

**BÁO CÁO  
TÌNH HÌNH SẢN XUẤT KINH DOANH CÔNG TY PVR NĂM 2018**

**Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2019**

*Căn cứ Điều lệ Tổ chức và Hoạt động Công ty cổ phần Đầu tư PVR Hà Nội được Đại hội đồng cổ đông thông qua ngày 31/07/2018 bằng hình thức lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản;*

*Căn cứ Nghị Quyết số 128/NQ-ĐHĐCĐ-PVR ngày 01/04/2018 của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2018 Công ty PVR;*

Ban Giám đốc Công ty cổ phần Đầu tư PVR Hà Nội xin báo cáo Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2019 Công ty PVR tình hình sản xuất kinh doanh của Công ty PVR trong năm 2018 như sau:

**1. Các chỉ tiêu kinh tế:**

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

**2. Đánh giá việc thực hiện KH SXKD năm 2018:**

**2.1. Về thực hiện các chỉ tiêu kinh tế:**

- **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 chi 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*).

## **2.2. Về 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 Ba Vì:**

+ 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 Tản 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 Tản 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 Tản 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 Tản 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 Tản 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 Tản 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...

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

Thực hiện Nghị Quyết số 128/NQ-ĐHĐCĐ-PVCR ngày 01/04/2018 của ĐHĐCĐ thường niên năm 2018, Công ty đã chọn Công ty TNHH hãng kiểm toán AASC là đơn vị kiểm toán BCTC Công ty năm 2018.



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.

#### **2.4. Việc tái cơ cấu danh mục đầu tư và xử lý công nợ.**

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.

#### **2.5. Về thực hiện các mặt hoạt động khác:**

Tái cơ cấu nguồn nhân lực và thực hiện một số giải pháp tiết giảm chi phí hoạt động của Công ty: Công ty đã tuyển thêm, bố trí, sắp xếp lại nhân lực, cơ cấu lại phòng ban Công ty cho phù hợp với tình hình hoạt động sản xuất năm 2018.

#### **3. Kết luận và đề xuất:**

Căn cứ số liệu báo cáo và tình hình thực hiện các Dự án bất động sản năm 2018 của Công ty PVR như trên, đánh giá việc thực hiện KH SXKD năm 2018 với doanh thu không phát sinh do Công ty đang trong giai đoạn đầu tư, lỗ 5.2 tỷ đồng là do chi phí lương và các chi phí khác phục vụ cho hoạt động SXKD của Công ty.

Với tình hình hiện nay, PVR đã thực hiện các giải pháp để thực hiện các Dự án, 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 tiếp Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2018 làm cơ sở xem xét, xây dựng và thực hiện thành công KH SXKD những năm tiếp theo.

Trên đây là nội dung Báo cáo tình hình sản xuất kinh doanh Công ty PVR năm 2018. Ban Giám đốc kính trình ĐHCĐ thường niên năm 2019 xem xét, thông qua và quyết định thông qua.

Trân trọng cảm ơn!

#### **Nơi nhận:**

- Như trên;
- Lưu VT

**TỔNG GIÁM ĐỐC**



**Đỗ Duy Điền**