

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		
	Tổng cộng	70.060,0	89.182,0	34.824,7	49,71%	39,05%

* 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%
	Doanh thu kinh doanh BĐS		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 Phương 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