Đồng Nai (54,8ha và 464 ha), Dự án Khu đô thị sinh thái điện lực Dầu Khí, Thạch Thất, Hà Nội (198ha) tạm dừng hoạt động và chờ quy hoạch chung của cấp có thẩm quyền cũng như chờ các quyết định từ HĐQT mới.

**-** Trong năm 2013 Công ty không có một hoạt động nào về công tác chuyển nhượng phần vốn tại các công ty con, công ty liên kết.

- Công tác niêm yết cổ phiếu: Chỉ đạo thực hiện nghĩa vụ công bố thông tin theo đúng quy định của pháp luật đối với Công ty niêm yết.

**3. Kế hoạch, triển vọng trong năm 2014.**

**-** Duy trì và phát triển hoạt động xây lắp, không chạy theo doanh thu, chú trọng những công trình hiệu quả, có nguồn vốn rõ ràng, dòng tiền ổn định.

- Tăng cường công tác quản trị doanh nghiệp. Đẩy mạnh công tác nghiệm thu, thanh quyết toán các gói thầu, Phối hợp cùng PVCLand cố gắng hoàn thiện công trình để bàn giao nhà cho khách hàng dự án PetroVietnam Landmark trong năm 2014.

- Kiểm soát, giám sát hoạt động của các nhà thầu nhằm tối ưu hóa hiệu quả SXKD cũng như giám sát hoạt động SXKD tại các đơn vị thành viên, giám sát trách nhiệm của người đại diện phần vốn và quản lý hiệu quả việc sử dụng vốn tại các đơn vị thành viên.

- Tiếp tục rà soát, hoàn thiện cơ cấu tổ chức của Công ty, kiện toàn sắp xếp lại bộ máy nhân sự, sắp xếp lại bộ phận chuyên môn, định biên và giảm biên chế, đảm bảo bộ máy gọn nhẹ, hiệu quả, tiết kiệm chi phí quản lý.

**III. BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

**1. Báo cáo kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh:**

Trong năm qua, việc thiếu hụt về vốn khiến cho hoạt động kinh doanh của Công ty phải cầm chừng, các dự án đang triển khai phải tạm dừng hoạt động, tinh giảm nhân sự, cắt giảm các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp. Kế hoạch hoạt động sản xuất kinh doanh được đề ra cụ thể song không thể đạt được do thị trường bất động sản năm qua vẫn trong giai đoạn trầm lắng, thêm vào đó là sự hiếu hụt về vốn khiến cho các dự án của Công ty không thể triển khai tiếp. Hầu hết các khoản công nợ đều quá hạn thanh toán, cùng với đó là việc khó thu hồi các khoản công nợ khiến cho hoạt động của Công ty càng thêm khó khăn.

**2. Tình hình tài chính:**

Tổng tài sản của Công ty đã giảm từ hơn 946 tỷ đồng xuống còn hơn 881 tỷ đồng, lợi nhuận sau thuế là (181.127.508.558). Nguyên nhân là do trong năm, Công ty ghi nhận khoản Dự phòng phải trả dài hạn là số lỗ ước tính khi bàn giao các căn hộ tại Khu chung cư Petrovietnam Landmark, phường An Phú, Quận 2, thành phố Hồ Chí Minh theo các hợp đồng mua bán căn hộ với giá trị là 79.950.677.075 đồng, đồng thời trích lập dự phòng giảm đầu tư tài chính dài hạn vào Công ty CP ĐTPT Phong Phú - Lăng Cô. Trong quá trình điều hành hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty, ông Hoàng Ngọc Sáu – nguyên Tổng giám đốc, Chủ tịch Hội đồng quản trị Công ty đã thuê khống hơn 1000 m2 của Công ty cổ phần Bất động sản VN (VNLand) với giá trị khoảng 11,2 tỷ đồng để làm sàn giao dịch BDDS và thuê Công ty Thiết kế Jina thiết kế sàn giao dịch này với giá trị gần 1 tỷ đồng. Hiện tại, cả ông Hoàng Ngọc Sáu và Giám đốc của VNLand đều đã bị tạm giữ để điều tra, việc thu hồi khoản tiền trên là không chắc chắn. Để đảm bảo tính thận trọng, PVL đã xuất toán các khoản chi phí này khỏi chi phí sản xuất kinh doanh trong kỳ và theo dõi các khoản tiền trên như một khoản trả trước cho người bán, đồng thời thực hiện trích lập dự phòng phải thu khó đòi là 100% giá trị khoản nợ. Chính những điều này đã làm cho kết quả kinh doanh được phản ánh trên sổ sách của Công ty là không khả quan.

Hầu hết các khoản công nợ đều quá hạn thanh toán bao gồm nợ vay quá hạn bao gồm gốc và lãi là 33.412.456.397 đồng, các khoản phải trả người bán đã thanh lý hợp đồng khoảng 91 tỷ đồng, tiền lương phải trả người lao động chưa chi trả từ tháng 05 đến tháng 12 năm 2013 khoảng 4 tỷ đồng... Các yếu tố này càng tạo nên áp lực về khả năng tạo vốn lưu động để thanh toán cho các khoản nợ đến hạn lên Ban lãnh đạo Công ty trong năm mới.

**3. Đánh giá kết quả thực hiện các dự án năm 2013.**

**3.1. Dự án đang trong giai đoạn khai thác, kinh doanh:**

**\* Dự án Trung tâm dịch vụ thương mại và khách sạn Quỳnh Lưu:**

Năm 2013 hoạt động sản xuất kinh doanh của chi nhánh Quỳnh Lưu không hiệu quả. Doanh thu: 5,39 tỷ đồng; Lợi nhuận sau thuế: 0,54 tỷ đồng. Năm 2013, HĐQT Công ty đã ra nghị quyết đồng ý cho thuê toàn bộ Trung tâm dịch vụ thương mại và khách sạn Quỳnh Lưu. Hiện Công ty đã ký hợp đồng cho thuê Trung tâm dịch vụ thương mại và khách sạn Quỳnh Lưu với giá 50 triệu đồng/tháng, thời hạn cho thuê là 45 năm.

**3.2. Dự án đang thực hiện đầu tư:**

**\* Dự án Chung cư tại Phường Linh Tây, Quận Thủ Đức, TP. HCM**

- Giá trị đầu tư và toàn bộ chi phí cho Dự án đến hết năm 2013 khoảng 163,34 tỷ đồng.

- Do tình hình sản xuất kinh doanh gặp khó khăn, Hội đồng quản trị Công ty đã họp, thống nhất đấu giá dự án và đã có nghị quyết thông qua giá khởi điểm bán đấu giá dự án Petrovietnam Greenhouse là 51 tỷ đồng. Tuy nhiên, năm 2013 dự án vẫn không thể chuyển nhượng do chưa hoàn thiện các thủ tục pháp lý (Dự án chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất).

- Hiện tại, Công ty đang tìm đối tác hợp tác đầu tư để triển khai dự án nhằm mục đích thu hồi vốn, đồng thời giảm bớt áp lực trả gốc và lãi ngân hàng.

**3.3. Dự án đang trong giai đoạn chuẩn bị đầu tư:**

**\* Dự án Tổ hợp văn phòng cho thuê và kết hợp với thương mại tại một phần ô đất CV4.4:**

**-** Dự án đã được UBND TP. Hà Nội giao cho công ty nghiên cứu và triển khai dự án. Đến hết năm 2013, dự án đã hoàn thành công tác khảo sát địa hình 1/500 và xin xác nhận của Sở TN&MT (10/3/2011), xác định chỉ giới đường đỏ (22/3/2011), lập hồ sơ xin thỏa thuận quy hoạch TMB và PAKT trình Sở QHKT.

- Đã triển khai công tác khảo sát, nghiên cứu thị trường, công nghệ thi công mới để đề xuất áp dụng cho dự án.

- Xây dựng tổng mức đầu tư cho dự án và phân tích hiệu quả kinh tế của dự án theo các phương án để đưa ra phương án hiệu quả cao nhất cho dự án.

**\* Khu công viên cây xanh CV2.2:**

- Dự án CV2.2 đã hoàn thành khảo sát địa hình 1/500 và xin xác nhận của Sở TN&MT (26/10/2011), xác định chỉ giới đường đỏ và cung cấp số liệu kỹ thuật (31/10/2011). Đến nay, dự án vẫn đang trong giai đoạn lập hồ sơ xin cấp phép quy hoạch xây dựng. Ban QLDA CV4 tiếp tục đôn đốc đơn vị tư vấn hoàn thiện hai phương án thiết kế Tổng mặt bằng và kiến trúc cảnh quan. Tiến hành khảo sát, nghiên cứu đánh giá một số khu công viên cây xanh trên địa bàn TP. Hà Nội để làm cơ sở đề xuất cho dự án.

**\* Dự án Khu công nghiệp Dân Tiến, Khoái Châu, Hưng Yên; Dự án khu dân cư xã Phước Khánh, Nhơn Trạch, Đồng Nai (54,8 ha); Dự án Khu đô thị sinh thái Điện lực Dầu khí tại xã Lai Thượng, Thạch Thất, Hà Nội.**

- Công ty chủ động giãn tiến độ triển khai dự án.

**3.4. Các dự án hợp tác đầu tư:**

**\* Dự án Petrovietnam Landmark –** Chủ đầu tư là Công ty cổ phần bất động sản xây lắp Dầu khí Việt Nam (PVLand).

- Công tác thi công:

+ Phần 141 căn hộ chung cư: Khối lượng thi công của PVCLand đã hoàn thành thi công phần thô của bốn Block A, B, C, D và đang tiếp tục triển khai phần hoàn thiện công trình.

- Công tác bán hàng:

+ Khối căn hộ: 141 căn. Hiện tại đã bán được 138 căn hộ với nhiều giá khác nhau và vẫn đang thu tiền theo tiến độ. Căn cứ vào giá mua và giá bán các căn hộ, dự kiến lỗ khoảng 80 tỷ. Theo quy định về chế độ kế toán thì kết quả kinh doanh này sẽ được phản ánh tại thời điểm bàn giao căn hộ cho khách hàng. Tuy nhiên do tiến độ triển khai dự án của chủ đầu tư đã bị chậm trên 2 năm và hiện nay Chủ đầu tư chưa khẳng định được thời điểm bàn giao do khó khăn về tài chính. Vì vậy, thực hiện nguyên tắc thận trọng, PVL đã trích lập dự phòng cho khoản lỗ này để phản ánh chính xác về thực trạng của Công ty.

+ Khối văn phòng: Do thị trường BĐS trầm lắng, không có giao dịch và PVC Land không huy động được vốn để xây dựng khối văn phòng nên PVC Land và PVL đang có kế hoạch chuyển nhượng khối văn phòng để tập trung nguồn vốn cho các dự án do PVL làm chủ đầu tư đồng thời thanh toán hết đợt 2 giá trị 141 căn cho PVCLand để hoàn thiện khối căn hộ bàn giao cho khách hàng.

**3.4. Các dự án công ty con, công ty liên kết làm chủ đầu tư:**

**\* Khu nhà ở Phường Trường Thạnh – Quận 9 – TP.HCM –** Chủ đầu tưlà Công ty cổ phần Địa ốc Dầu khí Sài Gòn.

- Hiện Dự án đã có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đã được Ủy ban nhân dân Quận 9, TP.HCM phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/500 tại QĐ 93/QĐ-UBND ngày 30/3/2009.

- Dự án đang triển khai các công tác trong giai đoạn chuẩn bị đầu tư nên các hoạt động sản xuất kinh doanh của dự án chưa tạo được doanh thu và mang lại lợi nhuận cho PVL.

\* **Dự án tổ hợp công trình Nam Đàn Plaza –** Chủ đầu tư là Công ty cổ phần Địa ốc Dầu khí Viễn thông.

- PVL đang nắm giữ 24,24 % số cổ phần tại PVT. Hiện nay dự án đang triển khai công tác xin chấp thuận phương án kiến trúc và các công tác trong giai đoạn chuẩn bị đầu tư. Hoàn thành hồ sơ phần móng dự án PVT Tower.

- Tiến hành kêu gọi hợp tác đầu tư từ các doanh nghiệp nước ngoài, các Tổng công ty trong nước, các tổ chức tín dụng. Làm việc với các nhà thầu có năng lực về thi công và tài chính đề xuất phương án thi công dự án theo công nghệ mới

**4. Tình hình nhân sự và công tác an sinh xã hội:**

**4.1. Công tác tuyển dụng, tiền lương, đào tạo.**

a) Kế hoạch tuyển dụng, tiền lương.

- Tổng số lao động đầu kỳ: 40 người. Tổng số lao động hiện tại: 35 người.

- Trong điều kiện kinh doanh hết sức khó khăn, hiện tại công ty chưa thu xếp được nguồn tiền để trả lương cho CBCNV, nợ BHXH, BHYT, nợ vay ngân hàng, nợ tiền dịch vụ tòa nhà… nên các chế độ của người lao động chưa được đảm bảo.

b) Kế hoạch đào tạo.

Công tác đào tạo không được thực hiện do tình hình tài chính Công ty gặp nhiều khó khăn. Chính vì vậy Công ty khuyến khích CBNV tự tìm các khóa đào tạo để phù hợp và đáp ứng với vị trí công việc của mình, kinh phí đào tạo tự túc.

**4.2. Công tác PR, marketing, An sinh xã hội**

- Công ty đã thực hiện một số hoạt động nhằm quảng bá hình ảnh của Công ty như xây dựng kế hoạch truyền thông cho dự án Tháp Kim Cương PVT (Nam Đàn Plaza), Dự án Quận 9, Dự án Petrovietnam Greenhouse. Thiết kế logo thương hiệu cho các công ty con, công ty liên kết. Viết các bài viết nhằm quảng bá hình ảnh Công ty và các dự án cũng như đăng các bài viết chào bán các sản phẩm của Công ty trên các báo, Website, ...

+ Thường xuyên xây dựng và có các cải tiến về website cho từng dự án Petrovietnam Greenhouse, dự án CV4.4, dự án Tháp Kim Cương PVT (Nam Đàn Plaza). Thực hiện việc đăng tải các bài viết, giới thiệu các dự án, các sự kiện Công ty trên Website. Xây dựng và thay đổi cổng thông tin điện tử bất động sản của PVL có địa chỉ là www.pvl.com.vn.

**5. Nguyên nhân không đạt kế hoạch:**

**-** Năm 2013 là năm có nhiều biến động về nhận sự chủ chốt: có sự thay đổi chủ tịch Hội đồng quản trị và Tổng giám đốc. Công ty mất thời gian tiến hành kiện toàn lại bộ máy quản lý vì vậy ảnh hưởng phần nào đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty.

-Công tác chuyển nhượng cổ phần ở các công ty con, công ty liên kết gặp khó khăn do các Công ty này đang trong giai đoạn bắt đầu triển khai nên thời gian thu hồi vốn dài dẫn đến việc đầu tư vào các Công ty trên chưa mạng lại lợi nhuận cho PVL. Hơn nữa do thị trường chứng khoán trong thời gian qua biến động rất lớn bởi chính sách vĩ mô của nhà nước và tâm lý của các nhà đầu tư nên Công ty chưa thực hiện được việc chuyển nhượng cổ phần trên.

- Chi phí trích lập dự phòng lớn hơn so với kế hoạch. Khó khăn chung của nền kinh tế đã ảnh hưởng đến hoạt động SXKD của PVL. Kết quả kinh doanh lỗ mặc dù xây dựng là lãi và tiềm ẩn nhiều rủi ro dẫn đến phải trích lập dự phòng với giá trị lớn (Tổng giá trị trích lập dự phòng đến thời điểm 31/12/2013 là 133,1 tỷ đồng).

**6. Biện pháp khắc phục.**

- Triển khai hoạt động SXKD:

**+** Phân tích, đánh giá lại hiệu quả đầu tư từng dự án và phạm vi hoạt động của Công ty. Những dự án phạm vi lĩnh vực có hiệu quả cần cải tiến hoạt động thì tăng thêm đầu tư để đẩy mạnh hiệu quả, dự án nào không có hiệu quả, hiệu quả thấp thì cắt giảm chi phí và tìm hướng xử lý, giãn tiến độ, ngừng đầu tư.

+ Tăng thêm đầu tư cho công tác tiếp thị, hoạt động nghiên cứu và phát triển, tăng chi tiêu cho một số lĩnh vực để sẵn sàng đạt các mục tiêu chiến lược như thay đổi mô hình kinh doanh, các kênh phân phối. Thường xuyên nghiên cứu, đánh giá thị trường để xây dựng kế hoạch bán hàng linh hoạt, phù hợp với thị trường.

+ Triển khai xúc tiến đầu tư, tìm kiếm đối tác tiềm năng hợp tác đầu tư các dự án như Dự án PetroVietnam GreenHouse, Tháp PVT, CV4.4, CV2.2 dự án Quận 9.

- Công tác tổ chức sản xuất:

+ Cơ cấu lại tổ chức bộ máy của Công ty, xây dựng tiến trình tổ chức theo chiều ngang: mọi thông tin phải được thông suốt, mọi ý kiến từ thị trường đều đến được ban lãnh đạo doanh nghiệp một cách nhanh nhất. Một hệ thống cảnh báo nhanh về việc thanh toán của khách hàng, hàng tồn kho... để Công ty kịp nắm bắt và xử lý kịp thời, nâng cao sự nhạy bén trong quá trình ra quyết định của Ban Lãnh đạo. Tinh giản các cấp quản lý hoặc nhân sự để có được một tổ chức gọn nhẹ và linh hoạt, quỹ lương cũng được rút gọn và có những khoản dư ra có thể dùng để đầu tư hoàn thiện dự án. Trong số đó, có thể trích một phần để lập một chính sách lương hợp lý nhằm giữ chân người tài.

+ Thực hành tiết kiệm, chống lãng phí trang thiết bị, tài sản, đồ dùng văn phòng của Công ty để giảm chi phí quản lý doanh nghiệp.

- Công tác phúc lợi lao động:

+ Công tác phúc lợi lao động: tổ chức thực hiện đầy đủ các chế độ chính sách đối với người lao động.

**7. Nhiệm vụ hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2014:**

**7.1. Nhiệm vụ trọng tâm năm 2014:**

**-** Duy trì và phát triển hoạt động xây lắp, không chạy theo doanh thu, chú trọng những công trình hiệu quả, có nguồn vốn rõ ràng, dòng tiền ổn định.

- Tăng cường công tác quản trị doanh nghiệp. Đẩy mạnh công tác nghiệm thu, thanh quyết toán các gói thầu, Phối hợp cùng PVCLand cố gắng hoàn thiện công trình để bàn giao nhà cho khách hàng dự án PetroVietnam Landmark trong năm 2014.

- Kiểm soát, giám sát hoạt động của các nhà thầu nhằm tối ưu hóa hiệu quả SXKD cũng như giám sát hoạt động SXKD tại các đơn vị thành viên, giám sát trách nhiệm của người đại diện phần vốn và quản lý hiệu quả việc sử dụng vốn tại các đơn vị thành viên.

- Tiếp tục rà soát, hoàn thiện cơ cấu tổ chức của Công ty, kiện toàn sắp xếp lại bộ máy nhân sự, sắp xếp lại bộ phận chuyên môn, định biên và giảm biên chế, đảm bảo bộ máy gọn nhẹ, hiệu quả, tiết kiệm chi phí quản lý.

**7.2.Các chỉ tiêu kinh tế chủ yếu :**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **STT** | **Các chỉ tiêu chính** | **ĐVT** | **TH năm 2013** | **KH năm 2014** |
| 1 | Giá trị đầu tư | *Tỷ đồng* | 1,33 | 88,29 |
| 2 | Giá trị sản lượng | *Tỷ đồng* | 5,94 | 132,78 |
| 3 | Doanh thu | *Tỷ đồng* | 5,41 | 223,44 |
| 4 | Lợi nhuận trước thuế | *Tỷ đồng* | -187,19 | -17,08 |
| 5 | Lợi nhuận sau thuế | *Tỷ đồng* | -187,19 | -17,08 |
| 6 | Tỷ suất LNST/VĐL bq (%) | (%) | - | - |
| 7 | Tỷ lệ chia cổ tức/VĐL bq (%) | (%) | - | - |

**7.3. Kế hoạch triển khai các hoạt động SXKD năm 2014.**

**7.3.1. Dự án đang trong giai đoạn khai thác, kinh doanh**

**\* Dự án Trung tâm dịch vụ thương mại và khách sạn Quỳnh Lưu**

Năm 2014, Công ty sẽ tiến hành thanh lý hợp đồng cho thuê Trung tâm dịch vụ thương mại và khách sạn Quỳnh Lưu và tiếp tục điều hành hoạt động sản xuất kinh doanh tại chi nhánh Quỳnh Lưu. Dự kiến doanh thu và lợi nhuận như sau:

+ Doanh thu: 2,8 tỷ đồng, lợi nhuận dự kiến: 0,9 tỷ đồng.

**7.3.2. Dự án đang thực hiện đầu tư:**

**\*** **Dự án Petrovietnam Greenhouse tại P. Linh Tây, Q. Thủ Đức, TP. HCM**:

- Do gặp khó khăn trong việc chuyển nhượng vì chưa hoàn thiện các thủ tục pháp lý của dự án (Dự án chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) nên Công ty đang tích cực tìm kiếm đối tác hợp tác đầu tư để triển khai thực hiện dự án nhằm mục đích thu hồi vốn.

Năm 2014, Công ty sẽ tái khởi động lại dự án, tiếp tục đầu tư xây dựng và triển khai bán hàng vào quý III/2014.

Dự kiến giá trị đầu tư , tiến độ thi công và doanh thu bán hàng của dự án năm 2014 như sau:

+ Giá trị đầu tư: 88,03 tỷ đồng

+ Doanh thu dự kiến: 83,79 tỷ đồng.

+ Tiến độ thi công: Dự kiến Dự án sẽ thi công xong 15 tầng phần thô của công trình trong Quý IV năm 2014.

**7.3.3. Dự án đang trong giai đoạn chuẩn bị đầu tư**

**\* Dự án Tổ hợp văn phòng cho thuê và kết hợp thương mại tại một phần ô đất CV4.4:**

- Hoàn thành thủ tục 1/500 của dự án trong quý III/2014. Ngay sau khi được Sở Quy hoạch cấp phép quy hoạch 1/500 và UBND Thành phố Hà Nội cấp giấy chứng nhận đầu tư cho dự án, Công ty sẽ tiến hành hợp tác đầu tư để tiếp tục triển khai thực hiện đầu tư xây dựng các hạng mục còn lại của dự án như: Lập dự án đầu tư xây dựng, gói thầu khoan khảo sát phục vụ thiết kế cơ sở theo phương án thiết kế mới, gói thầu rà phá bom mìn, vật nổ, gói thầu lập báo cáo đánh giá tác động môi trường, các thỏa thuận chuyên ngành: cấp điện, cấp thoát nước, phòng cháy chữa cháy; gói thầu kiểm toán vốn đầu tư giai đoạn chuẩn bị đầu tư,…. Thực hiện một số nội dung công việc trong công tác Giải phóng mặt bằng như: Thông báo thu hồi đất, thành lập Hội đồng bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và tổ công tác giúp việc Hội đồng, đo đạc hiện trạng khu đất, lập phương án tổng thể về bồi thường, hỗ trợ giải phóng mặt bằng trình UBND huyện phê duyệt,….Dự kiến giá trị đầu tư năm 2014: 3,82 tỷ đồng.

- Trong đó,

+ Chi phí Ban quản lý dự án: 1,557 tỷ đồng.

+ Chi phí dự phòng: 498 triệu đồng.

**\* Khu công viên cây xanh CV2.2:**

- Trong những tháng đầu năm 2014, Công ty thực hiệnxin cấp phép Quy hoạch cho dự án, hoàn thành công tác xin phê duyệt Tổng mặt bằng và Kiến trúc cảnh quan cho dự án. Tiếp tục triển khai công tác thực hiện gói thầu Lập dự án đầu tư xây dựng; gói thầu khoan khảo sát địa chất phục vụ thiết kế cơ sở; rà phá bom mìn, vật nổ; lập bản cam kết bảo vệ môi trường; các thỏa thuận chuyên ngành: cấp điện, cấp nước, thoát nước, PCCC; gói thầu kiểm toán vốn đầu tư giai đoạn chuẩn bị đầu tư. Thực hiện một số nội dung công việc trong công tác Giải phóng mặt bằng.

**\* Dự án khu công nghiệp Khoái Châu – Hưng Yên:**

- Công ty chủ động giãn tiến độ dự án chờ phê duyệt điều chỉnh quy hoạch vùng của UBND tỉnh Hưng Yên.

**\* Dự án khu dân cư xã Phước Khánh, Nhơn Trạch, Đồng Nai (54,8 ha):**

- Giãn tiến độ dự án để có nguồn vốn thực hiện các dự án trọng điểm của Công ty trong năm 2014.

**\* Dự án Khu đô thị sinh thái Điện lực Dầu khí tại xã Lai Thượng, Thạch Thất HN.**

- UBND Thành phố Hà Nội đã có phê duyệt quy hoạch vùng Thạch Thất, Hà Nội và toàn bộ diện tích dự án khu đô thị sinh thái Điện lực Dầu khí tại xã Lai Thượng, Thạch Thất, Hà Nội của Công ty nằm trong quy hoạch khu công viên cây xanh của UBND Thành phố vì vậy PVL đã có văn bản gửi Thủ tướng Chính phủ xem xét cho ý kiến chỉ đạo giải quyết. Trong năm 2014 Công ty chủ động giãn tiến độ dự án chờ ý kiến của Thủ tướng Chính phủ.

**7.3.4. Dự án hợp tác đầu tư:**

**\* Dự án Petrovietnam Landmark** – Chủ đầu tư là Công ty cổ phần bất động sản xây lắp dầu khí Việt Nam (PVC Land)

+ Khối căn hộ:

- Tiếp tục triển khai thi công và hoàn thiện công trình. PVL sẽ phối hợp với PVC Land để hoàn thiện dự án, thống nhất về tình trạng bàn giao căn hộ và tiến hành bàn giao căn hộ cho khách hàng.

- Về công tác bán hàng: Thu tiền theo tiến độ của những căn hộ đã bán trong năm 2012 và năm 2013.

+ Khối văn phòng:

- Hiện nay PVC Land đang gặp khó khăn về vốn nên không đủ nguồn vốn để triển khai xây dựng khối văn phòng thuộc dự án Petrovietnam Landmark. Nếu một mình PVL đầu tư xây dựng thì không đủ khả năng tài chính trong khi đó những dự đoán về khả năng thị trường bất động sản vẫn rất khó khăn và nếu có phục hồi trở lại thì cũng phải mất một thời gian dài. Vì vậy, để đảm bảo nguồn vốn quay vòng nhanh và có khả năng sinh lời cao, PVL sẽ phối hợp cùng với PVCLand tìm kiếm đối tác có năng lực tài chính để chuyển nhượng khối văn phòng dự án nhằm thu hồi và tập trung nguồn vốn cho khối căn hộ để PVCLand hoàn thiện bàn giao nhà cho khách hàng.

**7.3.5. Các Dự án Công ty con, công ty liên kết làm chủ đầu tư:**

**\* Dự án Tổ hợp công trình Tháp Kim Cương PVT** – Chủ đầu tư là Công ty cổ phần Địa ốc Dầu khí Viễn Thông.

- PVL hiện đang nắm giữ 24,24% số cổ phần tại Công ty cổ phần Địa ốc Dầu khí Viễn Thông (PVT). Tuy nhiên, việc PVT triển khai xây dựng công trình tháp Kim Cương PVT còn chậm so với tiến độ dự án, nguồn vốn huy động để đầu tư xây dựng dự án còn thấp.

- Hiện tại, Dự án đã có giấy phép xây dựng và đang điều chỉnh nội dung và quy mô đầu tư, đồng thời đang nỗ lực tìm kiếm và kêu gọi nguồn vốn để tiếp tục triển khai dự án.

**\* Khu nhà ở phường Trường Thạnh, Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh -** Chủ đầu tư là Công ty Cổ phần Địa ốc Dầu khí Sài Gòn.

- PVL hiện đang nắm giữ 97,66% số cổ phần tại Công ty cổ phần Địa ốc Dầu khí Sài Gòn.

- Hiện Dự án đã có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đã được Ủy ban nhân dân Quận 9, TP.HCM phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/500 tại Quyết định số 93/QĐ-UBND ngày 30/3/2009.

- Dự kiến năm 2014, sẽ tiếp tục giai đoạn chuẩn bị đầu tư để triển khai dự án.

**7.5.6. Các Dự án thi công xây lắp:**

Để phát huy năng lực, huy động tối đa các nguồn lực đồng thời tạo doanh thu, lợi nhuận để duy trì hoạt động của Công ty, Năm 2014 Công ty dự kiến sẽ tham gia một số gói thầu xây lắp như:

**\* Giói thầu Cải tạo nâng cấp kênh Săn tại Thạch Thất, Hà Nội:**

- Giá trị gói thầu: 30 tỷ đồng

- Doanh thu dự kiến: 10 tỷ đồng

**\* Giói thầu xây lắp dự án Nghi Sơn, Thanh Hóa:**

- Giá trị gói thầu: 60 tỷ đồng

- Doanh thu dự kiến: 60 tỷ đồng

**\* Dự án PVGAS, Thái Bình:**

- Giá trị gói thầu: 200 tỷ đồng

- Doanh thu dự kiến: 30 tỷ đồng

**7. Kinh doanh nhành nghề khác:**

Để tạo doanh thu, lợi nhuận, Công ty dự kiến sẽ triển khai thêm lĩnh vực thương mại. Dự kiến năm 2014, công ty sẽ triển khai kinh doanh và trở thành Đại lý phân bón Silic Silicamon phục vụ sản xuất nông nghiệp. Dự kiến doanh thu và lợi nhuận đem lại từ hoạt động này khoảng 8 tỷ đồng

**8. Một số giải pháp chính thực hiện kế hoạch 2014**

Để hoàn thành kế hoạch năm 2014, Công ty tiến hành triển khai một số biện pháp chính sau:

**8.1. Công tác tổ chức, điều hành.**

**-** Ban lãnh đạo PVL lấy việc duy trì, ổn định để phát triển bền vững , đảm bảo đời sống cho CBCNV là mục tiêu xuyên suốt trong năm. Tiếp tục rà soát, đổi mới cơ cấu tổ chức, chức năng nhiệm vụ của các Phòng, Ban chuyên môn. Phối hợp với phòng Tổ chức hành chính xây dựng công việc cho từng chức danh, vị trí công tác, rà soát định biên nhân sự các Phòng ban chức năng theo hướng tinh gọn, hiệu quả. Xây dựng chế độ đãi ngộ cho phù hợp với các quy định hiện hành và điều kiện thực tế của công ty.

- Phân công lãnh đạo Ban điều hành quản lý trực tiếp các đơn vị nòng cốt nhằm sâu sát hơn tình hình hoạt động của công ty.

- Tăng cường công tác kiểm tra, giám sát thông qua việc thực hiện chức năng của cổ đông, của thành viên Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát để khắc phục những yếu kém trong công tác điều hành của các công ty con, công ty liên kết.

- Tiếp tục thực hành giảm chi phí, rà soát và cắt giảm triệt để các khoản chi phí không cần thiết.

**8.2. Công tác đầu tư dự án.**

- Tiếp tục tổ chức thi công một số hạng mục tại các dự án đang triển khai để đảm bảo tiến độ bàn giao nhà cho khách hàng. Giám sát chặt chẽ về chất lượng và tiến độ của các dự án trọng điểm đang xây dựng; Đưa ra các biện pháp nhằm hoàn thành đúng tiến độ đảm bảo kế hoạch đưa vào vận hành khai thác đối với một số dự án trọng điểm nhằm đem lại hiệu quả kinh tế.

- Rà soát lại toàn bộ các dự án để có kế hoạch phân kỳ đầu tư, giãn tiến độ các dự án trung, dài hạn trong giai đoạn chuẩn bị phù hợp với tình hình thực tế. Nghiên cứu, tìm kiếm dự án mới trên cơ sở tính khả thi và có tính hiệu quả.

**8.3. Công tác thi công xây lắp**

- Tập trung bám sát các đối tác truyền thống để tiếp cận nguồn công việc mà đối tác thường xuyên cung cấp để tổ chức thi công công trình tạo việc làm và thu nhập ổn định cho đội ngũ cán bộ công nhân viên.

- Đẩy mạnh các hoạt động nghiên cứu, tìm kiếm, tham gia đấu thầu các công trình bên ngoài có nguồn vốn tốt để gia tăng việc làm, nâng cao tính chủ động cho các công ty con, công ty liên kết.

- Triệt để trong công tác thi công tại các công trình, đảm bảo tiến độ, chất lượng nhưng phải tuyệt đối an toàn và hiệu quả bằng các hoạt động kiểm tra, giám sát, chặt chẽ và nghiêm túc.

**8.4. Công tác bán hàng.**

**-** Nghiên cứu, đánh giá thị trường mở rộng một số lĩnh vực kinh doanh để tạo doanh thu, lợi nhuận từ đó xây dựng kế hoạch bán hàng, linh hoạt, phù hợp với nhu cầu thị trường.

- Lập kế hoạch marketing để quảng bá dự án, đưa dự án đến với khách hàng.

- Kết hợp với Sàn giao dịch Địa ốc Dầu khí, Công ty cổ phần Địa ốc Dầu khí Viễn Thông để triển khai công tác bán hàng tại dự án Petrovietnam Greenhouse.

**8.5. Công tác tài chính – tín dụng.**

**-** Tăng cường công tác hạch toán, công bố thông tin kịp thời theo quy định của Sở giao dịch chứng khoán Hà Nội với Công ty niêm yết.

- Để giảm bớt sức ép về tài chính của Công ty và tập trung vốn để triển khai các dự án trọng điểm như: Dự án Linh Tây, Trung tâm thương mại, dịch vụ văn hóa, thể thao và văn phòng kết hợp với Khu công viên cây xanh tại một phần ô đất CV4.4 và CV2.2. Công ty sẽ lựa tiến hành chuyển nhượng phần vốn tại một số công ty như: Công ty cổ phần Bất động sản Xây lắp Dầu khí Việt Nam (PVCland), Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Phong Phú – Lăng Cô.

- Thu xếp các nguồn vốn để công ty có nguồn vốn trả nợ Ngân hàng nhưng vẫn đảm bảo đủ vốn cho các hoạt động SXKD của Công ty. Hợp tác với các Ngân hàng có uy tín thu xếp tài chính (vay vốn theo hình thức trả chậm, trả góp) khi khách hàng mua nhà của Công ty nhằm kích cầu thị trường.

- Tiến hành rà soát, đối chiếu công nợ phải thu, phải trả nội bộ giữa Công ty với các đơn vị trực thuộc, Công ty con đồng thời rà soát, cắt giảm các khoản chi phí không cần thiết để tập trung cho các hoạt động SXKD của Công ty.

**8.6. Công tác kế hoạch.**

**-** Xây dựng kế hoạch phù hợp với tình hình thực tiễn của Công ty. Theo dõi, bám sát các mục tiêu kế hoạch, kịp thời phát hiện các vướng mắc nhằm đảm bảo hoàn thành kế hoạch đề ra.

- Đổi mới và tăng cường quản lý, giám sát đối với Người đại diện phần vốn của Công ty tại các Công ty con, Công ty liên kết trong việc thực hiện kế hoạch đã được phê duyệt nhằm nâng cao hiệu quả kinh doanh của Công ty.

**8.7. Công tác tuyển dụng, tiền lương, đào tạo.**

+ Tổng số lao động đầu kỳ : 29 người

+ Tổng số lao động dự kiến năm 2014 : 65 người

+ Tổng số lao động bình quân dự kiến : 47 người

+ Thu nhập bình quân dự kiến : 5,3 triệu đồng/người/tháng

- Xây dựng cơ chế trả lương theo năng lực chuyên môn và kết quả hoàn thành công việc của CBCNV để khuyến khích được người lao động tích cực công tác.

- Thực hiện đầy đủ các chế độ như BHXH, BHYT đối với người lao động, thanh toán tiền lương đúng hạn. Cung cấp đầy đủ trang thiết bị, bảo hộ lao động, PCCC và môi trường làm việc thuận lợi cho CBNV để phục vụ công việc được tốt.

**8.8. Các công tác khác.**

- Tổ chức công tác kiểm điểm, đánh giá chất lượng tổ chức cơ sở Đảng và Đảng viên.

- Phối hợp chặt chẽ giữa Đảng ủy, lãnh đạo Công ty, công đoàn, Đoàn Thanh Niên làm tốt công tác giáo dục chính trị tư tưởng. Hàng năm tổ chức cho CBCNV khám sức khỏe, tham quan. Tích cực tham gia các hoạt động văn hóa, văn nghệ, thể thao, khuyến khích CBCNV hăng say lao động hoàn thành các mục tiêu đề ra. Tổ chức kết nạp Đảng cho các đoàn viên ưu tú đã hoàn thành lớp cảm tình Đảng.

- Tiếp tục nghiên cứu, sửa đổi Quy chế quản trị hành chính nhằm thực hiện tốt công tác quản lý trang thiết bị tài sản của Công ty để giảm bớt chi phí quản lý doanh nghiệp.

**9 Thông tin cơ bản về các dự án Công ty đang triển khai:**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **STT** | **TÊN DỰ ÁN** | **ĐỊA ĐIỂM** | **QUY MÔ** |
| 1. | Tổ hợp trung tâm thương mại, Dịch vụ văn hóa thể thao và văn phòng kết hợp khu công viên cây xanh tại một phần khu đất CV4.4 và toàn bộ khu đất CV2.2 | thôn Phú Đô – xã Mễ Trì – huyện Từ Liêm – TP.Hà Nội | - Diện tích khu đất: **40.410 m2**  - Diện tích đất xây dựng: **8.828,29 m2**  - Tổng mức đầu tư: **4.864.499.722.000 đ** |
| 2. | Khu công nghiệp xã Dân Tiến, huyện Khoái Châu, tỉnh Hưng Yên | Khu đất xây dựng tại xã Dân Tiến, huyện Khoái Châu, tỉnh Hưng Yên | - Diện tích khoảng: **250ha**, trong đó giai đoạn 1 là **150ha**  **-** Tổng mức đầu tư: **1.232.326.025.874 đ** |
| 3. | Đầu tư hạ tầng kỹ thuật khu dân cư theo quy hoạch tại xã Phước Khánh, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai | Khu dân cư theo quy hoạch khoảng 54,8 ha nằm trên địa bàn xã Phước Khánh huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai | - Diện tích sử dụng đất: **548.048 m2**  - Diện tích đất XD nhà ở: **193.742 m2**  - Tổng mức đầu tư: **583.788.460.000 đ** |
| 4. | PetroVietnam Green House | Phường Linh Tây, quận Thủ Đức, TP.HCM | -Diện tích sàn xây dựng: **54.888 m2**  - Tổng số căn hộ: **390 căn**  - Tổng mức đầu tư đã xin phê duyệt điều chỉnh: **749.970.105.003đ** |
| 5. | Khu đô thị sinh thái Điện lực Dầu khí, Thạch Thất, Hà Nội | - xã Lai Thượng và Bình Yên, huyện Thạch Thất, Hà Nội | - Tổng diện tích: **198 ha,**  - Tổng mức đầu tư: **2.527.775.087.913 đ** |

**IV.** **BÁO CÁO TÀI CHÍNH KIẾM TOÁN NĂM 2013**

**1. Tên đơn vị kiểm toán: Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá Việt Nam**

**2. Ý kiến của đơn vị kiểm toán:**

*Kính gửi: Các cổ đông của Công ty cổ phần Địa ốc Dầu khí*

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Địa ốc Dầu khí, được lập ngày 15 tháng 05 năm 2014, từ trang 08 đến trang 35, bao gồm: Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31/12/2013, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất.

*Trách nhiệm của Ban Tổng giám đốc và của Kiểm toán viên*

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính của Công ty theo chuẩn mực, 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 hợp nhất và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

*Trách nhiệm của Kiểm toán viên*

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về báo cáo tài chính dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu báo cáo tài chính của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên báo cáo tài chính. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong báo cáo tài chính do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể báo cáo tài chính.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán ngoại trừ của chúng tôi.

*Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ*

Công ty chưa tiến hành đối chiếu đầy đủ công nợ phải thu phải trả và các khoản tạm ứng tại thời điểm 31/12/2013. Chúng tôi đã áp dụng các thủ tục kiểm toán thay thế, tuy nhiên các thủ tục kiểm toán này cũng không đem lại cho chúng tôi các bằng chứng kiểm toán đầy đủ và thích hợp nhằm đưa ra ý kiến nhận xét về số dư các khoản công nợ nêu trên tại thời điểm 31/12/2013.

Như đã trình bày tại Thuyết minh số 1.3 phần VIII của Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất, Công ty ghi nhận khoản Dự phòng phải trả dài hạn là số lỗ ước tính khi bàn giao các căn hộ tại Khu chung cư Petrovietnam Landmark, phường An Phú, Quận 2, thành phố Hồ Chí Minh theo các hợp đồng mua bán căn hộ với giá trị là 79.950.677.075 đồng. Việc ghi nhận dự phòng phải trả dài hạn như trên là chưa phù hợp với Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 18 "Các khoản dự phòng, tài sản và nợ tiềm tàng". Nếu ghi nhận đúng theo hướng dẫn theo Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 18 thì lỗ kế toán trước thuế trong năm 2013 của Công ty sẽ giảm đi một khoản tương ứng.

Như đã trình bày tại thuyết minh số 8, phần V của Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất, Công ty đang trích lập dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn vào Công ty CP ĐTPT Phong Phú - Lăng Cô dựa trên Báo cáo tài chính năm 2012 do chưa thu thập được Báo cáo tài chính năm 2013. Đến thời điểm phát hành báo cáo kiểm toán này, chúng tôi vẫn chưa được cung cấp Báo cáo tài chính năm 2013 của Công ty CP ĐTPT Phong Phú - Lăng Cô, theo đó chúng tôi không thể xem xét được giá trị dự phòng của công ty đã trích lập có phù hợp với thực tế phát sinh hay không. Do đó, bất cứ sự thay đổi nào liên quan đến vấn đề nêu trên đều ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty cho năm tài chính 2013.

*Ý kiến kiểm toán ngoại trừ*

Theo ý kiến của chúng tôi, ngoại trừ ảnh hưởng của các vấn đề nêu tại đoạn “Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ”, báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Địa ốc Dầu khí tại ngày 31/12/2013, 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 Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

*Vấn đề nhấn mạnh*

Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo được lập trên cơ sở giả định Công ty sẽ hoạt động liên tục. Như đã trình bày tại thuyết minh số 1 phần IV của Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất, Công ty phát sinh lỗ từ hoạt động sản xuất kinh doanh trong năm 2013 là 187.197.772.191 đồng lỗ lũy kế tại thời điểm 31/12/2013 là 181.127.508.558 đồng chiếm 36% vốn điều lệ. Đồng thời ngày 17/1/2014, nguyên Chủ tịch HĐQT công ty là ông Hoàng Ngọc Sáu đã bị cơ quan An ninh điều tra - Bộ Công An bắt tạm giam với tội danh Cố ý làm trái quy định của Nhà nước về quản lý kinh tế gây hậu quả nghiêm trọng liên quan đến một số hoạt động kinh doanh của công ty. Các vấn đề nêu trên kèm theo một số yếu tố khác dẫn đến sự lo ngại về khả năng tạo vốn lưu động của Công ty để thanh toán các khoản nợ, vay đến hạn trả. Kế hoạch của Ban Tổng giám đốc Công ty liên quan đến các vấn đề này được trình bày tại thuyết minh số 1 phần IV Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất. Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo chưa bao gồm bất kỳ điều chỉnh nào có thể có liên quan đến vấn đề nêu trên. Ý kiến kiểm toán của chúng tôi không liên quan đến vấn đề này.

Như đã trình bày tại thuyết minh số 4 phần I Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất, một trong những sai phạm của ông Hoàng Ngọc Sáu có liên quan đến việc PVL thuê khống hơn 1.000 m2 của Công ty Cổ phần Bất động sản VN (VN Land) để làm sàn Giao dịch BĐS và đã chuyển trả cho bên VN Land khoảng 11,2 tỷ đồng, đồng thời thuê Công ty Thiết kế Jina thiết kế sàn giao dịch này với giá trị gần 1 tỷ đồng. Hiện tại Giám đốc của VN Land cũng đã bị bắt, việc thu hồi lại khoản tiền trên là không chắc chắn. Để đảm bảo tính thận trọng, PVL đã xuất toán các khoản chi phí này khỏi chi phí sản xuất kinh doanh trong kỳ và theo dõi các khoản tiền trên như một khoản trả trước cho người bán, đồng thời thực hiện trích lập dự phòng phải thu khó đòi là 100% giá trị khoản nợ.

Ngày 07/12/2012, Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Địa ốc Dầu khí ra quyết định số 03/NQ-HĐQT về việc thông qua giá khởi điểm để đấu giá bán Dự án khu chung cư kết hợp thương mại 18 tầng tại lô đất H, phường Linh Tây, quận Thủ Đức, thành phố Hồ Chí Minh là 51 tỷ đồng. Đến thời điểm phát hành Báo cáo tài chính hợp nhất này, dự án vẫn chưa được bán, nếu dự án được bán theo giá khởi điểm nêu trên thì Công ty sẽ lỗ khoảng 115 tỷ đồng.

Một số vấn đề khác cần nhấn mạnh được Công ty trình bày tại thuyết minh số 4 phần I và thuyết minh số 1 phần VIII của Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất