

Số : / PVR-HĐQT

Quảng Ninh, ngày tháng năm 2011

BÁO CÁO
HOẠT ĐỘNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
NĂM 2010 VÀ ĐỊNH HƯỚNG NĂM 2011

Hội đồng quản trị Công ty cổ phần Kinh doanh Dịch vụ cao cấp Dầu khí Việt Nam xin gửi tới Đại hội đồng cổ đông báo cáo hoạt động của Hội đồng quản trị Công ty trong năm 2010 và định hướng năm 2011 như sau:

A. Tổng quan hoạt động của Hội đồng quản trị trong năm 2010:

I/ Thành phần của Hội đồng quản trị hiện nay gồm 05 thành viên sau:

1. Ông Nguyễn Tuấn Anh – Chủ tịch HĐQT.
2. Ông Vũ Trọng Toàn – Phó Chủ tịch HĐQT.
3. Ông Bùi Ngọc Hưng – Ủy viên.
4. Ông Đoàn Văn An – Ủy viên.
5. Ông Nguyễn Ngọc Minh – Ủy viên.

Trong năm 2010, Hội đồng quản trị đã bổ nhiệm thêm một số vị trí trong Ban Tổng giám đốc. Cụ thể:

1. Bà Tống Thị Xuân – Phó Tổng giám đốc.
2. Bà Hoàng Thu Hằng – Phó Tổng giám đốc.

II/ Hoạt động của Hội đồng quản trị:

Về cơ bản, tình hình kinh tế trong nước năm 2010 có chuyển biến tích cực hơn so với năm 2009 nhưng vẫn còn không ít khó khăn. Tuy nhiên, trong năm 2010, các thành viên HĐQT đã tích cực phối hợp, hỗ trợ công tác điều hành trong hoạt động sản xuất kinh doanh. Hội đồng quản trị đã tổ chức 01 cuộc họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2010, 01 cuộc họp Đại hội đồng cổ đông bất thường năm 2010 và 02 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 30 Nghị quyết cùng 26 Quyết định. Ngoài ra, Hội đồng quản trị đã gửi ý kiến bằng văn bản để việc hoạt động đầu tư các dự án có hiệu quả và đúng tiến độ. Hội đồng quản trị luôn 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 Ban lãnh đạo Công ty hoàn thành nhiệm vụ sản xuất kinh doanh của mình. Các Nghị quyết, Quyết định ban hành đều dựa trên sự thống nhất, chấp thuận của các thành viên HĐQT. Tuy nhiên, do một số các Ủy viên

HDQT làm việc kiêm nhiệm và đang nắm giữ các vị trí chủ chốt tại các Doanh nghiệp khác nên việc ban hành các Nghị quyết, Quyết định, Quy chế đôi khi còn chưa kịp thời, chưa đáp ứng được nhu cầu sản xuất kinh doanh của Công ty. Tuy vậy, cùng với sự đồng hành, ủng hộ của Quý vị cổ đông, sự sáng suốt, linh hoạt của Ban lãnh đạo và sự đoàn kết, nỗ lực của toàn thể cán bộ công nhân viên, năm 2010, PVR đã đạt được một số thành công nhất định, thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ tài chính với Nhà nước, đảm bảo quyền lợi của cổ đông, tạo việc làm ổn định và thu nhập ngày càng nâng cao cho người lao động, cũng như đóng góp tích cực cho cộng đồng xã hội.

1. Công tác sản xuất kinh doanh:

Với mục tiêu chiến lược được xác định, HDQT, Ban điều hành và gần 80 cán bộ công nhân viên Công ty đã cố gắng nỗ lực vượt lên những thách thức, khó khăn để thực hiện công tác quản trị và kinh doanh một cách tốt nhất cho Công ty trong năm 2010 và kết quả đạt được như sau:

- Doanh thu năm 2010 đạt 50,94 tỷ đồng đạt 47,61% so với chỉ tiêu kế hoạch 107 tỷ đồng Đại hội đồng cổ đông đặt ra, tăng 197,06% so với năm 2009.
- Lợi nhuận trước thuế năm 2010 đạt 32,85 tỷ đồng đạt 55,28% so với chỉ tiêu kế hoạch 59,43 tỷ đồng Đại hội đồng cổ đông đặt ra, tăng 424,97% so với năm 2009.
- Lợi nhuận sau thuế năm 2010 đạt 25,10 tỷ đồng đạt 56,32% so với chỉ tiêu kế hoạch 44,57 tỷ đồng Đại hội đồng cổ đông đặt ra, tăng 394,03% so với năm 2009.
- Chia cổ tức cho các cổ đông: 30 tỷ đồng (tương ứng với 10%).

2. Công tác đầu tư xây dựng cơ bản:

Theo kế hoạch đầu tư và chủ trương đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua, Hội đồng quản trị đã phê duyệt và đầu tư các dự án lớn như:

- Dự án Khu du lịch Quốc tế cao cấp Tản Viên, Ba Vì, Hà Nội.
- Dự án Trung tâm thương mại, Văn phòng và Khách sạn tại Quảng Ninh;
- Dự án xây dựng chung cư CT15 Việt Hưng, Long Biên, Hà Nội;
- Dự án chung cư cao tầng và dịch vụ thương mại CT10-11 Văn Phú, Hà Đông, Hà Nội;
- Dự án Khu đô thị Dầu khí Hạ Long – khu đô thị du lịch sinh thái Văn hóa Hạ Long, Quảng Ninh.
- Dự án Trung tâm thương mại và nhà ở căn hộ Magastar Duminium Vĩnh Hưng.

3. Thù lao Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát:

Thù lao Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát được trả theo mức đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua trong Đại hội đồng cổ đông thường niên. Cụ thể thù lao đối

với Thành viên Hội đồng quản trị không chuyên trách là 3.000.000 đồng/tháng và Thành viên Ban kiểm soát không chuyên trách là 2.000.000 đồng/tháng.

4. Công tác niêm yết cổ phiếu trên Trung tâm Giao dịch chứng khoán:

Công ty cổ phần Kinh doanh Dịch vụ cao cấp Dầu khí Việt Nam đã thực hiện thành công công tác niêm yết tại Sở giao dịch chứng khoán Hà Nội (HNX) vào ngày 21/6/2010 với mã chứng khoán là PVR; đảm bảo việc công bố thông tin kịp thời, đúng quy định.

5. Công tác tăng vốn điều lệ từ 300 tỷ đồng lên 600 tỷ đồng:

Sau khi nhận được Quyết định số 723/UBCK-GCN ngày 01/11/2010 do Chủ tịch Ủy ban Chứng khoán Nhà nước (UBCKNN) về việc cấp giấy chứng nhận đăng ký chào bán cổ phiếu ra công chúng cho PVR, PVR đã tổ chức thực hiện phân phối cổ phiếu theo đúng quy định của Pháp Luật, Điều lệ tổ chức và hoạt động của PVR và Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông Công ty đã thông qua. Tuy nhiên, do tình hình thị trường tài chính, chứng khoán đang có những diễn biến phức tạp và khó lường, tính thanh khoản của thị trường thấp, giá cổ phiếu của PVR trên thị trường thấp hơn 11.000 đ/cổ phiếu nên có ít cổ đông hoặc nhà đầu tư đăng ký mua thêm. Vì vậy Hội đồng quản trị đã thông qua cho kết thúc đợt phát hành cổ phiếu ra công chúng trong đợt tăng vốn điều lệ từ 300 tỷ đồng lên 600 tỷ đồng của PVR với kết quả như sau:

- Tổng số cổ phiếu phát hành : 30.000.000 cổ phiếu
- Tổng số cổ phiếu đã phân phối : 23.100.913 cổ phiếu
- Trong đó: + Cổ đông hiện hữu : 11.087.913 cổ phiếu
- + CBNV trong công ty : 13.000 cổ phiếu
- Cổ đông chiến lược (OCEANBANK) : 12.000.000 cổ phiếu
- Số cổ phiếu chưa phân phối hết : 6.899.087 cổ phiếu
- Tổng số tiền thu được từ đợt phát hành 243.022.131.000 đồng (trong đó thặng dư vốn thu về sau đợt phát hành đã trừ đi chi phí phát hành là 11.888.944.000 đồng)
- Vốn điều lệ hiện tại : 531,009 tỷ đồng

6. Đánh giá:

- Trong năm qua, HĐQT, Ban TGD đã bám sát các chỉ tiêu được ĐHCĐ giao trên cơ sở kết hợp phân tích diễn biến tình hình thực tiễn để định hướng mọi hoạt động của Công ty.
- HĐQT đã phân công nhiệm vụ cụ thể đến từng thành viên, linh hoạt trong việc xử lý kịp thời các công việc phát sinh.

- Nhìn nhận một cách khách quan, trong thời gian qua HĐQT, Ban TGD đã nỗ lực chỉ đạo, điều hành hoạt động của Công ty theo đúng định hướng phát triển và những chỉ tiêu kinh doanh mà Đại hội đồng cổ đông thường niên 2010 đặt ra. Các thành viên HĐQT, Ban TGD luôn cố gắng hoàn thành tốt chức trách, nhiệm vụ được giao phó, hành động vì lợi ích chung của Công ty.

B. Phương hướng hoạt động của Hội đồng quản trị năm 2011:

- Tiếp tục chỉ đạo Ban Tổng Giám đốc thực hiện nghiêm túc các Nghị quyết/Quyết định của Đại hội đồng cổ đông/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 Tổng giám đốc hoàn thành và phấn đấu hoàn thành vượt mức các chỉ tiêu kế hoạch do Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2011 giao với kế hoạch dự kiến như sau:
 - + Doanh thu: 1.009,39 tỷ đồng.
 - + Lợi nhuận trước thuế: 146,95 tỷ đồng.
 - + Lợi nhuận sau thuế: 110,20 tỷ đồng
 - + Chia cổ tức: 84,96 tỷ đồng (tương ứng với 16%).
- 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 công tác nâng cao giá trị thương hiệu Công ty nhằm bảo vệ lợi ích của các Cổ đông.
- 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.
- Tuân thủ và hoạt động theo Điều lệ và Quy chế hoạt động của Hội đồng quản trị.

C. Kết luận:

Trong bối cảnh tình hình lạm phát tăng cao, tình hình chứng khoán sụt giảm, để đạt được kết quả kinh doanh như trên là sự nỗ lực đáng trân trọng của toàn thể Cán bộ nhân viên Công ty. Hội đồng Quản trị hết sức ghi nhận sự nỗ lực của Ban TGD và toàn thể cán bộ nhân viên Công ty đã cùng đồng sức đồng lòng để có thể đạt được những kết quả như trên và đặc biệt cảm ơn các Quý vị Cổ đông về những hỗ trợ tài chính mà Quý vị đã dành cho Công ty trong đợt phát hành vừa qua.

Phát huy những thành quả đạt được trong năm 2010 và những năm trước, cộng với tiềm năng thị trường, kinh nghiệm quản lý, đội ngũ lao động chuyên nghiệp, uy tín của PVR và đặc biệt là sự tin tưởng, ủng hộ của toàn thể Quý cổ đông, Hội đồng quản trị PVR tin tưởng và đặt ra mục tiêu sẽ hoàn thành xuất sắc nhiệm vụ Đại hội đồng cổ đông thường niên 2011 giao và tiếp tục đưa PVR phát triển nhanh, bền vững và hiệu quả.

Trên đây là báo cáo tóm tắt tình hình hoạt động của Hội đồng quản trị năm 2010 và phương hướng hoạt động chủ yếu năm 2011, trình Đại hội đồng cổ đông xem xét và thông qua.

Trân trọng!

Nơi nhận:

- Đại hội đồng cổ đông;
- Ban TGD, Ban KS;
- Website Công ty;
- Lưu: VT, HĐQT.

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
PHÓ CHỦ TỊCH**

(Đã ký)

**TẬP ĐOÀN DẦU KHÍ QUỐC GIA VIỆT NAM
CÔNG TY CỔ PHẦN KINH DOANH
DỊCH VỤ CAO CẤP DẦU KHÍ VIỆT NAM**

Số: 234/PVR-KHĐT

V/v: Báo cáo tình hình thực hiện SXKD năm 2010 và kế hoạch SXKD năm 2011.

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Quảng Ninh, Ngày 15 tháng 4 năm 2011

Kính gửi: Quý cổ đông công ty PVR

Căn cứ Điều lệ tổ chức và hoạt động Công ty CP kinh doanh Dịch vụ Cao cấp Dầu Khí Việt Nam sửa đổi, bổ sung đã được Đại hội đồng cổ đông (ĐHĐCĐ) thông qua ngày 21/12/2010 về nội dung báo cáo ĐHĐCĐ thường niên. Tổng giám đốc Công ty xin báo cáo với Quý cổ đông tình hình thực hiện hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2010 và kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2011 của Công ty như sau:

1. Các chỉ tiêu kinh tế thực hiện năm 2010 và kế hoạch năm 2011

DVT: Tỷ đồng

ST T	Chỉ tiêu	Thực hiện năm 2009	Kế hoạch năm 2010	Thực hiện năm 2010	Kế hoạch năm 2011	Tỷ lệ hoàn thành năm 2010	Tỷ lệ hoàn thành năm 2010 so với năm 2009	Tỷ lệ KH năm 2011 so với thực hiện năm 2010	Ghi chú (*)
1	2	3	4	5	6	7 = 5/4	8 = 5/3	9 = 6/5	10
1	Vốn điều lệ	300	600	531	531	89%	177%	100%	
2	Tổng doanh thu (tỷ đồng)	25,85	107,00	50,94	1009,32	47,61%	197,06%	1981,39%	
3	Lợi nhuận (tỷ đồng)								
3,1	Lợi nhuận trước thuế (tỷ đồng)	7,73	59,43	32,85	146,95	55,28%	424,97%	447,34%	
3,2	Lợi nhuận sau thuế (tỷ đồng)	6,37	44,57	25,10	110,21	56,32%	394,03%	439,08%	
4	Các khoản nộp Ngân sách Nhà nước (tỷ đồng)	1,35	15,45	6,18	86,67	40,00%	457,78%	1402,43%	
5	Lao động và thu nhập								
5,1	Lao động sử dụng bình quân (người)	55	74	72	110	97,30%	130,91%	152,78%	
5,2	Tiền lương bình quân (triệu đồng)	7,2	7,8	7,3	9,0	93,59%	101,39%	123,29%	
6	Cổ tức		10%	10%	16%	100%		160%	

2. Báo cáo tình hình thực hiện kế hoạch năm 2010

Trong năm 2010, được sự quan tâm chỉ đạo sát sao, quyết liệt của các cấp lãnh đạo, các quý cổ đông, cùng với sự đoàn kết, quyết tâm của toàn thể công nhân viên trong Công ty,

Công ty CP KDDV cao cấp Dầu Khí Việt Nam (PVR) đã vượt qua nhiều khó khăn, thách thức, từng bước thực hiện đầu tư phát triển có hiệu quả các dự án Bất động sản, Trung tâm thương mại, du lịch, khách sạn, đầu tư tài chính...theo định hướng của ĐHCĐ và HĐQT Công ty.

So sánh với năm 2009, các chỉ tiêu kinh tế thực hiện năm 2010 tăng trưởng vượt bậc. Chỉ tiêu tỷ lệ Doanh thu tăng 197,06%; Lợi nhuận trước thuế tăng 424,97%; các khoản nộp ngân sách nhà nước tăng 457,78%. Đã khởi công 02 (hai) dự án với tổng mức đầu tư gần 2.500 tỷ, Ngoài ra, Công ty đã tiếp tục tích cực thực hiện đầu tư và chuẩn bị đầu tư các dự án đã được HĐQT phê duyệt chủ trương với tổng mức đầu tư gần 8.000 tỷ; và tích cực tìm kiếm, nghiên cứu đầu tư các dự án BĐS khác, kết hợp với đầu tư tài chính ngắn hạn để tối đa hóa nguồn lực về tài chính, kinh nghiệm.

Báo cáo chi tiết kết quả hoạt động sản xuất, kinh doanh năm 2010 của Công ty như sau:

2.1. Hoạt động đầu tư XDCB:

Trong năm 2010, Công ty thực hiện đầu tư 08 Dự án, trong đó, 05 Dự án trọng điểm có tổng mức đầu tư khoảng 10.000 tỷ đồng, cụ thể như sau:

- Dự án chung cư cao tầng và dịch vụ thương mại CT10- CT11 Văn Phú, Hà Đông, HN;
- Dự án Trung tâm thương mại, văn phòng và khách sạn tại Quảng Ninh;
- Dự án Khu du lịch Quốc tế cao cấp Tân Viên, Ba Vì, Hà Nội;
- Dự án xây dựng Khu chung cư CT15 Việt Hưng, Long Biên, Hà Nội;
- Dự án tổ hợp công trình, văn phòng làm việc, TTTM và căn hộ cao cấp Số 9 Trần Thánh Tông, Hà Nội;
- Dự án Khu đô thị sinh thái, thương mại, dịch vụ Đào Việt (Dự án thành phần khu đô thị du lịch sinh thái văn hoá Hạ Long, Quảng Ninh)
- Dự án TTTM, văn phòng và chung cư cao tầng tại 1283 đường Giải Phóng;
- Dự án Trung tâm thương mại và nhà ở căn hộ Duminium Vĩnh Hưng.

2.2. Tình hình thực hiện các Dự án:

- ❖ Dự án chung cư cao tầng và dịch vụ thương mại CT10- CT11 Văn Phú, Hà Đông, HN: Đã khởi công tháng 10/2010; hoàn thành công tác thi công cọc thí nghiệm; hoàn thành 70% công tác thi công cọc đại trà; hoàn thành thương thảo, ký kết Hợp đồng EPC (Hợp đồng tổng thầu) không điều chỉnh giá với nhà thầu PVC Hà Nội theo tinh thần văn bản số 175/HĐQT-XLKD ngày 22/3/2011 về phương án triển khai thực hiện dự án của Tổng công ty PVC; đã hoàn thành việc huy động vốn góp cho 100% sản phẩm căn hộ của dự án; đã hoàn thành công tác thu tiền góp vốn đợt 1.
- ❖ Dự án Trung tâm thương mại, văn phòng và khách sạn tại Quảng Ninh: Đã khởi công xây dựng dự án tháng 2/2010; thực hiện một phần công tác thi công cọc thí nghiệm; tiến hành thương thảo đàm phán với Công ty TNHH Big C Việt Nam để chuyển nhượng phần trung tâm thương mại.
- ❖ Dự án Khu du lịch Quốc tế cao cấp Tân Viên, Ba Vì, Hà Nội: Thành lập HĐBT hỗ trợ GPMB; phê duyệt phương án tổng thể bồi thường GPMB và hoàn thành xin cấp chỉ giới đường đỏ dự án Khu du lịch quốc tế cao cấp Tân Viên
- ❖ Dự án xây dựng Khu chung cư CT15 Việt Hưng, Long Biên, Hà Nội: Hoàn thành công tác khoan khảo sát phục vụ lập dự án đầu tư xây dựng Khu chung cư CT15 Việt Hưng, ký kết Hợp đồng Hợp tác kinh doanh giữa PVR – Văn Phú Land – NNP và thành lập Ban điều phối, Ban quản lý dự án, lập phương án TKKT và TMB dự án trình Sở QHKT thành phố Hà Nội;

- ❖ Dự án TTTM và căn hộ cao cấp Số 9 Trần Thánh Tông, Hà Nội: Xúc tiến thực hiện các thủ tục xác nhận đầu tư với đối tác.
- ❖ Dự án Trung tâm thương mại và nhà ở căn hộ Duminium Vĩnh Hưng: Ký Hợp đồng hợp tác đầu tư với Công ty TNHH Kinh doanh nhà Vĩnh Hưng để bán và khai thác kinh doanh 15 tầng của tòa nhà 35 tầng;
- ❖ Dự án TTTM, văn phòng và chung cư cao tầng tại 1283 đường Giải Phóng: Đang trong giai đoạn thực hiện các thủ tục chuẩn bị đầu tư.
- ❖ Dự án Khu đô thị sinh thái, thương mại, dịch vụ Đảo Việt: Hoàn thành công tác chuẩn bị cho cuộc thi tuyển ý tưởng lập quy hoạch chi tiết xây dựng 1/500.

2.3. Những khó khăn, tồn tại:

- ❖ Nền kinh tế đang có những biến động khó lường, giá cả các mặt hàng thiết yếu tăng, tác động trực tiếp đến các mặt hoạt động của Công ty, ảnh hưởng đến giá vật liệu, chi phí đầu vào, làm giảm hiệu quả đầu tư các dự án Công ty đang triển khai, thực hiện.
- ❖ Nhìn chung, các dự án chưa đáp ứng tiến độ đề ra do nhiều nguyên nhân khách qua như: Do tính đặc thù của Công ty, trong 3 năm đầu từ khi thành lập đến ngày 30/12/2009 PVR chỉ thực hiện 01 Dự án duy nhất là dự án Khu du lịch Quốc tế cao cấp Tân Viên và dự án này bị tạm dừng đến ngày 02/03/2010 UBND thành phố Hà Nội mới có công văn 1382/UBND-KH&ĐT cho phép Công ty tiếp tục triển khai. Ngoài ra, khi thực hiện dự án Trung tâm thương mại, văn phòng và khách sạn cao cấp tại Quảng Ninh, do thay đổi quy mô đầu tư dự án từ 5,000m² lên 10,000m² nên Công ty mất nhiều thời gian để điều chỉnh phương án kiến trúc và dự án đầu tư nên đã ảnh hưởng đến tiến độ triển khai các hạng mục công việc trên công trường,
- ❖ Trong năm 2010, Công ty đã triển khai rất nhiều dự án, tốc độ tăng trưởng rất cao nên bộ máy quản lý, điều hành và cán bộ có trình độ gắn bó lâu dài với đơn vị chưa phát triển được tương ứng.
- ❖ Theo định hướng của ĐHĐCĐ và HĐQT, hiện tại PVR đang tập trung đầu tư phát triển các dự án Bất động sản, đây là lĩnh vực đầu tư dài hạn, việc xác định hiệu quả hoạt động qua các chỉ tiêu kinh tế như Doanh thu, lợi nhuận chỉ được ghi nhận trên giá trị thực hiện được nghiệm thu kể từ khi hoàn thành hạng mục móng của công trình, trong khi các dự án PVR đang triển khai trong giai đoạn này, ngoài trừ Dự án Văn Phú đang thi công cọc khoan nhồi đại trà, các dự án còn lại đang trong giai đoạn chuẩn bị đầu tư, nên PVR gặp khó khăn trong việc xác định và đánh giá đúng hiệu quả hoạt động thông qua các chỉ tiêu kinh tế theo quy định.
- ❖ Theo Nghị quyết ĐHĐCĐ bất thường của Công ty PVR số 1050/NQ-PVR-ĐHĐCĐ ngày 21/12/2010, phê duyệt phương án tăng vốn điều lệ từ 300 tỷ lên 600 tỷ. Tuy nhiên, do tình hình thị trường tài chính diễn biến phức tạp, Tổng công ty PVC thay đổi việc góp vốn vào PVR như cam kết, nên căn cứ thực tế số vốn huy động được, Công ty PVR đã đề xuất điều chỉnh chỉ tiêu vốn điều lệ năm 2011 từ 600 tỷ xuống còn 531,009 tỷ (đạt 88,5% so với phương án tăng vốn điều lệ lên 600 tỷ). Điều này làm thay đổi nguồn vốn của PVR, ảnh hưởng trực tiếp đến cơ cấu vốn giải ngân vào các dự án của, giảm khả năng chủ động vốn đầu tư của Công ty.

3. Các giải pháp thực hiện kế hoạch năm 2011

3.1. Giải pháp thực hiện đầu tư xây dựng và kinh doanh Bất động sản:

- ❖ Đẩy nhanh tiến độ các dự án mang lại hiệu quả đầu tư:

- + Dự án Tòa nhà CT 10-11 tại Khu đô thị mới Văn Phú: Hoàn thành việc lập, phê duyệt thiết kế kỹ thuật, thiết kế bản vẽ thi công và phân đấu đến hết năm 2011, dự án hoàn thành xây dựng cọc, móng và tầng hầm.
- + Dự án xây dựng chung cư CT15 – Việt Hưng: Dự kiến khởi công dự án trong Quý II/2011; tập trung thực hiện hoàn thiện các thủ tục mua lại phần góp của đối tác để nâng tỷ lệ góp vốn vào dự án; tiến hành các thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, lấy ý kiến thẩm định thiết kế cơ sở của Sở Xây dựng thành phố Hà Nội, hoàn thiện Hồ sơ TKBVTC, tổng dự toán của Dự án; thi công nhà mẫu, nhà điều hành; thi công cọc, móng và tầng hầm khối nhà 18 tầng.
- + Dự án khu du lịch cao cấp quốc tế Tân Viên: Phân đấu khởi công dự án trong Quý III/2011; thực hiện việc chuyển đổi mục đích sử dụng nước Hồ Suối Hai sang kinh doanh du lịch và phê duyệt quy hoạch chi tiết 1/500; thực hiện chi trả tiền đền bù giải phóng mặt bằng và tiến hành các thủ tục nhận giao đất và chuẩn bị các điều kiện thi công.
- + Dự án TTTM và căn hộ cao cấp số 9 Trần Thánh Tông: Thực hiện xem xét, đánh giá toàn diện về hiệu quả đầu tư dự án và thực hiện các bước tiếp theo trong thực hiện đầu tư Dự án.
- ❖ Rà soát, giãn tiến Dự án TTTM & VP và KS Hạ Long: Hiện tại, thị trường tiêu thụ sản phẩm căn hộ, văn phòng và trung tâm thương mại tại đại bản tỉnh Quảng Ninh chưa phát triển, thêm vào đó, một số yếu tố khách quan về các thủ tục pháp lý, về năng lực nhà thầu chính, dẫn tới dự án triển khai chậm so với kế hoạch đề ra. Do vậy, Công ty PVR đã giãn tiến độ triển khai, hoàn thành dự án từ quý I/2013 sang quý I/2014. Dự kiến đến cuối năm 2011, dự án hoàn thành xong phần móng, cọc và thi công xong nhà mẫu, nhà điều hành.
- ❖ Triển khai tích cực thủ tục chuẩn bị đầu tư và thực hiện đầu tư các dự án đã được phê duyệt như Dự án khu đô thị sinh thái, thương mại, dịch vụ Đảo Việt, Hạ Long, Quảng Ninh; Dự án TTTM, VP và CCCT 1283 Giải Phóng và 1 số dự án khác.
- ❖ Chủ động thực hiện thu xếp, huy động các nguồn vốn đảm bảo phục vụ kịp thời nhu cầu đầu tư của Công ty năm 2011. Sử dụng nguồn vốn đầu tư có hiệu quả, cơ cấu vốn an toàn, tránh ảnh hưởng của lạm phát và việc tăng chi phí vốn;
- ❖ Ký các hợp đồng trọn gói không điều chỉnh giá với các nhà thầu thi công nhằm ổn định chi phí đầu vào của các dự án, hạn chế điều chỉnh Tổng mức đầu tư;
- ❖ Tìm kiếm các giải pháp nhằm nâng cao chất lượng thiết kế, tư vấn tại các dự án có quy mô lớn, đa chức năng (Biệt thự, sân golf, khu giải trí cao cấp...) nhằm thu hút đầu tư, cung cấp cho thị trường những sản phẩm đang có nhu cầu cao như: Biệt thự, căn hộ, khách sạn, trung tâm thương mại, thể golf;
- ❖ Tăng cường kiểm tra đột xuất các công trường, đơn vị thi công nhằm kiểm soát kịp thời những khó khăn, vướng mắc và báo cáo các phương án xử lý kịp thời.
- ❖ Tìm thị trường tiêu thụ các sản phẩm là căn hộ chung cư, văn phòng, TTTM thông qua các sàn giao dịch bất động sản và thông qua các đối tác, các đơn vị sản xuất kinh doanh trong ngành;
- ❖ Phát triển Dự án khu du lịch cao cấp quốc tế Tân Viên theo định hướng vừa đầu tư vừa khai thác. Đầu tư dự án theo tiêu chuẩn quốc tế nhằm hướng sản phẩm của dự án vào phân khúc thị trường cao cấp. Sau khi hình thành Khu du lịch Hồ Suối Hai sẽ trở thành quần thể vui chơi giải trí khép kín, bao gồm: sân golf, resort, khu biệt thự, khách sạn, khu vui chơi giải trí, khu công viên công nghệ cao;

- ❖ Thực hiện song song với các dự án trọng điểm trên, nhằm tối đa hiệu quả hoạt động, tận dụng các nguồn lực về tài chính, kinh nghiệm thực hiện các dự án BĐS, đẩy mạnh việc tìm kiếm các sản phẩm BĐS đầu tư ngắn hạn và trung hạn có thời gian thu hồi vốn từ 2-4 năm.
- ❖ Về dài hạn, thực hiện chủ trương đầu tư và phát triển các thu đô thị lớn, khu du lịch, khách sạn 3-5 sao để quản lý, kinh doanh lâu dài. Tập trung phát triển trung tâm du lịch lõi hành, trong đó đặc biệt chú trọng đến công tác đào tạo nhân sự, trình độ quản lý, tìm kiếm khách hàng để từng bước thâm nhập thị trường du lịch.
- ❖ Đẩy mạnh công tác nghiên cứu, khai thác, mở rộng lĩnh vực hoạt động qua hình thức góp vốn thành lập các công ty sản xuất các sản phẩm nội thất, sản phẩm gia dụng, sản phẩm phụ thân thiện với môi trường cung cấp cho các dự án đầu tư xây dựng của Công ty nhằm làm giảm giá thành sản phẩm dự án, tăng tính cạnh tranh và góp phần mở rộng, nâng cao thương hiệu của Công ty.

3.2. Các giải pháp quản lý, phát triển khác:

- ❖ Nghiên cứu mở văn phòng đại diện tại các thị trường lớn như Hà Nội, TP Hồ Chí Minh, Đà Nẵng, Quảng Ninh để tìm kiếm khách hàng, đối tác kinh doanh trong lĩnh vực kinh doanh BĐS, ngoài ra Công ty cũng sẽ liên kết với các Công ty khác trong lĩnh vực du lịch lõi hành, kinh doanh dịch vụ trong và ngoài nước trên cơ sở các bên tham gia cùng có lợi;
- ❖ Tăng cường hợp tác, liên doanh và liên kết để có thể góp vốn hoặc sáp nhập/mua các Công ty sẵn có để thành lập một số các Công ty cổ phần nhằm nhanh chóng quản lý và triển khai thực hiện khai thác một số dự án/loại hình dịch vụ tại các tỉnh/thành phố lớn;
- ❖ Xây dựng một chiến lược giá hợp lý cho từng sản phẩm và dịch vụ, trên cơ sở nghiên cứu kỹ lưỡng thực tế về tình hình cạnh tranh, giá thành của các dịch vụ cùng loại trên thị trường và nhất là hành vi tiêu dùng của các khách hàng mục tiêu để hướng đến mục tiêu tối đa hóa lợi nhuận với giá cả cạnh tranh và được thị trường chấp nhận.
- ❖ Thực hiện các hoạt động tiếp xúc với khách hàng và quảng cáo hiệu quả, nhằm mục tiêu thu hút được tối đa lượng khách hàng mục tiêu của Công ty và tạo dựng hình ảnh nhà cung cấp sản phẩm, dịch vụ chuyên nghiệp, thân thiện, vì cộng đồng.
- ❖ Tập trung phân tích, đánh giá mô hình tổ chức hoạt động từ đó đưa ra các giải pháp xây dựng hoàn thiện bộ máy tổ chức phù hợp với từng giai đoạn phát triển, ổn định bộ máy điều hành hoạt động với mô hình tổ chức đảm bảo gọn nhẹ và tận dụng tối đa nguồn chất xám từ bên ngoài.
- ❖ Củng cố, hoàn thiện công tác quản lý nội bộ, từ khâu phân công chức năng, nhiệm vụ của các Phòng/ban, của từng vị trí quản lý, vị trí thực hiện công việc, sự phối hợp thực hiện công việc giữa các Phòng/ban, đến khâu giao việc, kiểm soát quá trình thực hiện công việc, và tiến tới tiêu chuẩn hóa việc đánh giá hiệu quả thực hiện công việc, tiêu chuẩn yêu cầu kỹ năng từng vị trí chức danh thực hiện công việc.
- ❖ Quan tâm tới việc tuyển dụng đội ngũ cán bộ trẻ nhằm đảm bảo được tính kế thừa, kết hợp được tuổi trẻ và kinh nghiệm để phục vụ cho việc phát triển lâu dài của Công ty. Đồng thời, áp dụng một chính sách “Săn đầu người” để bổ sung nguồn lực;
- ❖ Hoàn tất công tác tuyển dụng, sắp xếp và kiện toàn cơ cấu tổ chức nhân sự Công ty trên cơ sở phù hợp với mô hình hoạt động và điều kiện tình hình thực tế của Công ty. Trong đó, chú trọng tới giải pháp sử dụng nguồn nhân lực từ bên ngoài để tận dụng trình độ kinh nghiệm mà không phải bỏ chi phí đào tạo, tuy nhiên Công ty cũng cần cân đối mức độ sử dụng để đảm bảo không bị lệ thuộc vào nguồn nhân lực từ bên ngoài này.

- ❖ Nghiên cứu để xây dựng chính sách sử dụng và thu hút nguồn nhân lực có trình độ và kinh nghiệm chuyên môn nghiệp vụ cao làm việc cho Công ty. Trong đó, đặc biệt là chính sách tiền lương, phải đảm bảo xây dựng được cơ chế trả lương, thưởng linh hoạt để thu hút và gắn bó được người lao động làm việc lâu dài cho Công ty trên cơ sở có độ giãn cách cao giữa các chức danh bậc thấp với chức danh bậc cao, giữa những người làm việc có hiệu quả với những người chưa đáp ứng được yêu cầu;
- ❖ Xây dựng kế hoạch và tiến hành tổ chức đào tạo (cả trong và ngoài nước) nhằm nâng cao năng lực quản lý, chuyên môn nghiệp vụ cũng như đảm bảo kiến thức của CBCNV Công ty luôn được cập nhật và vận dụng được những kiến thức và thành tựu công nghệ mới của thế giới. Trong đó, đặc biệt chú ý tới đào tạo chuyển giao công nghệ từ các nguồn nhân lực cao cấp thuê ngoài;
- ❖ Chú trọng xây dựng Văn hóa doanh nghiệp, tinh thần đoàn kết, để trở thành yếu tố phát triển thương hiệu và gắn kết CBCNV với sự nghiệp phát triển chung của Công ty;
- ❖ Tăng cường các biện pháp quản lý tài chính nhằm nâng cao hiệu quả sử dụng vốn của Công ty, xây dựng các định mức chi tiêu nội bộ, kiểm tra và giám sát thường xuyên các hoạt động của các Chi nhánh/ban, đơn vị thành viên ... và đưa ra các biện pháp nhằm tiết kiệm chi phí.

4. Kiến nghị và đề xuất

Trên đây là nội dung báo cáo thực hiện kế hoạch sản xuất, kinh doanh năm 2010 và kế hoạch sản xuất, kinh doanh năm 2011 của Công ty PVR.

Mặc dù còn nhiều khó khăn vướng mắc và những tồn tại cần tháo gỡ, nhưng sau quá trình nỗ lực phấn đấu công tác của toàn thể CBCNV Công ty, cùng sự quan tâm, giúp đỡ, chỉ đạo sát sao, kịp thời của các cấp lãnh đạo, Công ty PVR đã đạt được một số kết quả SXKD trong năm 2010 như đã báo cáo ở trên, đây là nền tảng, tiền đề cho sự phát triển bền vững của Công ty trong những năm tiếp theo.

Để phấn đấu nâng cao hiệu quả đầu tư, nhằm đạt được các chỉ tiêu kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2011, Công ty PVR kính đề nghị ĐHĐCĐ các nội dung sau:

- ❖ Chấp thuận, thông qua các chỉ tiêu kinh tế kế hoạch và các giải pháp phát triển trong năm 2011 như trên.
- ❖ Lĩnh vực đầu tư Bất động sản hiện nay đang diễn ra trong môi trường cạnh tranh quyết liệt, hơn nữa, xu thế đầu tư, tiêu dùng sản phẩm Bất động sản liên tục thay đổi và diễn biến khó lường, để tối đa hiệu quả đầu tư, Công ty cần có những quyết định kịp thời, phù hợp với thị trường. Do vậy, Công ty PVR kính đề nghị ĐHĐCĐ ủy quyền cho HĐQT Công ty phê duyệt các nội dung thuộc thẩm quyền quyết định của ĐHĐCĐ khi triển khai, thực hiện dự án, đối với các dự án đã nằm trong kế hoạch được ĐHĐCĐ phê duyệt và các dự án đã được ĐHĐCĐ chấp thuận chủ trương đầu tư. HĐQT sẽ báo cáo ĐHĐCĐ kết quả thực hiện trong cuộc họp gần nhất.

Kính báo cáo!

Nơi nhận: 

- Như trên;

- Lưu VT.

TỔNG GIÁM ĐỐC



Nguyễn Tuấn Anh

**TẬP ĐOÀN DẦU KHÍ QUỐC GIA VIỆT NAM
CÔNG TY CỔ PHẦN KINH DOANH
DỊCH VỤ CAO CẤP DẦU KHÍ VIỆT NAM**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh Phúc**

Số: **17** /PVR- HĐQT

Quảng Ninh, ngày **25** tháng **02** năm 2011

V/v: Phân phối lợi nhuận năm 2010

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông Công ty PVR

Căn cứ quyết định số 15/2006/QĐ-BTC ngày 20/03/2006 của Bộ Tài chính về việc ban hành Chế độ Kế toán doanh nghiệp;

Căn cứ Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty cổ phần Kinh doanh dịch vụ cao cấp Dầu khí Việt Nam đã được Đại hội cổ đông bất thường năm 2010 thông qua ngày 17/12/2010;

Căn cứ vào Báo cáo tài chính năm 2010 đã được Công ty TNHH Deloitte Việt nam kiểm toán;

Hội đồng quản trị Công ty cổ phần Kinh doanh dịch vụ cao cấp Dầu khí Việt Nam xin kính trình Đại hội đồng cổ đông phương án phân phối lợi nhuận năm 2010 như sau:

I KẾT QUẢ KINH DOANH			
1	Tổng doanh thu	50.943.479.194	đồng
2	Lợi nhuận trước thuế	32.852.486.882	đồng
3	Thuế TNDN phải nộp năm nay	7.755.370.262	đồng
4	Lợi nhuận sau thuế	25.097.116.620	đồng
5	Tổng lợi nhuận được phân phối	43.106.830.515	đồng
	- Lợi nhuận của các năm trước chuyển sang	18.009.713.895	đồng
	- Lợi nhuận thực hiện năm nay	25.097.116.620	đồng
II LỢI NHUẬN DỰ KIẾN PHÂN PHỐI		37.278.163.819	đồng
1	Trích quỹ đầu tư phát triển (10%LNST)	2.509.711.662	đồng
2	Trích quỹ dự trữ vốn Điều lệ (5%LNST)	1.254.855.831	đồng
3	Trích quỹ khen thưởng (5%LNST)	1.254.855.831	đồng
4	Trích quỹ phúc lợi (7%LNST)	1.756.798.163	đồng
5	Trích quỹ thưởng Ban điều hành (2%LNST)	501.942.332	đồng
6	Chia cổ tức (1.000đ/Cổ phần)	30.000.000.000	đồng
III LỢI NHUẬN CHƯA PHÂN PHỐI ĐỂ LẠI NĂM SAU		5.828.666.696	đồng

Hội đồng quản trị Công ty kính đề nghị Đại hội đồng cổ đông xem xét, chấp thuận.
Trân trọng!

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu VT, HĐQT.



Nguyễn Tuấn Anh

TẬP ĐOÀN DẦU KHÍ QUỐC GIA VIỆT NAM
CÔNG TY CỔ PHẦN KINH DOANH
DỊCH VỤ CAO CẤP DẦU KHÍ VIỆT NAM

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh Phúc

Số: 15 /PVR - HĐQT
V/v. Lựa chọn đơn vị kiểm toán
Báo cáo Tài chính năm 2011

Quảng Ninh, ngày 25 tháng 02 năm 2011

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông Công ty PVR

Căn cứ Luật doanh nghiệp số 60/2005/QH11 ngày 29/11/2005;

Căn cứ Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty cổ phần Kinh doanh dịch vụ cao cấp Dầu khí Việt Nam đã được Đại hội cổ đông bất thường năm 2010 thông qua ngày 17/12/2010;

Căn cứ kết quả kiểm toán báo cáo tài chính của công ty trong 04 năm 2007, 2008, 2009 và 2010, Hội đồng quản trị công ty đánh giá Công ty TNHH Deloitte Việt nam là Công ty kiểm toán độc lập có bề dày kinh nghiệm, luôn duy trì đội ngũ kiểm toán có đủ năng lực, trình độ chuyên môn cao. Tư vấn và đưa ra các biện pháp giúp Công ty trong quản lý tài chính và giải pháp doanh nghiệp tốt nhất, đồng thời đảm bảo về kế hoạch và thời gian kiểm toán phù hợp với tiến độ lập và gửi báo cáo của Công ty. Phí kiểm toán là phù hợp so với mặt bằng phí kiểm toán hiện hành.

Vì vậy, Hội đồng quản trị Công ty cổ phần Kinh doanh Dịch vụ cao cấp Dầu khí Việt Nam xin kính trình Đại hội đồng cổ đông Công ty tiếp tục lựa chọn Công ty TNHH Deloitte Việt nam là đơn vị kiểm toán Báo cáo Tài chính năm 2011 của công ty.

Kính đề nghị Đại hội đồng cổ đông Công ty xem xét, chấp thuận.

Trân trọng.

Nơi nhận:

- Như trên; 
- Lưu VT, HĐQT.

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH



Nguyễn Tuấn Anh

Số:/PVR-HĐQT

Quảng Ninh, ngày tháng năm 2011.

V/v: Xin phê duyệt chủ trương điều chỉnh thiết kế và tổng mức đầu tư Dự án Chung cư cao tầng và Dịch vụ thương mại CT10-11 Văn Phú, Hà Đông, Hà Nội.

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông
Công ty cổ phần Kinh doanh Dịch vụ cao cấp Dầu khí Việt Nam

Căn cứ Luật Doanh nghiệp nước Cộng hoà xã hội chủ nghĩa Việt Nam;

Căn cứ theo Điều lệ sửa đổi bổ sung của Công ty cổ phần Kinh doanh dịch vụ cao cấp Dầu khí Việt Nam đã được Đại hội cổ đông bất thường thông qua ngày 17/12/2010;

Căn cứ Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh công ty cổ phần số 0500547376 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Quảng Ninh cấp ngày 19/8/2010;

Căn cứ Nghị quyết số 741/NQ-PVR-ĐHĐCĐ ngày 14/9/2010 của Đại hội đồng cổ đông PVR về việc Phê duyệt phương án đầu tư Dự án CT10-11 thuộc tổ hợp chung cư cao tầng và dịch vụ thương mại Văn Phú, khu đô thị mới Văn Phú, quận Hà Đông, Thành phố Hà Nội;

Căn cứ các văn bản pháp lý và các văn bản khác có liên quan;

Căn cứ tình hình thực tế về biến động giá trên thị trường.

Hội đồng quản trị Công ty cổ phần Kinh doanh Dịch vụ cao cấp Dầu khí Việt Nam kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét chấp thuận điều chỉnh thiết kế và tổng mức đầu tư Dự án chung cư cao tầng và Dịch vụ thương mại CT10-11 Văn Phú, Hà Đông, Hà Nội (Dự án) với các nội dung cụ thể như sau:

1. Lý do điều chỉnh:

Vừa qua, chịu ảnh hưởng của biến động lãi suất, biến động tỷ giá ngoại tệ và biến động của thị trường vàng trong và ngoài nước, công tác thực hiện đầu tư của PVR đang gặp phải một số vướng mắc trong triển khai xây dựng Dự án, chủ yếu do mặt bằng giá đầu vào các nguồn nguyên vật liệu như sắt thép, xi măng, gạch, đá, máy móc, nhân công, thiết bị, nhất là các loại thiết bị nhập khẩu... trong hoạt động xây dựng tăng đột biến từ 18% đến 25%. Bên cạnh đó, các chi phí sinh hoạt và sản xuất khác như lãi suất ngân hàng, điện, nước, xăng dầu... cũng tăng cao với tỷ lệ dao động từ 15% đến gần 30%.

Giá cả đầu vào cùng với chi phí sinh hoạt và sản xuất tăng đột biến dẫn đến kết quả tính toán về chi phí xây dựng của Dự án không sát, thấp hơn nhiều so với tình hình thực tế, gây ra tình trạng khó khăn khi chào mời các nhà thầu thi công xây dựng và cung cấp thiết bị. Bên cạnh đó, hiệu quả dự án cũng sẽ bị ảnh hưởng.

2. Nội dung điều chỉnh:

a. Thiết kế xây dựng.

Điều chỉnh thiết kế xây dựng là việc làm cần thiết để đảm bảo hiệu quả Dự án. Các nội dung chính như quy mô thiết kế, mật độ xây dựng, diện tích xây dựng, tổng diện tích

sàn xây dựng nổi, chiều cao công trình, các cơ cấu chức năng sử dụng theo tầng cao... được tuân thủ nghiêm ngặt theo quy định tại các văn bản của Sở Quy hoạch Kiến trúc Hà Nội. Tuy nhiên, để tăng hiệu quả kinh tế cho Dự án, mặt bằng công năng các tầng được bố trí và kiến toàn lại để có thể tận dụng tối đa diện tích sử dụng. Điều này đồng nghĩa với tăng thêm được diện tích kinh doanh, đem lại doanh thu cao. Các khu chức năng như hầm đỗ xe, trung tâm thương mại dịch vụ, căn hộ đều được kiến toàn lại mặt bằng thiết kế để đảm bảo hiệu quả sử dụng.

b. Phương án kinh doanh.

Hiện PVR đã tiến hành huy động vốn sản phẩm căn hộ chung cư Dự án với giá huy động trung bình là 21,7 triệu đồng/m².

c. Tổng mức đầu tư.

Trên cơ sở cân đối các nguồn giá cả đầu vào trên thị trường, Tổng mức đầu tư Dự án được điều chỉnh như sau.

STT	NỘI DUNG	ĐƠN VỊ	GIÁ TRỊ	GHI CHÚ
1	Chi phí chuyển nhượng QSDĐ & QPTDA	đồng	380.000.000.000	
2	Chi phí xây dựng	đồng	887.439.593.000	
3	Chi phí thiết bị	đồng	296.326.907.000	
4	Chi phí QLDA	đồng	11.935.000.000	
5	Chi phí tư vấn	đồng	30.829.700.000	
6	Chi phí khác	đồng	57.759.485.000	
6.1	<i>Các CP khác</i>	đồng	<i>18.394.770.000</i>	
6.2	<i>Lãi vay trong thời gian xây dựng</i>	đồng	<i>39.364.715.000</i>	
7	Dự phòng phí	đồng	123.896.300.000	
	TỔNG CỘNG		1.788.186.985.000	

d. Nguồn vốn dự kiến.

STT	CƠ CẤU VỐN ĐẦU TƯ	ĐƠN VỊ	GIÁ TRỊ	TỶ LỆ
1	Vốn CSH	đồng	269,724,885.000	15,08%
2	Vốn huy động từ khách hàng	đồng	997.971.226.000	55,81%
3	Vốn vay	đồng	520.490.874.000	29,11%
	TỔNG CỘNG		1.788.186.985.000	100,00%

e. Thời gian thực hiện dự án:

Dự án được khởi công vào 10/2010. Công ty sẽ kết hợp với các đơn vị thi công đẩy nhanh tiến độ để đảm bảo Dự án hoàn thành vào cuối 2013.

f. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật của dự án:

STT	NỘI DUNG	ĐƠN VỊ	GIÁ TRỊ	GHI CHÚ
I	Các chỉ tiêu tài chính			
1	Doanh thu hàng năm	đồng	99.533.680.000	
2	Tổng doanh thu trước thuế	đồng	2.786.943.044.000	
3	Chi phí vận hành bình quân hàng năm	đồng	65.531.285.000	
4	Tổng chi phí trước thuế	đồng	1.834.875.969.000	

5	Tổng lợi nhuận sau thuế	đồng	714.050.306.000	
6	Lợi nhuận bình quân	đồng	25.501.797.000	
7	Suất thu lợi nội tại (IRR)		20,46%	> Rck =15.71%
8	Hiện giá hệ số thu chi (NPV)	đồng	41.663.258.000	
9	Thời hạn thu hồi vốn			
9.1	<i>Thời gian thu hồi vốn có tính tới hệ số chiết khấu</i>	<i>10 năm</i>	<i>5 tháng</i>	
9.2	<i>Thời hạn thu hồi vốn nhờ lợi nhuận và khấu hao</i>	<i>3 năm</i>	<i>11 tháng</i>	
10	Mức doanh lợi vốn đầu tư (Tổng LN/TMĐT)	lần	0.40	
	Mức doanh lợi vốn CSH (Tổng LN/Vốn CSH)	lần	2.65	
11	Tỷ lệ lợi nhuận và doanh thu	lần	0.26	
II	Các chỉ tiêu kinh tế xã hội			
1	Tổng giá trị sản phẩm thuần túy gia tăng	đồng	118.500.668.000	
2	Giá trị SP gia tăng bình quân tính cho 1 đồng vốn (VAT/TMĐT)	đồng	0,07	
3	Giá trị SP gia tăng hàng năm	đồng	4.232.167.000	
4	Tổng mức đóng góp cho ngân sách	đồng	356.517.437.000	
5	Mức đóng góp cho ngân sách bình quân	đồng	12.732.766.000	
6	Mức đóng góp cho ngân sách/vốn đầu tư	lần	0,20	

3. Kết luận và kiến nghị:

Với những nội dung đã trình bày ở trên, HĐQT PVR nhận thấy việc điều chỉnh thiết kế và tổng mức đầu tư Dự án là cần thiết để đảm bảo thực hiện thi công công trình thuận lợi, đồng thời đảm bảo lợi ích của Công ty.

HĐQT kính trình ĐHĐCĐ xem xét phê duyệt chủ trương điều chỉnh thiết kế và Tổng mức đầu tư Dự án để PVR làm cơ sở thực hiện đầu tư xây dựng và kinh doanh có hiệu quả, bảo toàn nguồn vốn Công ty.

Trân trọng kính chào!

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu VT, HĐQT.

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
PHÓ CHỦ TỊCH
 (Đã ký)

Số: /PVR-HĐQT

Quảng Ninh, ngày tháng năm 2011

TỜ TRÌNH

V/v: Thông qua kết quả tăng vốn điều lệ từ 300 tỷ đồng lên 600 tỷ đồng
và thanh toán cổ tức năm 2010.

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông
Công ty CP Kinh doanh dịch vụ cao cấp Dầu khí Việt Nam

Căn cứ:

- Luật Doanh nghiệp số 60/2005/QH11 ngày 29/11/2005;
- Luật Chứng Khoán số 70/2006/Qh11 ngày 29/06/2006;
- Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty cổ phần Kinh doanh dịch vụ cao cấp Dầu khí Việt Nam được ĐHĐCĐ bất thường năm 2010 thông qua ngày 17/12/2010;
- Nghị quyết số 478/NQ-PVR-ĐHĐCĐ ngày 30/06/2010 của HĐQT Công ty cổ phần kinh doanh dịch vụ cao cấp Dầu khí Việt Nam về việc thông qua phương án phát hành cổ phiếu tăng vốn điều lệ từ 300 tỷ đồng lên 600 tỷ đồng;
- Nghị quyết số 642/QĐ-PVR-HĐQT ngày 18/8/2010 của HĐQT Công ty về việc thông qua danh sách cán bộ nhân viên và cổ đông chiến lược được mua cổ phiếu phát hành thêm;
- Nghị quyết số 723/UBCK-GCN ngày 01/11/2010 của Ủy ban chứng khoán Nhà nước về việc cấp giấy chứng nhận đăng ký chào bán cổ phiếu ra công chúng cho Công ty cổ phần kinh doanh dịch vụ cao cấp Dầu khí Việt Nam;
- Nghị quyết số 1050/NQ-PVR-ĐHĐCĐ ngày 21/12/2010 của ĐHĐCĐ bất thường năm 2010 Công ty cổ phần Kinh doanh dịch vụ cao cấp Dầu khí Việt Nam;
- Nghị quyết số 15/NQ-PVR-HĐQT ngày 26/01/2011 của HĐQT Công ty cổ phần kinh doanh dịch vụ cao cấp Dầu khí Việt Nam;

Hội đồng quản trị Công ty cổ phần kinh doanh dịch vụ cao cấp Dầu khí Việt Nam kính trình Đại hội đồng cổ đông thông qua một số nội dung như sau:

1. Thông qua kết quả phát hành cổ phiếu ra công chúng trong đợt tăng vốn điều lệ từ 300 tỷ đồng lên 600 tỷ đồng của PVR.
 - Tổng số cổ phiếu phát hành : 30.000.000 cổ phiếu
 - Tổng số cổ phiếu đã phân phối : 23.100.913 cổ phiếu
 - Trong đó: + Cổ đông hiện hữu : 11.087.913 cổ phiếu
 - + CBNV trong Công ty : 13.000 cổ phiếu
 - + Cổ đông chiến lược (OCEANBANK) : 12.000.000 cổ phiếu
 - Số cổ phiếu phân phối chưa hết : 6.899.087 cổ phiếu

- Tổng số tiền thu được từ đợt phát hành 243.022.131.000 đồng (trong đó thặng dư vốn thu về sau đợt phát hành đã trừ đi chi phí phát hành là 11.888.944.000 đồng).
- 2. Thông qua kết quả thanh toán cổ tức năm 2010.
- Tỷ lệ chi trả cổ tức: 10% mệnh giá cổ phần (01 cổ phần được nhận 1.000 đồng), tương đương với số tiền là 30.000.000.000 đồng (Ba mươi tỷ đồng chẵn).
- Đối tượng được hưởng: các cổ đông hiện hữu tại thời điểm chốt danh sách ngày 23/02/2011.
- Hình thức thanh toán: Thanh toán bằng tiền mặt hoặc chuyển khoản;
- Nguồn thực hiện chi trả: Lợi nhuận sau thuế lũy kế tính đến 31/12/2010;
- Thời gian thực hiện: 10/03/2011
- Địa điểm thực hiện:
 - + Đối với chứng khoán lưu ký: người sở hữu làm thủ tục nhận cổ tức tại các thành viên lưu ký (TVLK) nơi mở tài khoản lưu ký.
 - + Đối với chứng khoán chưa lưu ký: Các cổ đông làm thủ tục và nhận cổ tức tại Công ty cổ phần kinh doanh dịch vụ cao cấp Dầu khí Việt Nam.

HĐQT Công ty xin kính trình ĐHĐCĐ xem xét và phê duyệt.

Trân trọng!

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu VT, HĐQT.

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
PHÓ CHỦ TỊCH**

(Đã ký)

Số: /PVR-HĐQT

Quảng Ninh, ngày tháng năm 2011

TỜ TRÌNH

V/v: Thông qua chủ trương mua cổ phiếu của Công ty làm cổ phiếu quỹ

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông
Công ty CP Kinh doanh dịch vụ cao cấp Dầu khí Việt Nam

Căn cứ:

- Luật Doanh nghiệp số 60/2005/QH11 ngày 29/11/2005;
- Luật Chứng Khoán số 70/2006/Qh11 ngày 29/06/2006;
- Quy định số 15/2006/QĐ-BTC ngày 20/03/2006 của Bộ Tài chính;
- Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty cổ phần Kinh doanh dịch vụ cao cấp Dầu khí Việt Nam được ĐHĐCĐ bất thường năm 2010 thông qua ngày 17/12/2010;

Năm 2010, Công ty cổ phần Kinh doanh Dịch vụ cao cấp Dầu khí Việt Nam đã tham gia niêm yết cổ phiếu của Công ty trên Sở giao dịch chứng khoán Hà Nội, qua đó hình ảnh của Công ty đang được nhiều nhà đầu tư trong và ngoài nước quan tâm, thương hiệu PVR đang được khẳng định trên thị trường chứng khoán. Để nâng cao hình ảnh PVR trên thị trường chứng khoán và giá cổ phiếu của Công ty được ổn định trong bối cảnh kinh tế hiện nay, Hội đồng quản trị PVR xin kính trình ĐHĐCĐ thông qua các nội dung sau:

- Thông qua việc dùng nguồn lợi nhuận để lại lũy kế từ năm 2007 đến 31/12/2010, sau khi hoàn thành nghĩa vụ với nhà nước, trích lập các quỹ, chia cổ tức và nguồn thặng dư vốn trong đợt tăng vốn điều lệ từ 300 tỷ đồng lên 600 tỷ đồng năm 2010, để mua lại cổ phiếu của Công ty làm cổ phiếu quỹ.

- ĐHĐCĐ Ủy quyền cho HĐQT PVR lựa chọn thời điểm thích hợp để tổ chức thực hiện mua cổ phiếu của Công ty làm cổ phiếu quỹ theo quy định của Pháp luật.

Trân trọng!

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu VT, HĐQT.

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
PHÓ CHỦ TỊCH**

(Đã ký)

Số : / PVR – HDQT

Quảng Ninh, ngày tháng năm 2011

TỜ TRÌNH

V/v: Xin phê duyệt chủ trương đầu tư Dự án Tổ hợp công trình văn phòng làm việc, trung tâm thương mại và căn hộ cao cấp số 9 phố Trần Thánh Tông, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông
Công ty cổ phần Kinh doanh Dịch vụ cao cấp Dầu khí Việt Nam

Căn cứ Luật Doanh nghiệp nước Cộng hoà xã hội chủ nghĩa Việt Nam;

Căn cứ theo Điều lệ sửa đổi bổ sung của Công ty cổ phần Kinh doanh dịch vụ cao cấp Dầu khí Việt Nam đã được Đại hội cổ đông bất thường thông qua ngày 17/12/2010;

Căn cứ Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh công ty cổ phần số 0500547376 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Quảng Ninh cấp sửa đổi ngày 19/8/2010;

Căn cứ các văn bản pháp lý liên quan.

Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Kinh doanh Dịch vụ cao cấp Dầu khí Việt Nam (PVR) kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét phê duyệt chủ trương đầu tư Dự án, cụ thể như sau:

- Tên dự án:** Tòa nhà văn phòng làm việc, trung tâm thương mại và căn hộ cao cấp
- Chủ đầu tư:** Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển Bình An và Công ty Cổ phần Kinh doanh dịch vụ cao cấp Dầu khí Việt Nam
- Mục tiêu đầu tư:** Xây dựng kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2011 và các năm tới của Công ty, triển khai tốt nhiệm vụ sản xuất kinh doanh của HĐQT và Hội đồng cổ đông PVR giao.
- Địa điểm Dự án:** Số 9 phố Trần Thánh Tông, phường Bạch Đằng, quận Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội.
- Các chỉ tiêu quy hoạch dự kiến đầu tư, chi phí đất và chuyển nhượng dự kiến:**

STT	Nội dung	Đơn vị	Giá trị
1	Diện tích khu đất	m2	11.156,1
2	Diện tích xây dựng	m2	5.020
3	Diện tích sân vườn cây xanh	m2	6.136
4	Mật độ xây dựng	%	45%
5	Số tầng hầm	Tầng	03
6	Số tầng nổi	Tầng	09
7	Tổng diện tích sàn tầng nổi	m2	50.792
8	Diện tích tầng hầm	m2	20.250
9	Tổng diện tích sàn (bao gồm cả tầng hầm)	m2	71.042

10	Tổng diện tích sàn kinh doanh tầng nổi:	m2	40.971,1
	- TTTM, văn phòng, dịch vụ công cộng	m2	19.513,6
	- Căn hộ	m2	21.457,5
11	Chi phí đất và nhận chuyển nhượng	Tỷ đồng	881,62
	- Trả tiền nhận chuyển nhượng dự kiến	Tỷ đồng	480,00
	- Trả tiền đất cho thành phố (dự kiến khoảng 80 triệu đồng/m2 đất xây dựng)	Tỷ đồng	401,62

6. Tổng mức đầu tư và nguồn vốn dự kiến.

6.1. Khái toán tổng mức đầu tư.

STT	NỘI DUNG	ĐƠN VỊ	GIÁ TRỊ	GHI CHÚ
1	Chi phí tiền đất và nhận chuyển nhượng	đồng	881.619.600.000	
2	Chi phí xây dựng	đồng	803.282.172.000	
3	Chi phí thiết bị	đồng	153.516.200.000	
4	Chi phí quản lý DA	đồng	20.428.000.000	
5	Chi phí tư vấn đầu tư xây dựng	đồng	30.764.600.000	
6	Chi phí khác (chưa bao gồm lãi vay đầu tư)	đồng	20.489.200.000	
7	Lãi vay trong thời gian xây dựng	đồng	101.250.000.000	
8	Chi phí dự phòng (10% $\times$ (2+3+4+5+6))	đồng	102.848.017.000	
	TỔNG CỘNG		2.114.197.789.000	

6.2. Nguồn vốn dự kiến.

STT	CƠ CẤU VỐN ĐẦU TƯ	ĐƠN VỊ	GIÁ TRỊ	TỶ LỆ
1	Vốn CSH	đồng	533.423.051.000	25.23%
2	Vốn huy động từ khách hàng	đồng	979.524.738.000	46.33%
3	Vốn vay	đồng	601.250.000.000	28.44%
4	Trong đó			
4.1	- Vốn vay ngân hàng trong thời gian XD	đồng	500.000.000.000	23.65%
4.2	- Lãi vay ngân hàng trong thời gian XD	đồng	101.250.000.000	4.79%
	TỔNG CỘNG		2.114.197.789.000	

7. Thời gian thực hiện dự án:

Dự kiến thời gian thực hiện dự án (từ giai đoạn chuẩn bị đầu tư đến giai đoạn kết thúc bàn giao khai thác sử dụng) khoảng từ 27 - 30 tháng

8. Hình thức tổ chức thực hiện:

Công ty PVR sẽ mua lại toàn bộ số cổ phần mà công ty Đại Dương hiện có và được quyền sở hữu Công ty Bình An (94%) với chi phí dự kiến khoảng 480 tỷ đồng (với điều kiện Dự án phải được cơ quan chức năng có thẩm quyền của Nhà nước phê duyệt quy hoạch chi tiết 1/500).

PVR và Bình An sẽ tổ chức chuẩn bị, thực hiện đầu tư xây dựng, vận hành và kinh doanh Dự án. Vốn góp đầu tư và phân chia lợi nhuận sẽ theo tỷ lệ tương ứng sở hữu cổ phần.

9. Sản phẩm mục tiêu và phương án kinh doanh dự kiến

Do dự án nằm ở trung tâm của Thủ đô cách hồ Hoàn Kiếm không đầy 2 km, một vị trí rất thuận tiện cho việc kinh doanh hoặc sinh sống và làm việc. Chính vì vậy sản phẩm mục tiêu của dự án sẽ là các căn hộ cao cấp, văn phòng cho thuê hạng A, trung tâm thương mại và dịch vụ công cộng, và đối tượng khách hàng hướng tới là những người có thu nhập cao. Giá bán m² sàn trung bình dự kiến:

- TTTM, văn phòng, dịch vụ : 64.050.000 đồng/m² (tương đương 3.050\$/m²)
- Khối căn hộ cao cấp : 64.000.000 đồng/m² (tương đương 3.048\$/m²)

10. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật của dự án:

STT	NỘI DUNG	ĐƠN VỊ	GIÁ TRỊ	GHI CHÚ
I	Các chỉ tiêu tài chính			
1	Tổng doanh thu trước thuế	đồng	2.562.121.974.000	
2	Doanh thu trước thuế hàng năm	đồng	102.484.879.000	
3	Chi phí vận hành bình quân hàng năm	đồng	82.124.571.000	
4	Tổng chi phí trước thuế	đồng	2.053.114.273.000	
5	Tổng lợi nhuận sau thuế	đồng	381.755.775.000	
6	Lợi nhuận bình quân	đồng	15.270.231.000	
7	Lợi nhuận sau bán hàng	đồng	282.551.616.278	
8	Suất thu lợi nội tại (IRR)	%	16,48%	> rck = 15,87%
9	Hiện giá hệ số thu chi (NPV)	đồng	6.581.823.000	
10	Thời hạn thu hồi vốn			
10.1	Thời hạn thu hồi vốn nhờ lợi nhuận và khấu hao	2 năm	9 tháng	kể từ khi dự án bắt đầu triển khai
10.2	Thời gian thu hồi vốn có tính tới hệ số chiết khấu	10 năm	5 tháng	kể từ khi dự án bắt đầu triển khai
11	Tỷ suất Tổng LN/TMĐT	lần	0,18	
12	Tỷ lệ lợi nhuận/vốn CSH	lần	0,72	
II	Các chỉ tiêu kinh tế xã hội			
1	Tổng giá trị sản phẩm thuần túy gia tăng	đồng	52.689.265.090	
2	Giá trị SP gia tăng bình quân tính cho 1 đồng vốn (VAT/TMĐT)	lần	0,025	
3	Giá trị SP gia tăng hàng năm	đồng	2.107.570.604	
4	Tổng mức đóng góp cho ngân sách	đồng	179.941.190.177	
5	Mức đóng góp cho ngân sách	đồng	7.197.647.607	

	bình quân			
6	Mức đóng góp cho ngân sách/vốn đầu tư	lần	0,09	

*** Kết luận và kiến nghị:**

Với những nội dung đã trình bày ở trên, HĐQT Công ty nhận thấy đây là Dự án có khả năng thực hiện và sinh lời cao, thời gian thu hồi vốn nhanh.

Kính trình Đại hội đồng cổ đông Công ty xem xét, chấp thuận các nội dung sau:

- + Phê duyệt chủ trương cho phép PVR đầu tư Dự án trên;
- + Ủy quyền cho HĐQT thay mặt ĐHĐCĐ phê duyệt các công việc thuộc thẩm quyền của ĐHĐCĐ để triển khai các công việc tiếp theo của dự án;
- + Ủy quyền cho Tổng Giám đốc Công ty chủ động xây dựng phương án chuyển nhượng phần vốn dự án cho các đối tác khác khi cần thiết để đảm bảo cân đối nguồn vốn kinh doanh của Công ty.

Trân trọng!

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu VT, HĐQT.

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
PHÓ CHỦ TỊCH
 (Đã ký)

TỜ TRÌNH

Về việc: Xin phê duyệt Báo cáo đầu tư điều chỉnh và lập lại Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 dự án Khu du lịch Quốc tế cao cấp Tản Viên Giai đoạn 1

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông

Công ty cổ phần Kinh doanh Dịch vụ cao cấp Dầu khí Việt Nam

Căn cứ Luật Xây dựng số 16/2003/QH11, Luật Nhà ở số 56/2005/QH11, Luật sửa đổi số 34/2009/QH12, Luật sửa đổi số 39/2009/QH12;

Căn cứ Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0500547376 của Công ty Cổ phần KDDVCC Dầu khí Việt Nam đăng ký thay đổi lần 6 ngày 25/03/2010 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Quảng Ninh cấp;

Căn cứ Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty cổ phần Kinh doanh Dịch vụ cao cấp Dầu khí Việt Nam được Đại hội cổ đông thông qua ngày 12/03/2010;

Căn cứ Giấy chứng nhận đầu tư số 03121000162 ngày 29/11/2007 của UBND tỉnh Hà Tây (cũ) cấp giấy chứng nhận đầu tư cho dự án Khu du lịch Quốc tế cao cấp Tản Viên (dự án Tản Viên), khu Hồ Suối Hai, huyện Ba Vì, TP Hà Nội.

Căn cứ Quyết định số 1768/ QĐ-UBND ngày 25/09/2007 của UBND tỉnh Hà Tây về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000, Khu du lịch Quốc tế cao cấp Tản Viên, khu hồ Suối Hai, huyện Ba Vì, tỉnh Hà Nội.

Căn cứ Quyết định số 2606/QĐ-UBND ngày 28/12/2007 của UBND tỉnh Hà Tây về việc phê duyệt nhiệm vụ thiết kế Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu du lịch Quốc tế cao cấp Tản Viên.

Căn cứ Quyết định số 359/QĐ-PVR ngày 03/6/2008 của HĐQT về việc phê duyệt báo cáo đầu tư và cho phép đầu tư dự án Khu du lịch Quốc tế cao cấp Tản Viên, khu Hồ Suối Hai, huyện Ba Vì, thành phố Hà Nội;

Căn cứ Tờ trình số 02/TTr-B.DAHSN ngày 04/4/2011 của Ban dự án Hồ Suối Hai, Báo cáo thẩm định số/BC-KHĐT ngày của Phòng Kế hoạch Đầu tư về việc thẩm định Báo cáo đầu tư điều chỉnh dự án Khu du lịch Quốc tế cao cấp Tản Viên giai đoạn 1;

Theo đó, HĐQT PVR kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét phê duyệt Báo cáo đầu tư điều chỉnh, lập lại Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 và các kiến nghị của Dự án Khu du lịch Quốc tế cao cấp Tản Viên giai đoạn 1 với những nội dung cụ thể như sau:

I. Báo cáo đầu tư điều chỉnh.

1.1 Lý do điều chỉnh.

Dự án Khu du lịch Quốc tế cao cấp Tản Viên (dự án Tản Viên) đã được HĐQT Công ty phê duyệt chủ trương cho phép đầu tư tại Quyết định số 359/QĐ-PVR ngày 03/6/2008 với quy mô 1204,8 ha và tổng mức đầu tư 4.690.272.236.000 đồng. Tuy nhiên, do ảnh

hưởng của việc hợp nhất tỉnh Hà Tây vào thành phố Hà Nội nên dự án đã phải tạm dừng chờ rà soát.

Ngày 28/4/2009, UBND thành phố Hà Nội đã có Quyết định số 1981/QĐ-UBND về việc giao Trung tâm giao dịch đất đai và phát triển quỹ đất thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường thực hiện công tác đền bù giải phóng mặt bằng 158,3ha diện tích các đảo trên cos +23m dự án.

Ngày 13/5/2010, UBND thành phố Hà Nội có Công văn số 3362/UBND-XD về việc đồng ý về nguyên tắc cho phép tiếp tục triển khai đầu tư dự án, Sở Kế hoạch Đầu tư cũng có công văn số 2912/KHĐT-VX ngày 29/7/2010 về việc “chỉ đạo triển khai thực hiện các dự án sân golf trên địa bàn thành phố”, theo đó Sở thông báo cho phép Công ty chỉ được tiếp tục triển khai đầu tư giai đoạn 1, không có giai đoạn 2 dự án Khu du lịch Quốc tế cao cấp Tản Viên.

Ngày 15/11/2010, UBND thành phố Hà Nội đã có Công văn số 9252/UBND-XD gửi Sở Quy hoạch Kiến trúc và Công ty, theo đó UBND TP chấp thuận chủ trương cho lập quy hoạch chi tiết XD tỷ lệ 1/500 giai đoạn 1 với quy mô 183,6 ha các đảo lòng hồ và một phần quán gió khu vực phía Bắc hồ.

Ngày 16/11/2010 Sở Quy hoạch Kiến trúc thành phố đã có Công văn số 3753/QHKT-P5 về việc “Thẩm định đồ án QHCTXD tỷ lệ 1/500 dự án”, theo đó Sở yêu cầu lập điều chỉnh nhiệm vụ quy hoạch chi tiết XD tỷ lệ 1/500 và triển khai lập quy hoạch để Sở thẩm định trình UBND thành phố phê duyệt.

Ngày 29/11/2010 Công ty đã hoàn thành Nhiệm vụ quy hoạch chi tiết XD và trình Sở QHKT thẩm định, hiện Sở đang thụ lý hồ sơ.

Như vậy, dự án đã điều chỉnh từ hai giai đoạn với diện tích 1204,8 ha (theo quy hoạch CTXD tỷ lệ 1/2000) xuống còn một giai đoạn với diện tích 183,6 ha, điều này đã dẫn đến thay đổi về quy mô đầu tư, quy hoạch và hiệu quả kinh tế dự án. Với những nguyên nhân trên, Công ty đã tiến hành lập Báo cáo đầu tư điều chỉnh dự án Khu du lịch Quốc tế cao cấp Tản Viên giai đoạn 1.

1.2 Vị trí, quy mô dự án.

1.2.1 Tên dự án : Khu du lịch Quốc tế cao cấp Tản Viên - Giai đoạn 1.

1.2.2 Chủ đầu tư : Công ty Cổ phần Kinh doanh dịch vụ cao cấp Dầu khí Việt Nam;

1.2.3 Mục tiêu đầu tư: Xây dựng kế hoạch sản xuất kinh doanh giai đoạn 2010-2015 của công ty, xây dựng dự án thành khu du lịch hiện đại, tiêu chuẩn Quốc tế, đồng bộ, phát triển bền vững mang lại hiệu quả kinh tế cao cho Công ty và xã hội.

1.2.4 Quy mô dự án: Khoảng 183,6 ha (trong đó, diện tích đất thu hồi trên cốt 23m là 158,3 ha các đảo lòng hồ Suối Hai, quy hoạch đắp mở rộng một số đảo 25,3ha).

1.2.5 Địa điểm Dự án: Các đảo lòng hồ Suối Hai, Khu hồ Suối Hai, huyện Ba Vì, Thành phố Hà Nội.

1.3 Nội dung đầu tư:

1.3.1 Nội dung và quy mô đầu tư xây dựng:

Stt	Loại đất	DTđất (m2)	Tỷ lệ %	DTXD (m2)	DTsàn (m2)	Tầng cao TB
-----	----------	---------------	------------	--------------	---------------	----------------

1	Khu trung tâm dịch vụ đón tiếp phía Bắc	27.966	1,52	1.100	6.600	1 - 2
1.1	Khu trung tâm đón tiếp	7.188	0,39	1.100	6.600	1 - 2
1.1.1	Trung tâm đón tiếp	1.086	0,06	300	600	2
1.1.2	Khu dịch vụ và vui chơi giải trí	3.698	0,20	500	1.000	1
1.1.3	Tháp ánh sáng	1.257	0,07	300	5.000	20-30m
1.1.4	Bến cảng	1.147	0,06			
1.2	Không gian xanh	19.139	1,04			
1.2.1	Sóng sỏi trắng cỏ xanh	2.502	0,14			
1.2.2	Không gian xanh	15.971	0,87			
1.2.3	Sân đường dạo	666	0,04			
1.3	Giao thông	1.639	0,09			
1.3.1	Bãi đỗ xe	1.639	0,09			
2	Khu đảo Thanh Niên - Thanh Niên Resort	80.342	4,37	13.940	30.280	1 - 2
2.1	Khu trung tâm đón tiếp	5.403	0,29	1.600	2.550	1 - 2
2.1.1	Trung tâm đón tiếp	1.709	0,09	500	1.000	2
2.1.2	Khu câu lạc bộ, massage, thể dục thẩm mỹ	878	0,05	300	450	1 - 2
2.1.3	Nhà hàng, câu lạc bộ đêm	1.889	0,10	300	600	2
2.1.4	Bể bơi	327	0,02			
2.1.5	Chòi vọng cảnh (5 chòi)	600	0,03	500	500	1
2.2	Khu nghỉ	57.824	3,15	12.340	27.730	1 - 2
2.2.1	Bugalow (26 nhà)	23.462	1,28	2.080	2.080	1
2.2.2	Biệt thự (57 nhà)	34.362	1,87	10.260	25.650	2 - 3
2.3	Không gian xanh	3.772	0,21			
2.3.1	Không gian xanh TDTT	2.115	0,12			
2.3.2	Không gian xanh	1.657	0,09			
2.4	Giao thông	13.343	0,73			
2.4.1	Bãi đỗ xe	501	0,03			
2.4.2	Giao thông	12.842	0,70			
3	Khu đảo 73	994.759	54,17	25.690	99.423	
3.1	Khu sân Golf 18 lỗ	815.920	44,43	3.185	15.925	
3.1.1	Câu lạc bộ golf	14.263	0,78	3.185	15.925	5
3.1.2	Sân golf	801.657	43,65			
3.2	Trung tâm thương mại dịch vụ	4.356	0,24	574	1.148	2
3.2.1	Bến thuyền	527	0,03			
3.2.2	Trung tâm thương mại dịch vụ	3.829	0,21	574	1.148	2
3.3	Khu biệt thự (183 lô)	109.654	5,97	32.940	82.350	2 - 3
3.3.1	Khu biệt thự 1(20 lô)	12.190	0,66	3.600	9.000	2 - 3
3.3.2	Khu biệt thự 2(23 lô)	13.536	0,74	4.140	10.350	2 - 3
3.3.3	Khu biệt thự 3(26 lô)	15.398	0,84	4.680	11.700	2 - 3
3.3.4	Khu biệt thự 4(36 lô)	21.622	1,18	6.480	16.200	2 - 3
3.3.5	Khu biệt thự 5(28 lô)	16.588	0,90	5.040	12.600	2 - 3
3.3.6	Khu biệt thự 6(24 lô)	14.626	0,80	4.320	10.800	2 - 3
3.3.7	Khu biệt thự 7(26 lô)	15.694	0,85	4.680	11.700	2 - 3
3.4	Không gian xanh	20.634	1,12			
3.5	Giao thông	44.195	2,41			
3.5.1	Giao thông	27.244	1,48			

3.5.2	Giao thông nội khu	16.058	0,87			
3.5.3	Bãi đỗ xe	893	0,05			
4	Đảo Yên Bình	191.720	10,44	22.011	67.277	1 - 2
4.1	Khu trung tâm công cộng	17.986	0,98	5.054	8.327	1 - 2
4.1.1	Trung tâm thương mại dịch vụ	6.355	0,35	1.271	2.542	2
4.1.2	Trung tâm văn hóa	1.665	0,09	300	600	2
4.1.3	Nhà hàng bar 1	1.101	0,06	200	400	2
4.1.4	Nhà hàng bar 2	573	0,03	180	180	1
4.1.5	Nhà hàng bar 3	820	0,04	200	400	2
4.1.6	Trung tâm chăm sóc thẩm mỹ, spa, massage	5.563	0,30	2.603	3.905	1 - 2
4.1.7	Cầu lạc bộ bến thuyền	1.330	0,07	300	300	1
4.1.8	Bến thuyền	579	0,03			
4.2	Khu biệt thự (141 biệt thự)	84.784	4,62	23.580	58.950	2 - 3
4.2.1	Đất biệt thự 1 (29 biệt thự)	17.312	0,94	5.220	13.050	2 - 3
4.2.2	Đất biệt thự 2 (21 biệt thự)	12.786	0,70	3.780	9.450	2 - 3
4.2.3	Đất biệt thự 3 (12 biệt thự)	7.242	0,39	2.160	5.400	2 - 3
4.2.4	Đất biệt thự 4 (29 biệt thự)	17.406	0,95	5.220	13.050	2 - 3
4.2.5	Đất biệt thự 5 (18 biệt thự)	10.664	0,58	3.240	8.100	2 - 3
4.2.6	Đất biệt thự 6 (11 biệt thự)	6.755	0,37	180	450	2 - 3
4.2.7	Đất biệt thự cao cấp 1 (10 biệt thự)	6.197	0,34	1.800	4.500	2 - 3
4.2.8	Đất biệt thự cao cấp 2 (11 biệt thự)	6.422	0,35	1.980	4.950	2 - 3
4.3	Không gian xanh	56.487	3,08			
4.3.1	Không gian xanh TDTT	3.195	0,17			
4.3.2	Đảo hoa nhỏ	191	0,01			
4.3.3	Không gian xanh	50.476	2,75			
4.3.4	Sân đường dạo	2.625	0,14			
4.4	Giao thông	32.463	1,77			
5	Đảo Yên Tĩnh	227.827	12,41	33.760	88.946	3
5.1	Bungalow (38 bungalow)	69.476	3,78	10.421	31.263	3
5.2	Trung tâm công cộng	13.291	0,72	1.329	2.658	2
5.3	Khu biệt thự nghỉ dưỡng (175 biệt thự)	104.850	5,71	22.010	55.025	2 - 3
5.3.1	Đất biệt thự nghỉ dưỡng 1 (18 biệt thự)	10.998	0,60	3.240	8.100	2 - 3
5.3.2	Đất biệt thự nghỉ dưỡng 2 (28 biệt thự)	16.592	0,90	3.318	8.295	2 - 3
5.3.3	Đất biệt thự nghỉ dưỡng 3 (17 biệt thự)	10.209	0,56	2.042	5.105	2 - 3
5.3.4	Đất biệt thự nghỉ dưỡng 4 (23 biệt thự)	13.937	0,76	2.787	6.968	2 - 3
5.3.5	Đất biệt thự nghỉ dưỡng 5 (34 biệt thự)	20.570	1,12	4.114	10.285	2 - 3
5.3.6	Đất biệt thự nghỉ dưỡng 6 (54 biệt thự)	32.544	1,77	6.509	16.273	2 - 3
5.4	Cây xanh đường dạo	9.107	0,50			
5.5	Giao thông	31.103	1,69			
6	Khu Đảo tổ hợp khách sạn và giải trí cao cấp	97.442	5,31	9.519	20.908	
6.1	Khách sạn và giải trí cao cấp	44.583	2,43	6.162	17.208	2
6.1.1	Bến thuyền	1.145	0,06			
6.1.2	Cầu lạc bộ bến thuyền	302	0,02	302	302	1
6.1.3	Khu đảo nhà hàng bar	2.171	0,12	434	868	2
6.1.4	Khách sạn và giải trí cao cấp	17.425	0,95	5.306	15.918	3

6.1.5	Bể bơi, không gian bar nước	4.047	0,22			
6.1.6	Cây xanh cảnh quan	14.571	0,79			
6.1.7	Khu đảo cây xanh thể dục thể thao	4.922	0,27	120	120	1
6.2	Khu "Water Resort"	38.852	2,12	3.357	3.700	1 - 2
6.2.1	Khu đảo đón tiếp (11 bugalows)	16.073	0,88	343	686	2
6.2.2	Khu tổ hợp đảo nghỉ dưỡng (3 đảo)	12.167	0,66	1.825	1.825	1
6.2.3	Đảo Spa massage bể bơi	1.843	0,10	369	369	1
6.2.4	Đảo chăm sóc thẩm mỹ	1.589	0,09	318	318	1
6.2.5	Đảo Nhạc	844	0,05	127	127	1
6.2.6	Đảo Hoa	500	0,03	75	75	1
6.2.7	Đảo Nhà hàng	904	0,05	300	300	1
6.2.8	Cây xanh cảnh quan	2.565	0,14			
6.2.9	Sân đường dạo	2.367	0,13			
6.3	Giao thông	14.007	0,76			
7	Khu đảo Bãi Cháy	185.651	10,11	14.379	31.493	
7.1	Khu trung tâm công cộng	9.299	0,51	500	1.000	2
7.1.1	Khu bến thuyền	1.710	0,09			
7.1.2	Cầu lạc bộ du thuyền	500	0,03	500	1.000	2
7.1.3	Cây xanh-đường dạo	7.089	0,39			
7.2	Khu Công viên chuyên đề	123.193	6,71	13.879	30.493	2
7.2.1	Khu đón tiếp	6.812	0,37	300	600	2
7.2.2	Khu dịch vụ - Siêu thị TDTT	9.469	0,52	1.894	3.788	2
7.2.3	Khu các câu lạc bộ	31.076	1,69	6.215	12.430	2
7.2.4	Công viên	75.836	4,13	5.470	13.675	2 - 3
7.3	Cây xanh- sân vườn	24.060	1,31			
7.4	Giao thông	29.099	1,58			
8	Đảo Tân Viên	30.728	1,67	1.200	8.400	50-60m
9	Tổng diện tích	1.836.435	100	120.400	344.935	

- Quy hoạch sử dụng đất trên được lấy theo quy hoạch chi tiết XD tỷ lệ 1/2000 Khu du lịch Quốc tế cao cấp Tân Viên đã được UBND tỉnh Hà Tây (cũ) phê duyệt tại Quyết định số 1768/ QĐ-UBND ngày 25/09/2007).
- Đối với phần diện tích dự kiến quy hoạch đắp mở rộng các đảo (23,6ha) Công ty sẽ xin chủ trương của các cấp có thẩm quyền, trong trường hợp nếu không được chấp thuận Công ty sẽ lập quy hoạch với phần diện tích 158,3 ha theo Quyết định số 1981/QĐ-UBND ngày 28/4/2009 của UBND thành phố Hà Nội.

1.3.2 Phân kỳ đầu tư và phương án kinh doanh:

Dự án Khu du lịch Quốc tế cao cấp Tân Viên với quy mô rộng 183,6 ha, tổng mức đầu tư dự kiến là **3.453.649.150.000** đồng với nhiều khu chức năng hiện đại và quy mô, để dự án đầu tư và triển khai hiệu quả đồng thời phù hợp với điều kiện thực tế, dự án đầu tư xây dựng dự kiến triển khai theo hai bước như sau :

Bước 1: Năm 2011 - 2013

Đầu tư xây dựng hoàn chỉnh toàn bộ hạ tầng và sân golf trên đảo 73 dự án.

Sau khi hoàn thành thi công phần hạ tầng và sân golf dự án được kinh doanh theo phương thức:

Sân Golf sẽ thu từ bán thẻ hội viên và hội phí, bán vé tham quan và chơi Golf cho khách du lịch, giá bán thẻ golf trung bình từ 37.000 USD – 45.000USD/thẻ.

Các khu phân khu chức năng còn lại (biệt thự, resort, khu vui chơi giải trí cao cấp, khu ăn uống vui chơi giải trí...vv) sẽ được bán hết, hoặc một phần cho nhà đầu tư thứ cấp nhằm thu hồi vốn và tái đầu tư xây dựng các công trình kiến trúc giai đoạn 2.

Bước 2: Năm 2014 - 2016

Đầu tư xây dựng các công trình kiến trúc thuộc các đảo Thanh niên, 73, Bãi Cháy, Yên Bình, Yên Tĩnh, Tân Viên và Đảo tổ hợp giải trí cao cấp.

Sau khi hoàn thành các công trình kiến trúc ở các khu chức năng còn lại, dự án được kinh doanh theo phương thức sau:

Nhà hàng, trung tâm đón tiếp, thương mại, công viên chuyên đề sẽ được công ty tổ chức kinh doanh hoặc cho cho nhà đầu tư thứ cấp thuê lại kinh doanh với giá trung bình 15 USD/m2 tháng.

Các khu khách sạn cho khách thuê với giá trung bình 70 USD/đêm, các bungalow được cho khách thuê với giá dự kiến trung bình 200 USD/đêm.

Các lô biệt thự sẽ được bán cho khách hàng với giá dự kiến 13.500.000 đ/m2 nền ngay trong năm thứ nhất.

1.3.3 Tổng mức đầu tư và nguồn vốn đầu tư:

Tổng mức đầu tư.

Tổng mức đầu tư của dự án được tính bắt đầu kể từ khi Dự án bắt đầu chuẩn bị đầu tư đến khi kết thúc xây dựng đưa Dự án vào khai thác sử dụng. Bao gồm các chi phí tư vấn ĐTXD và QLDA, chi phí xây lắp và thiết bị, chi phí đền bù giải phóng mặt bằng dự án, chi phí thuê đất, chi phí đầu tư hạ tầng, chi phí khác, lãi vay trong thời gian XD, chi phí dự phòng và chi phí vốn lưu động ban đầu của dự án.

Tổng mức đầu tư là: **3.453.649.150.000** đồng, cụ thể như sau:

STT	Nội dung	Giá trị trước thuế	Thuế VAT	Giá trị sau thuế
1	Chi phí GPMB và chuyển đổi hồ Suối Hai	300.000.000.000	0	300.000.000.000
2	Chi phí XD	1.788.086.500.000	178.808.610.000	1.966.895.110.000
3	Chi phí thiết bị	301.159.100.000	30.115.900.000	331.275.000.000
4	Chi phí QLDA	50.431.100.000	5.043.230.000	55.474.330.000
5	Chi phí tư vấn đầu tư XD	201.724.100.000	20.172.400.000	221.896.500.000
6	Chi phí khác	294.077.700.000	12.607.860.000	306.685.560.000
	- Chi phí khác không bao gồm lãi vay	126.077.700.000	12.607.860.000	138.685.560.000
	- Lãi vay trong thời gian XD	168.000.000.000		168.000.000.000
7	Chi phí dự phòng	246.747.850.000	24.674.800.000	271.422.650.000
	- Dự phòng chi phí xây lắp	246.747.850.000	24.674.800.000	271.422.650.000
	- Dự phòng lãi vay			
	TỔNG CỘNG	3.182.226.350.000	271.422.800.000	3.453.649.150.000

Nguồn vốn đầu tư dự kiến.

Nguồn vốn đầu tư bao gồm:

+ Vốn chủ sở hữu, nguồn vốn huy động hợp pháp

+ Vốn vay ngân hàng.

Cơ cấu vốn đầu tư Dự án dự kiến như sau:

II	CƠ CẤU VỐN ĐẦU TƯ		3.453.649.150.000	
1	Vốn CSH	đồng	583.407.100.000	16,89%
2	Vốn huy động từ khách hàng	đồng	1.817.242.050.000	52,62%
3	Vốn vay	đồng	1.053.000.000.000	30,49%
4	Trong đó			
	- Vốn vay ngân hàng trong thời gian XD	đồng	885.000.000.000	25,63%
	- Lãi vay ngân hàng trong thời gian XD	đồng	168.000.000.000	4,86%

1.3.4 Hiệu quả kinh tế của dự án.

IV	CÁC CHỈ TIÊU TÀI CHÍNH			
1	Tổng mức đầu tư toàn bộ dự án	đồng	3.453.469.150.000	
2	Doanh thu hàng năm	đồng	463.500.600.000	
3	Tổng doanh thu trước thuế	đồng	13.441.517.513.346	
4	Chi phí vận hành bình quân hàng năm	đồng	183.689.500.000	
5	Tổng chi phí trước thuế	đồng	5.326.995.805.899	
6	Tổng lợi nhuận sau thuế	đồng	6.085.891.280.585	
7	Lợi nhuận bình quân	đồng	243.435.651.223	
8	Suất thu lợi nội tại (IRR)	%	20,64%	> r = 15,01%
9	Hiện giá hệ số thu chi (NPV)	đồng	312.679.062.407	
10	Thời hạn thu hồi vốn			
10.1	Thời gian thu hồi vốn có tính tới hệ số chiết khấu	10 năm	7 tháng	kể từ khi dự án bắt đầu triển khai
10.2	Thời hạn thu hồi vốn nhờ lợi nhuận và khấu hao	10 năm	7 tháng	kể từ khi dự án bắt đầu triển khai
11	Tỷ suất Tổng LN/TMĐT		1,76	
12	Tỷ lệ lợi nhuận/doanh thu		0,45	
III	GIÁ THÀNH XÂY DỰNG			
1	TMĐT/Tổng DT đất dự án	đồng/m ²	1.881.000	
2	Tổng chi phí đầu tư xây dựng biệt thự/Tổng diện tích sàn xây dựng biệt thự	đồng/m ²	6.378.000	Tạm tính (Giá vốn hàng bán)
3	(Tổng chi phí đầu tư xây dựng biệt thự - chi phí tiền đất - lãi vay)/Tổng diện tích sàn biệt thự	đồng/m ²	5.814.000	
4	Tổng chi phí đầu tư xây dựng sân golf/Số thẻ golf	USD/thẻ	35.727	Tạm tính (Giá vốn

				hàng bán)
5	Tổng chi phí đầu tư khách sạn/Số giường	đồng/giường	749.816.000	
6	(Tổng chi phí đầu tư khách sạn - tiền đất - lãi vay)/Tổng số giường	đồng/giường	683.930.000	
7	Tổng chi phí đầu tư bungalow/Tổng diện tích sàn bungalow	đồng/m ²	6.528.000	
8	(Tổng chi phí đầu tư bungalow- chi phí lãi vay - tiền đất)/Tổng diện tích sàn bungalow	đồng/m ²	5.814.000	

1.3.5 Tiến độ thực hiện của dự án:

- Dự kiến Quý II/2011 hoàn thành tất công tác giải phóng mặt bằng, hoàn tất thủ tục giao nhận đất.
- Quý II/2011 hoàn thành công tác lập điều chỉnh quy hoạch và phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 giai đoạn 1 dự án.
- Quý III/2011 hoàn tất công tác lập dự án đầu tư, thiết kế và phê duyệt thiết kế kỹ thuật.
- Trong Quý III/2011 đấu thầu lựa chọn nhà thầu thi công, tư vấn giám sát, dự kiến khởi công công trình trước 19/08/2011.
- Quý IV/2012 bắt đầu đưa dự án vào vận hành khai thác từng phần.
- Quý IV/2016 hoàn thành công tác xây dựng dự án. Thời gian thi công dự án dự kiến khoảng 5 năm.

II. Lập lại quy hoạch chi tiết XD tỷ lệ 1/500 giai đoạn 1:

Do quy mô về dự án thay đổi nên Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 giai đoạn 1 sẽ được lập lại. Công tác lập lại quy hoạch sẽ được triển khai theo hai bước như sau:

- Bước 1: Giao cho Viện Kiến trúc, Quy hoạch đô thị và Nông thôn (là nhà thầu đang lập quy hoạch chi tiết XD tỷ lệ 1/500 theo quy mô 1204,8 ha) lập lại quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 giai đoạn 1 trên diện tích 183,6 ha theo đề án quy hoạch chi tiết XD tỷ lệ 1/2000, và theo chỉ đạo của UBND TP Hà Nội tại công văn số 9252/UBND-XD ngày 15/11/2010 đề trình các cơ quan nhà nước có thẩm quyền xem xét, phê duyệt phục vụ công tác GPMB, thu hồi, giao đất và khởi công dự án.
- Bước 2: Công ty sẽ tìm kiếm một đơn vị tư vấn nước ngoài có nhiều kinh nghiệm trong công tác lập quy hoạch các dự án khu du lịch quốc tế để điều chỉnh lại quy hoạch tổng mặt bằng nhằm khai thác tối đa nguồn tài nguyên đất, tăng hiệu quả đầu tư dự án góp phần nâng cao vị trí và thương hiệu Công ty trên thị trường trong nước cũng như quốc tế.

III. Kết luận và kiến nghị

Thông qua nghiên cứu, phân tích tính toán và xác định hiệu quả kinh tế dự án từ Báo cáo đầu tư điều chỉnh, Công ty PVR đưa ra kết luận về một số nội dung chủ yếu như sau:

Tổng mức đầu tư dự án **3.453.649.150.000** đồng, số vốn chủ sở hữu PVR đầu tư dự án khoảng **583,4** tỷ đồng. Tổng lợi nhuận PVR thu được (tính cho 25 năm hoạt động) là **6.085,8** tỷ đồng, lợi nhuận bình quân năm PVR thu được là **243,4** tỷ đồng, các chỉ tiêu NPV=**312,6** tỷ và IRR= **20,64%** (> r chiết khấu ~ 15,01%) cho thấy dự án là hiệu quả.

Để có cơ sở triển khai các bước tiếp theo về đầu tư xây dựng, HĐQT Công ty kính trình ĐHĐCĐ Công ty xem xét, phê duyệt một số nội dung sau:

- Phê duyệt Báo cáo đầu tư điều chỉnh dự án Khu du lịch Quốc tế cao cấp Tản Viên giai đoạn 1 với tổng mức đầu tư là **3.453.649.150.000** đồng.
- Ủy quyền cho HĐQT thay mặt ĐHĐCĐ phê duyệt các công việc tiếp theo thuộc thẩm quyền ĐHĐCĐ để triển khai dự án.
- Do phần diện tích giai đoạn 1 của dự án là 183,6 ha bằng khoảng 15% so với diện tích lập quy hoạch đã được HĐQT Công ty phê duyệt tại Quyết định số 359/QĐ-PVR ngày 03/06/2008, nên toàn bộ chi phí phần công việc đã thực hiện kể từ khi triển khai thực hiện dự án đến nay sẽ không nằm trong tổng mức đầu tư giai đoạn 1 dự án. Ủy quyền cho HĐQT Công ty quyết định việc phân bổ toàn bộ phần chi phí đã thực hiện ở trên sẽ được phân bổ cho các nhà đầu tư thứ cấp (nếu có) hoặc sẽ đưa vào tổng mức đầu tư giai đoạn 2 của dự án (nếu giai đoạn 2 được cấp có thẩm quyền chấp thuận cho phép triển khai), hoặc sẽ đề nghị Thành phố trừ vào chi phí thuê đất dự án về sau.

(Chi phí phần công việc đã thực hiện xem Phụ lục đính kèm)

- Ủy quyền cho Tổng Giám đốc Công ty căn cứ vào điều kiện thực tế của Công ty xem xét quyết định hình thức đầu tư (đầu tư xây dựng toàn bộ bao gồm hạ tầng, sân golf và công trình kiến trúc, hoặc chuyển nhượng toàn bộ, từng phần dự án sau khi đã hoàn thành bước 1) và phương án kinh doanh theo từng phân kỳ.
- Cho phép lập lại quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 giai đoạn 1 dự án với quy mô 183,6 ha theo hai bước như đã trình bày ở trên.

Kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét phê duyệt.

Trân trọng kính chào!

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu VT, HĐQT.

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
PHÓ CHỦ TỊCH**

(Đã ký)