

Số: 246 /BC-PVCR

Hà Nội, Ngày 22 tháng 5 năm 2013

BÁO CÁO

TÌNH HÌNH THỰC HIỆN KẾ HOẠCH SẢN XUẤT KINH DOANH NĂM 2012 VÀ XÂY DỰNG KẾ HOẠCH SẢN XUẤT KINH DOANH NĂM 2013

Kính gửi: Quý cổ đông Công ty PVCR

Căn cứ Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty cổ phần Kinh doanh Dịch vụ cao cấp Dầu khí Việt Nam (PVCR) sửa đổi, bổ sung đã được ĐHĐCĐ thông qua.

Căn cứ Nghị quyết số 86/NQ-HĐQT-PVCR ngày 08/05/2013 của HĐQT về việc thông qua các nội dung chương trình họp ĐHĐCĐ thường niên năm 2013 của PVCR.

Giám đốc Công ty xin báo cáo ĐHĐCĐ tình hình thực hiện Kế hoạch sản xuất kinh doanh (SXKD) năm 2012 và xây dựng Kế hoạch SXKD năm 2013 như sau:

PHẦN I. TÌNH HÌNH THỰC HIỆN KẾ HOẠCH SXKD NĂM 2012

I. Các chỉ tiêu kinh tế Thực hiện năm 2012 và Kế hoạch năm 2013:

Stt	Chỉ tiêu kinh tế	ĐVT	Kế hoạch (KH) 2012	Thực hiện (TH) 2012	KH 2013
A	B	C	1	2	3
1	Giá trị Giải ngân BĐS	Tỷ	400,96	75,28	270,33
2	Doanh thu	Tỷ	318,00	31,31	131,00
3	Lợi nhuận trước thuế	Tỷ	50,13	(17,12)	0,66
4	Lao động bình quân	Người	125	84	65
5	Thu nhập bình quân tháng	1.000	12.930	11.977	12,491
6	Cổ tức	%	5%		

II. Tình hình thực hiện các dự án BĐS năm 2012:

1. Tình hình thực hiện các dự án BĐS:

1.1. Dự án CT10-11 Văn Phú:

Giá trị giải ngân lũy kế đến 31/12/2012 là 569,97 tỷ đồng. Hiện nay dự án đã cơ bản hoàn thành xây dựng hạng mục móng, hầm và Công ty đang tập trung triển khai các hạng mục công việc tiếp theo. Trước diễn biến của thị trường BĐS trong năm 2012, Công ty đã đề xuất HĐQT/ ĐHĐCĐ thông qua phương án điều chỉnh Tổng mức ĐT.

1.2. Dự án Tổ hợp căn hộ và dịch vụ công cộng CT15 Việt Hưng

Giá trị giải ngân lũy kế đến 31/12/2012 là 58,61 tỷ đồng, Hiện nay dự án đã hoàn thành hạng mục cọc đại trà giai đoạn 1 (1 khối nhà 18 tầng).

1.3. Dự án Khu du lịch quốc tế cao cấp Tân Viên (giai đoạn I)

- Công ty đã hoàn thành đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 dự án và trình sở QH kiến trúc ngày 04/6/2012, hiện hồ sơ đang được Sở QHKT thụ lý;
- Hoàn thành công tác kiểm đếm, GPMB dự án, đã trình Sở TNMT thẩm định tháng 7/2012. Hiện sở TNMT đang thụ lý hồ sơ;
- Công ty làm việc với các Bên liên quan và được UBND TP Hà Nội đồng ý về chủ



trung cho chuyển đổi Hồ Suối Hai, hạ Cos nước xuống +23m và giao Sở NN&PTNT thực hiện dự án chuyển đổi hồ;

- Công ty đang làm việc với các Sở ban ngành về việc xin chuyển đổi mục đích sử dụng hồ Suối Hai, phương án chi trả đền bù và nhận mặt bằng;
- Công ty đang tích cực tìm kiếm các đối tác để cùng hợp tác thực hiện Dự án.

1.4. Tổ hợp văn phòng làm việc, TTTM và căn hộ cao cấp số 9 Trần Thánh Tông:

- Hợp đồng hợp tác giữa PVCR và OCH đến nay đã hết thời hạn thực hiện, đồng thời Công ty Bình An (đơn vị quản lý DA) đã có văn bản số 01/CV-BA ngày 07/01/2013 gửi Sở Quy hoạch Kiến trúc thành phố Hà Nội xin điều chỉnh cục bộ QH sử dụng đất và QH TMB 1/500 Dự án. Trước thực trạng đó, PVCR đang xin ý kiến HĐQT về phương hướng xử lý Hợp đồng này;

2. Đánh giá những nguyên nhân ảnh hưởng đến thực hiện KH SXKD năm 2012:

Việc triển khai thực hiện KH SXKD năm 2012 so với kế hoạch chưa đạt được kết quả như mong muốn do những nguyên nhân khách quan, chủ quan:

- Tình hình thị trường diễn biến phức tạp đã ảnh hưởng tiêu cực đến các mặt hoạt động cụ thể của Công ty như:
 - Không vay được vốn để triển khai DA CT10-11 Văn Phú, do vậy Công ty đã sử dụng Nguồn vốn CSH để thực hiện, qua đó ảnh hưởng đến Kế hoạch Doanh thu tài chính;
 - Chưa thực hiện được công tác thu tiền góp vốn của khách hàng DA CT10-11 Văn Phú theo kế hoạch sau khi DA hoàn thành cos 00;
 - Không thực hiện được việc chuyển nhượng phần vốn theo chủ trương của ĐHĐCĐ đã thông qua do diễn biến của thị trường BĐS năm 2012, việc chuyển nhượng theo phương án đã thông qua là rất khó khăn.
- Công ty PVCR trong năm 2011- 2012 thực hiện hoạt động đầu tư và đã thu tiền góp vốn của khách hàng, tuy nhiên chưa đủ điều kiện để ghi nhận Doanh thu, Lợi nhuận, do vậy, chưa ghi nhận được hiệu quả đầu tư thông qua các chỉ tiêu kinh tế này.
- Công tác Xây dựng đã không xác định đúng các tác động của Thị trường, theo đó các chỉ tiêu Kinh tế kế hoạch cao hơn khả năng thực hiện. Trước thực trạng đó, trong các báo cáo tình hình thực hiện KH SXKD 6 tháng đầu năm, 9 tháng đầu năm 2012, PVCR đã đề xuất Tổng Công ty (PVC) điều chỉnh KH SXKD, điều chỉnh các chỉ tiêu kinh tế kế hoạch cho phù hợp thực tế triển khai hoạt động SXKD, tuy nhiên vì nhiều nguyên nhân khác nhau, việc điều chỉnh Kh SXKD đã không được PVC thông qua;
- Việc thi công chậm tiến độ DA CT10-11 Văn Phú do nhiều nguyên nhân khác nhau, trong đó chủ yếu do tiến độ thi công của nhà thầu PVC đã ảnh hưởng đến tâm lý khách hàng, đến kế hoạch tài chính của PVCR;

PHẦN II. KẾ HOẠCH SẢN XUẤT KINH DOANH NĂM 2013

I. Mục tiêu và Kế hoạch triển khai lĩnh vực SXKD năm 2013.

1. Mục tiêu năm 2013:

Năm 2013 là năm kinh tế tiếp tục có những diễn biến khó khăn, đặc biệt trong lĩnh vực đầu tư Bất động sản, là hoạt động chính của Công ty trong những năm qua. Trước nhận định đó, trên cơ sở các nguồn lực hiện có của PVCR, PVCR xác định mục tiêu chính để xây dựng KH SXKD năm 2013 như sau:

- Đẩy nhanh tiến độ thi công dự án CT 10-11 Văn Phú năm 2013 và hoàn thành thi công DA trong năm 2014;

- Trong giai đoạn dự án CT10-11 Văn Phú chưa ghi nhận được Doanh thu, lợi nhuận thì Doanh thu, Lợi nhuận các hoạt động khác phải cân đối được chi phí hoạt động của Công ty để đảm bảo năm 2013 Công ty hoạt động có lãi;
- Tái cơ cấu nhân sự theo hướng “gọn, nhẹ, chuyên sâu” nhằm tăng năng suất lao động, nâng cao hiệu quả SXKD, nâng cao thu nhập cho người lao động và chuẩn bị nguồn nhân lực đáp ứng tốt yêu cầu công việc những năm tiếp theo;

2. Kế hoạch triển khai các lĩnh vực SXKD năm 2013:

2.1. Đối với lĩnh vực Đầu tư phát triển các dự án BĐS:

2.1.1. Dự án CT 10-11 Văn Phú:

- Hoàn thành xây thô khối đế (diện tích TTTM) để bàn giao cho khách hàng;
- Hoàn thành công tác lựa chọn nhà thầu và thực hiện các hạng mục công việc tiếp theo như: Thi công kết cấu phần thân; Xây, trát, ốp lát phần thân; Điện; Nước; PCCC; ... và các gói thầu Tư vấn liên quan với giá trị giải ngân khoảng 236 tỷ;
- Tìm kiếm nhà thầu thi công đủ năng lực để Ký kết Hợp đồng thi công các gói tiếp theo, giảm thiểu rủi ro chậm tiến độ do nguyên nhân từ năng lực nhà thầu;
- Nghiên cứu, xem xét áp dụng hình thức cung cấp vật tư, vật liệu chính cho nhà thầu thi công và chủ động xây dựng bộ máy thi công (nếu đủ điều kiện) để giảm chi phí xây dựng;
- Thực hiện tốt công tác giám sát của chủ đầu tư đối với hoạt động xây, lắp trên công trường nhằm đưa ra các phương án xử lý kịp thời để đảm bảo tiến độ.

2.1.2. Dự án khu du lịch cao cấp quốc tế Tân Viên:

- Thực hiện các điều kiện cần thiết trong giai đoạn chuẩn bị đầu tư với giá trị giải ngân ước khoảng 10 tỷ để thực hiện công tác chuẩn bị đầu tư (Quy hoạch chi tiết xây dựng 1/500) và một phần công tác GPMB giai đoạn 1.

2.1.3. Dự án Việt Hưng:

- Tiếp tục tìm kiếm đối tác chuyển nhượng theo tiêu chí ĐHĐCĐ thông qua;
- Trong giai đoạn chưa chuyển nhượng được phần vốn của dự án, căn cứ diễn biến thị trường để tiếp tục đề xuất phương án đầu tư theo giai đoạn, phân kỳ đầu tư trên cơ sở sử dụng nguồn vốn huy động huy động khác để đầu tư, nhằm thanh khoản sản phẩm của dự án, thu hồi nguồn vốn đã đầu tư;
- Đối với DA này, đề nghị ĐHĐCĐ ủy quyền cho HĐQT quyết định các nội dung liên quan đến thực hiện DA và báo cáo kết quả cho ĐHĐCĐ.

2.1.4. Dự án số 9 Trần Thánh Tông:

Tiếp tục triển khai DA số 9 trên cơ sở đàm phán lại Hợp đồng để đề xuất HĐQT xem xét, thông qua theo hướng đảm bảo lợi ích phù hợp của PVCR tại thời điểm đề xuất. Qua đó, PVCR nhìn nhận những thuận lợi khi tiếp tục triển khai DA này như sau:

- DA đang trong giai đoạn chuẩn bị đầu tư nên PVCR có thể chủ động thực hiện các giai đoạn đầu tư phù hợp thị trường để đảm bảo hiệu quả đầu tư. Ngoài ra, với vị trí Trung tâm thủ đô, DA sẽ là cơ hội cho sự phát triển của PVCR trong tương lai khi thị trường phục hồi, phát triển trở lại.
- Qua việc PVCR tiếp tục thực hiện DA số 9, Khả năng đảm bảo kế hoạch nguồn vốn khả thi hơn để thi công DA CT10-11 Văn Phú đến giai đoạn hoàn thành, thông qua việc đối tác OGC đã Ký hợp đồng đặt cọc nhận chuyển nhượng diện tích TTTM DA CT10-11 Văn Phú với giá trị khoảng 165,16 tỷ, giải ngân theo tiến độ thực hiện dự án, qua đó xác định được lợi nhuận khoảng 10% giá trị Hợp

54732
 NG TY
 PHẦN
 ANH DỊCH
 P ĐẦU I
 T NAM
 UNG-TY

đồng khi đủ điều kiện. Ngoài ra, trong trường hợp PVCR gặp khó khăn về tài chính thì đối tác sẽ cùng PVCR tìm biện pháp tháo gỡ, đảm bảo PVCR có nguồn tài chính tiếp tục thực hiện DA các giai đoạn tiếp theo;

- Có cơ hội tiếp tục duy trì thực hiện hoạt động SXKD, có khả năng mở rộng sang các lĩnh vực SXKD mới mà PVCR có năng lực như: Tư vấn, Thi công, ... nhằm ổn định việc làm và thu nhập cho CBCNV, là điều kiện để xác định Doanh thu, Lợi nhuận trong những năm tiếp theo.

Qua nhìn nhận như trên về phương án tiếp tục thực hiện DA số 9, PVCR xác định Kế hoạch thực hiện DA này năm 2013 gồm:

- Phối hợp cùng OCH hoàn thành đàm phán, ký kết lại HĐ chuyển nhượng Dự án;
- Phối hợp hoàn thành Quy hoạch 1/500;
- Hoàn thành phê duyệt dự án đầu tư.

2.2. Đối với lĩnh vực Tư vấn Thực hiện đầu tư dự án BĐS và Tư vấn quản lý dự án BĐS (phát triển mới):

- Thành lập trung tâm Tư vấn trên cơ sở phát triển nguồn nhân lực hiện có, kết hợp với việc hợp tác với các Công ty Tư vấn có uy tín, năng lực để triển khai;
- Tập trung vào khách hàng là các công ty thành viên của Tập đoàn là chủ đầu tư, đang đầu tư các dự án Bất động sản (như dự kiến ký kết Hợp đồng tư vấn quản lý dự án Tổ hợp TTTM, VP, KS Hạ Long; Khu đô thị Hậu Giang...).

2.3. Đối với lĩnh vực thi công (phát triển mới):

- Thành lập đơn vị thi công trực thuộc PVCR, đầu tư trang thiết bị với Tổng mức đầu tư dự kiến khoảng 20 tỷ, chuẩn bị nguồn nhân lực, cùng các điều kiện khác để đủ năng lực nhận thầu, thực hiện thi công các công trình xây dựng.

II. Các chỉ tiêu kinh tế KH SXKD năm 2013:

1. Doanh thu, Chi phí và lợi nhuận:

- Doanh thu dự kiến gồm:
 - Doanh thu hoạt động tư vấn : 5.000.000.000 đ;
 - Doanh thu BĐS (chuyển nhượng DA Việt Hưng): 64.594.841.000 đ;
 - Doanh thu xây lắp : 60.000.000.000 đ;
 - Doanh thu khác : 1.406.002.000 đ;

Tổng số : 131.000.843.000 đ.

- Chi phí quản lý dự kiến 14.712.057.000 đ, tiết giảm bằng 56% so với năm 2012.
- Lợi nhuận trước thuế dự kiến: 667.482.000 đ.

Trường hợp chưa chuyển nhượng được DA Việt Hưng, về nguồn vốn, PVCR sẽ bổ sung bằng nguồn vốn vay để đảm bảo KH SXKD đã đề ra, về Doanh thu, lợi nhuận, PVCR sẽ tiếp tục áp dụng các giải pháp giảm chi phí, nâng cao hiệu quả các mặt hoạt động khác nhằm đảm bảo hoạt động SXKD năm 2013 không bị lỗ.

2. Lao động và Tiền lương:

- Lao động bình quân: 65 CBCNV giảm bằng 77% so với năm 2012 (84 người);
- Cơ cấu nhân sự: Cơ cấu lại nhân sự trên cơ sở bố trí nhân sự phù hợp với yêu cầu công việc. Trong trường hợp một số CBCNV chưa bố trí được công việc phù hợp với yêu cầu SXKD thì Công ty áp dụng biện pháp như nghỉ luân phiên chờ việc, nghỉ không lương ...
- Tiền lương bình quân: Xây dựng, ban hành mới Quy chế lương vào Quý II/2013 nhằm cơ cấu lại thu nhập cho CBCNV, đảm bảo công bằng, phù hợp tình hình

SXKD trong năm 2013, qua đó, điều chỉnh Thu nhập bình quân năm 2012 là 11.977.000 đ/người/tháng lên 12.491.000 đ/người/tháng (tăng 4%);

- Nhằm khuyến khích, tạo động lực cho CBCNV nỗ lực trong thực hiện công việc năm 2013 với những khó khăn, thách thức và là giai đoạn Công ty phát triển mở rộng sang một số lĩnh vực mới, Công ty đề nghị trích 25% Lợi nhuận sau thuế, sau trích lập các quỹ theo quy định để bổ sung quỹ lương năm 2013.

3. **Cổ tức:** Không thực hiện chia cổ tức năm 2013;

III. Các giải pháp thực hiện Kế hoạch SXKD năm 2013:

1. Giải pháp nguồn vốn:

- Thanh khoản diện tích khối để có chức năng làm trung tâm thương mại và thực hiện công tác thu tiền góp vốn theo tiến độ của khách hàng. Trường hợp có rủi ro không hoàn thành được KH thu tiền vốn góp của khách hàng, thì PVCR bổ sung bằng nguồn vốn vay Ngân hàng để đảm bảo nguồn vốn đầu tư cho dự án;
- Chuyển nhượng phần vốn đã đầu tư tại DA Việt Hưng. Trường hợp chưa chuyển nhượng được thì sử dụng DA như là tài sản đi vay để đảm bảo nguồn vốn thực hiện KH SXKD của Công ty;
- Thu xếp nguồn vốn theo hình thức Hợp tác đầu tư để thực hiện DA số 9 và Dự án Tân viên làm cơ sở phát triển trong những năm tiếp theo (giai đoạn 2014-2015);
- Kiểm soát và thực hiện tốt công tác tiết kiệm, chống lãng phí.

2. Giải pháp thị trường:

- Xây dựng chính sách bán hàng, giá bán linh hoạt, phù hợp thị trường nhằm thúc đẩy thanh khoản sản phẩm, hoàn thành kế hoạch thu tiền góp vốn;
- Tổ chức hoạt động nhằm thiết lập mối quan hệ giữa PVCR và khách hàng, tạo sự gắn kết, chia sẻ kịp thời quyền lợi và trách nhiệm giữa 2 bên;
- Làm việc với OJB (Ngân hàng cổ phần Đại Dương) về phương án hỗ trợ khách hàng vay vốn ưu đãi;

3. Giải pháp Tổ chức quản lý, Nhân sự và Đào tạo:

- Xây dựng và thực hiện các quy định, chính sách, chế độ, quy trình tiên tiến, phù hợp tình hình SXKD trong giai đoạn hiện nay;
- Xây dựng hoàn thiện cơ cấu tổ chức, mô tả công việc, tiêu chuẩn chức danh, yêu cầu kỹ năng, trình độ cho từng CBCNV làm cơ sở bố trí nhân sự.
- Phối hợp đào tạo chuyên sâu theo chức năng thực hiện công việc từng vị trí với đào tạo, kèm cặp nội bộ, đặc biệt chú trọng đào tạo trong lĩnh vực triển khai mới.
- Thực hiện tốt công tác kiểm điểm tình hình thực hiện, báo cáo định kỳ và đề xuất các giải pháp, phương án điều chỉnh linh hoạt, phù hợp với thực tế thực hiện Kế hoạch SXKD năm 2013, đảm bảo mục tiêu phát triển bền vững theo phương hướng chỉ đạo của ĐHĐCĐ/ HĐQT trong năm 2013.

Trên đây là Báo cáo tình hình thực hiện KH SXKD năm 2012 và Xây dựng KH SXKD năm 2013 của PVCR. Kính trình ĐHĐCĐ xem xét, thông qua.

Xin trân trọng cảm ơn!

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu VT.



Nguyễn Tuấn Anh