

**BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN**  
**CÔNG TY CP ĐẦU TƯ XÂY DỰNG THƯƠNG MẠI DẦU KHÍ - IDICO**  
**Năm báo cáo 2017**

**I. Thông tin chung**

*1. Thông tin khái quát*

- Tên giao dịch: **Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thương mại Dầu khí - IDICO**
- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số: 3500811001 do Sở KHĐT Tp. Hồ Chí Minh cấp thay đổi lần thứ 4 ngày 28/9/2011.
- Vốn điều lệ : 827.222.120.000 đồng
- Vốn đầu tư của chủ sở hữu: 827.222.120.000 đồng
- Địa chỉ: Lầu 3, Tòa nhà Khang Thông, số 67 Nguyễn Thị Minh Khai, Phường Bến Thành, Quận 1, Tp. Hồ Chí Minh
- Số điện thoại : 028. 39259975
- Số fax : 028. 39259976
- Website : [www.pvcidico.vn](http://www.pvcidico.vn)
- Mã cổ phiếu : **PXL**
- Sàn giao dịch : UpCOM

*2. Quá trình hình thành và phát triển*

*2.1. Những sự kiện quan trọng*

Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thương mại Dầu khí - IDICO (trước đây có tên là Công ty Cổ phần Đầu tư Khu công nghiệp Dầu khí - IDICO Long Sơn) được thành lập ngày 09/08/2007 theo giấy phép đăng ký kinh doanh đăng ký lần đầu số 4903000409, Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh và đăng ký thuế số: 3500811001 do Sở Kế hoạch Đầu tư tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp thay đổi lần thứ 5 ngày 22/1/2010; Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh và đăng ký thuế số 3500811001 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp thay đổi lần thứ 4 ngày 28/9/2011.

***Ban đầu, Công ty do 03 cổ đông sáng lập là:***

- Tổng Công ty Cổ phần Xây lắp Dầu khí Việt Nam (PVC);
- Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Đô Thị và Khu công nghiệp Việt Nam (IDICO),
- Tổng Công ty Cổ phần Dịch vụ Kỹ thuật Dầu khí (PTSC);

Ngày 01/10/2010, cổ đông sáng lập Tổng Công ty Cổ phần Dịch vụ Kỹ thuật Dầu khí (PTSC) chuyển nhượng toàn bộ 1.236.005 cổ phần sở hữu cho cổ đông PVC. Hiện nay, Công ty gồm 02 cổ đông sáng lập là Tổng Công ty Cổ phần Xây lắp Dầu khí Việt Nam và Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Đô Thị và Khu công nghiệp Việt Nam cùng với nhiều cổ đông là pháp nhân và cá nhân khác.

Vốn điều lệ thực góp hiện nay của Công ty là 827.222.120.000 đồng (*Tám trăm hai mươi bảy tỷ, hai trăm hai mươi hai triệu, một trăm hai mươi ngàn đồng*);

*2.2. Quá trình phát triển*

Ngày 29/01/2007 Thủ tướng Chính phủ đã ban hành Quyết định số 15/2007/QĐ - TTg phê duyệt quy hoạch phát triển kinh tế - xã hội tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu giai



đoạn 2006 – 2015 định hướng đến năm 2020. Theo đó, Bà Rịa – Vũng Tàu sẽ phát triển thành tỉnh công nghiệp, mạnh về kinh tế biển, với hệ thống thương cảng quốc gia và quốc tế, là một trung tâm công nghiệp, dịch vụ du lịch của cả nước.

Để đạt được mục tiêu trên, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu sẽ tiếp tục phát triển các ngành công nghiệp chủ lực trên cơ sở phát huy tiềm năng thế mạnh của Tỉnh, xúc tiến mạnh công tác thăm dò và khai thác dầu khí, phát triển các ngành công nghiệp dịch vụ, hỗ trợ dầu khí và các ngành sử dụng khí làm nguyên liệu, nhiên liệu; các ngành công nghiệp đóng tàu, công nghiệp dịch vụ cảng, phục vụ cho các hoạt động vận tải biển.

Đầu năm 2007, Tập đoàn Dầu khí quốc gia Việt Nam đã đề xuất với Tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu thành lập khu công nghiệp lọc hóa dầu Long Sơn với diện tích đất là 1.250 ha tại địa bàn xã Long Sơn, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. Khu công nghiệp này sẽ bao gồm các dự án chính là Xây dựng nhà máy lọc dầu số 3, Tổ hợp hóa dầu Miền Nam và hai dự án phụ trợ là Nhà máy điện và khu dịch vụ Dầu khí. Đây là những dự án lớn của ngành Dầu khí và đã được Thủ tướng Chính phủ chấp thuận chủ trương đầu tư.

Ngày 24/5/2007 Chủ tịch hội đồng quản trị Tập đoàn Dầu khí quốc gia Việt Nam đã ký quyết định số 1590/NQ – DKVN về việc phê duyệt phương án thành lập Công ty Cổ phần Đầu tư Khu công nghiệp Dầu khí IDICO Long Sơn và quy định cụ thể chức năng nhiệm vụ, quy mô dự án, kế hoạch triển khai dự án.

Ngày 30 tháng 7 năm 2007, Đại hội đồng cổ đông Thành lập Công ty Cổ phần Đầu tư khu Công nghiệp Dầu khí Idico Long Sơn được tiến hành với sự tham gia của đại diện lãnh đạo của Tập đoàn Dầu khí Việt Nam, Tổng Công ty IDICO, lãnh đạo các sở ban ngành tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu, và các cổ đông khác.

Ngày 09/08/2007 Công ty Cổ phần Đầu tư khu Công nghiệp Dầu khí Idico Long Sơn chính thức đi vào hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4903000409 do Sở Kế hoạch Đầu tư tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu cấp lần đầu với vốn điều lệ đăng ký là 1.200.000.000.000 đồng (một ngàn hai trăm tỷ đồng) và vốn điều lệ thực góp tại thời điểm này là 276.000.000.000 đồng (hai trăm bảy mươi sáu tỷ đồng chẵn).

Ngày 01/06/2009, Đại hội đồng cổ đông Cổ phần Đầu tư khu Công nghiệp Dầu khí Idico Long Sơn đã thông qua việc giảm vốn điều lệ xuống 827.222.120.000 đồng căn cứ vào tình hình góp vốn thực tế cũng như hoạt động kinh doanh của công ty.

Hiện nay, Công ty cổ phần Đầu tư Xây dựng Thương mại Dầu khí - IDICO hoạt động theo giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh và đăng ký thuế số 3500811001 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp thay đổi lần 04 ngày 28/09/2011 với mức vốn điều lệ đăng ký là 827.222.120.000 đồng và vốn thực góp là 827.222.120.000 đồng.

**Quá trình góp vốn của công ty kể từ khi thành lập dưới hình thức công ty cổ phần được cụ thể như sau:**

Ngày 9 tháng 8 năm 2007, Công ty được thành lập dưới hình thức là công ty cổ phần với vốn điều lệ đăng ký ban đầu là 1.200.000.000.000 đồng, trong đó 3 cổ đông sáng lập đăng ký góp vốn là 276.000.000.000 đồng;

Đến ngày 31 tháng 12 năm 2007, các cổ đông của công ty đã góp được 567.065.000.000 đồng, tương đương 47,26%;

Theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 151/NQ – ĐHĐCĐ ngày 17/12/2007, Đại hội đồng cổ đông đã chấp thuận việc chuyển quyền sở hữu số cổ phần của Tập



đoàn Dầu khí Việt Nam, cổ đông sáng lập của Công ty, với giá trị tương đương là 144.000.000.000 đồng chiếm 12% vốn điều lệ sang Tổng công ty Cổ phần Xây lắp Dầu khí. Theo đó, kể từ ngày 17/12/2007 Tổng công ty Cổ phần xây lắp Dầu khí trở thành cổ đông sáng lập của công ty;

Tại ngày 31/12/2008, số vốn góp của các cổ đông của Công ty là 827.222.126.955 đồng, tương đương 68,94 %;

Theo Nghị quyết số 36/NQ – ĐHĐCĐ ngày 1/6/2009 Đại hội đồng cổ đông của Công ty đã thông qua việc thay đổi vốn điều lệ, theo đó vốn điều lệ của Công ty giảm từ 1.200.000.000.000 đồng còn 827.222.120.000 đồng, tương ứng với số cổ phần đã góp.

Sau hơn 9 năm hoạt động với đội ngũ cán bộ nhân viên trẻ, có trình độ và năng lực Công ty CP Đầu tư Xây dựng Thương mại Dầu khí - IDICO đã đoàn kết, nỗ lực vượt qua những khó khăn về thị trường và đã đạt được những kết quả tương đối khả quan trong các năm từ 2007 đến năm 2017.

Hiện nay, Công ty đang tiếp tục triển khai thực hiện một số dự án như sau:

- Dự án khu công nghiệp Dầu khí Long Sơn tại xã Long Sơn, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu;
- Dự án Khu đô thị mới Chí Linh – Cửa Lấp với diện tích đất dự án 66,4 ha tại phường 12, Thành phố Vũng Tàu.
- Dự án Chung cư cao cấp và Trung tâm thương mại Sai Gon Plaza Tower, tại 1351 đường Huỳnh Tấn Phát, Q.7, Tp. Hồ Chí Minh.
- Ngoài ra Công ty đã và đang triển khai hợp tác đầu tư một số dự án kinh doanh bất động sản tại thành phố Hồ Chí Minh và các tỉnh lân cận.

### 3. *Ngành nghề và địa bàn kinh doanh*

- Xây dựng công trình dân dụng, công nghiệp, công trình giao thông, công trình thủy lợi, công trình ngầm dưới đất - dưới nước; Xây dựng công trình đường ống cấp - thoát nước; Xây dựng kết cấu công trình, Xây dựng hạ tầng khu công nghiệp;

- Trang trí nội, ngoại thất công trình;

- Kinh doanh bất động sản, kinh doanh cơ sở hạ tầng và các dịch vụ có liên quan đến khu công nghiệp, khu đô thị;

- Kinh doanh dịch vụ cảng, bến cảng;

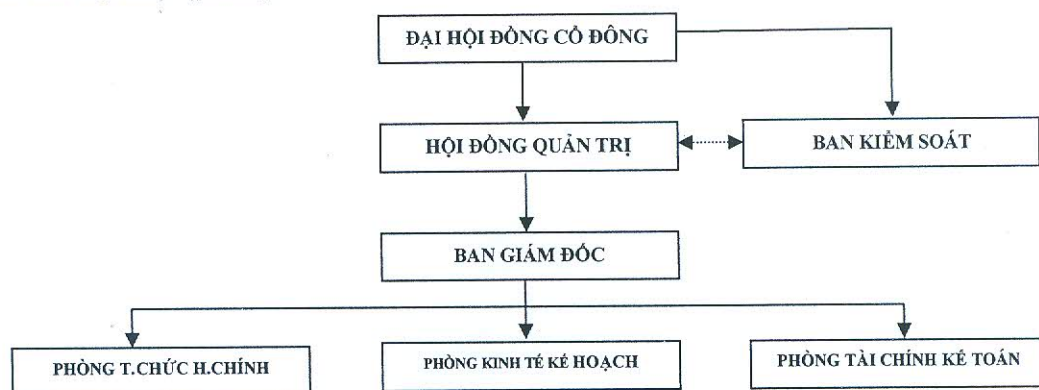
- Kinh doanh máy móc thiết bị, phụ tùng thay thế; Kinh doanh vật tư, máy móc ngành công nghiệp, dầu khí, khai khoáng, lâm nghiệp, nông nghiệp và xây dựng.

Địa bàn kinh doanh: Địa bàn kinh doanh chính của Công ty tại Thành phố Hồ Chí Minh, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu và các tỉnh lân cận. Phạm vi hoạt động của Công ty trên toàn lãnh thổ Việt Nam.

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

- Mô hình quản trị: Công ty hoạt động theo hình thức công ty cổ phần, bao gồm: Đại hội đồng cổ đông, Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát, Ban giám đốc và các Phòng/ban trực thuộc công ty.

- Cơ cấu bộ máy quản lý:



- Các công ty con: Không có

- Các công ty liên kết: Hiện nay Công ty đang góp vốn vào các công ty liên kết sau:

1. Công ty Cổ phần Xây lắp Dầu khí Bình Sơn (PVC-Bình Sơn): Số lượng vốn góp 201.515.000.000 đồng/430.000.000.000 đồng vốn điều lệ, chiếm 46,86% vốn điều lệ của PVC-Bình Sơn.
2. Công ty Cổ phần Thiết bị Nội Ngoại thất Dầu Khí (PVC-Metal): Số lượng vốn góp 14.000.000.000 đồng/70.000.000.000 đồng vốn điều lệ, chiếm 20,00% vốn điều lệ của PVC-Metal.

- Các công ty góp vốn đầu tư dài hạn khác:

1. Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây lắp Dầu khí Sài Gòn (PVC-SG): số lượng vốn góp 28.500.000.000 đồng/350.000.000.000 đồng vốn điều lệ, chiếm 8,14%.
2. Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây lắp Dầu khí Kinh Bắc (PVC-KBC): số lượng vốn góp 11.000.000.000 đồng/150.000.000.000 đồng vốn điều lệ, chiếm 7,33%.
3. Công ty Cổ phần Khách Sạn Lam Kinh: số lượng vốn góp 28.382.391.454 đồng/190.000.000.000 đồng vốn điều lệ, chiếm 14,94%.

#### 5. Định hướng phát triển

Triển khai các dự án chung cư cao tầng, chú trọng các sản phẩm bất động sản cho phân khúc thị trường trung bình khá. Đầu tư các sản phẩm cao cấp tại các vị trí trung tâm. Tiếp tục triển khai các dự án dở dang, đẩy mạnh triển khai các dự án đầu tư mới mà Công ty đang xúc tiến.

Tìm kiếm cơ hội để tham gia đầu tư, góp vốn vào các dự án, doanh nghiệp khác nhằm khai thác tiềm năng cũng như thế mạnh của các doanh nghiệp nhằm mục tiêu tăng hiệu quả hoạt động của Công ty CP Đầu tư Xây dựng Thương mại Dầu khí-IDICO.

## II. Tình hình hoạt động trong năm 2017

### 1. Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh

Năm 2017 là năm mà nền kinh tế trong nước vẫn còn gặp những khó khăn nhất định, ảnh hưởng đến hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty. Thị trường bất động sản vẫn chưa thực sự khởi sắc cũng làm ảnh hưởng tới công tác bán hàng. Mặc dù vậy,



Công ty đã nỗ lực triển khai đúng tiến độ đối với dự án đang thực hiện, đẩy mạnh công tác bán hàng. Kết quả hoạt động SXKD năm 2017 của Công ty đã đạt được như sau:

STT	Các chỉ tiêu	KH năm 2017 (tỷ đồng)	Thực hiện (tỷ đồng)
1	Tổng doanh thu và thu nhập khác	231,42	203,81
2	Lợi nhuận trước thuế	20,08	11,62
3	Lợi nhuận sau thuế	20,08	11,62

## 2. Tổ chức và nhân sự

### 2.1 Danh sách Ban điều hành

STT	Họ và tên	Chức danh	Số lượng CP có quyền biểu quyết (bao gồm cả CP đại diện)	Ghi chú
1	Trần Mạnh Dũng	Giám đốc	6.000.000	
2	Hoàng Bình Trung	Phó Giám đốc	0	Miễn nhiệm ngày 05/09/2017
3	Lê Chuyên	Phó Giám đốc	0	Bỏ nhiệm ngày 02/06/2017
4	Phạm Việt Bằng	Phó Giám đốc	0	

### Tóm tắt lý lịch Ban điều hành

#### 2.1.1 Ông Trần Mạnh Dũng - Giám đốc

Ngày sinh : 10/8/1961

Quê quán : Thành phố Nam Định, tỉnh Nam Định

Địa chỉ thường trú: Nguyễn Hữu Cảnh, P. Thắng Nhất, Tp. Vũng Tàu

Số CMND: 273445104 cấp ngày 29/3/2008 tại Công an Bà Rịa Vũng Tàu

Trình độ chuyên môn : Kỹ sư xây dựng cảng

Quá trình công tác:

Thời gian	Đơn vị công tác	Chức vụ
10/1984-9/1986	Xí nghiệp xây dựng số 1-Xí nghiệp liên hiệp xây lắp Dầu khí	Cán bộ phòng Kỹ thuật
01/1987-12/1994	Xí nghiệp liên hiệp xây lắp Dầu khí	Cán bộ phòng Lao động tiền lương
01/1995-10/1995	Xí nghiệp kết cấu thép-Xí nghiệp liên hiệp xây lắp Dầu khí	Đội trưởng đội lắp ráp



11/1995-10/1998	Xí nghiệp kết cấu kim loại và lắp máy-Xí nghiệp liên hiệp xây lắp Dầu khí	Đội trưởng đội lắp ráp số 1
11/1998-11/2004	Xí nghiệp kết cấu kim loại và lắp máy-Công ty thiết kế và xây lắp Dầu khí	Phó Giám đốc
12/2004-3/2006	Xí nghiệp sửa chữa các công trình Dầu khí	Phó Giám đốc
4/2006-8/2007	Xí nghiệp sửa chữa các công trình Dầu khí	Giám đốc
9/2007-12/2009	Công ty Cổ phần Đầu tư KCN Dầu khí-IDICO Long Sơn	Chủ tịch Hội đồng quản trị
01/2010-5/2010	Công ty Cổ phần Đầu tư KCN Dầu khí-IDICO Long Sơn	Ủy viên Hội đồng quản trị/Tổng Giám đốc
6/2010-6/2012	Công ty cổ phần Đầu tư Xây dựng Thương mại Dầu khí - IDICO	Phó Chủ tịch Hội đồng quản trị/Giám đốc
6/2012 đến nay	Công ty cổ phần Đầu tư Xây dựng Thương mại Dầu khí - IDICO	Ủy viên Hội đồng quản trị/Giám đốc

#### 2.1.2 Ông Hoàng Bình Trung - Phó Giám đốc

Ngày sinh : 26/9/1957

Quê quán : Xã Hoàng Văn Thụ, Huyện Thanh Trì, Hà Nội

Địa chỉ thường trú: Bà Huyện Thanh Quan, Phường 7, Tp. Vũng Tàu, tỉnh BRVT

Số CMND : 273140200 cấp ngày 28/10/1999 tại Công an Bà Rịa Vũng Tàu

Trình độ chuyên môn: Cử nhân kinh tế

Quá trình công tác:

Thời gian	Đơn vị công tác	Chức vụ
4/1979-11/1985	Công ty chế tạo TB điện Đông Anh, Hà Nội	Công nhân
12/1985-7/2007	Công ty cổ phần Xây lắp Dầu khí Việt Nam	Nhân viên
8/2007-8/2008	Ban quản lý đầu tư xây dựng, Công ty cổ phần xây lắp Dầu khí Việt Nam	Phó Ban
9/2008-4/2009	Công ty cổ phần Xây lắp Dầu khí Miền Nam	Trưởng văn phòng Đại diện Vũng Tàu
5/2009-8/2009	Công ty cổ phần quản lý và phát triển nhà Dầu khí Miền Nam	Trưởng phòng Kinh doanh
9/2009-6/2012	Công ty cổ phần Đầu tư Xây dựng Thương mại Dầu khí - IDICO	Phó Giám đốc



6/2012 đến nay	Công ty cổ phần Đầu tư Xây dựng Thương mại Dầu khí - IDICO	Ủy viên HĐQT/Phó Giám đốc
----------------	--	---------------------------

2.1.3 Ông Phạm Việt Bằng - Phó Giám đốc/Trưởng phòng Kinh tế Kế hoạch

Ngày sinh : 29/5/1969

Quê quán : Xã Đông Ngạc, Huyện Từ Liêm, Hà Nội

Địa chỉ thường trú: Lô 8 Cư xá Thanh Đa, Phường 27, Quận Bình Thạnh, Tp.Hồ Chí Minh

Số CMND : 023994598 cấp ngày 15/3/2002 tại Công an Tp. Hồ Chí Minh

Trình độ chuyên môn: Kỹ sư cơ khí, Cử nhân kinh tế

Quá trình công tác:

Thời gian	Đơn vị công tác	Chức vụ
02/1993-02/1996	Công ty công trình giao thông 67- Bộ Giao thông Vận tải	Cán bộ kỹ thuật
03/1996-11/2004	Ban quản lý dự án đầu tư 02-Bộ QP	Trợ lý kế hoạch
12/2004-01/2007	Ban quản lý dự án 45-Bộ Quốc phòng	Trợ lý kế hoạch
02/2007-03/2009	Ban quản lý dự án 9- Bộ Quốc phòng	Trợ lý kế hoạch
4/2009-8/2009	Công ty Cổ phần Xây lắp Dầu khí Miền Nam	Phó phòng - Phụ trách phòng Đầu tư dự án
9/2009-01/2010	Công ty Cổ phần Đầu tư KCN Dầu khí-IDICO Long Sơn	Trưởng phòng Kế hoạch Đầu tư
02/2010-5/2012	Công ty cổ phần Đầu tư Xây dựng Thương mại Dầu khí - IDICO	Phó Giám đốc
6/2012 đến nay	Công ty cổ phần Đầu tư Xây dựng Thương mại Dầu khí - IDICO	Phó Giám đốc/Trưởng phòng Kinh tế Kế hoạch

2.2 Những thay đổi trong Ban điều hành: Không

2.3 Số lượng cán bộ công nhân viên và chính sách với người lao động

2.3.1 Số lượng cán bộ công nhân viên

Stt	Tên Phòng/Ban/Bộ phận	Số lượng	Ghi chú
1	Hội đồng quản trị	05	01 Thành viên chuyên trách 04 Thành viên HĐQT kiêm nhiệm
2	Ban Kiểm soát	03	01 Thành viên chuyên trách 02 Thành viên HĐQT kiêm nhiệm



3	Ban Giám đốc&CD	04	
4	Phòng Tổ chức Hành chính	06	
5	Phòng Kinh tế Kế hoạch	12	
6	Phòng Tài chính Kế toán	05	
<b>Tổng cộng</b>		<b>28</b>	Lao động thực tế tại thời điểm 31/12/2017 là 28 người (không tính các thành viên HDQT và BKS kiêm nhiệm)

### 2.3.2 Chính sách với người lao động

- Luôn cải thiện và tạo môi trường làm việc tốt nhất cho người lao động, thực hiện đầy đủ các chế độ chính sách đối với người lao động theo quy định của pháp luật về lao động hiện hành.
- Tạo điều kiện cho người lao động được đi học nâng cao chuyên môn nghiệp vụ, nhằm phục vụ tốt yêu cầu công việc được giao.

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

#### 3.1. Đầu tư xây dựng cơ bản

##### 3.1.1 Dự án KCN Dầu khí Long Sơn

- Hoàn thành việc điều chỉnh Thỏa thuận địa điểm, điều chỉnh Giấy chứng nhận đầu tư Khu công nghiệp Dầu khí Long Sơn diện tích từ 1250 ha xuống 850 ha.
- Hoàn thành ký kết thỏa thuận chấm dứt với Công ty TNHH Hóa dầu Long Sơn và thu về khoản chi phí quá khứ liên quan đến Tổ hợp Hóa dầu Miền Nam.

##### 3.1.2 Dự án Khu đô thị mới Chí Linh-Cửa Lấp

- Quy mô dự án: Dự án được xây dựng trên diện tích 65,7 ha tại Phường 12, Tp.Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu với Tổng mức đầu tư phần Hạ tầng kỹ thuật khoảng 1.812 tỷ đồng.
- Tiến độ thực hiện của dự án:
  - + Giai đoạn I (2012-2014): Giải phóng mặt bằng và tái định cư.
  - + Giai đoạn II (2014-2018): Khởi công xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật.
- Hoàn thành lập, thẩm định và phê duyệt dự án đầu tư.
- Hoàn thành nộp Hồ sơ xin phép đầu tư và UBND tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu đã có Quyết định cho phép Công ty CP Đầu tư XD Thương mại Dầu khí - IDICO đầu tư tại dự án.
- Hoàn thành công tác Khảo sát địa chất công trình phục vụ TKBVTC Hạ tầng kỹ thuật của dự án.
- Hiện nay, Công ty CP Đầu tư XD Thương mại Dầu khí - IDICO đang phối hợp với các cơ quan chức năng tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu tiến hành các thủ tục liên quan đến công tác bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.

##### 3.1.3 Dự án Chung cư Huỳnh Tấn Phát

- Quy mô dự án: Dự án được xây dựng trên diện tích 3.394,6 m<sup>2</sup> tại số 1351 đường Huỳnh Tấn Phát, phường Tân Thuận, Q.7, Tp.Hồ Chí Minh với thiết kế



gồm: 6 tầng thương mại, 28 tầng căn hộ, 2 tầng hầm với tổng diện tích sàn xây dựng là 33.634,6m<sup>2</sup>. Tổng mức đầu tư dự án khoảng 477 tỷ đồng, trong đó Công ty CP Đầu tư XD Thương mại Dầu khí - IDICO tham gia góp 85% vốn chủ sở hữu của dự án (vốn chủ sở hữu chiếm 30% tổng mức đầu tư) các đối tác khác cùng tham gia dự án gồm: PVC-IC (10%VCSH), Khang Thông (05% VCSH).

- Dự án đã hoàn thành thi công xây dựng tất cả các hạng mục, hiện đang tiến hành bàn giao căn hộ cho khách hàng trong Quý 2 năm 2018.

#### **3.1.4 Dự án HTĐT Khu nhà ở Thương mại Tương Bình Hiệp**

- Quy mô dự án: Dự án được xây dựng trên diện tích 30,63 ha tại Thị xã Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương với Tổng mức đầu tư khoảng 465 tỷ đồng, trong đó Công ty CP Đầu tư XD Thương mại Dầu khí - IDICO tham gia góp 30% vốn chủ sở hữu của Dự án (chiếm 35% tổng mức đầu tư) các đối tác khác tham gia Dự án gồm: PVSH (40%VCSH), Petroland (30%VCSH).
- Về thủ tục đã và đang triển khai tại dự án: Dự án đã có quyết định phê duyệt Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 điều chỉnh; hoàn thành công tác khảo sát phục vụ lập dự án đầu tư; đang tiến hành triển khai TKCS, lập dự án đầu tư, thủ tục đấu nối hạ tầng kỹ thuật, đánh giá tác động môi trường...
- Về công tác giải phóng mặt bằng: Dự án đã giải phóng được 80,41% đất của dự án.

#### **3.1.5 Dự án HTĐT Khách sạn Dầu khí Kinh Bắc**

- Quy mô dự án: Dự án được xây dựng trên diện tích 4.767 m<sup>2</sup> tại số 18 đường Nguyễn Đăng Đạo, Tp. Bắc Ninh, tỉnh Bắc Ninh với thiết kế gồm: 14 tầng nổi + 01 tầng mái, diện tích sàn xây dựng là 24.255 m<sup>2</sup>. Tổng mức đầu tư của Dự án khoảng 302 tỷ đồng, trong đó Công ty CP Đầu tư XD Thương mại Dầu khí - IDICO góp 50% VCSH và PVC-KBC góp 50% VCSH.
- Hiện nay, đại diện Chủ đầu tư (PVC-KBC) đang tìm kiếm đối tác để hợp tác đầu tư hoặc chuyển nhượng dự án và thực hiện các thủ tục để chuyển đổi chức năng sử dụng đất khu đất dự án từ chức năng đầu tư “Khách sạn” thành chức năng đầu tư “Tháp đôi phục vụ nhu cầu nhà ở” và đã được UBND tỉnh Bắc Ninh cấp Giấy chứng nhận đầu tư.

#### **3.1.6 Các dự án Hợp tác đầu tư khác, gồm:**

Dự án Chung cư Thái An 3&4 tại Quận 12; dự án Cao ốc Lucky Apartment tại Quận Tân Phú; dự án Chung cư Khang Gia tại Quận Gò Vấp; dự án Khu dân cư Nam Long tại huyện Cần Đước tỉnh Long An: Đang tiếp tục công tác bán hàng, hiện nay số lượng hàng tồn kho còn lại rất ít, dự kiến đến 30/06/2018 Công ty sẽ bán/chuyển hết số lượng căn hộ/nền đất tại các dự án này.

#### **3.1.7 Công tác kinh doanh vật tư vật liệu ngành xây dựng**

Bên cạnh việc trực tiếp đầu tư và hợp tác đầu tư vào các dự án bất động sản nêu trên, Công ty cũng đã thực hiện các hợp đồng cung cấp sắt thép cho các dự án góp phần mang lại doanh thu và lợi nhuận cho Công ty.

#### **3.2. Đầu tư góp vốn**

Tính đến ngày 31/12/2017, tổng số vốn góp của Công ty vào các doanh nghiệp khác là 283,4 tỷ đồng, cụ thể như sau:



STT	Tên doanh nghiệp	Mục đích/Nội dung góp vốn	Giá trị	Tỷ lệ vốn góp/Vốn điều lệ DN
1	Công ty Cổ phần Xây lắp Dầu khí Bình Sơn (PVC-Bình Sơn)	Nhận chuyển nhượng phần vốn góp từ PVFC	201,5 tỷ	46,86%
2	Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây lắp Dầu khí Sài Gòn (PVC-SG)	Góp vốn thành lập công ty	28,5 tỷ	8,14%
3	Công ty Cổ phần Thiết bị Nội ngoại thất Dầu khí (PVC-Metal)	Góp vốn thành lập công ty	14,0 tỷ	20,00 %
4	Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây lắp Dầu khí Kinh Bắc (PVC-KBC)	Góp vốn thành lập công ty	11,0 tỷ	7,33%
5	Công ty CP Khách sạn Lam Kinh - Thanh Hoá	Chuyển giá trị góp vốn đầu tư dự án thành vốn cổ phần	28,4 tỷ	14,94%
<b>Tổng cộng</b>			<b>283,4 tỷ</b>	

#### 4. Tình hình tài chính

##### a) Tình hình tài chính

Chỉ tiêu	Năm 2016	Năm 2017	% tăng, giảm
Tổng giá trị tài sản	985.868.313.697	985.868.313.697	101,86
Doanh thu thuần	150.391.074.478	150.391.074.478	709,66
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	13.141.633.242	13.141.633.242	250,54
Lợi nhuận khác	248.328.516	248.328.516	3,63
Lợi nhuận trước thuế	16.016.668.668	16.016.668.668	230,78
Lợi nhuận sau thuế	16.016.668.668	16.016.668.668	230,78
Tỷ lệ lợi nhuận trả cổ tức	-	-	-

##### b) Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu

Các chỉ tiêu	Năm 2016	Năm 2017	Ghi chú
1. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán + Hệ số thanh toán ngắn hạn: TSLĐ/Nợ ngắn hạn	3,58	3,58	

+ Hệ số thanh toán nhanh: <u>TSLĐ - Hàng tồn kho</u> Nợ ngắn hạn	1,03	1,03	
<b>2. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn</b>			
+ Hệ số Nợ/Tổng tài sản	0,16	0,16	
+ Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu	0,19	0,19	
<b>3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động</b>			
+ Vòng quay hàng tồn kho: <u>Giá vốn hàng bán</u> Hàng tồn kho bình quân	0,33	0,33	
+ Doanh thu thuần/Tổng tài sản	0,15	0,15	
<b>4. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời</b>			
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	0,11	0,11	
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu	0,02	0,02	
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản	0,02	0,02	
+ Hệ số Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/Doanh thu thuần	0,09	0,09	

#### 5. Cơ cấu cổ đông, thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu

##### 5.1 Cổ phần

- Tổng số cổ phần đang lưu hành : 82.722.212 cổ phần
- Loại cổ phần đang lưu hành : Cổ phần phổ thông
- Số lượng cổ phần chuyển nhượng tự do : 82.722.212 cổ phần
- Số lượng cổ phần bị hạn chế chuyển nhượng: 0 cổ phần
- Công ty không có chứng khoán lưu hành tại nước ngoài, không bảo trợ việc phát hành và niêm yết chứng khoán tại nước ngoài.

##### 5.2 Cơ cấu cổ đông

#### Cổ đông lớn, cổ đông nhỏ lẻ

STT	CỔ ĐÔNG	SỐ LƯỢNG CỔ PHẦN	TỶ LỆ
1	Tổng Công ty Cổ phần Xây lắp Dầu khí Việt Nam	13.236.005	16,0%
2	Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Đô thị và Khu công nghiệp Việt Nam – TNHH Một thành viên	7.064.103	8,5%



3	Cổ đông nhỏ lẻ khác	62.422.104	75,5%
---	---------------------	------------	-------

**Cổ đông tổ chức, cổ đông cá nhân**

STT	CỔ ĐÔNG	SỐ LƯỢNG CỔ PHẦN	TỶ LỆ
1	Cổ đông tổ chức: 37 cổ đông	34.291.870	41,45%
2	Cổ đông cá nhân: 11.245 cổ đông	48.430.342	58,55%

**Cổ đông trong nước, cổ đông nước ngoài**

STT	CỔ ĐÔNG	SỐ LƯỢNG CỔ PHẦN	TỶ LỆ
1	Cổ đông trong nước: 11.274 cổ đông	81.864.382	98,96%
2	Cổ đông nước ngoài: 08 cổ đông	857.830	1,04%

*(Nguồn số liệu: Danh sách cổ đông chốt với ngày ĐKCC 10/04/2018)*

5.3 Tình hình thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu : Không thay đổi

5.4 Giao dịch cổ phiếu quỹ:

- Số lượng cổ phiếu hiện đang nắm giữ : 147.800 cổ phần
- Giao dịch cổ phiếu quỹ trong năm : Không có

5.5 Các chứng khoán khác : Không có

**III. Báo cáo và đánh giá của Ban Giám đốc**

**Phần I. KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG SXKD NĂM 2017**

Kết quả hoạt động SXKD năm 2017 của Công ty đã đạt được cụ thể như sau:

**I. CÁC CHỈ TIÊU KINH TẾ:**

STT	Các chỉ tiêu	Thực hiện năm 2017 (tỷ đồng)
1	Tổng doanh thu	203,81
2	Lợi nhuận trước thuế TNDN	11,62
3	Lợi nhuận sau thuế	11,62

## II. CÁC MẶT HOẠT ĐỘNG CHỦ YẾU:

### 1. Công tác đầu tư

#### 1.1. Đầu tư xây dựng cơ bản

##### 1.1.1 Dự án Khu công nghiệp Dầu khí Long Sơn:

- Địa điểm: xã Long Sơn, thành phố Vũng Tàu, tỉnh BR-VT
- Quy mô: tổng diện tích 850ha, gồm Nhà máy Lọc dầu số 3 (810ha) và Kho ngầm chứa xăng dầu (40ha).
- Chủ đầu tư: Công ty CP Đầu tư Xây dựng Thương mại Dầu khí-IDICO
- Tình hình triển khai dự án:

Dự án đã thực hiện được một số công việc giai đoạn chuẩn bị đầu tư, Công ty cũng đã ký kết các Văn bản thỏa thuận V/v cho thuê lại đất với Tập đoàn Dầu khí Việt Nam để đầu tư dự án Nhà máy lọc dầu số 3 và với Công ty TNHH Kho ngầm Xăng dầu Dầu khí Việt Nam (PVOS) để đầu tư dự án Kho ngầm xăng dầu. Tuy nhiên do Tập đoàn DKVN vẫn chưa tìm kiếm được đối tác cùng tham gia hợp tác đầu tư để triển khai dự án Nhà máy Lọc dầu số 3 và PVOS vẫn chưa thu xếp được nguồn vốn để triển khai dự án Kho ngầm xăng dầu nên đến nay dự án KCN Dầu khí Long Sơn vẫn chưa triển khai được công tác đền bù giải phóng mặt bằng.

Sau khi Tập đoàn DKVN có văn bản thông báo dự án Nhà máy lọc dầu số 3 đang được Bộ công thương báo cáo Chính phủ cho giãn tiến độ đầu tư đến giai đoạn sau năm 2030, Công ty đã làm việc với các Sở ngành và Ban quản lý các KCN BR-VT để xem xét và báo cáo UBND tỉnh BR-VT kiến nghị Tập đoàn Dầu khí Việt Nam, Bộ Công thương báo cáo Thủ tướng Chính phủ cho phép điều chỉnh lại quy hoạch, chuyển đổi công năng dự án KCN Dầu khí Long Sơn trên cơ sở phù hợp với định hướng phát triển của các khu công nghiệp trên địa bàn tỉnh BR-VT.

Hiện Sở Xây dựng tỉnh BR-VT đã có văn bản gửi Ban quản lý các KCN BR-VT, theo đó kiến nghị Ban quản lý các KCN BR-VT đề xuất với UBND tỉnh trình Thủ tướng Chính phủ xin chủ trương chuyển đổi tính chất, chức năng Khu công nghiệp Dầu khí Long Sơn thành loại hình công nghiệp cao, dịch vụ dầu khí, công nghiệp hỗ trợ, cơ khí chế tạo (đóng tàu thuyền, cấu kiện dầu khí...), logistic, hóa chất (đề gắn liền với ngành hóa dầu). Công ty đã có văn bản báo cáo Tập đoàn Dầu khí Việt Nam về vấn đề này. Hiện Công ty đang chờ UBND tỉnh BR-VT có ý kiến chính thức để có hướng triển khai công việc tiếp theo.

##### 1.1.2 Dự án Khu đô thị mới Chí Linh-Cửa Lấp

- Địa điểm: tại phường 12, thành phố Vũng Tàu, tỉnh BR-VT
- Quy mô: Tổng diện tích đất 65,7ha, tổng mức đầu tư giai đoạn I (Đền bù giải phóng mặt bằng và đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật) khoảng 1.812 tỷ đồng.
- Chủ đầu tư: Công ty CP Đầu tư Xây dựng Thương mại Dầu khí-IDICO
- Tình hình triển khai dự án:



Quy mô: Tổng diện tích đất 65,7ha, bao gồm đầy đủ các hạng mục của một khu đô thị kiểu mẫu như: khu biệt thự, khu nhà liên kế, chung cư cao tầng, chung cư thấp tầng, thương mại dịch vụ, trụ sở hành chính, nhà trẻ, trường học, trạm y tế, công viên-cây xanh, khu thể thao-vui chơi, các hạng mục hạ tầng kỹ thuật.

Sau khi hoàn thành thủ tục chuẩn bị đầu tư và được UBND tỉnh BR-VT ban hành Quyết định phê duyệt giá đất để tính bồi thường giải phóng mặt bằng, Công ty đã phối hợp với Trung tâm Phát triển quỹ đất TP. Vũng Tàu để triển khai lập phương án bồi thường hỗ trợ và tái định cư làm cơ sở để triển khai công tác đền bù giải phóng mặt bằng. Tuy nhiên đây là giai đoạn giao thời giữa Luật Đất đai mới (Luật Đất đai số 45/2013/QH13, có hiệu lực từ ngày 01/7/2014) và Luật đất đai 13/2003/QH11, trong khi Chính phủ và Bộ Tài nguyên & Môi trường cũng chưa kịp ban hành các Nghị định và Thông tư hướng dẫn thực hiện và xử lý chuyển tiếp nên việc triển khai công tác bồi thường hỗ trợ và tái định cư đã bị vướng mắc và gián đoạn trong một thời gian. Ngoài ra, việc Nhà nước thay đổi các chế độ chính sách liên quan đến thủ tục thu hồi đất và xác định chi phí đền bù giải phóng mặt bằng cũng đã ảnh hưởng đến việc lập phương án bồi thường hỗ trợ và tái định cư để triển khai thực hiện.

Do đây là dự án có tổng mức đầu tư lớn (khoảng 5.000 tỷ đồng), trong đó giai đoạn I – đầu tư hạ tầng khu đô thị khoảng 1.800 tỷ đồng nên trong năm 2017 song song với việc thực hiện các thủ tục để xin gia hạn thời gian thực hiện dự án, Công ty vẫn tiếp tục tìm kiếm đối tác cùng tham gia hợp tác đầu tư dự án. Hiện Sở Xây dựng đã có văn bản báo cáo UBND tỉnh BR-VT, theo đó kiến nghị UBND tỉnh xem xét chấp thuận cho Công ty được giãn tiến độ thực hiện dự án đến hết tháng 12/2019, Công ty sẽ phải thực hiện ký quỹ đầu tư theo quy định với số tiền khoảng 30 tỷ đồng.

Khó khăn lớn nhất hiện nay để triển khai dự án là công ty không có đủ nguồn vốn để chi trả chi phí đền bù giải phóng mặt bằng (theo phương án sơ bộ về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư lập năm 2010 là 928 tỷ đồng), trong khi đó các tổ chức tín dụng chỉ giải quyết cho doanh nghiệp bất động sản vay vốn khi dự án đã hoàn thành công tác đền bù giải phóng mặt bằng. Do vậy song song với việc thực hiện thủ tục xin gia hạn dự án, công ty vẫn đang tích cực tìm kiếm đối tác cùng tham gia hợp tác đầu tư để triển khai dự án.

### **1.1.3 Dự án Chung cư Huỳnh Tấn Phát, Quận 7, TP HCM**

- Địa điểm: tại số 1351 đường Huỳnh Tấn Phát, phường Phú Thuận, Q.7, TP.Hồ Chí Minh
- Quy mô: Tổng diện tích đất 3.394,6 m<sup>2</sup>; 28 tầng căn hộ (180 căn), 6 tầng thương mại và 2 tầng hầm với tổng diện tích sàn xây dựng là 33,634,6m<sup>2</sup>. Tổng mức đầu tư dự án khoảng 477 tỷ đồng, trong đó vốn chủ sở hữu (VCSH) chiếm khoảng 27%, còn lại là vốn huy động và vốn vay.
- Chủ đầu tư: Hợp doanh gồm 3 đơn vị: Công ty CP Đầu tư Xây dựng Thương mại Dầu khí-IDICO (tham gia 85% VCSH) và là Đại diện chủ đầu tư, Công ty



CP Xây dựng Công nghiệp và Dân dụng Dầu khí (tham gia 10% VCSH) và Công ty CP Tập đoàn Khang Thông (tham gia 5% VCSH).

- Tình hình thực hiện dự án:

Trong năm Công ty đã tập trung mọi nguồn lực để đẩy nhanh tiến độ thực hiện dự án, đến nay dự án đã hoàn thành khối căn hộ, cơ bản hoàn thành khối thương mại. Dự án đã được Cảnh sát PCCC TP.HCM tổ chức kiểm tra nghiệm thu tháng 12/2017, hiện công ty đang gấp rút khắc phục một số điểm kiến nghị của Cảnh sát PCCC để đảm bảo an toàn phòng cháy và chữa cháy cho công trình trong suốt quá trình hoạt động. Đến nay dự án đã bán được 70% số lượng căn hộ, dự kiến nghiệm thu hoàn thành và bàn giao khối căn hộ cho khách hàng đưa vào sử dụng trong quý II/2018.

**1.1.4 Dự án Khu nhà ở Thương mại Trương Bình Hiệp**

- Địa điểm: tại Thị xã Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương

- Quy mô: Tổng diện tích đất 30,63 ha, bao gồm các hạng mục: khu biệt thự, khu nhà liên kế, chung cư, thương mại dịch vụ, nhà trẻ, trường học và các công trình hạ tầng kỹ thuật. Tổng mức đầu tư dự án chưa bao gồm lãi vay khoảng 465 tỷ đồng, trong đó vốn chủ sở hữu (VCSH) chiếm khoảng 35% tổng mức đầu tư, phần còn lại là vốn huy động và vốn vay.

- Các Bên gồm Công ty CP Đầu tư và Thương mại Dầu khí Sông Hồng (tham gia 42% VCSH), Công ty CP Đầu tư Xây dựng Thương mại Dầu khí-IDICO (tham gia 33% VCSH) và Công ty CP Đầu tư Hạ tầng và Đô thị Dầu khí (tham gia 25% VCSH) cùng hợp tác đầu tư để triển khai dự án.

- Tình hình triển khai dự án:

Dự án đã được UBND tỉnh Bình Dương phê duyệt phương án tổng thể bồi thường hỗ trợ & tái định cư năm 2009, phê duyệt Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 năm 2010, phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 lần thứ 1 (năm 2012) và lần thứ 2 (năm 2015). Sau khi dự án được phê duyệt Quy hoạch chi tiết TL1/500, chủ đầu tư đã triển khai ngay việc lập dự án đầu tư và báo cáo đánh giá tác động môi trường, sau đó cũng đã thực hiện việc điều chỉnh lại dự án đầu tư và báo cáo ĐTM theo QHCT TL1/500 điều chỉnh năm 2012. Dự án cũng đã được Sở ngành liên quan của tỉnh Bình Dương có văn bản thỏa thuận đấu nối hạ tầng kỹ thuật ra tuyến đường Đại lộ Bình Dương.

Tổng diện tích đất của dự án theo quy hoạch được duyệt là 306.348,60 m<sup>2</sup>, trong đó:

+ Diện tích đất đã được đền bù giải phóng mặt bằng:	193.365,5 m <sup>2</sup>
+ Diện tích chưa được đền bù giải phóng mặt bằng:	72.009,7 m <sup>2</sup>
+ Diện tích đất thuộc kênh rạch không phải đền bù:	40.973,4 m <sup>2</sup>

Từ tháng 6/2012 thị xã Thủ Dầu Một đã được lên thành phố kéo giá đất từng bước leo thang. Các hộ dân nằm trong khu vực giải tỏa của dự án vì vậy cũng yêu cầu mức giá đền bù cao hơn nhiều lần so với phương án giá bồi thường đã được phê duyệt, việc thương lượng giữa chủ đầu tư và các hộ dân trở nên khó khăn,



không đi đến thống nhất. Mặt khác do hợp doanh không vay được vốn từ các tổ chức tín dụng nên công tác đền bù GPMB bị ách tắc dẫn đến dự án không được tiếp tục triển khai từ năm 2012.

Để triển khai lại dự án chủ đầu tư phải thực hiện thủ tục xin gia hạn thời gian thực hiện dự án, lập lại dự án đầu tư và báo cáo đánh giá tác động môi trường theo QHCT TL1/500 điều chỉnh năm 2015 trình cấp có thẩm quyền phê duyệt. Trong trường hợp được UBND tỉnh Bình Dương chấp thuận cho gia hạn, thời gian thực hiện các thủ tục tiếp theo của giai đoạn chuẩn bị đầu tư dự kiến mất khoảng 1 năm. Song song với việc giải quyết vướng mắc về mặt thủ tục pháp lý, trước mắt các Bên tham gia dự án phải thu xếp được khoản kinh phí để hoàn thành sớm công tác đền bù GPMB 7,2 ha đất còn lại bằng nguồn vốn tự có (hoặc huy động từ các đối tác bên ngoài tham gia hợp tác đầu tư do không thể vay vốn từ các tổ chức tín dụng để chi trả tiền đền bù GPMB). Để có nguồn kinh phí triển khai thi công dự án phải sử dụng nguồn vốn huy động từ khách hàng hoặc vay vốn ngân hàng. Trong trường hợp không được UBND tỉnh Bình Dương chấp thuận gia hạn thời gian thực hiện dự án, chủ đầu tư sẽ phải cắt bỏ phần diện tích chưa đền bù GPMB ra khỏi dự án và lập lại QHCT TL1/500, dự án đầu tư và báo cáo ĐTM theo quy mô diện tích điều chỉnh giảm, việc này có thể kéo dài thời gian làm thủ tục đầu tư mất khoảng 2 năm. Hiện các Bên vẫn đang tích cực tìm kiếm đối tác cùng tham gia hợp tác đầu tư để triển khai lại dự án.

#### **1.1.5 Dự án Khách sạn Dầu khí Kinh Bắc**

- Địa điểm: tại số 18 đường Nguyễn Đăng Đạo, phường Đại Phúc, TP.Bắc Ninh, tỉnh Bắc Ninh
- Quy mô: Tổng diện tích đất 4.767 m<sup>2</sup>; 14 tầng nổi, 01 tầng kỹ thuật mái với tổng diện tích sàn xây dựng là 24.255 m<sup>2</sup>; tổng mức đầu tư khoảng 302 tỷ đồng (40% vốn chủ sở hữu, còn lại là vốn huy động và vốn vay).
- Chủ đầu tư: Hợp doanh gồm Công ty CP Đầu tư và Xây lắp Dầu khí Kinh Bắc (tham gia 50%VCSH) và là Đại diện chủ đầu tư, Công ty CP Đầu tư Xây dựng Thương mại Dầu khí-IDICO (tham gia 50%VCSH).
- Tình hình triển khai dự án:

Theo phương án ban đầu Khách sạn Dầu khí Kinh Bắc có quy mô 14 tầng nổi, 01 tầng kỹ thuật mái với tổng diện tích sàn xây dựng là 24.255 m<sup>2</sup>. Chủ đầu tư đã hoàn thành đấu giá quyền sử dụng đất và đã được UBND tỉnh Bắc Ninh cấp Giấy chứng nhận QSDĐ đầu năm 2013. Dự án cũng đã thực hiện một số công việc giai đoạn chuẩn bị đầu tư. Tuy nhiên giai đoạn này thị trường kinh tế trong nước có diễn biến bất lợi, Chính phủ ban hành một số giải pháp khẩn cấp để kiềm chế lạm phát, ổn định kinh tế vĩ mô, trong đó tập trung thực hiện chính sách tiền tệ chặt chẽ, thận trọng; giảm tốc độ và tỷ trọng vay vốn tín dụng của khu vực phi sản xuất, nhất là lĩnh vực bất động sản đã ảnh hưởng tiêu cực đến thị trường bất động sản trong nước. Việc vay vốn tín dụng và huy động vốn để thực hiện dự án gặp khó khăn nên sau khi xem xét các yếu tố cung cầu của thị trường Chủ đầu tư



đã thực hiện các thủ tục để chuyển đổi mục tiêu dự án từ “Đầu tư khách sạn” thành “Đầu tư xây dựng tòa nhà hỗn hợp gồm trung tâm thương mại, văn phòng và chung cư cho thuê”, đây là mảng đầu tư hợp lý đảm bảo tính hiệu quả của dự án tại thời điểm hiện nay. Hiện dự án đã được UBND tỉnh Bắc Ninh cấp Giấy chứng nhận đầu tư theo mục tiêu điều chỉnh. Hiện các Bên trong hợp doanh vẫn đang tích cực tìm kiếm đối tác cùng tham gia hợp tác đầu tư để triển khai dự án hoặc chuyển nhượng dự án. Các dự án hợp tác kinh doanh khác trong lĩnh vực bất động sản:

#### **1.1.6 Các dự án hợp tác kinh doanh khác trong lĩnh vực bất động sản:**

Ngoài các dự án nêu trên, Công ty cũng tham gia hợp tác kinh doanh và nhận phân chia sản phẩm là căn hộ, đất nền đã có hạ tầng kỹ thuật với một số chủ đầu tư các dự án bất động sản khác, cụ thể như: Chung cư Thái An 3&4, Cụm chung cư Khang Gia-Gò Vấp, Chung cư Khang Gia-Tân Hương, Chung cư Khang Gia-Chánh Hưng (TP.HCM), Khu dân cư Nam Long (tỉnh Long An). Hiện các sản phẩm căn hộ, đất nền của Công ty đang được phân phối ra thị trường.

#### **1.1.7 Công tác kinh doanh vật tư vật liệu ngành xây dựng**

Trong tình hình thị trường bất động sản có nhiều khó khăn, bên cạnh việc trực tiếp đầu tư và hợp tác đầu tư vào các dự án nêu trên, Công ty cũng mở rộng hoạt động sang lĩnh vực cung cấp sắt thép, vật liệu ngành xây dựng cho các công trình xây dựng trên địa bàn TP.HCM để góp phần tăng thêm doanh thu và lợi nhuận.

### **2. Công tác Tài chính Kế toán**

- Trong năm 2017, Công ty chấp hành đúng các quy định của Nhà nước về chế độ tài chính kế toán trong doanh nghiệp và các chuẩn mực kế toán hiện hành.

- Tiếp tục thực hiện Hợp đồng dịch vụ chi trả cổ tức với Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam - Chi nhánh thành phố Hồ Chí Minh để thực hiện chi trả cổ tức các năm 2008, năm 2009 cho cổ đông chưa nhận và cổ tức 2010 cho người sở hữu chứng khoán chưa lưu ký.

- Hoàn thành và nộp đầy đủ, đúng hạn các báo cáo tài chính, báo cáo thuế, báo cáo kế hoạch, các báo cáo quản trị, báo cáo công bố thông tin theo quy định của pháp luật hiện hành đối với tổ chức niêm yết.

### **3. Về mặt tổ chức**

- Công ty hiện có 3 phòng chức năng: Tổ chức Hành chính, Kinh tế Kế hoạch, Tài chính Kế toán.
- Tổng số CBNV công ty tính đến ngày 31/12/2017 là 28 người, trong đó:
  - + Hội đồng quản trị : 05 người (01 chuyên trách và 04 kiêm nhiệm)
  - + Ban kiểm soát : 03 người (01 chuyên trách và 02 kiêm nhiệm)
  - + Ban Giám đốc & CD : 04 người
  - + Phòng TC-HC : 06 người
  - + Phòng Kinh tế Kế hoạch : 12 người



- + Phòng Tài chính Kế toán : 05 người
- Cơ cấu lao động:
  - + Nam : 13 người
  - + Nữ : 15 người
- Trình độ chuyên môn:
  - + Đại học và trên đại học : 26 người
  - + Cao đẳng : 01 người
  - + Lái xe : 01 người

#### 4. Công tác an sinh xã hội

Song song với các hoạt động SXKD, trong năm 2017 công ty cũng quan tâm đến công tác từ thiện và an sinh xã hội. Công ty đã tham gia nhiều hoạt động từ thiện, ủng hộ người nghèo... tại tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

### Phần II: KẾ HOẠCH SẢN XUẤT KINH DOANH NĂM 2018

Trên cơ sở kết quả đạt được trên các mặt hoạt động năm 2017 và dự báo tình hình thị trường trong năm 2018, Công ty dự kiến Kế hoạch SXKD năm 2018 cụ thể như sau:

#### 1. Một số chỉ tiêu kinh tế chủ yếu:

STT	Các chỉ tiêu	Dự kiến kế hoạch năm 2018 (tỷ đồng)
1	Tổng doanh thu	472,48
2	Lợi nhuận trước thuế	30,70
3	Thuế TNDN (20%)	0
4	Lợi nhuận sau thuế	30,70

#### 2. Nhiệm vụ trọng tâm:

- Dự án Chung cư Huỳnh Tấn Phát:

+ Bàn giao khối căn hộ của dự án vào sử dụng và thu tiền bán nhà, dự kiến số tiền thu được vào khoảng 220 tỷ đồng.

+ Hoàn thành khối thương mại để đưa vào khai thác, sử dụng.

- Dự án Khu đô thị mới Chí Linh - Cửa Lấp:

+ Làm việc với các Sở ngành có liên quan của tỉnh BR-VT để có văn bản chấp thuận gia hạn thời gian thực hiện dự án.

+ Phối hợp với các cơ quan chức năng của tỉnh BR-VT và TP. Vũng Tàu để lập, thẩm định, phê duyệt phương án đền bù giải phóng mặt bằng.

+ Tìm kiếm đối tác cùng tham gia hợp tác đầu tư để có nguồn vốn thực hiện đền bù giải phóng mặt bằng và triển khai dự án.

- Dự án Khu công nghiệp dầu khí Long Sơn:

Phối hợp với các Sở ngành và UBND tỉnh BR-VT, Tập đoàn Dầu khí Việt Nam, Bộ Công thương đề trình Thủ tướng Chính phủ xin chủ trương chuyển đổi tính chất, chức năng Khu công nghiệp Dầu khí Long Sơn thành loại hình công nghiệp cao, dịch vụ dầu khí, công nghiệp hỗ trợ, cơ khí chế tạo (đóng tàu thuyền, cấu kiện dầu khí...), logistic, hóa chất (đề gắn liền với ngành hóa dầu).

- Dự án Khu dân cư thương mại Tương Bình Hiệp, tỉnh Bình Dương:

Các Bên trong hợp doanh đang tìm kiếm đối tác cùng tham gia hợp tác đầu tư để có nguồn vốn hoàn thành công tác đền bù GPMB và tiếp tục triển khai dự án. Trong trường hợp không tìm được đối tác cùng tham gia dự án thì sẽ xem xét chuyển nhượng phần vốn góp của Công ty tại dự án.

## **2. Đối với các hoạt động SXKD khác:**

- Tập trung cho công tác bán sản phẩm căn hộ, đất nền thương phẩm tại các dự án công ty tham gia hợp tác kinh doanh như: Chung cư Thái An 3&4, Cụm chung cư Khang Gia-Gò Vấp, Chung cư Khang Gia-Tân Hương, Chung cư Khang Gia-Chánh Hưng (TP.HCM), Khu dân cư Nam Long (tỉnh Long An).

- Tìm kiếm các đối tác có tiềm năng/dự án có tính hiệu quả để tham gia góp vốn/hợp tác đầu tư với điều kiện đảm bảo tỷ suất sinh lợi từ 10%/năm trở lên.

- Tập trung cho công tác thu hồi công nợ.

- Tìm đối tác để thoái vốn tại các doanh nghiệp Công ty đang tham gia góp vốn như: PVC-Bình Sơn; PVC-SG; PVC- Metal; PVC-Kinh Bắc và Công ty CP Khách sạn Lam Kinh.

- Đẩy mạnh hoạt động SXKD, phấn đấu đạt mục tiêu lợi nhuận để năm 2019 cổ phiếu của Công ty được giao dịch trở lại trên Sàn giao dịch Chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh (HoSE).

## **IV. Đánh giá của Hội đồng quản trị về hoạt động của Công ty năm 2017**

### **1. Tình hình hoạt động của Công ty năm 2017**

Hội đồng quản trị Công ty gồm 05 thành viên trong đó 04 thành viên là kiêm nhiệm. Các thành viên HĐQT đã tích cực phối hợp, hỗ trợ Ban Giám đốc trong công tác điều hành hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty. Trong năm, Hội đồng quản trị đã tổ chức thành công Đại hội đồng cổ đông thường niên Công ty năm 2017.

Hội đồng quản trị nghiêm túc thực hiện Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông, Điều lệ của Công ty, bám sát tình hình thực tế của Công ty để đề ra các chủ trương, nghị quyết và quyết định nhằm chỉ đạo kịp thời và tạo điều kiện thuận lợi cho Giám đốc điều hành, thực hiện nhiệm vụ sản xuất kinh doanh của Công ty. Các nghị quyết, quyết định của HĐQT đều dựa trên sự thống nhất của các thành viên HĐQT. Các phiên họp định kỳ của HĐQT đều ra các Nghị quyết để Ban điều hành thực hiện. Năm 2017, các cuộc họp HĐQT định kỳ của Công ty có mời thêm thành phần Trưởng Ban kiểm soát, Ban Giám đốc để đánh giá tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh.



Hội đồng quản trị đã thực hiện nghiêm túc công tác giám sát đối với Ban Giám đốc trong việc thực hiện các nghị quyết, quyết định của HĐQT và công tác điều hành hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty. HĐQT và Ban Giám đốc đã thực hiện đúng các quyền hạn và nhiệm vụ của mình đã được quy định trong Điều lệ hoạt động của Công ty.

## **2. Tình hình sản xuất kinh doanh của Công ty năm 2017:**

*Như trình bày tại Phần báo cáo của Ban Giám đốc ở phần trên.*

## **3. Kế hoạch hoạt động của HĐQT năm 2018:**

Trên cơ sở kết quả đạt được năm 2017 và dự báo tình hình thị trường trong thời gian tới, HĐQT đưa ra kế hoạch hoạt động năm 2018 cụ thể như sau:

- Xây dựng chiến lược phát triển công ty giai đoạn 2018 – 2023 nhằm định hướng hoạt động của Công ty mang tính bền vững.
- Chỉ đạo và phối hợp chặt chẽ với Ban Giám đốc trong mọi mặt hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty để hoàn thành các chỉ tiêu kế hoạch SXKD năm 2018 đã được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt, tạo tiền đề quay trở lại Sàn HOSE trong năm 2020.
- Tăng cường công tác kiểm tra, giám sát thực hiện các quy chế, quy định, tính minh bạch trong mọi mặt hoạt động của Công ty, đảm bảo tuân thủ các quy định của pháp luật và quyền lợi hợp pháp của tất cả các cổ đông của công ty.
- Chỉ đạo rà soát, đánh giá lại hiệu quả toàn bộ các khoản vốn góp của Công ty tại các đơn vị khác và tại các dự án, đề xuất phương án phù hợp để thực hiện thoái vốn tại các dự án Công ty đã góp vốn và bị thua lỗ nhằm mục đích bảo toàn vốn và tập trung vốn đầu tư vào các dự án có hiệu quả hơn.
- Tăng cường vai trò của người đại diện phần vốn của Công ty tại các đơn vị Công ty góp vốn nhằm mục đích bảo toàn vốn và loại trừ các rủi ro trong công tác đầu tư kinh doanh.
- Chỉ đạo và cùng Ban giám đốc Công ty tìm kiếm các đối tác có uy tín, có năng lực kinh nghiệm phù hợp để cùng hợp tác tham gia thực hiện các dự án đầu tư, ưu tiên đẩy mạnh sản xuất kinh doanh trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản, đất nền, căn hộ tại các khu vực mà thị trường đang sôi động trong và ngoài địa bàn TP HCM.
- Chỉ đạo xây dựng cơ chế thu hút nhân sự có chất lượng cao, đáp ứng các yêu cầu về năng lực nhân sự của Công ty trong giai đoạn phát triển sắp tới cũng như lâu dài.
- Động viên CBNV công ty tích cực tham gia học tập, nâng cao trình độ chuyên môn nghiệp vụ đồng thời sàng lọc để đáp ứng yêu cầu công việc của Công ty.
- Hội đồng quản trị cam kết thực hiện đầy đủ các trách nhiệm lãnh đạo, chỉ đạo theo đúng chức năng, nhiệm vụ quy định tại Luật doanh nghiệp và Điều lệ Công ty.

## V. Quản trị công ty

### I. Hội đồng quản trị

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

STT	HỌ VÀ TÊN	CHỨC DANH	SỐ LƯỢNG CỔ PHIẾU NĂM GIỮ (Bao gồm cả CP đại diện)	SỐ LƯỢNG CHỨC DANH THÀNH VIÊN HĐQT TẠI CÔNG TY KHÁC
1	Ông Đinh Văn Hưng	Chủ tịch HĐQT	7.236.005	0
2	Ông Trần Mạnh Dũng	Thành viên HĐQT	6.000.000	1
3	Ông Nguyễn Văn Thúy	Thành viên HĐQT không điều hành	7.064.103	1
4	Ông Lê Công Trung (Bầu ngày 24/06/2017)	Thành viên HĐQT không điều hành	5.564.167	0
5	Ông Hoàng Bình Trung	Thành viên HĐQT	0	0

1.2. Các tiểu ban thuộc Hội đồng quản trị: Hội đồng quản trị Công ty CP Đầu tư Xây dựng Thương mại Dầu khí - IDICO không thành lập các tiểu ban.

#### 1.3. Hoạt động của Hội đồng quản trị

Trong năm 2018, Hội đồng quản trị tăng cường thực hiện các quyền hạn và nhiệm vụ của Hội đồng quản trị được quy định trong Điều lệ Công ty. Hội đồng quản trị sẽ triệu tập Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2018 để trình Đại hội thông qua các nội dung thuộc thẩm quyền của Đại hội đồng cổ đông theo quy định hiện hành và Điều lệ Công ty. Hội đồng quản trị sẽ phối hợp với Ban giám đốc điều hành Công ty để Công ty hoạt động một cách hiệu quả nhất nhằm bảo toàn và phát triển nguồn vốn của doanh nghiệp.

1.4. Hoạt động của thành viên Hội đồng quản trị độc lập không điều hành: Tham gia đầy đủ các cuộc họp của Hội đồng quản trị, kiểm tra các hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty.

1.5. Hoạt động của các tiểu ban trong Hội đồng quản trị: Hội đồng quản trị Công ty CP Đầu tư XD Thương mại Dầu khí - IDICO không thành lập các tiểu ban.

1.6. Danh sách các thành viên Hội đồng quản trị tham gia các chương trình về quản trị Công ty: ông Đinh Văn Hưng - Chủ tịch Hội đồng quản trị và các thành viên HĐQT khác.

### 2. Ban Kiểm soát

a. Thành viên và cơ cấu Ban kiểm soát:



STT	HỌ VÀ TÊN	CHỨC DANH	SỐ LƯỢNG CỒ PHIẾU NĂM GIỮ	CÁC CK KHÁC DO CÔNG TY PHÁT HÀNH	GHI CHÚ
1	Bà Nguyễn Thị Kim Dung	Trưởng BKS	1.000	0	Miễn nhiệm ngày 24/6/2017
2	Ông Nguyễn Đăng Thanh	Trưởng BKS	0	0	Bầu ngày 24/6/2017
3	Ông Bùi Hoàng Giang	Thành viên BKS	0	0	
4	Ông Triệu Viết Phương	Thành viên BKS	0	0	Miễn nhiệm ngày 24/6/2017
5	Bà Phạm Thị Huyền Anh	Thành viên BKS			Bầu ngày 24/6/2017

b. Hoạt động của Ban kiểm soát:

Trong năm 2017, Ban Kiểm soát Công ty đã hoạt động tích cực và hiệu quả. Ban kiểm soát đã tiến hành kiểm soát Công ty theo đúng chức năng và nhiệm vụ của mình được quy định trong Điều lệ Công ty. Ban kiểm soát tổ chức 02 cuộc họp để kiểm tra tình hình thực hiện Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông năm 2016 và năm 2017, kiểm soát tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty 6 tháng đầu năm 2016 và cả năm 2017.

Nội dung và kết quả các cuộc họp của Ban kiểm soát:

Cuộc họp từ ngày 13/04/2017 đến ngày 14/04/2017: Kiểm tra tình hình hoạt động của Công ty năm 2016 và việc thực hiện Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2016. Ban kiểm soát đã ra Báo cáo tình hình hoạt động của Công ty năm 2016 trình Đại hội đồng cổ đông năm 2017 thông qua.

Cuộc họp từ ngày 21/07/2017 đến ngày 22/07/2017: Kiểm tra tình hình thực hiện Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông năm 2017, kiểm tra tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh 6 tháng đầu năm 2017 và xem xét tình hình triển khai kế hoạch sản xuất kinh doanh 6 tháng cuối năm 2017. Ban kiểm soát đã ra Báo cáo kiểm soát 6 tháng đầu năm 2017.

Cuộc họp từ ngày 29/03/2018 đến ngày 30/03/2018: Kiểm tra tình hình hoạt động của Công ty năm 2017 và việc thực hiện Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2017. Ban kiểm soát đã ra Báo cáo tình hình hoạt động của Công ty năm 2017 để trình Đại hội đồng cổ đông năm 2018 thông qua.

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

a) Lương, thưởng, thù lao, các khoản lợi ích:

Lương, thù lao HĐQT, Ban Giám đốc, Ban Kiểm soát: 2.665.420.111 đồng

b) Giao dịch cổ phiếu của cổ đông nội bộ: Không

c) Hợp đồng hoặc giao dịch với cổ đông nội bộ: Không có

d) Việc thực hiện các quy định về quản trị công ty: Thực hiện theo quy định của pháp luật về quản trị công ty.

## VI. Báo cáo tài chính

### 1. Ý kiến kiểm toán

### 2. Báo cáo tài chính 2017 được kiểm toán.

Toàn văn chi tiết của Ý kiến kiểm toán và Báo cáo Tài chính năm 2017 được kiểm toán đã được công bố trên thị trường chứng khoán theo quy định của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước, Sở giao dịch Chứng khoán thành phố Hà Nội và được đăng tải chi tiết trên trang thông tin điện tử của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thương mại Dầu khí – IDICO tại địa chỉ: [www.pvcidico.vn](http://www.pvcidico.vn)

***Đường dẫn tải Báo cáo Tài chính 2017 đã kiểm toán:***

<http://www.pvcidico.vn/shareholders/detail/bao-cao-tai-chinh-da-duoc-kiem-toan-cho-nam-tai-chinh-ket-thuc-ngay-31-thang-12-nam-2017-280/>

Xác nhận của đại diện  
theo pháp luật của Công ty

GIÁM ĐỐC



Trần Mạnh Dũng