

**BÁO CÁO  
HOẠT ĐỘNG CỦA HĐQT CÔNG TY PVR NĂM 2018  
VÀ ĐỊNH HƯỚNG PHÁT TRIỂN KẾ HOẠCH SẢN XUẤT NĂM 2019**

Hội đồng quản trị Công ty cổ phần Đầu tư PVR Hà Nội xin gửi tới Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2019 Báo cáo hoạt động của HĐQT Công ty PVR trong năm 2018 và định hướng phát triển kế hoạch sản xuất năm 2019 như sau:

**A. Tổng quan hoạt động của Hội đồng quản trị trong năm 2018:**

**I. Thành phần Hội đồng quản trị, Ban Giám đốc Công ty:**

\* Hội đồng quản trị Công ty có 05 (năm) thành viên:

- |                            |                       |
|----------------------------|-----------------------|
| 1. Bà Phạm Quỳnh Ly        | Chủ tịch HĐQT         |
| 2. Ông Bùi Văn Phú         | Ủy viên HĐQT          |
| 3. Ông Đỗ Duy Điền         | Ủy viên HĐQT kiêm TGD |
| 4. Ông Trần Ngọc Bấy       | Ủy viên HĐQT          |
| 5. Bà Khúc Thị Thanh Huyền | Ủy viên HĐQT          |

Trong năm 2018, Hội đồng quản trị Công ty PVR đã bổ nhiệm và miễn nhiệm chức danh như sau:

+ Thông qua việc miễn nhiệm bà Khúc Thị Thanh Huyền thôi giữ chức Chủ tịch HĐQT Công ty PVR nhiệm kỳ 2017-2022; Thông qua việc bầu bà Phạm Quỳnh Ly giữ chức Chủ tịch HĐQT Công ty PVR nhiệm kỳ 2017-2022 thay bà Khúc Thị Thanh Huyền theo Nghị quyết số 11/NQ-HĐQT-PVR ngày 10/01/2018.

\* Ban Giám đốc Công ty gồm 01 thành viên:

- |                    |               |
|--------------------|---------------|
| 1. Ông Đỗ Duy Điền | Tổng Giám đốc |
|--------------------|---------------|

**II. Hoạt động của Hội đồng quản trị:**

Năm 2018, Hội đồng quản trị Công ty PVR đã tổ chức 01 cuộc họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2018, 01 cuộc họp Đại hội đồng cổ đông bằng hình thức lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản, có 21 phiên họp trực tiếp để kiểm tra, đánh giá kết quả hoạt động cũng như chỉ đạo thực hiện các hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty và ban hành 19 Nghị quyết, 02 Quyết định và 11 Thông báo. Các Nghị quyết, Quyết định và Thông báo của Công ty được ban hành đều dựa trên sự thống nhất, chấp thuận của các thành viên HĐQT.

Tuy nhiên, việc triển khai hoạt động SXKD trong năm 2018 của Công ty PVR so với kế hoạch được ĐHCĐ thông qua chưa đạt được kết quả như mong muốn do một số

nguyên nhân khách quan như đã nêu trên, dưới đây là một số hoạt động của các thành viên Hội đồng quản trị Công ty trong năm 2018:

- Bà Phạm Quỳnh Ly Chủ tịch HĐQT

Trong năm 2018, Bà Phạm Quỳnh Ly tham gia 21/21 cuộc họp của Hội đồng quản trị (tỷ lệ 100%). Từ khi được bầu giữ chức Chủ tịch Hội đồng quản trị Công ty Bà Phạm Quỳnh Ly và các thành viên Hội đồng quản trị Công ty đã chỉ đạo Ban Giám đốc Công ty thực hiện các quy chế nội bộ Công ty cho phù hợp với tình hình hoạt động thực tế; tiếp tục triển khai, thực hiện Dự án Khu du lịch quốc tế cao cấp Tản Viên. Bà Phạm Quỳnh Ly là Chủ tịch Hội đồng quản trị chuyên trách nên các đề xuất, kiến nghị của Ban Giám đốc được xử lý kịp thời và thuận lợi.

- Ông Bùi Văn Phú Ủy viên HĐQT

Là Ủy viên Hội đồng quản trị chuyên trách tại Công ty, Ông Bùi Văn Phú nắm giữ 1.628.700 cổ phần chiếm 3,14% vốn điều lệ Công ty PVR (sở hữu cá nhân). Trong năm 2018, Ông Bùi Văn Phú tham gia 21/21 cuộc họp của Hội đồng quản trị (tỷ lệ 100%). Trong thời gian nắm giữ chức Ủy viên HĐQT Công ty, Ông Bùi Văn Phú cùng các Ủy viên HĐQT Công ty đã thống nhất chủ trương về các mặt hoạt động SXKD của Công ty và đã sâu sát trong công tác quản lý, giám sát Ban Giám đốc Công ty.

- Ông Đỗ Duy Điền Ủy viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc

Là Ủy viên Hội đồng quản trị kiêm Tổng Giám đốc Công ty nên đối với công tác giám sát Ban Giám đốc thực hiện các Nghị quyết do ĐHĐCĐ, Hội đồng quản trị ban hành là kịp thời và đúng định hướng. Ông Đỗ Duy Điền nắm giữ 2.500 cổ phần (sở hữu cá nhân) và trong năm 2018, Ông Đỗ Duy Điền tham gia 21/21 cuộc họp của Hội đồng quản trị (tỷ lệ 100%). Thực hiện Nghị quyết của ĐHĐCĐ thường niên năm 2018 về phương án thực hiện đối với các dự án bất động sản năm 2018, Ông Đỗ Duy Điền cùng các thành viên HĐQT đã tìm được nguồn vốn vay từ cá nhân với lãi suất cho vay theo lãi suất cho vay ngắn hạn của Ngân hàng thương mại cổ phần để có nguồn vốn chuẩn bị triển khai Dự án Khu du lịch cao cấp quốc tế Tản Viên và thực hiện một số công việc liên quan trong thời gian Dự án chờ phê duyệt.

- Ông Trần Ngọc Bẩy Ủy viên HĐQT

Ông Trần Ngọc Bấy nắm giữ 12.483.100 cổ phần chiếm 24,05% vốn điều lệ Công ty PVR (sở hữu cá nhân Trong năm 2018, Ông Trần Ngọc Bấy tham gia 21/21 cuộc họp của Hội đồng quản trị (tỷ lệ 100%). Về các mặt hoạt động SXKD của Công ty, Ông Trần Ngọc Bấy đều ủng hộ và đã đưa ra được các đề xuất, kiến nghị các giải pháp kinh doanh cho Ban Giám đốc để đẩy mạnh chiến lược cũng như hoạt động SXKD của Công ty.

- Bà Khúc Thị Thanh Huyền Ủy viên HĐQT

Bà Khúc Thị Thanh Huyền nắm giữ 2.539.400 cổ phần chiếm 4,89% vốn điều lệ Công ty PVR (sở hữu cá nhân). Trong năm 2018, Bà Khúc Thị Thanh Huyền tham gia 21/21 cuộc họp của Hội đồng quản trị (tỷ lệ 100%). Trong thời gian nắm giữ chức Ủy viên HĐQT Công ty, Bà Khúc Thị Thanh Huyền cùng các Ủy viên HĐQT Công ty đã thống



nhất chủ trương về các mặt hoạt động SXKD của Công ty và đã sâu sát trong công tác quản lý, giám sát Ban Giám đốc Công ty.

### **III. Báo cáo tình hình thực hiện kế hoạch SXKD năm 2018:**

#### **1. Các chỉ tiêu kinh tế thực hiện năm 2018:**

Stt	Chỉ tiêu kinh tế	ĐVT	Thực hiện năm 2017	Kế hoạch năm 2018	TH KH SXKD 2018
A	B	C	1	2	3
1	Doanh thu và thu nhập khác	Tỷ	48,58		
-	DT tài chính và DT khác	Tỷ	0,53	2,5	0,48
2	Chi phí	Tỷ	53,73	12	5,3
-	Chi phí quản lý:		3,88	9	6,4
	<i>Chi phí quỹ tiền lương bao gồm thù lao HĐQT và BKS</i>		2,21	6	4,50
	<i>Chi phí khác</i>		1,67	3	1,89
-	Chi phí tài chính		4,34		(1,1)
	Giá vốn Tòa 18T1 và các hạng mục chung		45,52		
3	Lợi nhuận trước thuế (3=1-2)		(5,15)	(9,5)	(5,25)
4	Chi phí thuế TNDN tạm tính phải nộp		1,56		
5	Lợi nhuận sau thuế (5=3-4)		(6,71)	(9,5)	(5,25)
6	Lao động bình quân	Người	23	23	24

Căn cứ vào kế hoạch đã đề ra và được thông qua tại Nghị quyết số 128/NQ-ĐHĐCĐ-PVR ngày 01/04/2018 của ĐHĐCĐ thường niên năm 2018, Công ty PVR chúng tôi báo cáo một số chỉ tiêu như sau

- **Lợi nhuận:** Năm 2018 Công ty không đạt về chỉ tiêu Doanh thu 2,5 tỷ theo Kế hoạch đề ra, lỗ 5,2 tỷ đồng chủ yếu là các chi phí như Lương và các chi phí khác phục vụ SXKD của Công ty.

- **Lao động và Tiền Lương:** Trong năm 2018 Công ty đã duy trì tối thiểu số lao động để phù hợp với tình hình thực tế SXKD tại Công ty, bộ máy nhân sự chủ chốt duy trì để hoạt động, quyết toán công nợ, giải quyết đơn khiếu nại, khiếu kiện với các khách hàng dự án CT10-11 Văn Phú. Mặt khác, thực hiện Nghị quyết số 149/NQ-ĐHĐCĐ-PVR ngày 29/06/2017 của ĐHĐCĐ thường niên năm 2017 và Nghị quyết số 128/NQ-

ĐHĐCĐ-PVR ngày 01/04/2018 của ĐHĐCĐ thường niên năm 2018 Công ty PVR về phương án thực hiện đối với các dự án bất động sản năm 2018, Công ty cũng đã tuyển dụng thêm nhân sự và cho tiến hành thực hiện một số công việc của Dự án, theo dõi, báo cáo hoàn thiện các thủ tục pháp lý cần thiết với các cơ quan có thẩm quyền nhằm đẩy nhanh tiến độ thực hiện Dự án để tránh trường hợp Dự án bị thu hồi.

- Trong năm 2018, Công ty đã vay của các cá nhân, tổ chức với tổng số tiền 51.054.315.800 đồng (*Bằng chữ: Năm mươi một tỷ, không trăm năm mươi bốn triệu, ba trăm mười lăm ngàn, tám trăm đồng*) thực hiện nhiệm vụ SXKD của Công ty. Trong đó, nguồn tiền chủ yếu chỉ cho việc nhận khoán lại Hợp đồng giao khoán giữa Chi nhánh Công ty TNHH MTV thủy lợi Sông Tích – XN Thủy sản và dịch vụ du lịch Suối Hai và các hộ dân và nhận chuyển nhượng tài sản, cây cối hoa màu trên đất của các hộ dân tại đảo 73 Hồ Suối Hai (nằm trong ranh giới giải phóng mặt bằng Dự án Khu du lịch quốc tế cao cấp Ba Vì) với số tiền: 43.673.640.981 đồng (*bằng chữ: Bốn mươi ba tỷ, sáu trăm bảy mươi ba triệu, sáu trăm bốn mươi ngàn, chín trăm tám mươi một đồng*), số tiền phục vụ hoạt động chi phí quản lý và chi phí sản xuất kinh doanh khác là 7.380.674.819 đồng (*bằng chữ: Bảy tỷ, ba trăm tám mươi triệu, sáu trăm bảy mươi bốn ngàn, tám trăm mười chín đồng*).

**- Tình hình thực hiện các Dự án đầu tư:**

Việc triển khai thực hiện các chỉ tiêu kinh tế năm 2018 so với kế hoạch sản xuất kinh doanh được ĐHĐCĐ thường niên năm 2018 Công ty PVR thông qua chưa đạt được kết quả mặc dù toàn thể CBNV Công ty đã cố gắng. Cụ thể như sau:

**- Dự án CT10-11 Văn Phú, Hà Đông, Hà Nội:**

+ Đối với tháp CT10 đã thi công đến tầng 9, đối với tháp CT11 đã thi công đến tầng 6 đạt giá trị sản lượng 42,6 tỷ đồng và hiện nay đang dừng thi công do pháp lý của Dự án chưa đầy đủ. Trong năm 2018, Hội đồng quản trị và Ban giám đốc tập trung giải quyết và hoàn thiện toàn bộ pháp lý còn sai sót, vướng mắc, tồn tại của Dự án đã thi công trước đây không đúng với quy hoạch được duyệt. Sau khi có đầy đủ pháp lý và được các cơ quan có thẩm quyền duyệt cho phép thi công trở lại theo quy định của pháp luật thì HĐQT mới tính toán phương án cụ thể tổng mức đầu tư và trình ĐHĐCĐ quyết định cho Dự án.

+ Mặt khác Công ty vẫn đang tích cực gửi thông báo và tiếp xúc khách hàng, đưa ra nhiều phương án tháo gỡ khó khăn nhằm lấy lại lòng tin của khách hàng để làm cơ sở tiếp tục triển khai Dự án. Tuy nhiên, hầu hết khách hàng đều mất lòng tin và muốn rút vốn, thanh lý Hợp đồng và phạt vi phạm Hợp đồng, kiên quyết không nộp tiền do Dự án đã quá chậm tiến độ, do vậy việc tiếp tục triển khai Dự án gặp rất nhiều khó khăn vì dự án trên không có nguồn vốn để thực hiện.

+ Đối với công tác xử lý công nợ và quyết toán với các nhà thầu cũ tại Dự án: Công ty đã tổ chức nhiều cuộc họp mời các nhà thầu để quyết toán các gói thầu. Tuy nhiên, hầu hết các nhà thầu và Công ty không tìm được tiếng nói chung trong vấn đề quyết toán do tồn tại quá nhiều vấn đề trong thời gian thi công, thanh toán chưa được xử lý dứt điểm.

**- Dự án Khu du lịch quốc tế cao cấp Tân Viên:**



+ Theo báo cáo số 154/BC-HĐND ngày 11/12/2017 của Thường trực HĐND thành phố Hà Nội có xác định Dự án Khu du lịch quốc tế cao cấp Tân Viên (nay là Khu du lịch quốc tế cao cấp Ba Vì) thuộc loại chậm triển khai và nếu nhà đầu tư không nộp được Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng Khu du lịch quốc tế cao cấp Tân Viên tỷ lệ 1/500 và nộp vào Sở Quy hoạch – kiến trúc để thẩm định trong tháng 12/2017 sẽ yêu cầu UBND thành phố Hà Nội xem xét thu hồi Dự án.

+ Ngày 25/12/2017, Công ty PVR đã nỗ lực hoàn thiện Hồ sơ Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng Khu du lịch quốc tế cao cấp Tân Viên (nay là Khu du lịch quốc tế cao cấp Ba Vì) tỷ lệ 1/500 và nộp vào Sở Quy hoạch – kiến trúc để thẩm định theo đúng tiến độ mà UBND, HĐND thành phố Hà Nội yêu cầu. Sở Quy hoạch – Kiến trúc đã có văn bản số 998/QHKT-P2 ngày 13/02/2018 về việc thẩm định Đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu du lịch quốc tế cao cấp Tân Viên. Theo đó Sở Quy hoạch – Kiến trúc đã yêu cầu Công ty PVR chỉnh sửa, làm rõ một số nội dung liên quan đến Đồ án. Công ty PVR phối hợp với Đơn vị tư vấn quy hoạch tiếp tục chỉnh sửa, bổ xung, làm rõ các nội dung liên quan đến Đồ án mà Sở Quy hoạch – Kiến trúc yêu cầu. Ngày 18/06/2018, Công ty PVR đã hoàn chỉnh hồ sơ và tiếp tục nộp Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng Khu du lịch quốc tế cao cấp Tân Viên vào Sở Quy hoạch- Kiến trúc để thẩm định. Sở Quy hoạch – Kiến trúc đã có văn bản số 6941/QHKT-P2 ngày 09/11/2018 về việc thẩm định Đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu du lịch quốc tế cao cấp Tân Viên. Theo đó, Sở Quy hoạch - kiến trúc sẽ trình UBND thành phố phê duyệt Đồ án sau khi Sở kế hoạch và Đầu tư rà soát, báo cáo UBND thành phố theo ý kiến chỉ đạo tại văn bản 2995/UBND-KH&ĐT ngày 03/07/2018 của UBND thành phố Hà Nội.

Để tránh trường hợp Dự án bị thu hồi, trong năm 2018 Công ty đã nỗ lực hoàn thiện đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 để nộp vào Sở Quy hoạch –Kiến trúc để thẩm định theo đúng tiến độ cam kết với HĐND, UBND thành phố Hà Nội như đã nói ở trên. Đồng thời, Công ty cũng tiếp tục hoàn thiện hồ sơ pháp lý có liên quan, triển khai một số công việc liên quan nhằm thực hiện Dự án ngay sau khi được UBND Thành phố Hà Nội phê duyệt như: Công ty đã tìm được nguồn vốn vay với lãi suất theo lãi suất cho vay ngắn hạn của Ngân hàng TMCP, đã và đang nhận khoán lại Hợp đồng giao khoán của các hộ dân và nhận chuyển nhượng tài sản, cây cối hoa màu trên đất của các hộ dân tại đảo 73 Hồ Suối Hai (nằm trong ranh giới GPMB Dự án) để các hộ dân không có ý kiến, khiếu kiện lên huyện, thành phố và để tránh sau này khi Dự án được cấp phép các hộ dân gây khó khăn trong công tác GPMB, Diện tích đã được nhận khoán lại đến ngày 31/12/2018 là: 403.997,3 m<sup>2</sup> tương đương giá trị: 43.531.939.400 đồng đã chi trả từ nguồn tiền đi vay; đồng thời công ty tuyển thêm nhân sự, mua máy móc thiết bị chuẩn bị thi công, xúc tiến tìm các nguồn vốn thực hiện Dự án...

#### **Việc thực hiện hạch toán chế độ kế toán tài chính:**

- Căn cứ vào Tờ trình số 98/TTr-HĐQT- PVR ngày 09/03/2018 của HĐQT Công ty V/v Lựa chọn đơn vị kiểm toán BCTC năm 2018 đã được thông qua và nhất trí tại Nghị Quyết số 128/NQ-ĐHĐCĐ-PVCR ngày 01/04/2018 của ĐHĐCĐ thường niên năm 2018, đơn vị được lựa chọn là đơn vị kiểm toán có uy tín và được UBCKNN chấp nhận là Công



ty TNHH hăng kiểm toán AASC. Tại báo cáo tài chính năm 2018 đã được soát xét, kết luận của đơn vị kiểm toán như sau:

+ Trong năm 2018 Công ty đã thực hiện phát hành hóa đơn giá trị gia tăng để hạch toán và kê khai thuế giá trị gia tăng (GTGT) đầu ra và kê khai tạm nộp thuế thu nhập doanh nghiệp theo các quy định về thuế hiện hành của số tiền khách hàng nộp tiền đặt cọc của Dự án CT10-11 Dự án Văn Phú là 20.607.086.302 đồng.

**Việc tái cơ cấu danh mục đầu tư tài chính, góp vốn vào đơn vị khác và xử lý công nợ một số hạng mục tài chính của Công ty:**

Công ty hiện vẫn đang thực hiện việc tái cơ cấu và xử lý công nợ một số hạng mục tài chính của một số Công ty đã đầu tư theo Nghị quyết số 149/NQ-ĐHĐCĐ-PVCR ngày 29/06/2017 của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2017 và Nghị quyết số 128/NQ-ĐHĐCĐ-PVCR ngày 01/04/2018 của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2018 và chưa có kết quả nên HĐQT đề nghị cho thực hiện tiếp theo Nghị Quyết ĐHCĐ năm 2017 -2018 và sẽ báo cáo sau khi thực hiện xong nội dung này vào ĐHCĐ 2020.

**2. Giao dịch của cổ đông nội bộ/ cổ đông lớn và người có liên quan: Không có**

**3. Đánh giá:**

- Căn cứ số liệu báo cáo và tình hình thực hiện KH hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2018 của Công ty PVR như trên, đánh giá việc thực hiện KH SXKD năm 2018 lợi nhuận không đạt kỳ vọng. Nguyên nhân lợi nhuận không đạt mục tiêu đề ra là do Công ty đang trong quá trình thực hiện dự án nên không thể phát sinh doanh thu, đồng thời các chi phí phát sinh chủ yếu là Lương và các chi phí khác để phục vụ SXKD của Công ty. Trong năm 2018 công ty đã xuất hóa đơn giá trị gia tăng và xác định thuế TNDN của khách hàng nộp tiền đặt cọc ( 20.6 tỷ) Dự án CT 10-11 Văn Phú, Hà Đông, Hà Nội và triển khai một số hạng mục của Dự án Khu du lịch Quốc tế cao cấp Ba Vì cũng làm phát sinh chi phí đầu tư. Với thực trạng đó, Công ty PVR đã hạn chế tối đa việc sử dụng tiền mặt để thanh toán công nợ, trích lập dự phòng các khoản mục đầu tư không hiệu quả, thực hiện Nghị Quyết của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2018 làm cơ sở xem xét, xây dựng và thực hiện thành công kế hoạch SXKD những năm tiếp theo. PVR sẽ nỗ lực hơn nữa để thu thập được báo cáo tài chính của các đơn vị mà PVR đang đầu tư, đồng thời đề nghị ĐHCĐ cho phép Công ty được trích lập dự phòng những khoản đầu tư mà Công ty TNHH Hăng Kiểm toán AASC đã nêu trong Báo cáo tài chính năm 2018 vào năm tài chính 2019.

- Dự án bất động sản chưa bố trí và tìm được nguồn vốn để thực hiện tiếp đặc biệt là dự án CT10 - 11 vì có một số thủ tục chưa hoàn thiện nên không thể thực hiện được.

**B. Kế hoạch định hướng phát triển sản xuất và doanh thu hoạt động của Hội đồng quản trị năm 2019**

***I. Kế hoạch SXKD và chỉ tiêu Công ty năm 2019:***

Căn cứ vào kết quả sản xuất kinh doanh năm 2018 và năng lực hiện tại của Công ty, Chủ tịch Hội đồng quản trị trình Hội đồng quản trị thông qua phương án kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2019 của Công ty PVR, dự kiến cụ thể như sau:



Đơn vị tính: tỷ đồng

STT	Chỉ tiêu kinh tế	KH năm 2019
<b>1</b>	<b>Doanh thu</b>	<b>2.00</b>
-	Dự án CT10-11 Văn Phú	
-	DT TC và DT khác	2.00
<b>2</b>	<b>Chi phí</b>	<b>11.00</b>
-	Chi phí Quản lý	10.50
	Chi phí lương (chưa bao gồm mức lương và thù lao dự kiến của Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát năm 2019)	6,0
	Chi phí thù lao HĐQT và BKS	1,0
	Chi hoạt động của Công ty và các chi phí khác	3.5
-	Chi phí tài chính	0.57
-	CP thuế TNDN tạm tính	
<b>3</b>	<b>Lợi nhuận TT (3)=(1)-(2)</b>	<b>(9.00)</b>

**Ghi chú:** Các chỉ tiêu kinh tế Kế hoạch trên chưa xác định đến rủi ro từ Dự án Khu du lịch cao cấp quốc tế Ba Vì, Dự án CT10-11 Văn Phú và trích lập dự phòng giảm giá các khoản đầu tư khác.

## **II. Phương án thực hiện đối với các dự án Bất động sản năm 2019:**

### **1. Dự án CT10-11 Văn Phú, Hà Đông, Hà Nội:**

- Tiếp tục gửi thư mời khách hàng đến để đàm phán, ký kết hợp đồng mua bán đối với các khách hàng góp vốn và đặt cọc theo quy định.

- Tiếp tục tìm kiếm khách hàng mua các căn hộ còn lại tại Dự án CT10-11 Văn Phú, Hà Đông, Hà Nội theo mức giá thị trường tại khu vực quận Hà Đông với giá từ 11.500.000 đồng/m<sup>2</sup> - 12.000.000 đồng/m<sup>2</sup> (giá bán thô đã bao gồm thuế VAT 10% và phí bảo trì). Tuy nhiên việc bán căn hộ thời điểm này là rất khó khăn vì theo quy định của pháp luật hiện hành, việc chào bán căn hộ cần phải có điều kiện: phải được 1 ngân hàng uy tín cấp bảo lãnh thanh toán cho người mua nhà.

- Trong trường hợp các căn hộ còn lại không bán được, và nếu có tổ chức tín dụng đồng ý nhận làm tài sản thế chấp, Công ty sẽ thế chấp toàn bộ căn hộ còn lại để vay vốn tập trung toàn bộ nguồn tiền thực hiện Dự án Khu du lịch cao cấp quốc tế Ba Vì ngay khi được UBND Thành phố Hà Nội phê duyệt.

- Tiếp tục Tạm dừng thi công dự án CT10-11 Văn Phú, tập trung giải quyết và hoàn thiện toàn bộ pháp lý còn sai sót, vướng mắc, tồn tại của Dự án đã thi công trước đây không đúng với quy hoạch được duyệt. Sau khi có đầy đủ pháp lý và được các cơ quan có thẩm quyền duyệt cho phép thi công trở lại theo quy định của pháp luật thì HĐQT mới tính toán phương án cụ thể tổng mức đầu tư và trình ĐHCĐ quyết định cho Dự án.

## 2. Dự án Khu du lịch quốc tế cao cấp Tân Viên:

- Đề xuất phê duyệt tổng mức đầu tư tạm tính hạng mục: xây dựng công trình kiến trúc và các công trình xây dựng:

TT	Hạng mục	Suất đầu tư (1.000 đ)	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Thành tiền (1.000đ)
1	Công trình kiến trúc			<b>1.048.500.000</b>
-	Biệt thự nghỉ dưỡng	9.000	60.000	540.000.000
-	Công trình dịch vụ công cộng	5.000	15.598	78.000.000
-	Cây xanh cảnh quan	200	152.712	30.500.000
-	Sân Golf	12.962.962	27 hố	350.000.000
-	Dự phòng phí 5%			50.000.000
2	Giao thông			78.600.000
3	CBKT			3.800.000
4	Cấp nước			60.000.000
5	Thoát nước			18.700.000
6	Cấp điện			52.000.000
7	Thông tin liên lạc			8.700.000
	<b>Tổng cộng</b>			<b>1.270.300.000</b>

Trong hạng mục Sân Golf như trên: Với diện tích giải phóng mặt bằng tại Đảo 73 chỉ thực hiện được khoảng 18 hố Golf, nên Hội đồng quản trị đề nghị Đại hội đồng cổ đông cho phép thu mua thêm đất tại các vị trí liền kề đảo 73 để đảm bảo đủ chỉ tiêu kế hoạch thi công xây dựng 27 hố Golf. Đơn giá và diện tích đất mua thêm sẽ giao Hội đồng quản trị đàm phán, quyết định.

- Đề xuất phương án triển khai thực hiện Dự án ngay sau khi Dự án được phê duyệt:

+ Phương án 1: Công ty đầu tư máy móc, trang thiết bị thi công, thành lập Ban quản lý điều hành Dự án và trực tiếp thi công. Phương án triển khai chi tiết sẽ được trình Hội đồng quản trị phê duyệt trước khi tiến hành thực hiện.

+ Phương án 2: Công ty đầu tư máy móc, trang thiết bị, sau đó lựa chọn 1 đơn vị đủ năng lực để thi công và Công ty chỉ quản lý Dự án. Phương án triển khai chi tiết sẽ được trình Hội đồng quản trị phê duyệt trước khi tiến hành thực hiện.

- Thời gian thực hiện Dự án: 36 tháng kể từ ngày được cấp phép theo quy định.

- Thời gian thu hồi vốn: từ 10 đến 15 năm kể từ khi Dự án hoàn thành đưa vào hoạt động, sử dụng, khai thác theo quy định.

- Giao HĐQT, Tổng giám đốc tìm kiếm một công ty có quỹ đất để ký hợp đồng mua bán, chuyển nhượng đất, có năng lực tài chính để ký hợp tác đầu tư kinh doanh thực hiện



dự án theo quy hoạch đã được duyệt.

- Giao Hội đồng quản trị tìm kiếm đối tác có đủ năng lực tài chính, ký kết hợp đồng vay tiền để thực hiện các hạng mục của Dự án với mức lãi suất vay bằng lãi suất cho vay ngắn hạn của ngân hàng TMCP từng thời điểm.

- Sau khi phê duyệt Tổng mức đầu tư, Giao Hội đồng quản trị tìm kiếm đối tác ký hợp đồng tư vấn, thẩm định và trình Đại hội đồng cổ đông phê duyệt.

**3. Đối với công tác tái cơ cấu danh mục đầu tư tài chính, góp vốn vào đơn vị khác và xử lý công nợ một số hạng mục tài chính của Công ty:**

Công ty hiện vẫn đang thực hiện việc tái cơ cấu và xử lý công nợ một số hạng mục tài chính của một số Công ty đã đầu tư theo Nghị quyết số 149/NQ-ĐHĐCĐ-PVCR ngày 29/06/2017 của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2017 và Nghị quyết số 128/NQ-ĐHĐCĐ-PVCR ngày 01/04/2018 của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2018 đề nghị cho thực hiện tiếp theo Nghị quyết ĐHĐCĐ năm 2017-2018 và sẽ báo cáo ĐHĐCĐ sau khi thực hiện xong nội dung này.

**4. Công tác nhân sự và lao động tiền lương:**

Bộ máy nhân sự của Công ty sẽ được tuyển thêm/chấm dứt tùy theo công việc tại từng thời điểm, quỹ tiền lương dự kiến khoảng 6 tỷ đồng/năm (đã bao gồm mức lương Ban Giám đốc, CBCNV, chưa bao gồm thù lao dự kiến của Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát năm 2019 là 01 tỷ đồng).

**5.** Một số công việc khác do thành viên HĐQT, Ban Giám đốc Công ty tìm kiếm mang về chỉ tập trung vào lĩnh vực tư vấn quản lý Dự án, cho thuê máy móc thiết bị để lấy doanh thu bù đắp một phần cho chi phí quỹ tiền lương, dự kiến doanh thu để bù vào chi phí khoảng 02 tỷ đồng khi ĐHĐCĐ 2019 thông qua các nội dung trên.

**III. Phương hướng hoạt động của Hội đồng quản trị năm 2019:**

- Tiếp tục chỉ đạo Ban Giám đốc thực hiện nghiêm túc các nội dung Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông 2016, 2017, 2018 đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua và các Nghị quyết Hội đồng quản trị.

- Chỉ đạo việc thực hiện hoạt động sản xuất kinh doanh và đầu tư xây dựng cơ bản với hiệu quả cao nhất, đồng thời giám sát, hỗ trợ Ban Giám đốc hoàn thành các chỉ tiêu kế hoạch do Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2019 đặt ra.

- Kiện toàn và tái cơ cấu tổ chức bộ máy Công ty phù hợp với tình hình và nhiệm vụ mới của năm 2019. Không ngừng cải tiến phương thức quản lý tại Công ty và các đơn vị trực thuộc theo hướng gọn nhẹ, chuyên sâu nhằm tăng cường năng suất lao động và hiệu quả kinh doanh.

- Nghiên cứu, tìm hiểu thị trường đầu tư và các dự án mới, lĩnh vực mới có hiệu quả cao, thu hồi vốn nhanh.

- Quan tâm và bảo vệ quyền lợi hợp pháp tối đa cho cổ đông cũng như quan tâm hơn nữa đến thu nhập, quyền lợi và điều kiện làm việc của người lao động trong Công ty.

- Chú trọng nâng cao giá trị thương hiệu Công ty nhằm bảo vệ lợi ích của các cổ đông.

- Tiếp tục sửa đổi, hoàn thiện các Quy chế quản lý nội bộ Công ty nhằm tạo hành lang pháp lý thuận lợi trong điều hành, phù hợp với quy định pháp luật đảm bảo công tác kiểm tra, giám sát tình hình tài chính và sản xuất kinh doanh của Công ty.

- Hội đồng quản trị sẽ nghiên cứu để đưa ra cách thức điều hành Công ty sao cho tốt nhất, đáp ứng được nhu cầu sản xuất kinh doanh của Công ty như: Giao thêm một số quyền hạn cho Chủ tịch HĐQT/Tổng Giám đốc thực hiện các công việc tiếp theo sau khi đã được Đại hội đồng cổ đông/HĐQT phê duyệt chủ trương. Tạo điều kiện để Ban lãnh đạo Công ty điều hành hoạt động sản xuất kinh doanh một cách linh hoạt, đẩy nhanh tiến độ, nắm bắt kịp thời các cơ hội của thị trường.

- Tổ chức các cuộc họp HĐQT Công ty định kỳ và đột xuất để chỉ đạo kịp thời hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty.

- Chỉ đạo Công ty xây dựng chiến lược về vốn, huy động vốn như: Thị trường chứng khoán, liên kết các Ngân hàng, các tổ chức tín dụng để thu xếp vốn cho các Dự án đang triển khai.

- Chỉ đạo công tác tìm kiếm các đối tác chiến lược trong và ngoài nước có tiềm lực tài chính và kỹ thuật để thực hiện các dự án đầu tư dài hạn của Công ty mang lại hiệu quả cao.

- Tuân thủ và hoạt động theo Điều lệ và Quy chế hoạt động của Hội đồng quản trị.

### **C. Kết luận:**

Trên đây là báo cáo tóm tắt tình hình hoạt động của Hội đồng quản trị Công ty PVR năm 2018 và định hướng kế hoạch năm 2019, kính trình ĐHĐCĐ thường niên năm 2019 xem xét, thông qua toàn bộ nội dung Báo cáo và quyết định cho thực hiện.

Trân trọng cảm ơn!

#### **Nơi nhận:**

- HĐQT/Ban GD/ Ban KS;
- Website Công ty;
- Lưu: VT, HĐQT.

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ  
CHỦ TỊCH**



**Khúc Thị Thanh Huyền**