

Số: 14/2022/BC-HĐQT

Hà Nội, ngày 16 tháng 05 năm 2022

**BÁO CÁO HOẠT ĐỘNG NĂM 2021 VÀ KẾ HOẠCH NĂM 2022  
CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**

*Kính thưa Quý vị cổ đông Công ty CP Bất động sản Dầu khí !*

Tôi xin thay mặt HĐQT Công ty báo cáo Đại hội đồng cổ đông hoạt động của HĐQT năm 2021 và kế hoạch năm 2022, cụ thể như sau:

**I. HOẠT ĐỘNG CỦA HĐQT NĂM 2021**

**1. Báo cáo hoạt động của HĐQT**

- Năm 2021, là năm tiếp tục chịu ảnh hưởng nặng nề bởi đại dịch Covid – 19 với những biến chủng mới. Kinh tế thế giới phục hồi nhưng không đồng đều, chưa bền vững, lạm phát tăng nhanh; thị trường tài chính, tiền tệ biến động mạnh, tiềm ẩn nhiều rủi ro. Ở trong nước bên cạnh những thuận lợi thì đất nước ta cũng phải chống đỡ với khó khăn, thách thức rất lớn do đợt dịch lần thứ 4 với biến chủng Delta có tốc độ lây lan nhanh, nguy hiểm hơn, gây ảnh hưởng nghiêm trọng đến sức khỏe, tính mạng của người dân và các mặt của đời sống kinh tế - xã hội nước ta. Tăng trưởng kinh tế quý III/2021 âm 6%, sang quý IV/2021 đã đạt mức tăng 5,22% và cả năm ước tăng 2,58% (năm 2020 là 2,91%).

- Do ảnh hưởng nghiêm trọng của đại dịch Covid - 19 và lệnh giãn cách xã hội tại các Sở ban, ngành trên địa bàn thành phố nơi Công ty đóng địa chỉ trụ sở và kể cả ở các tỉnh Công ty có triển khai dự án, thêm vào đó phần đa CBNV Công ty bị nhiễm covid – 19 hoặc là F1 phải thực hiện cách ly theo quy định. Vì vậy, tình hình sản xuất của Công ty trong năm bị ngừng trệ đã làm ảnh hưởng lớn đến việc triển khai các công việc, đặc biệt là tiến độ triển khai của các dự án.

- Trước tình hình kinh tế khó khăn nói trên, Hội đồng quản trị với vai trò là cơ quan quản lý Công ty thay mặt các cổ đông đã điều hành chính xác, linh hoạt, kịp thời, thích ứng với diễn biến khó lường của đại dịch Covid – 19 theo đúng tinh thần các nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông.

- Trong năm 2021, HĐQT đã tiến hành họp 16 phiên, trong đó có 04 phiên họp trực tiếp và 12 phiên lấy phiếu xin ý kiến các thành viên HĐQT bằng văn bản để kịp thời đưa ra các quyết định thuộc thẩm quyền nhằm đảm bảo các hoạt động của Công ty đạt hiệu quả và đúng tiến độ (đính kèm Phụ lục số 01 các NQ, QĐ của HĐQT ban hành trong năm 2021).

- HĐQT đã thực hiện tốt vai trò của mình thông qua việc hỗ trợ tích cực cho công tác điều hành của Ban Tổng giám đốc, có những chỉ đạo, giám sát chặt chẽ hoạt động của Ban giám đốc trong việc tổ chức, triển khai, thực hiện các nghị quyết, quyết định của HĐQT và Đại hội đồng cổ đông.

- HĐQT hoạt động đã tuân thủ đúng theo các quy chế, quy định của Công ty và các quy định pháp luật hiện hành, đồng thời luôn tôn trọng nguyên tắc làm việc tập thể.



- Các thành viên HĐQT thực hiện các nhiệm vụ của mình một cách cẩn trọng, trung thực, vì lợi ích cao nhất của cổ đông và Công ty. Luôn chịu trách nhiệm cá nhân về phần việc của mình và cùng chịu trách nhiệm trước Đại hội đồng cổ đông. Các nghị quyết, quyết định của HĐQT ban hành đều dựa trên sự thống nhất 100% hoặc đa số các ý kiến của các thành viên.

## 2. Công tác giám sát của HĐQT đối với Ban Tổng giám đốc Công ty.

Trong năm 2021, HĐQT thực hiện công tác giám sát hoạt động của Ban Tổng giám đốc thông qua việc:

- Theo dõi, đôn đốc việc thực hiện và tiến độ hoàn thành các chỉ tiêu SXKD mà Ban Tổng giám đốc Công ty đã đặt ra;

- Đồng thời, tăng cường công tác kiểm tra, giám sát việc thực hiện các bước trong quá trình thực hiện, triển khai các dự án đầu tư, kịp thời phát hiện và khắc phục các điểm yếu, tạo đà cho sự phát triển bền vững của Công ty. Ngoài ra, HĐQT luôn yêu cầu Ban Tổng giám đốc Công ty báo cáo thường kỳ và đột xuất kết quả kinh doanh và các hoạt động khác của Công ty.

- Trong năm qua, Ban Tổng giám đốc Công ty đã nỗ lực, tổ chức, triển khai thực hiện đúng các chủ trương từ các nghị quyết, quyết định của HĐQT và Đại hội đồng cổ đông; điều hành linh hoạt, hiệu quả trong các hoạt động mọi mặt của Công ty; có những quyết định kịp thời đối với các công việc thuộc thẩm quyền và thực hiện tốt các quy chế, quy định của Công ty...v.v

## 3. Kết quả hoạt động SXKD năm 2021

a). Bảng tổng hợp một số chỉ tiêu chính

(Đơn vị tính: Triệu đồng)

TT	Các chỉ tiêu	KH 2021	Thực hiện 2021	Tỷ lệ hoàn thành (%)
1	<b>Giá trị đầu tư phát triển</b>	<b>147.822</b>	<b>16.590</b>	<b>11,3</b>
2	<b>Doanh thu</b>	<b>89.780</b>	<b>19.138</b>	<b>21,3</b>
2.1	<i>Dự án Khu nhà ở Tân Thành</i>	13.860	0	0
2.2	<i>Dự án 97-99 Láng Hạ</i>	66.780	17.537	26,3
2.3	<i>Doanh thu từ hoạt động tài chính, hoạt động khác</i>	9.140	1.601	17,5
3	<b>Lợi nhuận trước thuế</b>	<b>16.995</b>	<b>(39.078)</b>	
4	<b>Lợi nhuận sau thuế</b>	<b>15.995</b>	<b>(39.403)</b>	
5	<b>Tỷ lệ chia cổ tức</b>	<b>7%</b>	<b>0%</b>	

b). Nhận xét đánh giá:

- Trong bối cảnh khó khăn chồng chất khó khăn, tình hình thế giới và trong nước có những diễn biến nhanh chóng, phức tạp, khó lường nhất là phải chịu ảnh hưởng nặng nề bởi đại dịch Covid – 19 với những biến chủng mới. Với sự phối hợp nhịp nhàng theo tinh thần thống nhất trong quản lý và điều hành, đảm bảo đoàn kết nội bộ, tăng cường sự hỗ trợ nhau trong lãnh đạo, chỉ đạo vì sự phát triển chung của Công ty giữa HĐQT và Ban Tổng giám đốc, Công ty đã thích ứng linh hoạt với những diễn

biên khó lường của đại dịch Covid – 19 để đảm bảo duy trì sự ổn định của Công ty và từng bước phục hồi sản xuất nhằm đảm bảo được quyền lợi cho các cổ đông của Công ty.

- Việc thu thuế TNDN khi doanh nghiệp thực hiện chính sách thực hiện xã hội hóa thu hút đầu tư xây dựng, cải tạo chung cư cũ: Công ty đã được UBND TP Hà Nội giao làm Chủ đầu tư thực hiện “Dự án đầu tư xây dựng lại Khu tập thể cũ 97 – 99 Láng Hạ, Đống Đa, Hà Nội” tại Quyết định số 2580/QĐ-UBND ngày 29/05/2009 của UBND TP Hà Nội về việc chấp thuận đầu tư Dự án xây dựng lại Khu tập thể cũ 97 – 99 Láng Hạ, Đống Đa, Hà Nội. Trong đó chấp thuận cho Công ty CP Bất động sản Dầu khí được hưởng các cơ chế ưu đãi theo quy định tại Quyết định số 48/2008/QĐ-UBND ngày 28/07/2008 về việc Ban hành Quy chế cải tạo, xây dựng lại các chung cư cũ bị hư hỏng, xuống cấp trên địa bàn TP Hà Nội.

Trong quá trình thực hiện Dự án Công ty đã luôn tuân thủ các nội dung về nghĩa vụ tài chính, về ưu đãi đầu tư, về kê khai thuế đúng quy định tại Nghị quyết 34/2007/NQ-CP, Quyết định 48/2008/QĐ-UBND và Quyết định 2580/QĐ-UBND. Tuy nhiên, theo Biên bản làm việc ngày 21/05/2021 giữa Đoàn thanh tra Bộ Tài chính, Cục thuế TP Hà Nội và Công ty CP Bất động sản Dầu khí, Đoàn Thanh tra Bộ Tài chính có quan điểm không chấp thuận cho Công ty hưởng ưu đãi thuế TNDN theo quy định tại Nghị quyết 34/2007/NQ-CP của Chính phủ, Quyết định 48/QĐ-UBND và Quyết định 2580/QĐ-UBND của UBND TP Hà Nội. Đoàn thanh tra Bộ Tài chính dựa trên cơ sở Luật thuế TNDN số 14/2008/QH12 có hiệu lực từ ngày 01/01/2009 (có quy định không ưu đãi thuế TNDN đối với thu nhập từ chuyển nhượng bất động sản) nên Đoàn thanh tra Bộ Tài chính cho rằng một phần nội dung của Nghị quyết số 34/2007/NQ-CP và Quyết định 48/2008/QĐ-UBND hết hiệu lực, cụ thể là nội dung ưu đãi thuế TNDN tại Nghị quyết 34/2007/NQ-CP và Quyết định 48/2008/QĐ-UBND hết hiệu lực. Đoàn Thanh tra Bộ Tài chính kiến nghị truy thu, phạt chậm nộp và phạt vi phạm hành chính Công ty CP Bất động sản Dầu khí tổng số tiền là: 28.098.004.075 đồng.

Công ty CP Bất động sản Dầu khí đã có văn bản gửi Bộ Tài chính, Tổng Cục thuế, UBND TP Hà Nội và các Sở, Ban, ngành có liên quan để kiến nghị về nội dung ý kiến của Đoàn Thanh tra Bộ Tài chính nêu trên. UBND TP Hà Nội đã có văn bản chỉ đạo các Sở, Ban, ngành kiểm tra, báo cáo về nội dung kiến nghị của Công ty CP Bất động sản Dầu khí về việc ưu đãi thuế TNDN của Dự án đầu tư xây dựng lại Khu tập thể 97 – 99 Láng Hạ, Đống Đa, Hà Nội.

Hội đồng quản trị Công ty sẽ tiếp tục chỉ đạo Ban điều hành Công ty cử cán bộ bám sát UBND TP Hà Nội và các Sở, Ban, ngành có liên quan để nhận được phúc đáp các kiến nghị của Công ty.

#### **4. Thù lao và chi phí hoạt động của HĐQT, Ban kiểm soát năm 2021**

Thực hiện theo Nghị quyết số 26/2021/NQ-ĐHĐCĐ ngày 20/05/2021 của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2021.

*(Chi tiết tại Tờ trình số 11/2022/TTr-HĐQT ngày 16/05/2022 của HĐQT Công ty)*

#### **5. Tiền lương, thưởng của Ban Tổng giám đốc năm 2021**

Tổng lương, thu nhập của Ban Tổng giám đốc đã trả năm 2021, số tiền: 694.919.540 đồng.

## **II. CÁC KẾ HOẠCH, ĐỊNH HƯỚNG CỦA HĐQT NĂM 2022**

### **1. Định hướng chiến lược hoạt động của Công ty trong năm 2022**



- Năm 2022, đại dịch Covid – 19 chưa kết thúc, tuy nhiên hiện nay ở nước ta tỷ lệ tử vong do dịch bệnh rất thấp, tỷ lệ tiêm vaccin của nước ta cao vì vậy Chính phủ đang yêu cầu Bộ Y tế nghiên cứu, đánh giá và căn cứ tình hình dịch để chuyển biện pháp phòng chống, dịch Covid – 19 từ bệnh truyền nhiễm nhóm A sang bệnh truyền nhiễm nhóm B. Nhà nước và Chính phủ cũng tích cực thực hiện các chính sách an sinh xã hội và hỗ trợ người dân, doanh nghiệp gặp khó khăn, mục tiêu tăng trưởng GDP năm 2022 là 6 – 6,5%. Chúng ta có cơ sở để tin vào triển vọng của năm 2022, tuy nhiên năm 2022 cũng dự báo là năm có thể xảy ra lạm phát. Do vậy, chủ trương của HĐQT Công ty cần tập trung đảm bảo sự ổn định Công ty; đồng thời có những giải pháp chỉ đạo, điều hành linh hoạt, thích ứng kịp thời trong từng giai đoạn thực hiện để tiếp tục vượt qua khó khăn, thách thức nhằm hoàn thành tốt các chỉ tiêu kế hoạch SXKD năm 2022.

- Tiếp tục quan tâm bảo vệ quyền lợi hợp pháp cho các cổ đông Công ty.

- Tập trung chỉ đạo, giám sát việc thực hiện các hoạt động SXKD và đầu tư các dự án; hỗ trợ Ban Tổng Giám đốc trong việc thực hiện các chỉ tiêu, nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông.

- Nâng cao hiệu quả sử dụng vốn, đảm bảo huy động đủ vốn và sử dụng vốn an toàn, đúng mục đích, kiểm soát tốt chi phí.

- Tiếp tục duy trì và phát triển hoạt động SXKD, tìm kiếm các dự án mới, chú trọng các hoạt động liên doanh, liên kết với các đối tác trong và ngoài nước để đảm bảo chiến lược phát triển lâu dài của Công ty. Đồng thời, nâng cao hiệu quả hoạt động theo hướng: đầu tư - dịch vụ, đa dạng hóa các hoạt động kinh doanh.

- Tiếp tục đẩy mạnh hoạt động đào tạo, phát triển nguồn nhân lực, đáp ứng yêu cầu phát triển trong giai đoạn tiếp theo.

- Thực hiện chăm lo đời sống cho CBNV; xây dựng văn hoá doanh nghiệp, xây dựng đội ngũ lao động có trình độ chuyên môn, tinh, gọn; bên cạnh đó còn quan tâm đến việc xây dựng môi trường làm việc chuyên nghiệp nhằm tạo được sự gắn bó lâu dài giữa người lao động với doanh nghiệp.

## 2. Dự kiến các chỉ tiêu chính của kế hoạch năm 2022:

STT	NỘI DUNG	Đơn vị tính	Kế hoạch 2022
<b>I</b>	<b>Chỉ tiêu đầu tư phát triển</b>	<b>Triệu đồng</b>	<b>63.676</b>
1	Đầu tư các dự án phát triển và xây dựng cơ bản	Triệu đồng	63.676
2	Đầu tư trụ sở mới Công ty, mua sắm TSCĐ	Triệu đồng	
<b>II</b>	<b>Chỉ tiêu tổng doanh thu</b>	<b>Triệu đồng</b>	<b>86.463</b>
1	Doanh thu từ các công trình, dự án	Triệu đồng	85.963
2	Doanh thu từ hoạt động tài chính, hoạt động khác	Triệu đồng	500
<b>III</b>	<b>Chỉ tiêu chi phí</b>		
1	Giá vốn hàng bán	Triệu đồng	58.743
2	Chi phí quản lý doanh nghiệp, chi phí khác	Triệu đồng	10.800

IV	Chỉ tiêu lợi nhuận		
1	Lợi nhuận trước thuế TNDN	Triệu đồng	16.920
2	Thuế TNDN	Triệu đồng	3.384
3	Lợi nhuận sau thuế	Triệu đồng	13.536
3.1	Lợi nhuận sau thuế phân phối cho Vinaconex	Triệu đồng	5.629
3.2	Lợi nhuận sau thuế Petrowaco được hưởng	Triệu đồng	7.907
4	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối cuối năm trước chuyển sang	Triệu đồng	(21.908)
5	Lợi nhuận lũy kế chưa phân phối đến cuối năm	Triệu đồng	(14.001)
V	Chỉ tiêu tài chính khác		
	Các khoản phải nộp ngân sách	Triệu đồng	35.000

### III. KẾT LUẬN

Kính thưa Quý vị cổ đông!

Trên đây là Báo cáo hoạt động của HĐQT năm 2021 và các kế hoạch, định hướng năm 2022, kính trình Đại hội đồng cổ đông thông qua.

T/M HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ  
CHỦ TỊCH



Thân Thế Sơn





## CÁC NGHỊ QUYẾT, QUYẾT ĐỊNH CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ NĂM 2021

Stt.	Số Nghị quyết/ Quyết định	Ngày	Nội dung	Tỷ lệ thông qua
1	03/2021/QĐ-HĐQT	10/03/2021	V/v Thông qua thời gian tổ chức ĐHĐCĐ thường niên năm 2021	100%
2	07/2021/QĐ-HĐQT	20/03/2021	V/v Triệu tập Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2021	100%
3	07/2021/QĐ-HĐQT	30/03/2021	V/v Phê duyệt giá trị QT đợt 2 các gói thầu “Thi công xây dựng, cung cấp, lắp đặt hệ thống Busway, dây cáp, nối đất, tủ điện” và gói thầu “Cung cấp, lắp đặt thiết bị của hệ thống trạm phát điện dự phòng” đã được kiểm toán thuộc Dự án đầu tư xây dựng lại Khu tập thể cũ 97 – 99 Láng Hạ, Đống Đa, Hà Nội	100%
4	09/2021/NQ-HĐQT	07/04/2021	V/v Thực hiện chi trả nốt cổ tức năm 2018 và chi trả 50% cổ tức của năm 2019	100%
5	11/2021/NQ-HĐQT	09/04/2021	V/v Thực hiện chi trả nốt cổ tức năm 2018 và chi trả 50% cổ tức của năm 2019	100%
6	14/2021/NQ-HĐQT	28/04/2021	V/v Thông qua Dự thảo tài liệu ĐHĐCĐ thường niên năm 2021	100%
7	15/2021/QĐ-HĐQT	12/05/2021	V/v Thành lập Ban Kiểm tra tư cách cổ đông ĐHĐCĐ thường niên năm 2021	100%
8	24/2021/NQ-HĐQT	24/05/2021	V/v Bầu Chủ tịch HĐQT nhiệm kỳ 2021-2026	100%
9	31/2021/NQ-HĐQT	09/06/2021	V/v Công tác nhân sự	100%
10	32/2021/QĐ-HĐQT	09/06/2021	V/v Bổ nhiệm Người phụ trách quản trị Công ty	100%
11	33/2021/QĐ-HĐQT	09/06/2021	V/v Cử người đại diện phần vốn của Công ty CP Bất động sản Dầu khí tại Công ty CP Phát triển Nhân lực, thương mại và du lịch Viwaseen và tham gia thành viên HĐQT tại Công ty CP Phát triển nhân lực, thương mại và du lịch Viwaseen.	100%
12	35/2021/QĐ-HĐQT	22/06/2021	V/v Phân phối tiền thưởng năm 2020	100%
13	38/2021/QĐ-HĐQT	02/07/2021	V/v Phê duyệt điều chỉnh phương án di chuyển trụ sở Công ty	100%

14	39/2021/QĐ-HĐQT	02/07/2021	V/v Phê duyệt dự toán điều chỉnh bổ sung giai đoạn thiết kế bản vẽ thi công hạng mục kiến trúc, cơ điện từ tầng 1 đến tầng kỹ thuật dịch vụ	100%
15	40/2021/QĐ-HĐQT	16/07/2021	V/v Phê duyệt bổ sung dự toán chi phí hoạt động của CN Công ty CP Bất động sản Dầu khí – Ban điều hành DA 59 – 63 Huỳnh Thúc Kháng giai đoạn GPMB và hoàn thành công tác chuẩn bị đầu tư từ ngày 01/05/2021 đến ngày 31/12/2021	100%
16	42/2021/QĐ-HĐQT	28/07/2021	V/v Phê duyệt quyết toán đợt 3 một số chi phí gói thầu thuộc Dự án 97 – 99 Láng Hạ	100%
17	46/2021/NQ-HĐQT	22/11/2021	V/v Công tác cán bộ	100%
18	51/2021/NQ-HĐQT	24/12/2021	V/v Thông qua BC ước thực hiện nhiệm vụ SXKD năm 2021, kế hoạch SXKD năm 2022 và một số nội dung khác	100%



Số: 47./2022/BC-PW

Hà Nội, ngày 16 tháng 05 năm 2022

## BÁO CÁO TỔNG KẾT

### HOẠT ĐỘNG SXKD NĂM 2021 VÀ KẾ HOẠCH SXKD NĂM 2022

*Kính thưa Quý vị cổ đông!*

Tôi xin thay mặt Ban Tổng giám đốc Công ty CP Bất động sản Dầu khí xin trân trọng báo cáo Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2022 kết quả hoạt động SXKD năm 2021 và kế hoạch SXKD năm 2022, cụ thể như sau:

#### Phần 1: TÌNH HÌNH THỰC HIỆN KẾ HOẠCH SXKD NĂM 2021

##### 1. Tóm tắt những nét chính về tình hình kinh tế Việt Nam và thị trường bất động sản trong năm 2021

###### 1.1 Tình hình kinh tế Việt Nam

Năm 2021, nền kinh tế Việt Nam cũng như toàn cầu chịu ảnh hưởng nặng nề từ đại dịch Covid-19, đợt bùng phát dịch Covid-19 từ cuối tháng 4 năm 2021 tại Việt Nam với biến chủng mới có tốc độ lây lan nhanh chóng, nguy hiểm diễn biến phức tạp tại nhiều địa phương, ảnh hưởng nghiêm trọng đến đời sống, an toàn của người dân và phát triển kinh tế- xã hội; sản xuất kinh doanh bị đình trệ; nhiều hoạt động kinh tế, văn hóa, xã hội bị ảnh hưởng nghiêm trọng; Hàng triệu lao động bị thiếu hoặc mất việc làm, thu nhập giảm sâu. Bên cạnh đó, biến đổi khí hậu, thời tiết cực đoan, thiên tai, lũ lụt ... cũng gây thiệt hại nặng nề, tác động tiêu cực đến sản xuất và đời sống.

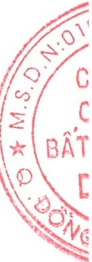
###### 1.2 Thị trường bất động sản

Năm 2021, mặc dù chịu ảnh hưởng nặng nề của dịch bệnh và những khó khăn nêu trên, nhưng tăng trưởng của Việt Nam cả năm ước đạt 2,58%.

Tổ chức Y tế Thế giới, cộng đồng quốc tế đánh giá cao và cho rằng Việt Nam nằm trong số ít các quốc gia kiểm soát tốt dịch bệnh, có cách làm đúng, kịp thời, hiệu quả, chi phí thấp, có những quyết sách đúng đắn, linh hoạt, đồng bộ và hiệu quả. Việt Nam đã thành công trong ứng phó đại dịch và duy trì khá tốt động lực tăng trưởng kinh tế, bảo đảm an sinh xã hội năm 2021; đây là nền tảng để Việt Nam tự tin tiếp tục trở thành nước có mức tăng trưởng kinh tế cao hàng đầu của khu vực trong năm 2022.

Thị trường bất động sản năm 2022 vẫn còn có những thách thức trước mắt, nhưng cũng sẽ có nhiều cơ hội để phát triển.

Thách thức đầu tiên là việc kiểm soát dịch bệnh trên phạm vi toàn cầu và tốc độ phục hồi nền kinh tế trong nước trong thời gian tới. Thứ hai là việc triển khai có hiệu quả và sớm đi vào cuộc sống những cơ chế, chính sách đã được nghiên cứu, sửa đổi để tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong đầu tư, kinh doanh bất động sản thời gian qua. Tuy nhiên, bên cạnh các thách thức như trên thì cơ hội phát triển của thị trường bất động sản vẫn rất lớn, đó là tình hình chính trị ổn định; kinh tế vĩ mô phát triển ổn định; xu thế dịch chuyển hoạt động sản xuất, kinh doanh, làm việc của các tổ chức, cá nhân nước ngoài vào Việt Nam; thị



trường nhà ở vẫn có nhu cầu cao và cùng với các cơ chế, chính sách, pháp luật đã được sửa đổi, bổ sung (đã được ban hành cũng như sắp được ban hành) sớm được triển khai thực hiện, đi vào thực tế thì thị trường bất động sản sẽ tiếp tục phát triển ổn định, lành mạnh, đồng thời sẽ là bản lề mở ra thời kỳ phát triển mới của thị trường bất động sản trong hoàn cảnh, điều kiện mới.

## 2. Đánh giá tổng quát về hoạt động SXKD của Công ty năm 2021

### 2.1 Những tồn tại và khó khăn

- Tình hình triển khai một số dự án chưa đáp ứng tiến độ kế hoạch đề ra.

- Các thủ tục chuẩn bị đầu tư, thực hiện đầu tư vẫn còn rườm rà và chưa cụ thể; Chi phí thực hiện và thời gian kéo dài; Tại một số dự án đang triển khai công tác GPMB còn gặp nhiều khó khăn; Các quy định, chính sách, hướng dẫn của các cơ quan có thẩm quyền chưa thực sự hỗ trợ doanh nghiệp do đó công tác triển khai các thủ tục về đầu tư, xây lắp, đất đai, GPMB... rất vất vả và kéo dài cũng đã ảnh hưởng một phần đến kế hoạch SXKD của Công ty.

- Năm 2021, trong bối cảnh dịch covid-19 bùng phát, kinh tế xã hội bị ảnh hưởng, Công ty cũng không tránh khỏi và gặp rất nhiều khó khăn trong quá trình triển khai kế hoạch SXKD, các công trình, dự án nhiều lúc phải tạm dừng, giãn tiến độ, để đảm bảo công tác phòng chống dịch theo chỉ đạo của Chính phủ, UBND Thành phố Hà Nội; các Cơ quan công sở làm việc online, hạn chế tiếp xúc, hội họp nên việc giải trình, báo cáo và xử lý các hồ sơ, văn bản pháp lý chậm kéo dài dẫn đến tiến độ thực hiện đầu tư, chuẩn bị đầu tư tại các dự án không đạt theo kế hoạch đề ra.

### 2.2 Một số chỉ tiêu chính về kết quả SXKD của Công ty trong năm 2021:

(Đơn vị tính: Triệu đồng)

Stt	Các chỉ tiêu chính	Kế hoạch năm 2021	Thực hiện năm 2021	Tỷ lệ % hoàn thành so với KH năm 2021	Ghi chú
1	Giá trị đầu tư phát triển các dự án	147.322	16.590	11,26%	
1.1	Dự án Khu nhà ở Tân Thành	10.600	539	5,1%	
1.2	Dự án 97-99 Láng Hạ	11.285	11.285	100%	Tcty Vinaconex góp vốn theo tỷ lệ 45%
1.3	Dự án 59-63 Huỳnh Thúc Kháng	38.000	1.620	4,2%	Cty Phục Hưng góp vốn theo tỷ lệ 45%

1.4	Dự án C1 Thành Công	30.000	725	2.4%	Liên danh Chủ đầu tư, trong đó Petrowaco góp vốn theo tỷ lệ 30% - Tổng giá trị thực hiện của liên danh trong năm 2021 là: 2,418 tỷ
1.5	Dự án xây dựng Chợ Giang	52.437	977	1.86%	Petrowaco tham gia đầu tư theo tỷ lệ góp vốn là 45%
1.6	Công tác phát triển dự án	2.000	0		
1.7	Di chuyển & Đầu tư trụ sở mới Công ty	3.000	1.444	48.13%	
<b>2</b>	<b>Doanh thu</b>	<b>89,780</b>	<b>19.138</b>	<b>21.31%</b>	
2.1	Dự án Khu nhà ở Tân Thành	13.860	0		
2.2	Dự án 97-99 Láng Hạ	66.780	17.537	26.26%	
2.3	Doanh thu từ hoạt động tài chính, hoạt động khác	9.140	1.601	17.51%	
<b>3</b>	<b>Lợi nhuận trước thuế</b>	<b>16.995</b>	<b>-39.078</b>		
<b>4</b>	<b>Lợi nhuận sau thuế</b>	<b>15.995</b>	<b>-39.403</b>		
<b>5</b>	<b>Tỷ lệ chia cổ tức</b>	<b>7%</b>	<b>0%</b>		

### 3. Tình hình triển khai các dự án đầu tư của Công ty năm 2021

#### 3.1. Dự án đầu tư xây dựng lại khu tập thể cũ 97-99 Láng Hạ, Đống Đa, Hà Nội:

- Đã hoàn thành công tác thi công tại hiện trường đối với hạng mục điều chỉnh bổ sung hệ thống PCCC từ Tầng 1 đến Tầng KTDV theo yêu cầu của cơ quan có thẩm quyền; Triển khai hồ sơ, thủ tục phục vụ công tác nghiệm thu PCCC từ Tầng 1 đến Tầng KTDV.

- Triển khai hoàn thiện hồ sơ pháp lý, hồ sơ quản lý chất lượng các gói thầu của Dự án để hoàn thiện công tác nghiệm thu đưa Tòa nhà vào sử dụng trong năm 2022.

- Hoàn thiện các thủ tục thực hiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đợt 1 cho các khách hàng mua căn hộ thương mại tại Dự án.

- Hoàn thiện hồ sơ và thực hiện công tác thanh quyết toán các gói thầu.

- Công tác bán hàng và thu hồi vốn: đã thực hiện bán được trên 90% số lượng căn hộ và sàn thương mại dịch vụ.

- Tiếp tục thực hiện các công tác quản lý sau đầu tư tại Dự án.

- Tiến hành thực hiện công tác bảo hành, bảo trì thiết bị các hạng mục chung đã hết thời gian bảo hành, theo kế hoạch được duyệt.

- Trong năm 2021, Công ty đã phối hợp cùng Liên danh Vinaconex nhiều lần làm việc với Thanh tra Bộ tài chính về kết luận “Công ty không được hưởng ưu đãi thuế thu nhập doanh nghiệp tại Dự án 97-99 Láng Hạ”. Công ty đã gửi văn bản đến các cơ quan chức năng (Ủy ban Dân nguyện và Ủy ban Tư pháp của Quốc Hội; Bộ Tài chính; Tổng cục Thuế, Thành Ủy Hà Nội, UBND Thành phố Hà Nội) và làm việc với liên ngành Hà Nội (Cục Thuế, Sở Xây dựng, Sở Tài chính) để kiến nghị về việc Công ty tiếp tục được hưởng ưu đãi thuế thu nhập doanh nghiệp theo quyết định chấp thuận đầu tư của dự án.

### 3.2. Dự án đầu tư xây dựng lại Khu tập thể cũ 59-63 Huỳnh Thúc Kháng:

- Công tác điều chỉnh Quy hoạch Tổng mặt bằng và phương án kiến trúc sơ bộ: do tình hình dịch bệnh Covid-19 và quy định giãn cách xã hội, nên việc tiếp xúc với toàn bộ người dân tại toàn nhà xin điều chỉnh Tổng mặt bằng và phương án kiến trúc dự án theo yêu cầu của Sở Quy hoạch - Kiến trúc Công ty chưa thực hiện được.

- Bên cạnh đó, mặc dù Công ty đã tổ chức nhiều cuộc họp, đối thoại tuy nhiên cho đến nay Ban đại diện các hộ dân chưa phối hợp trong việc triển khai các nội dung liên quan đến dự án với lý do chưa thống nhất được hệ số tái định cư (các hộ dân đề nghị hệ số tái định cư tối thiểu là 2,35 lần; Trên cơ sở phương án kinh tế và đảm bảo hiệu quả của dự án, Công ty Petrowaco đề xuất hệ số tái định cư là 2,2 lần).

### 3.3. Dự án Khu nhà ở Dầu khí, Huyện Tân Thành, Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu:

- Tổ chức Khảo sát, đánh giá lại hiện trạng dự án và Lập dự toán, kế hoạch thi công, khắc phục và sửa chữa hệ thống Hạ tầng kỹ thuật (*thảm mìn đường giao thông trong Dự án, khôì phục lại hệ thống Điện, Nước, Cây xanh của Dự án*) để phục vụ công tác bàn giao hệ thống Hạ tầng kỹ thuật cho địa phương và cơ quan chuyên ngành quản lý theo quy định.

- Tập trung kinh doanh sản phẩm còn lại Dự án (*Lô đất Văn phòng, Trung tâm thương mại, nhà hàng*).

- Cũng do tình hình dịch bệnh Covid-19 bùng phát mạnh ở các tỉnh phía Nam, các địa phương thực hiện giãn cách xã hội kéo dài nhiều tháng đồng thời những quy định nghiêm ngặt về phòng chống dịch, việc đi lại ra vào dự án rất khó khăn nên việc triển khai kế hoạch thi công, khắc phục và sửa chữa hệ thống Hạ tầng kỹ thuật (*thảm mìn đường giao thông trong Dự án, khôì phục lại hệ thống Điện, Nước, Cây xanh của Dự án*) không thực hiện được cũng như công tác kinh doanh sản phẩm còn lại tại dự án (*Lô đất Văn phòng, Trung tâm thương mại, nhà hàng*) đã không hoàn thành được theo đúng kế hoạch năm 2021.

**3.4.** Dự án xây dựng mới chung cư nguy hiểm C1 Thành công, Hà Nội (Dự án Công ty tham gia liên danh Chủ đầu tư thực hiện dự án, với tỷ lệ góp vốn là 30%):

- Triển khai công tác kinh doanh các sản phẩm còn lại tại dự án.
- Thực hiện công tác thanh quyết toán các gói thầu.
- Làm việc với UBND Thành phố Hà Nội và các Sở, Ban ngành chức năng về việc hỗ trợ kinh phí thuê nhà tạm cư cho các hộ dân tại dự án, tuy nhiên đến nay vẫn chưa có sự thống nhất và quyết định cuối cùng của UBND TP Hà Nội về nội dung này.

**3.5.** Dự án Đầu tư xây dựng Chợ Giang, thị trấn Thổ Tang, huyện Vĩnh Tường, Vĩnh Phúc (Dự án liên danh Công ty cổ phần Bất động sản Dầu khí tham gia đầu tư với tỷ lệ góp vốn là 45%):

- Phê duyệt nhiệm vụ thiết kế điều chỉnh quy hoạch chi tiết chợ Giang tỷ lệ 1/500; Nhà thầu Tư vấn lập hồ sơ quy hoạch chi tiết điều chỉnh tỷ lệ 1/500 và lập báo cáo nghiên cứu khả thi.

- Làm việc với UBND tỉnh Vĩnh Phúc, Sở Kế hoạch – Đầu tư, Sở Xây dựng tỉnh Vĩnh Phúc, UBND huyện Vĩnh Tường để được chấp thuận giao nghiên cứu điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500; Thực hiện xin ý kiến các hộ tiểu thương và các tổ chức có liên quan về quy hoạch điều chỉnh theo quy định.

- Triển khai các thủ tục, hồ sơ để báo cáo và làm việc với UBND huyện Vĩnh Tường, UBND tỉnh Vĩnh Phúc về đề nghị tỉnh gia hạn thời gian thực hiện dự án theo Hợp đồng số 01/2017/HDDAĐTSDĐ; Hiện UBND tỉnh Vĩnh Phúc giao Sở Kế hoạch – Đầu tư chủ trì, phối hợp các đơn vị có liên quan kiểm tra, đề xuất, báo cáo UBND tỉnh quyết định.

- Do tình hình dịch bệnh COVID-19 bùng phát và diễn biến phức tạp kéo dài trên địa bàn tỉnh Vĩnh Phúc nên công tác xin ý kiến các tổ chức, cá nhân về quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 điều chỉnh dự án chợ Giang bị kéo dài dẫn tới các bước giải phóng mặt bằng tiếp theo không thực hiện được.

#### **4. Các nội dung khác:**

**4.1.** Công tác di chuyển trụ sở mới Công ty: Triển khai thi công, cải tạo lắp đặt nội thất trụ sở văn phòng làm việc mới của công ty tại Tòa nhà C1 Thành Công và đã hoàn thành xong trong tháng 12/2021

**4.2.** Công tác thu hồi công nợ tại Dự án Khu nhà ở cao cấp Dầu khí Hoà Bình:

Công ty Petrowaco đã nhiều lần làm việc, gửi văn bản đến bà Lương Hoàng Lan – đại diện nhóm cá nhân tham gia góp vốn tại dự án, Công ty CP Đô thị sinh thái Dầu khí Hòa Bình yêu cầu thanh toán các khoản công nợ (*tổng giá trị công nợ khoảng 10 tỷ đồng bao gồm cả khoản lãi trả chậm*) theo cam kết và Nghị quyết của HĐQT Công ty Petrowaco. Tuy nhiên, đến nay bà Lương Hoàng Lan và Công ty CP Đô thị sinh thái Dầu khí Hòa Bình vẫn chưa thanh toán đối với khoản công nợ này.

**4.3.** Công tác quản lý và theo dõi cổ đông: Thực hiện tốt công tác công bố thông tin đối với công ty đại chúng theo quy định của Ủy ban Chứng khoán Nhà Nước và Sở Giao dịch chứng khoán Hà Nội; Năm 2021 tuy có nhiều ảnh hưởng của dịch covid-19 nhưng giá trị cổ phiếu của Công ty nói chung giữ được ổn định và có tăng so với mệnh giá năm 2020.

**4.4.** Công tác thực hiện phòng chống dịch Covid - 19:

- Toàn thể CBNV công ty đã thực hiện nghiêm túc việc giãn cách xã hội theo yêu cầu của UBND Thành phố Hà Nội; Tuân thủ nguyên tắc 5K tại văn phòng làm việc và tại các công trình dự án của công ty.

- Công ty đã tổ chức làm việc online trong thời gian giãn cách đảm bảo công việc không bị gián đoạn, hoạt động chung của công ty được xuyên suốt.

- CBNV công ty mặc dù còn nhiều khó khăn nhưng đã tham gia đóng góp, ủng hộ quỹ phòng chống Covid - 19, hỗ trợ vùng dịch... theo đề xuất của công đoàn và các đoàn thể.

## **5. Nhận xét, đánh giá chung về thực hiện kế hoạch năm 2021:**

- Kế hoạch SXKD năm 2021 cơ bản không đạt được các chỉ tiêu đề ra, nguyên nhân chính được cho là do ảnh hưởng của dịch covid - 19. Năm 2021, dịch Covid - 19 bùng phát mạnh tại các tỉnh phía Nam và trên toàn quốc, các địa phương thực hiện giãn cách xã hội trong nhiều tháng (trong đó có các địa phương mà Công ty đang triển khai thực hiện dự án như: Bà Rịa-Vũng Tàu, Vĩnh Phúc, Hà Nội), dừng mọi hoạt động, các cơ quan chính quyền và các đơn vị doanh nghiệp làm việc online, bên cạnh đó các quy định về phòng chống dịch trong giai đoạn mới (hạn chế tiếp xúc, hội họp đông người, quy định đi lại giữa các vùng dịch,...) cũng đã ảnh hưởng rất lớn đến toàn bộ công tác triển khai các dự án đầu tư của công ty, do đặc thù các dự án của Công ty đang trong giai đoạn chuẩn bị đầu tư, GPMB, thi công hoàn thiện... nên đã làm chậm tiến độ triển khai thực hiện, ảnh hưởng đến công tác thu hồi nguồn vốn tại các dự án, các chỉ tiêu về doanh thu lợi nhuận không đạt theo kế hoạch.

- Đối với chỉ tiêu lợi nhuận năm 2021 không hoàn thành theo kế hoạch (lỗ 25,7 tỷ) nguyên nhân chính do ảnh hưởng bởi khoản dự phòng phải trả chi phí khác phải nộp thuế TNDN tại Dự án 97 – 99 Láng Hạ Công ty đã tạm tính theo kiến nghị của Thanh tra Bộ Tài chính trong thời gian chờ phúc đáp của UBND TP Hà Nội và các Sở ban ngành có liên quan.

## **6. Công tác tài chính:**

### **6.1. Công tác tài chính**

- Thực hiện việc lập và nộp các báo cáo tài chính đầy đủ và kịp thời theo quy định hiện hành;

- Thực hiện đúng các quy định pháp luật hiện hành về công tác tài chính – kế toán;

- Có kế hoạch và thu xếp đủ nguồn vốn cho các dự án của Công ty;

- Đối với việc truy thu thuế TNDN tại DA 97 – 99 Láng Hạ theo kiến nghị của Đoàn Thanh tra Bộ Tài chính :

Đoàn Thanh tra Bộ Tài chính có quan điểm không chấp thuận cho Công ty CP Bất động sản Dầu khí hưởng ưu đãi thuế TNDN theo quy định tại Nghị quyết 34/2007/NQ-CP của Chính phủ, Quyết định 48/QĐ-UBND và Quyết định 2580/QĐ-UBND của UBND TP Hà Nội. Lý do Đoàn thanh tra Bộ Tài chính không chấp nhận ưu đãi thuế TNDN phát sinh từ Dự án của Công ty CP Bất động sản Dầu khí dựa trên cơ sở Luật thuế TNDN số 14/2008/QH12 có hiệu lực từ ngày 01/01/2009 (có quy định không ưu đãi thuế TNDN đối với thu nhập từ chuyển nhượng bất động sản) nên Đoàn thanh tra Bộ Tài chính cho rằng một phần nội dung của Nghị quyết số 34/2007/NQ-CP và Quyết định 48/2008/QĐ-UBND hết hiệu lực, cụ thể là nội dung ưu đãi thuế TNDN tại Nghị quyết 34/2007/NQ-CP và Quyết định 48/2008/QĐ-UBND hết hiệu lực. Đoàn Thanh tra Bộ Tài chính kiến nghị truy thu, phạt chậm nộp và phạt vi phạm hành chính Công ty CP Bất động sản Dầu khí tổng số tiền là: 28.098.004.075 đồng (trong đó: truy thu thuế từ năm 2018 đến năm 2020, số tiền: 20.359.197.265 đồng; phạt chậm nộp, số tiền: 3.666.967.357 đồng; phạt vi phạm hành chính, số tiền: 4.071.839.453 đồng).

Trong thời gian chờ ý kiến kết luận của UBND TP Hà Nội và căn cứ kiến nghị của Đoàn Thanh tra Bộ Tài chính, Công ty đã thực hiện việc tạm tính và ghi nhận vào chi phí khác năm 2021 và khoản dự phòng phải trả số tiền nêu trên. Công ty sẽ thực hiện việc hồi tố báo cáo tài chính theo quy định tại chuẩn mực kế toán Việt Nam số 29 khi có Quyết định cuối cùng của UBND TP Hà Nội và cơ quan Thuế.

### **6.2. Công tác đầu tư góp vốn**

- Tính đến thời điểm hiện tại Công ty đã tham gia góp vốn vào 02 Công ty với số tiền là 4.000.000.000 đồng, chi tiết như sau:

+ Công ty CP Phát triển nhân lực, Thương mại và Du lịch Viwaseen (Viwaseen.TMC): 1.500.000.000 tỷ đồng.

+ Công ty CP Xăng dầu Dầu khí Phú Thọ: 2.500.000.000 đồng. Kể từ khi góp vốn Công ty đã được nhận cổ tức 01 lần với tỷ lệ 5% .

- Căn cứ tình hình sản xuất kinh doanh, cho đến thời điểm hiện tại Công ty đã thực hiện việc trích lập dự phòng với khoản đầu tư góp vốn vào 02 đơn vị trên với số tiền là: 2,3 tỷ đồng.

- Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2021 đã chấp thuận chủ trương thoái vốn tại hai đơn vị trên. Tuy nhiên, Công ty vẫn chưa thực hiện được công tác thoái vốn do giá trị cổ phiếu tại các đơn vị đó thấp và là các đơn vị được ít nhà đầu tư quan tâm.

## **7. Một số công tác khác :**

### **7.1. Công tác tổ chức**

- Tổng số nhân viên hiện nay: 28 người

Trong đó:

+ Cộng tác viên: 03 người

+ CBCNV: 25 người

- Thực hiện tiết giảm chi phí trong các hoạt động của Công ty.

- Thực hiện tốt công tác công bố thông tin đối với công ty đại chúng theo Quy định của Ủy ban Chứng khoán Nhà Nước và Sở Giao dịch chứng khoán Hà Nội.

### **7.2. Công tác Đảng - Đoàn**

- Do tình hình phức tạp của Dịch Covid 19 kéo dài trong năm 2021, Công ty luôn tuân thủ chặt chẽ các quy định của nhà nước liên quan đến phòng chống dịch Covid 19. Thực hiện các biện pháp bảo đảm an toàn không gian làm việc, các biện pháp phòng hộ y tế phòng chống dịch cho tất cả các cán bộ nhân viên văn phòng Công ty và các Công trình, Dự án của Công ty theo đúng chỉ đạo của Chính phủ và UBND Thành phố Hà Nội,

- Duy trì sinh hoạt Đảng thường kỳ; Tổ chức chương trình “Về nguồn” cho các đồng chí Đảng viên của Chi bộ.

- Tham gia hưởng ứng các phong trào ủng hộ đồng bào lũ lụt tại các tỉnh phía bắc và miền trung, giải cứu nông sản đối với các địa phương bị ảnh hưởng bởi dịch Covid-19.

- Công ty phối hợp cùng Công đoàn thăm hỏi hỗ trợ và động viên kịp thời đến với gia đình CBNV có người thân bị Covid- 19 và có hoàn cảnh khó khăn trong suốt thời gian dịch bệnh diễn biến phức tạp trên địa bàn.

- Đoàn viên thanh niên trong công ty luôn tham gia hưởng ứng nhiệt tình với các hoạt động do Đoàn TN Công ty, Tổng công ty Viwassen phát động.

## **Phần II. XÂY DỰNG KẾ HOẠCH SXKD NĂM 2022**

### **1. Nhiệm vụ thực hiện kế hoạch**

- Bám sát tình hình biến động của nền kinh tế, công tác kiểm soát dịch covid-19 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 dự án trọng điểm của Công ty như Dự án Đầu tư xây dựng chợ Giang- Thị trấn Thổ Tang- Huyện Vĩnh Tường- Tỉnh Vĩnh Phúc; Đẩy mạnh công tác

GPMB Dự án 59-63 Huỳnh Thúc Kháng; Hoàn thành công tác kinh doanh các sản phẩm còn tồn đọng và kết thúc đầu tư các dự án 97-99 Láng Hạ, dự án C1 Thành Công-Hà nội, Dự án Khu nhà ở dầu khí -Thị Phú Mỹ- Tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

- Đẩy mạnh công tác tìm kiếm phát triển dự án (*Khu đô thị, khu công nghiệp, đầu tư nhà máy cấp nước sạch...*) tại các địa phương có tiềm năng, dự án có hiệu quả kinh tế, phù hợp với nguồn vốn và tình hình SXKD của Công ty.

- 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 triển khai thực tế các dự án.

## **2. Công tác triển khai các dự án đầu tư:**

### **2.1. Dự án đầu tư xây dựng lại Khu tập thể cũ 97 - 99 Láng Hạ, Đống Đa, Hà Nội:**

- Làm việc với UBND Thành phố Hà Nội và các cơ quan chức năng để giải quyết dứt điểm đối với việc thực hiện ưu đãi thuế TNDN tại dự án 97-99 Láng Hạ

- Tiếp tục triển khai kinh doanh bán các sản phẩm còn lại;

- Hoàn thành công tác nghiệm thu hệ thống PCCC từ Tầng 1 đến tầng KT-DV theo quy định trong quý II/2022;

- Hoàn thành công tác nghiệm thu đưa vào sử dụng khu văn phòng từ tầng 1 đến tầng kỹ thuật dịch vụ theo quy định trong quý III/2022;

- Hoàn thành công tác thanh quyết toán với các nhà thầu;

- Quyết toán vốn đầu tư và phân chia lợi nhuận theo nội dung hợp tác đầu tư với Tcty Vinaconex;

- Tổ chức Hội nghị nhà chung cư lần đầu, thành lập Ban quản trị tòa nhà và bàn giao kinh phí bảo trì và các nội dung công việc có liên quan cho Ban quản trị toàn nhà theo đúng quy định hiện hành;

- Hoàn thành công tác cấp sổ đỏ cho toàn bộ khách hàng và các hộ dân tái định cư tại dự án;

- Công tác quản lý sau đầu tư: Quản lý vận hành tòa nhà và thực hiện công tác bảo trì bảo hành cho đến khi thành lập Ban quản trị tòa nhà theo quy định;

- Hoàn thành công tác bàn giao 274 m<sup>2</sup> đất đã tách ra khỏi dự án cho UBND phường Láng Hạ.

### **2.2. Dự án đầu tư xây dựng lại Khu tập thể cũ 59-63 Huỳnh Thúc Kháng:**

- Tiếp tục tiếp xúc, vận động người dân để xin ý kiến đồng thuận với đề xuất điều chỉnh Tổng mặt bằng và phương án kiến trúc, làm căn cứ để triển khai công tác GPMB của Dự án;

- Sau khi các chính sách mới về xây dựng, cải tạo lại chung cư cũ của Chính phủ được UBND Thành phố Hà Nội hướng dẫn áp dụng, Công ty sẽ phối hợp cùng đối tác hợp tác đầu tư nghiên cứu, rà soát lại phương án kinh tế của dự án làm cơ sở điều chỉnh cơ chế GPMB (nếu có) và xây dựng lại kế hoạch, tiến độ triển khai công tác GPMB của dự án.

- Triển khai công tác GPMB.

### **2.3. Dự án Khu nhà ở Dầu khí, Huyện Tân Thành, Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu:**

- Tập trung hoàn thành công tác kinh doanh Lô đất Văn phòng, Trung tâm thương mại, nhà hàng tại dự án để sớm thu hồi nguồn vốn;

- Đánh giá, phân tích ưu nhược điểm giữa phương án trả tiền thuê đất hàng năm và phương án thi công khắc phục sửa chữa hệ thống Hạ tầng kỹ thuật bàn giao cho địa phương để có cơ sở triển khai thực hiện phù hợp với tình hình thực tế trong giai đoạn hiện nay.

### **2.4. Dự án xây dựng mới chung cư nguy hiểm C1 Thành công, Hà Nội:**

- Tiếp tục đẩy mạnh công tác bán các sản phẩm còn lại tại dự án;



- Thực hiện cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất đối với các khách hàng và các hộ dân tại dự án;
- Hoàn thành công tác kiểm toán ;
- Tổ chức hội nghị nhà chung cư, thành lập Ban quản trị tòa nhà theo quy định;
- Bám sát các cơ quan chức năng để tiếp tục xin giảm kinh phí thuê nhà tạm cư cho các hộ dân trong thời gian thực hiện dự án.

**2.5. Dự án Đầu tư xây dựng Chợ Giang, Thị trấn Thổ Tang, Huyện Vĩnh Tường, Vĩnh Phúc:**

- Triển khai hồ sơ, tổ chức Thi công hạng mục phòng cháy chữa cháy Chợ tạm và nghiệm thu Chợ tạm đưa vào sử dụng để phục vụ công tác GPMB;
- Hoàn thành việc gia hạn thời gian thực hiện dự án theo Hợp đồng số 01/2017/HĐĐAĐTSSĐ;
- Hoàn thành phê duyệt QHCT tỷ lệ 1/500 điều chỉnh;
- Hoàn thành phê duyệt hồ sơ báo cáo nghiên cứu khả thi;
- Triển khai công tác giải phóng mặt bằng;
- Chuẩn bị hồ sơ, thủ tục thi công gói thầu Hạ tầng kỹ thuật, điện chiếu sáng.

### **3. Công tác phát triển dự án:**

Năm 2022, một số dự án của công ty đã kết thúc đầu tư do vậy để làm tiền đề cho kế hoạch phát triển của Công ty trong những năm tới, Công ty sẽ đẩy mạnh công tác tìm kiếm và phát triển dự án (*các dự án về nhà ở, khu đô thị, khu công nghiệp, đầu tư nhà máy cấp nước sạch*), đánh giá lựa chọn các cơ hội, dự án đầu tư có quy mô phù hợp với năng lực tài chính, nguồn vốn và kế hoạch sản xuất kinh doanh của Công ty Petrowaco.

### **4. Công tác tài chính:**

#### **4.1. Công tác tài chính**

- Xây dựng kế hoạch đảm bảo nguồn vốn năm 2022 cho các dự án đang triển khai đầu tư đáp ứng yêu cầu về tiến độ và phù hợp tình hình thực tế.
- Thực hiện lập và nộp các báo cáo tài chính, các công tác tài chính – kế toán khác đầy đủ và kịp thời theo đúng các quy định pháp luật hiện hành.

#### **4.2. Công tác thu hồi công nợ đối với Dự án Khu nhà ở cao cấp Dầu khí Hoà Bình:**

Công ty tiếp tục làm việc với bà Lương Hoàng Lan – đại diện nhóm cá nhân tham gia góp vốn và Công ty CP Đô thị sinh thái Dầu khí Hòa Bình đồng thời sẽ nghiên cứu phương án để có kế hoạch thu hồi khoản công nợ đạt hiệu quả.

#### **4.3. Đối với phần vốn góp tại các Công ty:**

- Trong năm 2022, Công ty cổ phần Bất động sản Dầu khí kiến nghị Đại hội cổ đông:
- Tiếp tục chấp thuận chủ trương thoái vốn tại Công ty CP Phát triển nhân lực, Thương mại và Du lịch Viwaseen; Công ty CP Xăng dầu Dầu khí Phú Thọ- Pvoil Phú Thọ;
  - Ủy quyền và giao cho Hội đồng quản trị Công ty thực hiện các công việc liên quan đến công tác thoái vốn tại 02 đơn vị nêu trên với mục tiêu bảo toàn nguồn vốn trên cơ sở quỹ dự phòng đã được lập, công khai, minh bạch và tuân thủ đúng các quy định của pháp luật hiện hành;

#### **4.4 Đối với việc ưu đãi thuế TNDN tại Dự án 97 – 99 Láng Hạ:**

Trong năm 2022 Công ty sẽ tiếp tục làm việc và bám sát UBND TP Hà Nội, các Sở, Ban, ngành có liên quan để có phúc đáp chính thức về việc được ưu đãi thuế TNDN tại dự án 97 – 99 Láng Hạ hay không.

Trong trường hợp Công ty không được hưởng ưu đãi thuế TNDN tại dự án và khi có quyết định cuối cùng của UBND TP Hà Nội, cơ quan Thuế, Công ty sẽ thực hiện các nghĩa vụ về thuế và các công tác tài chính khác theo đúng quy định của pháp luật.

## 5. Công tác tổ chức, đoàn thể:

- Công tác Đảng: Tiếp tục phát hiện và bồi dưỡng quần chúng ưu tú để kết nạp vào Đảng theo quy định của Đảng ủy cấp trên.

- Công tác Công đoàn, đoàn thanh niên:

+ Tiếp tục phát huy và củng cố vai trò của Công đoàn Công ty, tổ chức các chương trình dã ngoại, nghỉ mát... tăng tính gắn bó, đoàn kết trong Công ty, đảm bảo quyền lợi cho người lao động nhằm góp phần đẩy mạnh các hoạt động SXKD.

+ Hưởng ứng các phong trào thi đua lao động, phong trào xã hội, do chính quyền địa phương, các tổ chức phát động...

- Tổ chức nghiên cứu tìm hiểu đánh giá thị trường bất động sản trong nước, bồi dưỡng đào tạo cán bộ nhằm nâng cao kiến thức, kinh nghiệm trong lĩnh vực đầu tư, kinh doanh để phục vụ công tác SXKD, công tác đầu tư các dự án và định hướng phát triển lâu dài của Công ty.

**6. Dự kiến một số chỉ tiêu chính về kế hoạch SXKD năm 2022 của Công ty (chi tiết được trình bày tại các Phụ lục kèm theo):**

### 6.1. Chỉ tiêu đầu tư phát triển các dự án

Chỉ tiêu đầu tư xây dựng cơ bản trong năm 2022 sẽ chủ yếu tập trung vào việc triển khai dự án Đầu tư xây dựng chợ Giang, Thị trấn Thổ Tang, Huyện Vĩnh Tường, Tỉnh Vĩnh Phúc.

Vốn đầu tư dự kiến trong năm 2022 là: **63,676 tỷ đồng.**

### 6.2. Chỉ tiêu doanh thu và lợi nhuận

- Doanh thu trong năm 2022 dự kiến đạt khoảng 86,463 tỷ đồng, cụ thể như sau:

+ Dự án 97-99 Láng Hạ, Đống Đa, Hà Nội dự kiến: 67,579 tỷ đồng.

+ Dự án Khu nhà ở Dầu khí tại Huyện Tân Thành dự kiến: 12,474 tỷ đồng.

+ Dự án Cải tạo chung cư cũ C1 Thành Công dự kiến: 5,910 tỷ đồng.

+ Doanh thu từ hoạt động tài chính, hoạt động khác dự kiến: 500 triệu đồng.

- Với mức doanh thu trên, lợi nhuận trước thuế thu nhập doanh nghiệp của Công ty trong năm 2022 dự kiến đạt 16,920 tỷ đồng, tương ứng với mức lợi nhuận sau thuế là 13,536 tỷ đồng.

### 6.3. Kế hoạch chi trả cổ tức còn lại của năm 2019 và cổ tức của năm 2020:

Trên cơ sở chính sách thực hiện xã hội hóa thu hút đầu tư xây dựng, cải tạo chung cư cũ Công ty đã được UBND TP Hà Nội giao làm Chủ đầu tư thực hiện “Dự án đầu tư xây dựng lại Khu tập thể cũ 97 – 99 Láng Hạ, Đống Đa, Hà Nội” tại Quyết định số 2580/QĐ-UBND ngày 29/05/2009. Trong đó chấp thuận cho Công ty được hưởng các cơ chế ưu đãi theo quy định tại Quyết định số 48/2008/QĐ-UBND ngày 28/07/2008 về việc Ban hành Quy chế cải tạo, xây dựng lại các chung cư cũ bị hư hỏng, xuống cấp trên địa bàn TP Hà Nội.

Từ năm 2009 đến năm 2020 Công ty đã hoàn thành việc xây dựng đưa tòa nhà vào sử dụng theo đúng Quyết định số 2580/QĐ-UBND ngày 29/05/2009 của UBND TP Hà Nội, đồng thời thực hiện đúng nghĩa vụ tài chính, về ưu đãi đầu tư, về kê khai thuế theo quy định tại Nghị quyết 34/2007/NQ-CP, Quyết định 48/2008/QĐ-UBND và Quyết định 2580/QĐ-UBND. Trong 7/2020 Cục thuế TP Hà Nội đã tiến hành thanh tra thuế tại Công ty và Cục thuế TP Hà Nội đã ghi nhận mức ưu đãi, miễn giảm thuế TNDN của Công ty. Tuy nhiên, đến năm 2021 Đoàn Thanh tra Bộ Tài chính thanh tra lại kết quả thanh tra của Cục thuế TP Hà Nội không chấp thuận cho Công ty CP Bất động sản Dầu khí hưởng ưu đãi thuế TNDN theo quy định tại Nghị quyết 34/2007/NQ-CP của Chính phủ, Quyết định 48/QĐ-UBND và Quyết định 2580/QĐ-UBND của UBND TP Hà Nội, kiến nghị truy thu, phạt chậm nộp và phạt vi phạm hành chính Công ty với tổng số tiền gần 29 tỷ đồng.

Công ty CP Bất động sản Dầu khí khẳng định đã thực hiện đúng theo các quy định tại Nghị quyết 34/2007/NQ-CP của Chính phủ, Quyết định 48/QĐ-UBND và Quyết định

2580/QĐ-UBND. Hiện nay, Công ty vẫn tiếp tục có kiến nghị gửi UBND TP Hà Nội và các Sở, Ban, ngành có liên quan về nội dung trên.

Đây là một vấn đề bất khả kháng ảnh hưởng trực tiếp đến nguồn lợi nhuận của Công ty và kế hoạch chi trả cổ tức, vì vậy Công ty sẽ có báo cáo Hội đồng quản trị và Đại hội đồng cổ đông Công ty khi nhận được quyết định chính thức của cơ quan Thuế và cấp có thẩm quyền.

### **Phần III. MỘT SỐ GIẢI PHÁP CƠ BẢN ĐỂ HOÀN THÀNH KẾ HOẠCH SXKD NĂM 2022**

- Thường xuyên liên lạc, trao đổi và tiếp thu các ý kiến cũng như sự hỗ trợ từ phía Tổng Công ty Viwaseen (là cổ đông sáng lập), và các cổ đông lớn khác trong công tác sản xuất kinh doanh nói chung và công tác đầu tư nói riêng;

- Mặc dù tình hình kiểm soát dịch bệnh Covid – 19 đang có nhiều tiến triển tuy nhiên năm 2022 dự kiến sẽ vẫn còn nhiều khó khăn do dịch Covid-19 chưa chấm dứt. Do vậy, Công ty sẽ luôn cập nhật tình hình biến động kinh tế - xã hội nói chung, thị trường bất động sản nói riêng và các dự báo, trên cơ sở đó phân tích kỹ lưỡng về hiệu quả kinh tế của từng dự án trong từng giai đoạn cụ thể để có giải pháp đầu tư và kinh doanh phù hợp cũng như kịp thời chỉ đạo triển khai các dự án đang thực hiện nhằm đảm bảo đúng kế hoạch đề ra.

- Bám sát vào tình hình SXKD của Công ty, tiếp tục thực hiện việc hoàn thiện bộ máy nhân sự, các cán bộ chuyên môn để đảm bảo đáp ứng yêu cầu sản xuất kinh doanh. Nâng cao năng lực quản lý chuyên môn, nghiệp vụ, tạo điều kiện, khuyến khích việc học tập nâng cao trình độ - tổ chức tập huấn cho cán bộ.

- Tiếp tục nghiên cứu, hoàn chỉnh các quy chế, quy định của Công ty như: quy chế lương, quy chế tài chính, quy chế hoạt động cho các Ban Quản lý dự án, Chi nhánh trực thuộc...v.v trong từng giai đoạn cụ thể, phù hợp với tình hình thực tế và các chính sách mới của Nhà nước để đem lại hiệu quả cho quá trình đầu tư dự án, đảm bảo động viên người lao động nhằm nâng cao năng suất lao động và hiệu quả công việc.

### **Phần IV. KẾT LUẬN – KIẾN NGHỊ**

Kính thưa Quý vị cổ đông !

1. Do ảnh hưởng bởi khoản chi phí khác và dự phòng phải trả khoản thuế TNDN tại Dự án 97 – 99 Láng Hạ theo kiến nghị của thanh tra Bộ Tài chính, do vậy các chỉ tiêu tài chính năm 2021 không đạt theo kế hoạch. Vì vậy, Công ty kiến nghị Đại hội đồng cổ đông chấp thuận chủ trương:

- Điều chỉnh kế hoạch năm 2021 không thực hiện việc chi trả cổ tức cho cổ đông năm 2021 và không thực hiện việc trích lập các Quỹ như kế hoạch đã được Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2021 thông qua ngày 20/05/2021.

- Đối với phần cổ tức còn phải chi trả của năm 2019 (tỷ lệ 4%) và cổ tức của năm 2020 (tỷ lệ 10%) theo Nghị quyết Đại hội cổ đông: Công ty sẽ thực hiện chi trả khi đảm bảo nguồn tài chính và có đủ điều kiện chi trả theo quy định của Pháp luật.

2. Năm 2022 được đánh giá là vẫn tiếp tục khó khăn do ảnh hưởng từ đại dịch Covid -19, đồng thời để đảm bảo nguồn vốn tập trung cho công tác triển khai các dự án trọng điểm đang đầu tư của công ty cũng như đẩy mạnh công tác phát triển dự án mới, Công ty kiến nghị HĐQT Công ty sẽ không thực hiện việc chi trả cổ tức cho cổ đông trong năm 2022 và tỷ lệ cổ tức năm 2022 là 0%.

3. Kiến nghị Đại hội đồng cổ đông ủy quyền cho HĐQT Công ty xem xét, nghiên cứu và phê duyệt chủ trương đầu tư/hoặc hợp tác đầu tư đối với các dự án có hiệu quả kinh tế, quy mô phù hợp với năng lực tài chính của Công ty để kịp thời nắm bắt được các cơ hội đầu tư trong quá trình tìm kiếm, phát triển dự án.

4. Ban lãnh đạo Công ty cũng mong muốn nhận được sự phối hợp của các cổ đông, các tổ chức Công đoàn, Đoàn Thanh niên đặc biệt là tinh thần trách nhiệm, lao động sáng tạo, đoàn kết, đồng lòng của mỗi cán bộ, người lao động trong Công ty để Công ty hoàn thành xuất sắc các chỉ tiêu kế hoạch SXKD năm 2022 và tiếp tục đưa giá trị cổ phiếu (PWA), thương hiệu Công ty Petrowaco ngày một lớn mạnh trên sàn giao dịch đáp ứng kỳ vọng của các cổ đông.

Trên đây là báo cáo Ban Tổng giám đốc Công ty về tình hình thực hiện kế hoạch SXKD năm 2021 và nhiệm vụ kế hoạch SXKD năm 2022. Chúng tôi mong nhận được ý kiến tham gia góp ý của các Quý vị cổ đông để công tác điều hành SXKD năm 2022 được triển khai thực hiện theo đúng kế hoạch.

Thay mặt Lãnh đạo Công ty cổ phần Bất động sản Dầu khí, tôi xin kính chúc các vị khách quý, các quý vị cổ đông sức khỏe và chúc cuộc họp ĐHĐCĐ thành công rực rỡ.

Xin trân trọng cảm ơn các Quý vị Cổ đông tham dự cuộc họp.

TỔNG GIÁM ĐỐC 



Nguyễn Thái Hoàng

**PHỤ LỤC 1**  
**BÁO CÁO THỰC HIỆN KẾ HOẠCH SXKD VÀ ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN**

ĐVT: Triệu đồng

TT	Các chỉ tiêu chủ yếu	Kế hoạch năm 2021	Thực hiện năm 2021	% Thực hiện so với KH năm	Kế hoạch năm 2022
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)
<b>I</b>	<b>Giá trị SXKD</b>				
1	GT SX Xây lắp				
2	GT SXCN, VLXD (giá hiện hành)				
3	GT Khảo sát - Thiết kế - Tư vấn				
4	Giá trị sản xuất và KD khác				
5	Tổng giá trị kim ngạch XNK				
<b>II</b>	<b>Giá trị đầu tư phát triển</b>	<b>147.322</b>	<b>16.590</b>	<b>11,26%</b>	<b>63.676</b>
<b>III</b>	<b>Tổng doanh thu</b>	<b>89.780</b>	<b>19.138</b>	<b>21,32%</b>	<b>86.463</b>
1	DT từ công trình, dự án	80.640	17.537	21,75%	85.963
2	DT SXCN, VLXD (giá hiện hành)				
3	DT Khảo sát - Thiết kế - Tư vấn				
4	Doanh thu khác	9.140	1.601	17,52%	500
<b>IV</b>	<b>Lợi nhuận thực hiện</b>				
	<i>Lợi nhuận trước thuế</i>	<i>16.995</i>	<i>-39.078</i>		<i>16.920</i>
	<i>Lợi nhuận sau thuế</i>	<i>15.995</i>	<i>-39.403</i>		<i>13.536</i>
<b>V</b>	<b>Tỷ lệ chia cổ tức</b>	<b>7%</b>	<b>-</b>		<b>-</b>



**PHỤ LỤC 2 - BÁO CÁO TÌNH HÌNH THỰC HIỆN KẾ HOẠCH SXKD NĂM 2021  
& KẾ HOẠCH SXKD NĂM 2022**

đơn vị tính: triệu đồng

TT	Tên Dự án	Thông số chủ yếu của Dự án						Kế hoạch năm 2021	Thực hiện năm 2021	Kế hoạch năm 2022	Ghi chú
		Địa điểm	Khởi công	Kế hoạch hoàn thành	Tổng mức đầu tư	3	4				
1	2							7	8	9	10
	<b>Tổng cộng</b>						1.660.257	147.322	16.590	63.676	
<b>I</b>	<b>Dự án do Công ty làm Chủ đầu tư</b>										
1	Dự án khu nhà ở cao cấp đầu Khí Tân Thành	Huyện Tân Thành tỉnh Bà Rịa, Vũng Tàu	Quý III/2009		235.000		10.600	539	2.400		
2	Dự án cải tạo chung cư cũ 97 Láng Hạ	97 - 99 Láng Hạ, Đống Đa, Hà Nội	Quý I/2016	Quý IV/2021	803.757		11.285	11.285			
3	Dự án cải tạo chung cư cũ 59-63 Huyện Thúc Kháng	59-63 Huyện Thúc Kháng, Đống Đa, Hà Nội	chưa khởi công		227.500		38.000	1.620	30.000		
4	Dự án C1 Thành Công (Liên danh Chủ đầu tư).	C1 Thành Công, Hà Nội	2010		394.000		30.000	725	8.274		- Tổng giá trị thực hiện của liên danh trong năm 2021 là: 2,418 tỷ - Theo thống nhất của liên danh về Kế hoạch giá trị đầu tư năm 2022 là: 27.582 tỷ, trong đó: Petrowaco góp vốn 30%.
<b>II</b>	<b>Dự án Công ty tham gia góp vốn đầu tư</b>										
1	Dự án đầu tư xây dựng Chợ Giang	Thị trấn Thổ Tang, Vĩnh Phúc	chưa khởi công				52.437	977	17.847		Theo thống nhất của liên danh về Kế hoạch giá trị đầu tư năm 2022 là: 39.660 tỷ, trong đó: Petrowaco góp vốn 45%.
<b>III</b>	<b>Các nội dung khác</b>										
1	Công tác phát triển dự án						2.000		2.000		
2	Di chuyển & Đầu tư trụ sở mới Công ty	C1 Thành Công, Hà Nội	Tháng 11/2021	Tháng 12/2021			3.000	1.444	3.155		





**PHỤ LỤC 3 - KẾ HOẠCH CÁC CHỈ TIÊU CHÍNH CHO NĂM 2022**

STT	NỘI DUNG	Đơn vị tính	Kế hoạch 2021	Thực hiện 2021	Kế hoạch 2022
1	2	3	4	5	6
<b>I</b>	<b>Chỉ tiêu đầu tư phát triển</b>	triệu đồng	<b>147.822</b>	<b>16.590</b>	<b>63.676</b>
1	Đầu tư các dự án phát triển và xây dựng cơ bản	triệu đồng	147.322	16.590	63.676
2	Đầu tư mua sắm TSCĐ+công cụ, dụng cụ	triệu đồng	500		
<b>II</b>	<b>Chỉ tiêu tổng doanh thu, thu nhập khác</b>	triệu đồng	<b>89.780</b>	<b>19.138</b>	<b>86.463</b>
<b>1</b>	<b>Doanh thu từ các công trình, dự án</b>	triệu đồng	<b>80.640</b>	<b>17.537</b>	<b>85.963</b>
1.1	Dự án 97 Láng Hạ	triệu đồng	66.780	17.537	67.579
1.2	Dự án khu nhà ở Dầu khí Tân thành	triệu đồng	13.860	-	12.474
1.3	Dự án C1 Thành Công	triệu đồng			5.910
<b>2</b>	<b>Doanh thu từ hoạt động tài chính, hoạt động khác</b>	triệu đồng	<b>9.140</b>	<b>1.601</b>	<b>500</b>
<b>III</b>	<b>Giá vốn hàng bán</b>	triệu đồng	<b>63.785</b>	<b>20.481</b>	<b>58.743</b>
1	Giá vốn hàng bán DA 97 - 99 Láng Hạ		56.985	20.481	51.943
2	Giá vốn hàng bán DA Khu nhà ở Dầu khí Tân Thành		6.800		6.800
<b>IV</b>	<b>Chỉ tiêu chi phí</b>		<b>9.000</b>	<b>37.735</b>	<b>10.800</b>
1	Chi phí quản lý doanh nghiệp	triệu đồng	8.000	9.620	9.800
2	Chi phí bán hàng	triệu đồng	1.000	-	1.000
3	Chi phí khác	triệu đồng		28.115	
<b>V</b>	<b>Chỉ tiêu lợi nhuận</b>				
1	Lợi nhuận trước thuế TNDN	triệu đồng	16.995	(39.078)	16.920
2	Thuế TNDN	triệu đồng	1.000	325	3.384
3	Lợi nhuận sau thuế	triệu đồng	15.995	(39.403)	13.536
3.1	Lợi nhuận phân phối cho Vinaconex	triệu đồng	4.408	13.648	5.629
3.2	Lợi nhuận sau thuế được hưởng của Petrowaco	triệu đồng	11.587	(25.755)	7.907
4	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối cuối năm chuyển sang	triệu đồng	3.847	3.847	(21.908)
5	Tổng lợi nhuận chưa phân phối đến cuối năm	triệu đồng	15.434	(21.908)	(14.001)
<b>VI</b>	<b>Dự kiến phân chia lợi nhuận</b>				
1	Trích Quỹ khen thưởng phúc lợi		1.159		
2	Trích Quỹ Đầu tư phát triển		1.738		
3	Thuởng HĐQT, Ban KS và Ban điều hành (2%)	triệu đồng	232	-	-
4	Lợi nhuận sau thuế sau khi phân chia và trích lập các quỹ	triệu đồng	8.458	(25.755)	7.907
5	Lợi nhuận chia cổ tức (chi trả khi được phân chia lợi nhuận từ Dự án 97-99 Láng Hạ).	triệu đồng	7.000	-	-
6	Tỷ lệ chia cổ tức	%	7	-	-
7	Lợi nhuận sau thuế còn lại	triệu đồng	1.458	(25.755)	7.907
8	Lợi nhuận lũy kế chưa phân phối đến 31/12	triệu đồng	5.305	(21.908)	(14.001)
<b>VII</b>	<b>Chỉ tiêu tài chính khác</b>				
1	Các khoản phải nộp ngân sách	triệu đồng	6.000	4.531	35.000



*Hà Nội, ngày 16 tháng 5 năm 2022*

**BÁO CÁO BAN KIỂM SOÁT  
CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN DẦU KHÍ - PETROWACO  
Tại cuộc họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2022**

**Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông Công ty CP Bất động sản Dầu khí**

Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/06/2020;

Căn cứ Điều lệ Tổ chức và hoạt động của Công ty CP Bất động sản Dầu khí,

Thực hiện chức năng, nhiệm vụ và quyền hạn của Ban kiểm soát được quy định tại Luật Doanh nghiệp, Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty, Ban kiểm soát đã tiến hành các hoạt động kiểm soát theo quy định. Ban kiểm soát kính báo cáo Đại hội đồng cổ đông kết quả kiểm tra, giám sát công tác quản lý của Hội đồng quản trị (HĐQT) và điều hành của Ban Tổng Giám đốc đối với hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty năm 2021 như sau:

**I. CÁC HOẠT ĐỘNG CỦA BAN KIỂM SOÁT NĂM 2021**

Ban kiểm soát của Công ty gồm có 3 thành viên, được phân công và thực hiện công tác kiểm tra, giám sát, kiểm soát theo chuyên môn; tổ chức các cuộc họp theo quy định tại Điều lệ Công ty.

Tham dự cuộc họp của Hội đồng quản trị, tham gia góp ý kiến với HĐQT, Ban Tổng Giám đốc Công ty trong việc thực hiện Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông cũng như trong các hoạt động của Công ty.

Kiểm tra công tác tài chính, kế toán và soát xét BCTC năm 2021 của Công ty.

Kế hoạch năm 2022, Ban kiểm soát tiếp tục phối hợp với HĐQT, Ban Tổng Giám đốc trong công tác quản lý, điều hành công ty và thực hiện tốt công tác giám sát, kiểm soát thường xuyên và định kỳ theo quy định.

**II. KẾT QUẢ KIỂM TRA, GIÁM SÁT CÔNG TÁC QUẢN LÝ, ĐIỀU HÀNH VÀ THỰC HIỆN NGHỊ QUYẾT ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG NĂM 2021 CỦA CÔNG TY**

**1. Công tác quản lý của Hội đồng quản trị**

HĐQT đã thực hiện chức năng giám sát, định hướng đối với ban điều hành trong việc thực hiện nhiệm vụ kế hoạch và các giải pháp theo tinh thần Nghị quyết của ĐHĐCĐ năm 2021.

Trong năm 2021, HĐQT đã tiến hành các phiên họp trực tiếp và phiên lấy ý kiến các thành viên HĐQT bằng văn bản nhằm chỉ đạo, kiểm tra tình hình thực hiện và đề xuất các mục tiêu, giải pháp làm cơ sở để Tổng Giám đốc Công ty triển khai tổ chức thực hiện Nghị quyết ĐHĐCĐ và Nghị quyết của HĐQT qua các kỳ họp. Các cuộc họp của HĐQT được ghi chép, có biên bản và được lưu giữ theo quy định.

HĐQT đã tạo điều kiện cho Ban Tổng Giám đốc điều hành Công ty thực hiện nhiệm vụ SXKD nhưng việc thực hiện Nghị quyết ĐHĐCĐ 2021 của Công ty chưa hoàn thành các chỉ tiêu kinh tế ĐHĐCĐ đã đặt ra.



## 2. Công tác điều hành hoạt động SXKD của Ban Tổng Giám đốc

Trong quá trình chỉ đạo điều hành toàn bộ hoạt động SXKD, Ban Tổng Giám đốc Công ty tuân thủ các quy định hiện hành của Nhà nước, các nghị quyết của ĐHĐCĐ, nghị quyết của Hội đồng quản trị và quy chế của Công ty.

Trong năm qua, Công ty gặp nhiều khó khăn do ảnh hưởng nặng nề của dịch bệnh covid-19, các công trình dự án nhiều lúc phải tạm dừng, giãn tiến độ để đảm bảo công tác phòng chống dịch. Bên cạnh đó, công tác hoàn thiện hồ sơ và điều chỉnh quy hoạch của một số dự án chưa hoàn thành dẫn đến việc triển khai dự án chưa đáp ứng tiến độ đã đề ra. Tuy nhiên, Ban Tổng Giám đốc Công ty đã nỗ lực tổ chức, triển khai các công việc thuộc thẩm quyền, thực hiện tốt chính sách đối với người lao động, thanh toán lương cho cán bộ nhân viên đầy đủ, kịp thời.

## 3. Kết quả thực hiện Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên năm 2021

### 3.1. Về thực hiện kế hoạch SXKD năm 2021

Đơn vị tính: Triệu đồng

TT	Chỉ tiêu	Kế hoạch năm 2021	Thực hiện năm 2021	Tỷ lệ thực hiện so với kế hoạch
A	B	1	2	3=2/1
1	Tổng doanh thu	89.780	19.140	21%
2	Lợi nhuận trước thuế	16.995	(39.078)	
3	Lợi nhuận sau thuế TNDN (trước phân chia)		(39.403)	
4	Lợi nhuận sau thuế TNDN phân chia Tổng công ty Vinaconex (theo hợp đồng hợp tác)		13.648	
5	Lợi nhuận sau thuế TNDN của Công ty	11.587	(25.755)	
6	Tỷ lệ chia cổ tức	7%	0%	

Công ty chưa hoàn thành các chỉ tiêu kế hoạch SXKD ĐHĐCĐ năm 2021 đã đề ra.

### 3.2. Về công tác đầu tư

ĐHĐCĐ năm 2021 đã thông qua việc tiếp tục chủ trương thoái vốn tại Công ty CP Phát triển nhân lực, thương mại và du lịch Viwaseen và Công ty CP Xăng dầu Dầu khí Phú Thọ đảm bảo công khai, minh bạch, bảo toàn vốn và tuân thủ các quy định của Pháp luật. Tuy nhiên, nội dung này vẫn chưa thực hiện được. Công ty đã trích lập dự phòng giá trị 2.351 triệu đồng trên 4.000 triệu đồng vốn góp vào Công ty CP Phát triển nhân lực, thương mại và du lịch Viwaseen và Công ty CP Xăng dầu Dầu khí Phú Thọ.

### 3.3. Phân chia lợi nhuận, chi trả cổ tức và thù lao HĐQT, BKS

Công ty đã thực hiện phân phối lợi nhuận sau thuế năm 2020 theo Nghị quyết số 26/2021/NQ-ĐHĐCĐ ngày 20/05/2021 của ĐHĐCĐ:

- Trích quỹ khen thưởng phúc lợi: 1.524.239.289 đồng

- Trích quỹ đầu tư phát triển: 2.286.358.933 đồng

Công ty chưa thực hiện chi trả cổ tức trong năm 2021.

Trong năm 2021, Công ty đã chi trả thù lao cho các thành viên HĐQT, Ban kiểm soát theo Nghị quyết được ĐHĐCĐ năm 2021 phê duyệt.



### III. VỀ TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH VÀ KẾT QUẢ SXKD NĂM 2021

#### **1. Công tác lập báo cáo tài chính**

Báo cáo tài chính của Công ty đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá Việt Nam phù hợp với Nghị quyết ĐHĐCĐ năm 2021. Báo cáo tài chính của Công ty lập phù hợp với quy định của Luật kế toán và chuẩn mực kế toán. Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31/12/2021, 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 chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

Tuy nhiên, trong báo cáo tài chính năm 2021 còn điểm ngoại trừ liên quan đến trích lập, tính vào chi phí trong kỳ khoản thuế thu nhập doanh nghiệp của dự án 97-99 Láng Hạ từ năm 2018 đến năm 2020 mà chưa hồi tố theo quy định của chuẩn mực kế toán Việt Nam số 29. Ngoại trừ này được đơn vị kiểm toán nêu trong báo cáo tài chính năm 2021 của Công ty. Do vậy, khoản lỗ kinh doanh năm 2021 đã bao gồm khoản dự phòng này.

#### **2. Tình hình tài sản và nguồn vốn năm 2021 của Công ty**

Kết thúc năm tài chính 2021, tài sản và nguồn vốn của Công ty như sau:

*ĐVT: triệu đồng*

TT	Chỉ tiêu	Năm 2020	Năm 2021	Tỷ lệ % năm 2021 so với 2020
<u>A</u>	<u>Tổng Tài sản</u>	<u>335.364</u>	<u>280.915</u>	<u>84%</u>
I	Tài sản ngắn hạn	245.753	188.361	77%
1	Tiền và các khoản tương đương tiền	79.716	32.607	41%
2	Đầu tư tài chính ngắn hạn	16.677	18.918	113%
3	Các khoản phải thu ngắn hạn	81.185	76.424	94%
4	Hàng tồn kho	66.882	57.316	86%
5	Tài sản ngắn hạn	1.293	3.097	240%
II	Tài sản dài hạn	89.612	92.553	103%
1	Các khoản phải thu dài hạn	10.655	16.994	160%
2	Tài sản cố định	46.446	44.242	95%
3	Tài sản dở dang dài hạn	14.732	14.732	100%
4	Đầu tư tài chính dài hạn	1.649	1.649	100%
5	Tài sản dài hạn khác	16.130	14.936	93%
<u>B</u>	<u>Tổng nguồn vốn</u>	<u>335.364</u>	<u>280.915</u>	<u>84%</u>
I	Nợ phải trả	210.159	193.294	92%
1	Nợ ngắn hạn	188.702	171.837	91%
2	Nợ dài hạn	21.457	21.457	100%
II	Vốn chủ sở hữu	125.206	87.621	70%
1	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	100.000	100.000	100%
2	Quỹ đầu tư phát triển	6.974	9.260	133%
3	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	269	269	100%
4	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	17.963	-21.908	-122%





### 3. Kết quả sản xuất kinh doanh của Công ty

ĐVT: Triệu đồng

TT	Chỉ tiêu	Năm 2020	Năm 2021
1	Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	295.115	17.588
a	Doanh thu cung cấp dịch vụ	8.216	8.393
b	Doanh thu kinh doanh bất động sản	286.899	9.195
2	Giá vốn hàng bán	252.555	20.482
3	Lợi nhuận kế toán trước thuế	35.261	(39.078)
4	Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	35.261	(39.403)
a	Phân chia Công ty Vinaconex	(20.019)	13.648
b	Lợi nhuận thuộc Công ty Petrowaco	15.242	(25.755)

### 4. Một số chỉ tiêu đánh giá tình hình tài chính của Công ty

TT	Chỉ tiêu	ĐVT	Năm 2020	Năm 2021
<u>I</u>	<u>Khả năng thanh toán</u>			
1	Hệ số thanh toán hiện thời	Lần	1,30	1,10
2	Hệ số thanh toán nhanh	Lần	0,94	0,76
<u>II</u>	<u>Cơ cấu vốn (đòn bẩy tài chính)</u>			
1	Hệ số tự tài trợ	%	37%	31%
2	Hệ số đòn bẩy tài chính	Lần	3,53	2,90
3	Hệ số thích ứng dài hạn	Lần	0,61	0,85
4	Tỷ số nợ trên tài sản	%	63%	69%
<u>III</u>	<u>Cơ cấu tài sản</u>			
1	Tài sản dài hạn/Tổng tài sản	%	26,7%	32,9%
2	Tài sản ngắn hạn/Tổng tài sản	%	73,3%	67,1%
<u>IV</u>	<u>Khả năng sinh lời</u>			
1	Tỷ suất sinh lời của tài sản (ROA)	%	3,5%	8,4%
2	Tỷ suất sinh lời của vốn chủ sở hữu (ROE)	%	12,3%	12,1%
<u>V</u>	<u>Mức độ bảo toàn vốn</u>	Lần	1,03	0,70

Các chỉ tiêu đánh giá như sau:

Tổng tài sản năm 2021 giảm còn 84% so với năm 2020 chủ yếu do giảm tài sản ngắn hạn, hàng tồn kho của Công ty năm 2021 giảm còn 86% so với năm 2020.

Hệ số thanh toán hiện thời = 1,1 lần > 1, công ty có khả năng thanh toán các khoản nợ trong vòng 12 tháng bằng các tài sản có khả năng chuyển hóa thành tiền trong vòng 12 tháng tới.

Hệ số thanh toán nhanh = 0,76 lần > 0,5 lần, công ty có khả năng sẵn sàng thanh toán nợ đến hạn.

Hệ số tự tài trợ = 31% và hệ số đòn bẩy tài chính = 2,9 lần. Các hệ số này cho thấy công ty có khả năng tự chủ về tài chính và có khả năng bù đắp tổn thất bằng vốn chủ sở hữu.

Hệ số bảo toàn vốn của Công ty đã giảm từ 1,03 lần (năm 2020) còn 0,7 lần (năm 2021), Công ty chưa bảo toàn được vốn trong năm 2021.



#### **IV. NHỮNG KIẾN NGHỊ CỦA BAN KIỂM SOÁT:**

Đề nghị Công ty thực hiện việc hồi tố báo cáo tài chính theo quy định tại chuẩn mực kế toán Việt Nam số 29 khi có Quyết định của UBND TP Hà Nội và cơ quan Thuế về nội dung chi phí thuế TNDN của dự án 97- 99 Láng Hạ theo biên bản làm việc ngày 21/05/2021 của Thanh tra Bộ Tài chính.

Đối với khoản công nợ phải thu của Công ty Cổ phần Đô thị sinh thái Dầu khí Hòa Bình và bà Lương Hoàng Lan cùng các đối tác cá nhân liên quan đến dự án Hòa Bình, đề nghị Công ty tiếp tục có các biện pháp thúc đẩy hơn nữa để thu hồi khoản công nợ này.

Trên đây là báo cáo kiểm soát hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty năm 2021, Ban kiểm soát kính trình Đại hội đồng cổ đông.

Kính chúc ĐHCĐ thường niên năm 2022 của Công ty thành công tốt đẹp!

*Trân trọng!*

**TM. BAN KIỂM SOÁT  
TRƯỞNG BAN**



