

Hà Nội, ngày 18 tháng 9 năm 2013

## BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN NĂM 2012

### CÔNG TY CP BẤT ĐỘNG SẢN DẦU KHÍ

#### I. Thông tin chung

##### 1. Thông tin khái quát

- Tên giao dịch: Công ty CP Bất động sản Dầu khí
- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số: 0102025250
- Vốn điều lệ: 100.000.000.000 đồng
- Vốn đầu tư của chủ sở hữu: 106.261.555.731 đồng
- Địa chỉ: số 52 Quốc Tử Giám - Đống Đa - Hà Nội
- Số điện thoại: 043.7474.510
- Số fax: 043.843.1942
- Website: www.petrowaco.vn
- Mã cổ phiếu: chưa có

##### 2. Quá trình hình thành và phát triển

- Quá trình hình thành và phát triển:

+ Được thành lập vào tháng 8/2006 và đến đầu năm 2007 bộ máy Công ty bắt đầu được vận hành. Công ty đã xây dựng được bộ máy các Phòng, Ban chức năng tham mưu giúp việc cho Ban lãnh đạo và đã xây dựng được các quy định, quy chế quản lý nội bộ phù hợp với các quy định, pháp luật hiện hành.

+ Công ty đã xây dựng được bộ máy nhân sự gọn nhẹ, tinh thông và đã đào tạo được đội ngũ cán bộ làm công tác đầu tư mang tính chuyên nghiệp, tuân thủ theo các quy định của Nhà nước, thành phố, địa phương nơi triển khai dự án...

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

- Ngành nghề kinh doanh:

+ Đầu tư, xây dựng và kinh doanh phát triển nhà, văn phòng, bất động sản (không bao gồm hoạt động tư vấn về giá đất).

- Địa bàn kinh doanh:

+ Thành phố Hà Nội;

+ Tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

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

- Mô hình quản trị.

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

- Cơ cấu bộ máy quản lý.

01 Chủ tịch Hội đồng Quản trị kiêm Tổng giám đốc và 02 Phó Tổng giám đốc; 01 Trưởng Phòng Tổ chức Hành chính; 01 Kế toán trưởng; 01 Trưởng Phòng Kế hoạch Đầu tư và 01 Phó trưởng Phòng Kế hoạch Đầu tư; 01 Giám đốc Ban QLDA Hà Nội và

03 Phó GD Ban QLDA Hà Nội; 01 Giám đốc Chi nhánh Công ty tại TP Hồ Chí Minh;  
01 Giám đốc Sàn giao dịch Bất động sản.

- Công ty liên kết:

+ Công ty CP Đô thị sinh thái Dầu khí Hoà Bình thành lập ngày 30/6/2011 vốn điều lệ 30 tỷ đồng, gồm cổ đông là Công ty CP Bất động sản Dầu khí (góp 55% vốn) cùng một số cổ đông cá nhân khác

+ Địa điểm trụ sở: Thôn Đồng Sẻ, xã Nhuận Trạch, huyện Lương Sơn, Hòa Bình.

+ Văn phòng đại diện: Phòng 2209, nhà 25T1, Hoàng Đạo Thúy, HN

+ Lĩnh vực SX kinh doanh chính: Kinh doanh bất động sản

#### 5. Định hướng phát triển

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

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

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

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

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

#### 6. Các rủi ro:

- Nguồn vốn phục vụ triển khai các dự án: Trong thời gian tới, để tiếp tục thực hiện đầu tư, nguồn vốn chủ yếu mà Công ty sử dụng sẽ đến từ các nguồn vốn huy động từ các dự án đủ điều kiện kinh doanh, vốn vay các tổ chức tín dụng. Các nguồn vốn này sẽ bị ảnh hưởng trực tiếp từ khó khăn của nền kinh tế, chính sách thắt chặt tín dụng của Nhà nước đối với việc đầu tư dự án bất động sản, nguồn vốn vay sẽ rất khó tiếp cận do các chính sách tiền tệ mà chính phủ, ngân hàng nhà nước áp dụng đối với khối ngân hàng. Mặt khác vốn huy động từ khách hàng của Công ty sụt giảm so với khả năng mà các dự án đủ tiêu chuẩn huy động vốn có thể mang lại do: giá bất động sản suy giảm; thị trường BĐS đóng băng cùng với việc thắt chặt tín dụng và cung tiền của nhà nước khiến cho nhu cầu mua bất động sản giảm theo.

- Khó khăn đến từ nội tại của thị trường bất động sản: việc thị trường bất động sản dự kiến tiếp tục đón nhận hàng loạt dự án với hàng ngàn sản phẩm đã và sẽ được chào bán cũng ảnh hưởng đến việc kinh doanh sản phẩm bất động sản trong năm 2013, trong bối cảnh hàng loạt các dự án bất động sản đã phải giảm giá về mức hòa vốn hoặc thậm chí chấp nhận lỗ để thu hồi một phần vốn đầu tư ngay từ nửa cuối năm 2011. Điều này chỉ ra xu hướng các sản phẩm bất động sản sẽ tiếp tục phải giảm giá và việc tiêu thụ, thanh khoản của các sản phẩm này trong năm 2013 sẽ tiếp tục rất khó khăn đặc biệt với một bộ phận các nhà đầu tư bất động sản cả cá nhân và pháp nhân đã đầu tư vào các dự án trong thời gian trước

### II/ Tình hình hoạt động trong năm 2012:

#### 1/ Đánh giá tổng quát về hoạt động sản xuất kinh doanh

##### 1.1. Những kết quả đạt được:

- Công ty đã nghiên cứu, xây dựng các phương án tìm kiếm nguồn vốn phục vụ công tác SXKD (Huy động vốn đối với cán bộ công nhân viên trong công ty; Xúc tiến

thủ tục vay vốn tại Quỹ Đầu tư và Phát triển Hà Nội, các ngân hàng thương mại) và đã được Ngân hàng Cổ phần Quân đội chấp thuận cho vay ngắn hạn để phục vụ công tác SXKD của Công ty.

- Công tác nhân sự và đoàn thể: Công ty đã nghiên cứu và điều chỉnh lương, giảm biên chế để phù hợp với tình hình hiện nay của Công ty, số lượng cán bộ của Công ty hiện là 30 người.

- Công tác Công đoàn, Đoàn thanh niên: Công đoàn Công ty đã quan tâm, chăm lo đời sống cán bộ công nhân viên, tổ chức các cuộc tham quan, nghỉ mát nhằm nâng cao đời sống văn hóa tinh thần, tạo sức mạnh đoàn kết trong Công ty; Trong năm 2012, Công đoàn Công ty đã được bầu Ban Chấp hành mới với sự thống nhất cao để tiếp tục thực hiện các mục tiêu đoàn thể đã đề ra; Đoàn thanh niên Công ty đã tiến hành đại hội năm 2012 và đã bầu được Ban chấp hành đoàn thanh niên nhiệm kỳ mới, bám sát tình hình SXKD của Công ty và xây dựng kế hoạch thực hiện cho thời gian tới.

## 1.2. Các chỉ tiêu chính thể hiện kết quả SXKD năm 2012

\* Chỉ tiêu về đầu tư xây dựng cơ bản :

*ĐVT: triệu đồng*

TT	Chỉ tiêu chính	Thực hiện năm 2011	Kế hoạch 2012	Thực hiện năm 2012	Tỷ lệ hoàn thành (%)	
					% so với năm ngoái	% so với KH năm
1	Dự án Khu nhà ở Dầu khí huyện Tân Thành, Bà Rịa – Vũng tàu	58.830,0	-	11.685,0	19,86%	
2	Dự án 97 Láng Hạ	6.200,0	62.533,0	12.035,0	194,11%	19,25%
3	Dự án 59-63 Huỳnh Thúc Kháng	1.730,0	8.649,0	2.806,5	162,23%	32,45%
4	Dự án C1 – Thành Công	1.400,0	18.000,0	378,2	27,01%	2,10%
5	Dự án Khu nhà ở CC Dầu khí Hòa Bình	1.900,0	-	7.920,0	416,84%	
6	Dự án khu đô thị dầu khí tại huyện Hoài Đức – Hà Nội	0	0	0		
	<b>Tổng cộng</b>	<b>70.060,0</b>	<b>89.182,0</b>	<b>34.824,7</b>	<b>49,71%</b>	<b>39,05%</b>

\* Chỉ tiêu tài chính cơ bản :

*ĐVT: triệu đồng*

TT	Chỉ tiêu chính	Thực hiện năm 2011	Kế hoạch 2012	Thực hiện năm 2012	Tỷ lệ hoàn thành (%)	
					% so với năm ngoái	% so với KH năm
1	Tổng doanh thu	16.821	75.200,0	34.494,9	205,0%	45,86%
	<i>Doanh thu kinh doanh BĐS</i>		75.200,0	34.405,0		45,75%

	<i>Doanh thu tài chính và doanh thu khác</i>	18.190,0		89,9	0,47%	
2	Tổng chi phí			26.839,6		
	<i>Giá vốn hàng bán</i>			21.790,5		
	<i>Chi phí quản lý</i>			4.869,1		
	<i>Chi phí bán hàng</i>			179,6		
3	Lợi nhuận trước thuế	12.820,0	7.595,0	7.656,8	59,73%	100,81%
4	Lợi nhuận sau thuế	9.660,0	5.696,3	5.742,6	59,45%	100,81%

### 1.3. Nguyên nhân, khó khăn và hạn chế :

- Việc triển khai công tác chuẩn bị đầu tư ở một số dự án lớn gặp nhiều khó khăn về cơ chế chính sách vĩ mô của Nhà nước như:

+ Chính sách về đất đai, bồi thường, hỗ trợ GPMB, các thủ tục chuẩn bị đầu tư...vẫn còn rườm rà và chưa cụ thể gây ảnh hưởng đến công tác đầu tư các dự án.

+ Chính sách cải tạo chung cư cũ còn nhiều bất cập, với đặc điểm của Công ty là thực hiện Dự án từ giai đoạn chuẩn bị đầu tư nên các chính sách này ảnh hưởng trực tiếp làm vướng mắc và gây kéo dài tiến độ chuẩn bị đầu tư các dự án của Công ty.

- Trong hoàn cảnh những dự án lớn mà Công ty đang thực hiện như dự án 97 Láng Hạ, 59-63 Huỳnh Thúc Kháng vẫn chưa đủ điều kiện để huy động nguồn vốn hợp pháp từ khách hàng cộng với một khó khăn rất lớn đó là nguồn vốn chủ sở hữu của Công ty còn thiếu, điều này gây cản trở rất nhiều đến việc triển khai đầu tư của Công ty.

- Diễn biến phức tạp của thị trường tài chính như các chính sách thắt chặt tín dụng, đặc biệt là nguồn tín dụng cho hoạt động bất động sản đã ảnh hưởng nặng nề đến khả năng đầu tư, kinh doanh của các doanh nghiệp bất động sản. Việc tiếp cận nguồn vốn khó khăn, thị trường bất động sản sụt giảm làm cho khả năng thanh khoản thấp dẫn đến một loạt các dự án phải giảm giá bán, thậm chí mức giảm lên đến trên 30% làm cho hoạt động của ngành bất động sản suy giảm và đình trệ, do vậy cũng ảnh hưởng đến công tác triển khai kế hoạch SXKD của Công ty.

- Năm 2012 cũng đánh dấu sự thay đổi ban lãnh đạo của Công ty khi các cổ đông lớn của Công ty có sự thay đổi về người đại diện vốn, thay đổi vị trí Tổng Giám đốc của Công ty, dẫn đến công tác điều hành có sự gián đoạn, không liền mạch.

- Ngoài ra, một phần đội ngũ cán bộ của Công ty khá trẻ, có lòng nhiệt tình và hăng say với công việc nhưng kinh nghiệm thực tế về nhiều mặt trong công tác đầu tư vẫn còn hạn chế.

#### 2/ Tổ chức và nhân sự

- Danh sách Ban điều hành:

tt	Họ và tên	Chức vụ	Tóm tắt lý lịch	TL sở hữu CP có quyền BQ
1	Ô. Thân Thế Sơn	Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng giám đốc	Sinh ngày 17/8/1960 Nơi đăng ký hộ khẩu thường trú: 35 Hồ Đắc Di, phường Nam Đồng, quận Đống Đa, Hà	33.100, tỷ lệ 0,331%

			Nội Chỗ ở hiện tại: 212A Lò Đúc, Hà Nội. Số CMTND: 011854724 cấp ngày 22/6/2006 tại CA Hà Nội Nghề nghiệp: Thạc sỹ Kinh tế, Kỹ sư Xây dựng Là Đảng viên ĐCS Việt Nam.	
2	Bà Trần Thị Phuong Hoa	Ủy viên HĐQT, Phó Tổng giám đốc kiêm Giám đốc Ban QLDA Hà Nội	Sinh ngày 17/9/1965 Địa chỉ thường trú: 29 Lò Sũ, Hà Nội Số CMTND: 011098906 cấp ngày 27/01/2005 tại Công an TP Hà Nội. Nghề nghiệp: Kỹ sư Xây dựng Là Đảng viên Đảng cộng sản Việt Nam	
3	Ô. Nguyễn Thái Hoàng	Phó Tổng giám đốc kiêm Trưởng Phòng Kế hoạch Đầu tư	Sinh ngày: 29/8/1974 Địa chỉ thường trú: số 169 Bà Triệu, Lê Đại Hành, Hai Bà Trưng, Hà Nội Số CMTND: 011676094 cấp ngày 09/8/2006 tại CA Hà Nội Nghề nghiệp: Kiến trúc sư Là Đảng viên Đảng cộng sản Việt Nam	1.000, tỷ lệ 0,01%
4	Ô. Đoàn Vũ Tiên	Ủy viên HĐQT, Kế toán trưởng	Sinh ngày: 16/6/1983 Địa chỉ thường trú: 9/33 Cự Lộc, Thanh Xuân, Hà Nội Số CMTND: 013244651 cấp ngày 30/12/2009 tại CA Hà Nội Nghề nghiệp: Cử nhân Kinh tế Là Đảng viên Đảng cộng sản Việt Nam	4.000, tỷ lệ 0,04%

- Những thay đổi trong ban điều hành:
  - + Ông Thân Thế Sơn – Chủ tịch Hội đồng Quản trị được bổ nhiệm chức vụ kiêm Tổng giám đốc Công ty thay cho ông Nguyễn Quý Hưng – Nguyên Tổng giám đốc chuyển công tác;
  - + Ông Đoàn Vũ Tiên được bổ nhiệm chức vụ Kế toán trưởng Công ty thay cho bà Vũ Tuyết Thanh Ngọc – Nguyên Kế toán trưởng chuyển công tác.
- Số lượng cán bộ, nhân viên:
  - + Tổng số CBNV: 24 người.
  - + Ban lãnh đạo Công ty luôn chú trọng đến các hoạt động chăm lo đời sống cho CBNV đã đề xuất những hình thức, biện pháp thiết thực để thực hiện các chế độ chính sách liên quan đến quyền lợi và nghĩa vụ của CBNV như chính sách, pháp luật về lao động, tiền lương, tiền thưởng, chính sách BHXH, BHYT, trả lương đầy đủ, đúng thời gian quy định; ... Thường xuyên quan tâm đến CBNV thông qua việc tổ chức thăm hỏi, trợ cấp, động viên có hoàn cảnh khó khăn, ốm đau, sinh nở hoặc có việc hiếu, hỷ... Chủ động trong việc tổ chức mừng sinh nhật, tổ chức tham quan, dã ngoại; tổ chức kỷ niệm, tặng quà cho các nữ CBNV nhân ngày Quốc tế phụ nữ, ngày thành lập Hội liên hiệp phụ nữ Việt Nam ...
  - + Ban lãnh đạo thường xuyên quan tâm đến việc cải thiện điều kiện làm việc cho CBNV: thường xuyên bổ sung, sửa chữa, bảo dưỡng trang thiết bị, máy móc, bàn, ghế làm việc, hệ thống chiếu sáng... nhằm tạo môi trường làm việc

chuyên nghiệp cho CBNV góp phần nâng cao chất lượng và hiệu suất công việc.

3/ *Tình hình đầu tư, tình hình thực hiện các dự án:*

3.1. Các khoản đầu tư lớn:

3.1.1. Tình hình thực hiện các dự án:

*a. Dự án 97 Láng Hạ:*

\* Công tác chuẩn bị đầu tư:

- Công ty đã hoàn thành thủ tục thu hồi và giao đất theo quy định.  
- UBND quận Đống Đa đã phê duyệt kế hoạch triển khai GPMB và thành lập hội đồng bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và tổ công tác giúp việc hội đồng. Hội đồng bồi thường hỗ trợ, tái định cư đã tổ chức họp để triển khai công tác GPMB tại dự án.

- Nghiên cứu điều chỉnh mặt bằng thiết kế phục vụ công tác GPMB; Đo vẽ, khảo sát hiện trạng được thêm 16 hộ dân, tổng số hộ dân đã tiến hành đo vẽ khảo sát là 36/66 hộ dân.

\* Công tác giải phóng mặt bằng:

- Trong năm 2012, Công ty đã tổ chức nhiều cuộc họp với chính quyền các cấp và các hộ dân để thống nhất phương án và nhận bàn giao mặt bằng. Tính đến hết năm 2012, đã có 36/66 hộ dân bàn giao mặt bằng cho Dự án.

- Công ty đã thu xếp nguồn vốn để chi trả tiền tạm cư lần 2 cho 16 hộ đã bàn giao nhà từ năm 2009 và các hộ dân bàn giao nhà trong năm 2012.

- Đối với các đơn vị của tập đoàn Dầu khí: Công ty đã làm việc với các đơn vị về vấn đề thanh toán tiền tạm cư, đồng thời đang nghiên cứu xây dựng phương án tạm cư cho các đơn vị sau khi có quyết định thu hồi đất.

*b. Dự án 59-63 Huỳnh Thúc Kháng:*

\* Công tác chuẩn bị đầu tư:

- Dự án đã có quyết định được miễn giảm tiền sử dụng đất và đã hoàn thành thủ tục thu hồi và giao đất theo quy định.

\* Công tác giải phóng mặt bằng:

- Công ty đã tổ chức nhiều cuộc họp với các hộ dân và chính quyền địa phương, phối hợp với UBND Quận Đống Đa, tuy nhiên gặp nhiều khó khăn do người dân chưa cử đại diện để thành lập Hội đồng GPMB và tổ công tác cho Dự án, hiện tại Công ty đã hoàn thành GPMB cho 8/60 hộ dân và đã thanh toán tiền tạm cư đợt 2 cho các hộ dân trên.

*c. Dự án C1 Thành Công (dự án liên doanh):*

- Trong năm 2012, Công ty đã phối hợp với liên doanh tích cực làm việc với các cấp chính quyền giải quyết các khó khăn, tồn tại của Dự án, đến đầu tháng 10/2012 dự án đã thi công trở lại, tuy nhiên lại tiếp tục vấp phải sự phản ứng của người dân nên dự án đang tạm dừng.

- Hiện tại, Công ty đang bám sát và phối hợp với các bên liên doanh cùng các cấp chính quyền giải quyết các vướng mắc để tiếp tục thi công, thực hiện dự án.

*d. Dự án Hoà Bình (Công ty đã tham gia thành lập pháp nhân mới để triển khai dự án)*

- Dự án đã hoàn thành GPMB giai đoạn 1 với tổng diện tích là 31 ha (chiếm tỷ lệ 64,2% của giai đoạn 1).

- Công ty phối hợp chặt chẽ với pháp nhân mới và chính quyền địa phương để hoàn thành các thủ tục giải phóng mặt bằng, xin giao đất giai đoạn 1 và điều chỉnh quy hoạch chi tiết TL1/500, khởi công giai đoạn 1 của Dự án.

*e. Dự án Tân Thành:*

\* Công tác đầu tư:

- Hoàn tất công tác thi công xây dựng hạng mục HTKT (san nền, giao thông, cấp thoát nước, cấp điện, cây xanh cách ly, hàng rào bảo vệ dự án), Dự án đã được kiểm toán và phê duyệt quyết toán vốn đầu tư theo quy định.

- Hoàn thành việc chuyển mục đích sử dụng đất sang đất ở lâu dài, nộp tiền sử dụng đất cho toàn bộ Dự án. Dự án đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

\* Công tác kinh doanh:

- Công ty đã hoàn thành việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất lô đất chung cư với giá trị chuyển nhượng là 36,8 tỷ đồng.

- Công ty đã xây dựng giá bán và kế hoạch kinh doanh Đợt I trong Quý IV/2012, hiện đang tổ chức công tác bán hàng đợt I của Dự án.

- Triển khai công tác tiếp thị, quảng cáo kinh doanh sản phẩm đến các đơn vị trong và ngoài ngành dầu khí, nhân dân tại địa phương, thường xuyên cập nhật đánh giá thị trường để kịp thời điều chỉnh công tác kinh doanh của Dự án phù hợp với tình hình thực tế.

*g. Dự án khu Công nghiệp Dầu khí Minh Hoà tại Thái Bình:*

Công ty hiện vẫn đang tiếp tục phối hợp với các cơ quan chức năng và UBND tỉnh Thái Bình về việc xin bổ sung danh mục các khu công nghiệp được phép triển khai.

*h. Dự án khu Đô thị Dầu khí tại Hoài Đức-Hà Nội:*

Dự án Khu đô thị Dầu khí tại Hoài Đức, Hà Nội là dự án có quy mô lớn, Công ty đã triển khai công tác nghiên cứu, lập quy hoạch chi tiết TL 1/2000 và trình UBND tỉnh Hà Tây cũ phê duyệt từ năm 2008 tuy nhiên do Tỉnh Hà Tây cũ được sát nhập về thủ đô Hà Nội, công tác rà soát các dự án trên địa bàn TP Hà Nội nên Dự án đã phải tạm dừng triển khai đến hết tháng 12/2011.

Trong năm 2012, Công ty đã làm việc với các Sở, Ngành của TP Hà Nội để tiếp tục nghiên cứu thực hiện Dự án. Đến nay Tập đoàn Dầu khí Việt Nam, Sở Kế hoạch và Đầu tư TP Hà Nội đã có văn bản đồng ý để Công ty tiếp tục triển khai nghiên cứu Dự án theo các quy định hiện hành.

3.1.2. Đầu tư tài chính:

Cho đến hết năm 2012, Công ty đã tham gia góp vốn vào các Công ty khác (từ năm 2007 và năm 2008) với số tiền là 8 tỷ đồng, chi tiết như sau :

- Công ty Cổ phần Phát triển Nhân lực, Thương mại và Du lịch Viwaseen (Viwamex) : 1,5 tỷ đồng.

- Công ty Cổ phần Đầu tư Khu Công nghiệp Dầu khí – Idico Long Sơn : 4 tỷ đồng.

- Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Dịch vụ Dầu khí (PISD) : 2,5 tỷ đồng.

3.2. Công ty liên kết: Công ty CP Đô thị sinh thái Dầu khí Hoà Bình

\* Thông tin Công ty:

- Công ty CP Đô thị sinh thái Dầu khí Hoà Bình thành lập ngày 30/6/2011 vốn điều lệ 30 tỷ đồng, gồm cổ đông là Công ty CP Bất động sản Dầu khí (55 %) cùng một số cổ đông cá nhân khác

- Địa điểm trụ sở: Thôn Đồng Sẻ, xã Nhuận Trạch, huyện Lương Sơn, Hòa Bình.

- Văn phòng đại diện: Phòng 2209, nhà 25T1, Hoàng Đạo Thúy, HN

- Số lượng nhân sự: 12 người (bao gồm cả HĐQT)

- Cơ cấu nhân sự:

+ Hội đồng quản trị: 5 người trong đó Petrowaco đại diện 1 người

+ Ban giám đốc: 3 người trong đó Petrowaco đại diện 1 P.GĐ

- Chức năng ngành nghề kinh doanh chính: Kinh doanh bất động sản

- Công tác sản xuất kinh doanh hiện đang thực hiện: Quản lý đầu tư thực hiện dự án Khu nhà ở cao cấp Dầu khí Hoà Bình.

\* Tài chính của công ty

(ĐVT: 1.000.000 đ)

TT	Nội dung	Năm 2011	Năm 2012	6 tháng năm 2013	Lũy kế từ đầu đến hiện tại
1	Giá trị đầu tư xây lắp	0	0	2.550	2.550
2	Chi phí GPMB, tư vấn, QLDA, hoạt động Công ty	2.500	42.250	2.803	47.553
	Tổng cộng	2.500	42.250	5.353	50.103

#### 4/ Tình hình tài chính

##### 4.1. Tình hình tài chính

Chỉ tiêu	Năm 2011	Năm 2012	% tăng giảm
<i>* Đối với tổ chức không phải là tổ chức tín dụng và tổ chức tài chính phi ngân hàng:</i>			
Tổng giá trị tài sản			
Doanh thu thuần	141.537.654.378	133.384.634.676	(0,942%)
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	16.821.970.342	34.495.022.484	205%
Lợi nhuận khác			
Lợi nhuận trước thuế	12.819.780.342	7.656.821.312	(59,7%)
Lợi nhuận sau thuế	9.659.554.740	5.742.615.984	(59,7%)
Tỷ lệ lợi nhuận trả cổ tức	8,2%	-	
<i>* Đối với tổ chức tín dụng và tổ chức tài chính phi ngân hàng:</i>			
Tổng giá trị tài sản			
Doanh thu			
Thuế và các khoản phải nộp			
Lợi nhuận trước thuế			
Lợi nhuận sau thuế			

- Các chỉ tiêu khác: (tùy theo đặc điểm riêng của ngành, của công ty để làm rõ kết quả hoạt động kinh doanh trong hai năm gần nhất).

##### 4.2. Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu

Các chỉ tiêu	Năm 2011	Năm 2012	Ghi chú
1. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán			
+ Hệ số thanh toán ngắn hạn:	3,1179	2,9617	
TSLD/Nợ ngắn hạn	99.097.474.182/ 31.783.065.543	80.333.026.013/ 27.123.078.945	



+ Hệ số thanh toán nhanh:	0,8723	0,5506	
<u>TSLĐ - Hàng tồn kho</u>	27.726.704.024/	14.935.808.190/	
<u>Nợ ngắn hạn</u>	31.783.065.543	27.123.078.945	
2. <i>Chỉ tiêu về cơ cấu vốn</i>			
+ Hệ số Nợ/Tổng tài sản	0,2245	0,2033	
+ Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu	0,3178	0,2712	
3. <i>Chỉ tiêu về năng lực hoạt động</i>			
+ Vòng quay hàng tồn kho:			
<u>Giá vốn hàng bán</u>			
Hàng tồn kho bình quân			
+ Doanh thu thuần/Tổng tài sản			
4. <i>Chỉ tiêu về khả năng sinh lời</i>			
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	0,7083	0,1669	
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu	0,0965	0,0574	
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản	0,0682	0,0423	
+ Hệ số Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/Doanh thu thuần	0,2336	0,0026	
.....			

5/ Cổ phần:

- Tổng số cổ phần: 10.000.000
- Loại cổ phần: cổ phần phổ thông
- Số lượng cổ phần chuyển nhượng tự do: 10.000.000
- Số lượng cổ phần bị hạn chế chuyển nhượng: không

6/ Cơ cấu cổ đông:

+ Cổ đông tổ chức

- Tổng công ty Viwaseen: 2.490.000, tỷ lệ: 24,9%
- Tổng Công ty Cổ phần Xây lắp Dầu khí Việt Nam: 1.465.500, tỷ lệ: 14,655%
- Công ty cổ phần Chứng khoán Dầu khí: 621.550, tỷ lệ: 6,2155%
- Công ty cổ phần Đầu tư phố Wall: 365.200, tỷ lệ: 3,652%
- Công ty cổ phần Chứng Khoán An Phát: 5.000, tỷ lệ: 0,05%

+ Cổ đông cá nhân:

5.052.750, tỷ lệ: 50,5275%

7/ Tình hình thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu: các đợt tăng vốn cổ phần trong năm

- Chào bán ra công chúng: không
- Chào bán riêng lẻ: không
- Chuyển đổi trái phiếu, chuyển đổi chứng quyền: không
- Phát hành cổ phiếu thưởng, trả cổ tức bằng cổ phiếu: không

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

8/ Giao dịch cổ phiếu quỹ:

- Số lượng cổ phiếu quỹ hiện tại: không
- Giao dịch cổ phiếu quỹ đã thực hiện trong năm: không

9/ Các chứng khoán khác: không

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

*1/ Đánh giá kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh*

- Trong năm 2012, tình hình suy thoái của nền kinh tế và những khó khăn về vốn đầu tư đã tác động mạnh mẽ lên hoạt động của ngành kinh doanh bất động sản. Tuy nhiên, nhờ việc tập trung mọi nguồn lực nội tại kết hợp với các chính sách linh động trong công tác triển khai đầu tư, kinh doanh bất động sản và linh hoạt trong huy động vốn, Công ty Cổ phần bất động sản Dầu khí đã phần nào khắc phục được những khó khăn của thị trường và cơ bản đảm bảo về hiệu quả và năng lực kinh doanh của Công ty so với kế hoạch đã đề ra. Ngoài ra Công ty còn đảm bảo được quyền lợi của người lao động cũng như các cổ đông, nhận định này được thể hiện rõ nét tại các chỉ số về lợi nhuận và cổ tức của công ty năm 2012.

- Bộ máy quản lý và điều hành của Công ty tuy có sự biến động về Ban lãnh đạo tuy nhiên vẫn duy trì hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty theo sát chiến lược hoạt động và kế hoạch đã đề ra.

*2/ Tình hình tài chính*

2.1. Tình hình tài sản:

Năm 2012 là một năm có nhiều biến động về nền kinh tế, đặc biệt trong lĩnh vực bất động sản. Vì thế Tổng tài sản năm 2012 so với năm 2011 đã giảm là 0.942%. Công ty không có nợ phải thu xấu, tài sản xấu ảnh hưởng đến kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty.

2.2. Tình hình nợ phải trả

Các khoản nợ phải trả đến thời điểm 31/12/2012 là 2.012.634.108 đồng. Khoản nợ này không ảnh hưởng đến kết quả hoạt động kinh doanh.

*3/ Những cải tiến về cơ cấu tổ chức, chính sách, quản lý:*

Tập trung tái cơ cấu lại bộ máy tổ chức Công ty tinh gọn, tiết giảm chi phí thấp nhất, phát huy tính độc lập, tự chủ trong hoạt động SXKD.

*4/ Kế hoạch phát triển trong tương lai:*

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

- Tập trung triển khai thực hiện đầu tư các dự án trọng điểm của Công ty như dự án 97 Láng Hạ, 59-63 Huỳnh Thúc Kháng, trong đó đặc biệt là Dự án 97 Láng Hạ ; đẩy mạnh công tác đầu tư đối với các dự án Khu đô thị Dầu khí Hòa Bình, C1 Thành Công gắn với các phương án huy động vốn kèm theo.

- Đặt mục tiêu chào bán thành công cho các sản phẩm của dự án Khu nhà ở dầu khí huyện Tân Thành, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

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

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

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

#### **IV/ Đánh giá của Hội đồng quản trị về hoạt động của Công ty**

1/ Đánh giá của Hội đồng quản trị về các mặt hoạt động của Công ty:

Công ty đã và đang tích cực cơ cấu lại, tinh giảm, tinh gọn lại bộ máy tổ chức Công ty để tiết kiệm chi phí, nhưng đủ độ mạnh đáp ứng được nhiệm vụ công việc trong thời điểm khó khăn hiện nay và trong các năm tiếp theo để xây dựng Công ty ngày càng phát triển.

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

- Trong năm 2012 bổ nhiệm mới Tổng giám đốc, TGD Công ty bắt tay ngay vào việc đã thực hiện đúng chức năng nhiệm vụ theo luật Doanh nghiệp và Điều lệ Công ty. Tổ chức thực hiện, bám sát Nghị quyết của các kỳ Đại hội, đảm bảo sự ổn định và phát triển của Công ty.

- Phê chuẩn kịp thời bộ máy tổ chức và nhân sự của Công ty đối với các chức danh chủ chốt, tạo điều kiện thuận lợi cho công tác điều hành của Công ty.

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

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

- Tập trung chỉ đạo việc thực hiện các hoạt động SXKD và đầu tư các dự án, đồng thời giám sát, hỗ trợ ban TGD hoàn thành các chỉ tiêu Nghị quyết của ĐHĐCĐ.

#### **V/ Quản trị công ty**

1/ Hội đồng quản trị

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

- Chủ tịch: Ô. Thân Thế Sơn. Số CP biểu quyết do Cty phát hành: 33.100

- Thành viên HĐQT độc lập không điều hành:

+ Ô. Thiệu Quang Quyên. Số CP biểu quyết do Cty phát hành: 0

+ Ô. Nguyễn Sinh Kiên. Số CP biểu quyết do Cty phát hành: 0

- Thành viên HĐQT có tham gia điều hành:

+ Bà Trần Thị Phương Hoa. Số CP biểu quyết do Cty phát hành: 0

+ Ô. Đoàn Vũ Tiến. Số CP biểu quyết do Cty phát hành: 4.000

- Tại các Công ty khác:

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

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

+ Ô. Đoàn Vũ Tiến, thành viên Ban kiểm soát Công ty CP Đầu tư và phát triển dịch vụ Dầu khí và thành viên ban kiểm soát Công ty cổ phần Phát triển nhân lực thương mại và du lịch Viwaseen.

1.2. Hoạt động của Hội đồng quản trị:

Trong năm 2012, HĐQT đã linh hoạt trong định hướng đầu tư tập trung vào một số dự án trọng điểm, tập trung bán hàng dự án khu nhà ở Dầu khí huyện Tân Thành. Đảm bảo có hiệu quả nhất trong điều kiện thị trường Bất động sản đóng băng.

Số lượng các cuộc họp Hội đồng quản trị: 04, các cuộc họp đều đạt chất lượng cao

1.3. Hoạt động của thành viên Hội đồng quản trị độc lập không điều hành:

HDQT Công ty có 02 thành viên không tham gia điều hành Công ty, các thành viên đều tham gia dự họp đầy đủ, đóng góp ý kiến và các Nghị quyết, Quyết định của công ty

1.4. Hoạt động của các tiểu ban trong Hội đồng quản trị: không có  
2/ *Ban Kiểm soát*

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

- Trưởng ban: Bà Bùi Khánh Linh. Số CP biểu quyết do Cty phát hành: 0

- Thành viên:

+ Bà Vũ Thị Thu Hải . Số CP biểu quyết do Cty phát hành: 0

+ Bà Hà Thị Minh. Số CP biểu quyết do Cty phát hành: 0

2.2. Hoạt động của Ban kiểm soát:

Trong năm tài chính 2012, Ban kiểm soát Công ty thực hiện các công tác kiểm tra, giám sát, kiểm soát theo thẩm quyền quy định tại Điều lệ; Quy chế tổ chức và hoạt động của Ban kiểm soát, cụ thể:

- Tham dự các cuộc họp của Hội đồng quản trị qua đó tham gia đóng góp ý kiến vào các mặt hoạt động của Ban lãnh đạo công ty;

- Thực hiện công tác kiểm tra, giám sát hoạt động quản lý, điều hành của HDQT, Ban Tổng giám đốc Công ty thường xuyên và định kỳ;

- Kiểm tra công tác tài chính, kế toán; xem xét các báo cáo tài chính của Cty.

Ban kiểm soát đã tổ chức họp 3 lần trong năm, trong đó:

- Phân công trách nhiệm cho mỗi thành viên trong việc giám sát hoạt động quản lý, kiểm tra sổ sách tài chính của Công ty.

- Lắng nghe và tổng hợp ý kiến của các thành viên về hoạt động quản lý và công tác tài chính kế toán của Công ty để đưa ra ý kiến góp ý kịp thời với HDQT và Ban giám đốc.

- Trao đổi và đóng góp ý kiến đa vào báo cáo đại hội đồng cổ đông.

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

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

Thù lao và các khoản lợi ích của hội đồng quản trị, ban giám đốc và ban kiểm soát trong năm 2012 như sau:

- Thù lao HDQT, Ban kiểm soát: 357.603.019 đồng

- Lương của Ban Giám đốc: 640.646.511 đồng

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

Giao dịch cổ phiếu của cổ đông nội bộ: 33.100 cp giữa Ông Nguyễn Quý Hưng và Ông Thân Thế Sơn.

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

3.4. Việc thực hiện các quy định về quản trị công ty: (Nêu rõ những nội dung chưa thực hiện được theo quy định của pháp luật về quản trị công ty. Nguyên nhân, giải pháp và kế hoạch khắc phục/kế hoạch tăng cường hiệu quả trong hoạt động quản trị công ty).

**VI/ Báo cáo tài chính**

1/ Ý kiến kiểm toán:

Báo cáo tài chính kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty ngày 31/12/2012 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 các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp và các quy định pháp lý có liên quan.

2/ Báo cáo tài chính được kiểm toán: Báo cáo tài chính năm đã được kiểm toán gửi kèm theo.

**Xác nhận của đại diện theo pháp luật  
của Công ty CP Bất động sản Dầu khí**



**TỔNG GIÁM ĐỐC**  
*Thân Thế Sơn*