

CÔNG TY CP ĐẦU TƯ XÂY DỰNG CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
THƯƠNG MẠI DẦU KHÍ-IDICO Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số:09 /BC-GD

Tp. Hồ Chí Minh, ngày //4 tháng 01 năm 2019

BÁO CÁO

**Kết quả hoạt động SXKD năm 2018 và kế hoạch SXKD năm 2019
của Công ty CP Đầu tư Xây dựng Thương mại Dầu khí-IDICO**

Kính gửi: Hội đồng quản trị Công ty CP Đầu tư XDTM Dầu khí-IDICO

Căn cứ kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2018 của Công ty CP Đầu tư XDTM Dầu khí-IDICO (PVC-IDICO) đã được Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2018 thông qua;

Căn cứ tình hình thực tế hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2018,

Giám đốc Công ty PVC-IDICO báo cáo Hội đồng quản trị về kết quả hoạt động SXKD năm 2018 và kế hoạch SXKD năm 2019, cụ thể như sau:

**Phần I
KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG SXKD NĂM 2018**

I. Các chỉ tiêu chủ yếu:

STT	Các chỉ tiêu	Kế hoạch năm 2018 (tỷ đồng)	Thực hiện năm 2018 (tỷ đồng)	Tỉ lệ hoàn thành kế hoạch (%)
1	Doanh thu	472,48	52,39	11,09
2	Lợi nhuận trước thuế	30,70	8,51	27,71
3	Thuế TNDN	0	0	
4	Lợi nhuận sau thuế	30,70	8,51	27,71

Ghi chú: Kết quả hoạt động kinh doanh năm 2018 như trên là chưa tính đến ảnh hưởng của việc trích lập dự phòng (trích lập bổ sung) các khoản đầu tư góp vốn vào vốn điều lệ tại các doanh nghiệp khác, công nợ khó đòi (nếu có) do chưa thu thập được đầy đủ thông tin BCTC của các đơn vị có vốn góp của Công ty. Tại thời thực hiện kiểm toán Báo cáo Tài chính năm 2018, Ban điều hành sẽ thu thập BCTC của các đơn

vị có vốn góp của Công ty để thực hiện việc trích lập dự phòng theo quy định của Bộ Tài chính và sẽ thực hiện hồi tố số liệu vào các thời điểm phát sinh tương ứng.

II. Tình hình thực hiện các dự án đầu tư:

2.1. Dự án Chung cư Huỳnh Tấn Phát, Q7, TP.HCM:

- Địa điểm: tại số 1351 đường Huỳnh Tấn Phát, phường Phú Thuận, Q.7, TP.Hồ Chí Minh

- Quy mô: Tổng diện tích đất 3.394,6 m²; diện tích xây dựng 1.513 m², tổng diện tích sàn xây dựng là 33.634,6m² bao gồm khối căn hộ 28 tầng (180 căn, 13.769m² sàn thương phẩm), khối thương mại 6 tầng (5.574m² sàn thương phẩm) và 2 tầng hầm. Tổng mức đầu tư của dự án (bao gồm lãi vay) là 563 tỷ đồng; vốn chủ sở hữu (VCSH) chiếm khoảng 27% tổng mức đầu tư, phần còn lại là vốn huy động và vốn vay.

- Tình hình thực hiện dự án:

Đến nay dự án đã hoàn thành khối căn hộ 28 tầng; cơ bản hoàn thành công tác xây dựng khối thương mại 6 tầng (chỉ còn một vài hạng mục hoàn thiện nhỏ); đã hoàn thành lắp đặt hệ thống thang máy, thang cuốn và điều hòa không khí trung tâm cho khối thương mại. Dự án đã được Cảnh sát PC&CC TP.HCM kiểm tra và có văn bản nghiệm thu về phòng cháy, chữa cháy vào tháng 6/2018. Do dự án là công trình cấp đặc biệt nên theo quy định phải được Cục giám định nhà nước về chất lượng công trình xây dựng – Bộ Xây dựng kiểm tra công tác nghiệm thu. Từ ngày 31/7-2/8/2018 Cục giám định đã kiểm tra hiện trường và xem xét hồ sơ dự án. Sau khi thực hiện việc kiểm định lại các khía cạnh khuyết và cung cấp tài liệu, văn bản giải trình bổ sung, hiện Công ty đang chờ Cục giám định xem xét, có văn bản chấp thuận công tác nghiệm thu của Chủ đầu tư để chính thức tổ chức nghiệm thu hoàn thành và bàn giao dự án vào sử dụng.

- Về công tác bán hàng: Công ty đã ký Văn bản chuyển nhượng HĐMB được 131/180 căn hộ. Trước nhu cầu bức thiết về chỗ ở của một số khách hàng mua căn hộ, Công ty đã phải xử lý linh hoạt để bàn giao 66 căn hộ cho khách hàng hoàn thiện nội thất để đưa vào sử dụng, tổng số tiền thu về từ công tác bán hàng là 101,5 tỷ đồng.

2.2. Dự án Khu đô thị mới Chí Linh- Cửa Lấp tại phường 12, TP. Vũng Tàu:

- Địa điểm: tại phường 12, thành phố Vũng Tàu, tỉnh BR-VT

- Quy mô: Tổng diện tích đất 65,7ha, bao gồm đầy đủ các hạng mục của một khu đô thị kiểu mẫu như: khu biệt thự, khu nhà liên kế, chung cư cao tầng, chung cư thấp tầng, thương mại dịch vụ, trụ sở hành chính, nhà trẻ, trường học, trạm y tế, công viên-cây xanh, khu thể thao-vui chơi, các hạng mục hạ tầng kỹ thuật. Tổng mức đầu tư dự án (khoảng 5.000 tỷ đồng), trong đó giai đoạn I (đầu tư hạ tầng khu đô thị) khoảng 1.800 tỷ đồng.

- Tình hình thực hiện dự án:

Sau khi được UBND tỉnh BR-VT ra Quyết định cho phép đầu tư, Thông báo thu hồi đất và Quyết định phê duyệt giá đất để tính bồi thường, Công ty đã ký Văn bản thỏa thuận và tạm ứng kinh phí cho Trung tâm phát triển quỹ đất TP. Vũng Tàu để triển

khai lập Phương án bồi thường hỗ trợ và tái định cư làm cơ sở để triển khai công tác đền bù giải phóng mặt bằng.

Do dự án có tổng mức đầu tư lớn nên trong thời gian vừa qua song song với việc thực hiện thủ tục xin gia hạn dự án, Công ty vẫn tìm kiếm đối tác cùng tham gia hợp tác đầu tư và phải thực hiện thủ tục ký quỹ đầu tư. Tuy nhiên vừa qua trên cơ sở đề xuất của Sở Xây dựng, ngày 30/5/2018 UBND tỉnh BR-VT đã có công văn số 5138/UBND-VP chỉ đạo các Sở ngành của tỉnh và UBND TP. Vũng Tàu thực hiện thủ tục thu hồi chủ trương đầu tư dự án.

- Chi phí đầu tư: Tổng chi phí Công ty đã đầu tư vào dự án tính đến thời điểm hiện nay là 12,53 tỷ đồng.

2.3. Dự án Khu công nghiệp Dầu khí Long Sơn, tỉnh BR-VT:

- Địa điểm: xã Long Sơn, thành phố Vũng Tàu, tỉnh BR-VT.
- Quy mô: tổng diện tích 850ha, gồm Nhà máy Lọc dầu số 3 (810ha) và Kho ngầm chứa xăng dầu (40ha).
- Tình hình thực hiện dự án:

Song song với việc triển khai và hoàn thành một số công việc giai đoạn chuẩn bị đầu tư, Công ty cũng đã ký kết các Văn bản thỏa thuận V/v cho thuê lại đất với Tập đoàn Dầu khí Việt Nam để đầu tư dự án Nhà máy lọc dầu số 3 và với Công ty TNHH Kho ngầm Xăng dầu Dầu khí Việt Nam (PVOS) để đầu tư dự án Kho ngầm xăng dầu. Tuy nhiên do Tập đoàn DKVN vẫn chưa tìm kiếm được đối tác cùng tham gia hợp tác đầu tư để triển khai dự án Nhà máy Lọc dầu số 3 và PVOS vẫn chưa thu xếp được nguồn vốn để triển khai dự án Kho ngầm xăng dầu nên đến nay dự án KCN Dầu khí Long Sơn vẫn chưa triển khai được công tác đền bù giải phóng mặt bằng.

Sau khi Tập đoàn Dầu khí Việt Nam có văn bản thông báo dự án Nhà máy Lọc dầu số 3 đang được Bộ công thương báo cáo Thủ tướng Chính phủ cho giãn tiến độ đầu tư đến giai đoạn sau năm 2030, Công ty đã làm việc với các Sở ngành và Ban quản lý các KCN BR-VT để xem xét và báo cáo UBND tỉnh BR-VT kiến nghị Tập đoàn Dầu khí Việt Nam, Bộ Công thương báo cáo Thủ tướng Chính phủ cho phép điều chỉnh lại quy hoạch, chuyển đổi công năng dự án KCN Dầu khí Long Sơn trên cơ sở phù hợp với định hướng phát triển của các khu công nghiệp trên địa bàn tỉnh BR-VT.

Trên cơ sở Thông báo kết luận cuộc họp ngày 21/7/2017 của Thủ tướng Chính phủ với lãnh đạo tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu, ngày 30/11/2017 UBND tỉnh BR-VT đã có văn bản gửi Bộ Công thương đề nghị đồng ý chủ trương chuyển đổi tính chất, chức năng Khu công nghiệp Dầu khí Long Sơn thành loại hình công nghiệp cao, dịch vụ dầu khí, công nghiệp hỗ trợ, cơ khí chế tạo (đóng tàu thuyền, cầu kiện dầu khí...), logistic, hóa chất (để gắn liền với ngành hóa dầu). Hiện Công ty chờ văn bản chấp thuận chủ trương chuyển đổi tính chất, chức năng KCN Dầu khí Long Sơn của Thủ tướng Chính phủ để phối hợp với các Sở ngành liên quan của tỉnh BR-VT triển khai các thủ tục tiếp theo.



- Về chi phí đầu tư: tính đến thời điểm hiện nay, khoản chi phí Công ty đã đầu tư vào dự án chưa thu hồi được là 1,85 tỷ đồng.

2.4. Dự án Khu dân cư thương mại Tương Bình Hiệp, tỉnh Bình Dương:

Dự án Khu nhà ở thương mại Tương Bình Hiệp thuộc địa bàn 02 xã Tương Bình Hiệp và xã Chánh Mỹ, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương do Công ty CP Đầu tư Thương mại Á Châu (Công ty Á Châu) làm Chủ đầu tư với quy mô 306.348,6 m² bao gồm các hạng mục: nhà ở thương mại (liền kề, biệt thự), nhà ở xã hội, các công trình hạ tầng kỹ thuật – xã hội.

a. Về việc thực hiện các công tác giai đoạn chuẩn bị đầu tư:

Sau khi dự án được phê duyệt Quy hoạch chi tiết TL1/500, Chủ đầu tư đã thực hiện lập dự án đầu tư và báo cáo đánh giá tác động môi trường; sau đó cũng đã thực hiện việc điều chỉnh lại dự án đầu tư và báo cáo ĐTM theo QHCT TL1/500 điều chỉnh lần thứ 1 năm 2012. Dự án cũng đã được các Sở ngành liên quan của tỉnh Bình Dương có văn bản thỏa thuận đầu nối hạ tầng kỹ thuật ra tuyến đường Đại lộ Bình Dương. Tuy nhiên vì dự án tạm dừng quá lâu, thời gian thực hiện dự án theo các văn bản chấp thuận của tỉnh Bình Dương đã hết nên theo quy định hiện hành dự án nằm trong diện có khả năng bị thu hồi. Để triển khai lại dự án, chủ đầu tư phải thực hiện thủ tục xin gia hạn. Trường hợp được UBND tỉnh Bình Dương chấp thuận, chủ đầu tư sẽ phải lập lại dự án đầu tư và báo cáo ĐTM theo Quy hoạch chi tiết TL1/500 đã được điều chỉnh lần thứ 2 năm 2015, thực hiện thủ tục xin giấy phép xây dựng để thực hiện dự án. Trường hợp không được UBND tỉnh Bình Dương chấp thuận, chủ đầu tư sẽ phải làm lại thủ tục đầu tư từ đầu theo quy định hiện hành hoặc dự án sẽ bị thu hồi.

b. Về công tác đền bù GPMB:

Tổng diện tích đất dự án theo quy hoạch được duyệt là 306.348,60 m², trong đó:

- | | |
|----------------------------------------------------|--------------------------|
| - Diện tích đất Chủ đầu tư đã đền bù GPMB: | 193.365,5 m ² |
| - Diện tích chưa được đền bù giải phóng mặt bằng: | 72.009,7 m ² |
| - Diện tích đất thuộc kinh rạch không phải đền bù: | 40.973,4 m ² |

c. Các khó khăn, vướng mắc:

- Về công tác đền bù GPMB:

Từ tháng 6/2012 thị xã Thủ Dầu Một đã được lên thành phố kéo giá đất từng bước leo thang. Các hộ dân nằm trong khu vực giải tỏa của dự án vì vậy cũng yêu cầu mức giá đền bù cao hơn nhiều lần so với phương án giá bồi thường đã được phê duyệt, việc thương lượng giữa chủ đầu tư và các hộ dân trở nên khó khăn, không đi đến thống nhất dẫn đến việc đền bù GPMB bị ách tắc trong nhiều năm.

- Về nguồn vốn thực hiện dự án:

Theo Hợp đồng HTĐT số 173/2010/HĐHTĐT thì Công ty PVSH – Đại diện hợp doanh phía Dầu khí phải chuyển đủ số tiền 350 tỷ đồng để Công ty Á Châu thực hiện việc đền bù GPMB (sau đó sẽ bàn giao lại các Giấy chứng nhận QSDĐ cho PVSH) và thực hiện các thủ tục giai đoạn chuẩn bị đầu tư. Theo Hợp đồng HTĐT số 174/2010/HĐHTĐT thì ngoài phần vốn chủ sở hữu do các Bên đóng góp, PVSH phải

vay và huy động vốn đối với toàn bộ số tiền còn lại. Tuy nhiên từ giữa năm 2011 đến nay, do không vay được vốn từ các tổ chức tín dụng và cũng không huy động được nguồn vốn từ bên ngoài nên Công ty PVSH sau khi chuyển 146 tỷ đồng của hợp doanh cho Công ty Á Châu (và nhận Giấy chứng nhận QSDĐ tương ứng với số tiền đã chuyển) đã dừng việc chuyển tiền. Hiện PVSH đã chuyển nhượng toàn bộ phần vốn góp của mình tại dự án (61 tỷ đồng) cho đối tác khác nhưng vẫn đang nắm giữ Giấy chứng nhận QSDĐ tương ứng với tổng số tiền PVC-IDICO và Petroland chuyển vào hợp doanh. Hiện các Bên còn lại trong hợp doanh đang đàm phán với một số đối tác để chuyển nhượng toàn bộ phần vốn góp của mình trong dự án.

2.5. Dự án Khách sạn Dầu khí Kinh Bắc, tỉnh Bắc Ninh

- Địa điểm: tại số 18 đường Nguyễn Đăng Đạo, phường Đại Phúc, TP.Bắc Ninh, tỉnh Bắc Ninh.
- Tổng diện tích đất 4.767 m²; quy mô 14 tầng nổi, 01 tầng kỹ thuật mái với tổng diện tích sàn xây dựng là 24.255 m². Tổng mức đầu tư dự án chưa bao gồm lãi vay khoảng 302 tỷ đồng, trong đó vốn chủ sở hữu (VCSH) chiếm khoảng 40% tổng mức đầu tư, phần còn lại là vốn huy động và vốn vay.

Sau khi trúng đấu giá QSDĐ khu đất dự án và được UBND tỉnh Bắc Ninh cấp Giấy chứng nhận QSDĐ, Công ty PVC-KBC đã vi phạm Hợp đồng hợp tác kinh doanh khi đơn phương đem thế chấp Giấy chứng nhận QSDĐ cho Tổng công ty Tài chính cổ phần Dầu khí Việt Nam (PVFC)-Chi nhánh Thăng Long (nay là Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam (PVcomBank)-CN Thăng Long) để bảo lãnh cho toàn bộ số tiền vay tại PVFC mà không được sự đồng ý của Công ty PVC-IDICO. Các bên (PVC-IDICO, PVC-KBC, PVC và PvcomBank) sau đó đã có nhiều buổi làm việc và đi đến thống nhất: PVC-KBC hoàn trả PVC-IDICO 17,55 tỷ đồng vốn góp vào dự án và hai bên chấm dứt hợp đồng HTKD. Tuy nhiên đến nay PVC-KBC mới chỉ hoàn trả PVC-IDICO 2,55 tỷ đồng, số tiền còn lại là 15 tỷ đồng đến nay công ty vẫn chưa thu hồi được. Hiện công ty vẫn đang phối hợp PVcomBank trong việc phối hợp xử lý tài sản đảm bảo của PVC-KBC để thu hồi công nợ trên cơ sở phải đảm bảo lợi ích gia tăng/giá trị kinh tế phát sinh từ giá trị vốn góp của PVC-IDICO vào dự án.

2.6. Các dự án hợp tác kinh doanh khác trong lĩnh vực bất động sản

Đối với các dự án này, Công ty tham gia góp vốn với các chủ đầu tư dự án và nhận phân chia kết quả hợp tác kinh doanh là các căn hộ, đất nền thương phẩm, số lượng sản phẩm còn lại đến thời điểm hiện nay cụ thể như sau:

- Dự án Chung cư Khang Gia Gò Vấp, Q.Gò Vấp: 05 căn
- Dự án Chung cư Khang Gia Tân Hương, Q.Tân Phú: 01 căn
- Dự án Chung cư Khang Gia Chánh Hưng, Q8: 20 căn
- Dự án Khu dân cư Nam Long, tỉnh Long An: 24 nền

- Riêng với dự án Chung cư Nam An (Kingsway), Q.Bình Tân (Chủ đầu tư là Công ty TNHH Siêu Thành) công ty tham gia góp vốn 8 tỷ đồng và được phân chia kết quả hợp tác kinh doanh bằng tiền với tỷ suất sinh lợi là 13%/năm, thời gian phân

chia kết quả kinh doanh là 36 tháng (03 năm) tính từ ngày Hợp đồng được ký kết (04/5/2017).

III. Công tác đầu tư góp vốn:

Tại thời điểm 31/12/2018 tổng số vốn góp của Công ty vào các doanh nghiệp khác là **253,2** tỷ đồng, cụ thể như sau:

Số thứ tự	Tên doanh nghiệp	Mục đích/Nội dung góp vốn	Giá trị vốn góp	Tỷ lệ vốn góp/Vốn điều lệ DN
1	Công ty CP Xây lắp Dầu khí Bình Sơn (PVC-Bình Sơn)	Nhận chuyển nhượng phần vốn góp từ PVFC	171,3 tỷ	46,86%
2	Công ty CP Đầu tư và Xây lắp Dầu khí Sài Gòn (PVC-SG)	Góp vốn thành lập công ty	28,5 tỷ	8,14%
3	Công ty CP Thiết bị Nội ngoại thất Dầu khí (PVC-Metal)	Góp vốn thành lập công ty	14,0 tỷ	20,00 %
4	Công ty CP Đầu tư và Xây lắp Dầu khí Kinh Bắc (PVC-KBC)	Góp vốn thành lập công ty	11,0 tỷ	7,33%
5	Công ty CP Khách sạn Lam Kinh	Chuyển giá trị góp vốn đầu tư dự án thành vốn cổ phần	28,4 tỷ	14,94%
Tổng cộng			253,2 tỷ	

1. Do các đơn vị mà Công ty tham gia góp vốn đều làm ăn thua lỗ nên công ty phải trích lập dự phòng theo quy định. Tính đến thời điểm hiện nay, tổng số tiền công ty đã trích lập dự phòng cho các khoản đầu tư góp vốn vào các đơn vị nêu trên là : 75.543.953.268 đồng, cụ thể như sau:

- Dự phòng khoản góp vốn vào PVC-Bình Sơn: 11.025.834.008 đồng
- Dự phòng khoản góp vốn vào PVC-Metal: 14.000.000.000 đồng
- Dự phòng khoản góp vốn vào PVC-Sài Gòn: 27.360.000.000 đồng
- Dự phòng khoản góp vốn vào PVC-Kinh Bắc: 5.471.588.979 đồng
- Dự phòng khoản góp vốn vào KS Lam Kinh: 17.686.530.281 đồng

Như vậy, chưa tính đến sự ảnh hưởng của việc chưa nhận được BCTC các năm gần đây của PVC-Metal, PVC-Kinh Bắc thì trên cơ sở BCTC 30/6/2018 của PVC-Bình Sơn và BCTC 31/12/2017 của Công ty CP Khách sạn Lam Kinh thì đến thời điểm hiện nay Công ty đang còn phải trích lập thêm dự phòng khoản góp vốn vào 02 công ty này với tổng số tiền là 16.530.273.130 đồng + 5.861.475.289 đồng = 22.391.748.419 đồng. Điều này sẽ làm tăng chi phí tài chính, giảm lợi nhuận tại các thời điểm tương ứng của Công ty, đồng thời cũng làm giảm chỉ tiêu lợi nhuận sau thuế

chưa phân phối lũy kế (tăng lỗ lũy kế - nếu có) với tổng số tiền là 22.391.748.419 đồng.

2. Trong năm PVC-Bình Sơn đã hoàn thành việc giảm 15% vốn điều lệ (từ 430 tỷ đồng xuống 365,5 tỷ đồng) và đang làm thủ tục hoàn trả 15% vốn góp cho các cổ đông, trong đó PVC-IDICO nhận lại 30,227 tỷ đồng. Giá trị vốn góp hiện nay của PVC-IDICO tại PVC-Bình Sơn là 171,3 tỷ đồng.

IV. Một số khó khăn vướng mắc:

A – Đối với Công ty CP Đầu tư và Phát triển Địa ốc Khang Gia:

1. Nợ phải thu với đối với các căn hộ đã chuyển nhượng tại dự án Chung cư Khang Gia Tân Hương và Chung cư Khang Gia Gò Vấp bán theo hình thức trả góp:

Trong quá trình Công ty Khang Gia thực hiện các hợp đồng thuê căn hộ tại các dự án chung cư Khang Gia Tân Hương và chung cư Khang Gia Gò Vấp đối với các căn hộ thuộc sở hữu của Công ty PVC-IDICO, Công ty Khang Gia đã lợi dụng việc là chủ đầu tư các dự án này, tự ý bán các căn hộ thuộc sở hữu của Công ty PVC-IDICO cho khách hàng mà không cung cấp thông tin cho Công ty, khi Công ty thực hiện kiểm tra phát hiện thì Công ty Khang Gia mới cung cấp thông tin khách hàng cho Công ty để Công ty ký Văn bản thỏa thuận chuyển nhượng HĐMB với khách hàng (trong thời gian chưa ký Văn bản thỏa thuận chuyển nhượng HĐMB thì Công ty Khang Gia vẫn thanh toán tiền thuê nhà cho Công ty). Tổng số lượng căn hộ trả góp liên quan đến Công ty Khang Gia là 72 căn hộ, bao gồm:

- 56 căn hộ trả góp trong thời hạn 36 tháng với lãi suất trả góp bằng với lãi suất huy động 12 tháng của BIDV (hiện nay là 6,5%/năm).
- 16 căn hộ trả góp trong thời hạn 10 tháng với lãi suất trả góp 10%/năm.

Đối với số lượng 72 căn hộ bán trả góp tên khách hàng cá nhân (nhưng thực chất Công ty Khang Gia là bên mua nhưng đứng tên người khác) hiện đang gặp khó khăn trong việc thu tiền trả góp hàng tháng từ Công ty Khang Gia do đơn vị này đang gặp khó khăn về tài chính nên thanh toán bị chậm so với điều khoản trong văn bản thỏa thuận chuyển nhượng HĐMB. Đến thời điểm hiện nay, tổng dư nợ còn lại đối với 72 căn hộ trả góp này là 28,035 tỷ đồng, mỗi tháng Công ty Khang Gia trả góp cho Công ty 2,195 tỷ đồng/tháng tiền gốc cộng với lãi trả góp khoảng 150 - 160 triệu đồng/tháng (tiền lãi sẽ giảm dần khi thanh toán trả góp hàng tháng).

2. Căn cứ Thông báo số 10465/TB-CCT-QLN ngày 08/9/2017 của Chi cục Thuế Quận 10 thì có số lượng 38 hóa đơn mua bán hàng hóa, dịch vụ do Công ty Khang Gia đã xuất cho Công ty PVC-IDICO giai đoạn từ 01/12/2015 – 20/06/2017 là không còn giá trị sử dụng do Công ty Khang Gia nợ thuế và vướng mắc các thủ tục kê khai, nộp thuế tại trụ sở đăng ký với cơ quan thuế Quận 10, TP HCM. Các hóa đơn này Công ty Khang Gia có nghĩa vụ phải thu hồi và xuất lại cho Công ty bằng các hóa đơn hợp pháp khác thay thế theo quy định của pháp luật về thuế. Công ty đã nhiều lần làm việc, đề nghị Công ty Khang Gia thực hiện, Công ty Khang Gia cũng đã cam kết hoàn thành

trước 25/12/2018 và chịu hoàn toàn trách nhiệm với Công ty và trước pháp luật, đền bù mọi thiệt hại (nếu có) nhưng đến nay Công ty Khang Gia vẫn chưa giải quyết việc thu hồi và xuất lại hóa đơn. Lý do: Công ty Khang Gia vẫn đang có nợ đọng thuế và chưa hoàn thành các thủ tục với Chi cục Thuế Quận 10 nên Công ty Khang Gia vẫn chưa được phát hành hóa đơn.

Việc chậm giải quyết thu hồi và xuất lại hóa đơn của Công ty Khang Gia tiềm ẩn rủi ro về tài chính đối với Công ty, cụ thể:

- Về thuế GTGT: Cơ quan thuế yêu cầu giảm thuế GTGT hàng hóa dịch vụ mua vào được khấu trừ của Công ty đối với 38 hóa đơn không còn giá trị sử dụng, tương ứng với số tiền là 1.554.993.247 đồng.

- Về thuế TNDN: Cơ quan thuế sẽ yêu cầu giảm giá vốn hàng hóa của 38 hóa đơn không còn giá trị sử dụng, tương ứng với số tiền giá trị hàng hóa chưa thuế là 15.549.932.476 đồng, điều này đồng nghĩa với thu nhập chịu thuế của Công ty sẽ tăng lên một khoản tương ứng là 15.549.932.476 đồng. Công ty thực hiện nộp thuế TNDN với tỷ lệ 20% nên sẽ phải nộp thuế TNDN cho khoản này là 3.109.986.495 đồng.

3. Công ty Khang Gia đang chậm bàn giao số lượng 20 căn hộ thuộc Dự án Chung cư Khang Gia Chánh Hưng, Quận 8, TP HCM cho Công ty theo thời hạn quy định tại HĐMB đến nay là 8 tháng (từ tháng 5/2018). Khi nhận bàn giao căn hộ, có số lượng 12 căn hộ Công ty còn phải thanh toán 25% giá trị HĐMB và phí bảo trì căn hộ cho Công ty Khang Gia với tổng số tiền là 2.915.461.896 đồng. Số tiền này sẽ được bù trừ với tiền mua vật tư, vật liệu xây dựng Công ty Khang Gia đang nợ Công ty PVC-IDICO.

4. Công ty Khang Gia cũng chưa thanh toán khoản công nợ tiền mua vật tư, vật liệu xây dựng với tổng số tiền là: 2.969.790.699 đồng (gồm 2.731.219.600 đồng tiền giá trị hàng hóa và 238.571.099 đồng tiền lãi trả chậm). Số tiền mua vật tư xây dựng này được đàm bảo thanh toán bằng việc bù trừ với khoản tiền Công ty còn phải thanh toán 25% giá trị căn hộ và phí bảo trì cho Công ty Khang Gia đối với 12 căn hộ tại Dự án Chung cư Khang Gia Chánh Hưng, Quận 8, TP HCM, tuy nhiên việc bàn giao căn hộ đang bị chậm như đã trình bày ở trên.

B - Đối với Công ty CP Tập đoàn Khang Thông – là Chủ đầu tư và là 01 bên tham gia trong hợp doanh Chung cư Huỳnh Tân Phát, Quận 7, TP Hồ Chí Minh:

Do dự án Chung cư Huỳnh Tân Phát vẫn thuộc Công ty Khang Thông đứng tên chủ đầu tư trên các văn bản pháp lý, Công ty chỉ là Nhà điều hành trong hợp doanh tổ chức thực hiện dự án, nên khi triển khai phương án bán các căn hộ, giữa Công ty Khang Thông và Công ty đã phải ký kết 180 HĐMB đối với toàn bộ 180 căn hộ của dự án. Công ty Khang Thông có nghĩa vụ xuất hóa đơn GTGT phản ánh giá trị thanh toán căn hộ cho Công ty, sau đó Công ty xuất lại hóa đơn GTGT phản ánh giá trị chi phí đầu tư xây dựng cho Công ty Khang Thông và 02 bên tiến hành cân trừ công nợ. Tính đến thời điểm hiện nay, Công ty CP Tập đoàn Khang Thông đã xuất hóa đơn GTGT phản ánh giá trị thanh toán đến 30% giá trị HĐMB (bao gồm cả thuế GTGT)

cho số lượng 162 căn hộ ký HĐMB đợt 1, chưa xuất hóa đơn GTGT cho các đợt tiếp theo và 18 căn hộ ký HĐMB đợt 2. Công ty đã có nhiều văn bản đề nghị Công ty Khang Thông thực hiện xuất hóa đơn GTGT các đợt thanh toán tiếp theo đối với số lượng 180 căn hộ theo 180 HĐMB đã ký kết, đồng thời để hai Bên có thể tiếp tục bù trừ với số tiền chi phí thi công xây dựng công trình nhưng do Công ty Khang Thông đang nợ đọng thuế nên không được cơ quan thuế cho phát hành hóa đơn GTGT.

Tại Công văn số 63 CV/TĐKT2017 ngày 18/12/2017, Công ty Khang Thông cam kết thu xếp thực hiện nghĩa vụ thuế với nhà nước và sẽ xuất hóa đơn GTGT cho Công ty PVC-IDICO trong Quý 1/2018; tại Biên bản làm việc ngày 22/11/2018 giữa hai Bên, Công ty Khang Thông trình bày khó khăn và cam kết sẽ xuất hóa đơn GTGT cho PVC-IDICO chậm nhất là ngày 20/12/2018, tuy nhiên đến nay Công ty Khang Thông vẫn chưa thực hiện xong các thủ tục với cơ quan thuế để được phát hành hóa đơn. Ngày 02/01/2019 Công ty Khang Thông tiếp tục có văn bản số 01/CV/TĐKT-2019 gửi Công ty xin gia hạn việc xuất hóa đơn cho Công ty vào cuối Quý 1 năm 2019.

C – Đối với Công ty CP Tổng Công ty Xây lắp Dầu khí Nghệ An (“PVNC”):

Vướng mắc với PVNC liên quan đến hợp đồng chuyển nhượng 10 triệu cổ phần tại Công ty CP Xi măng Dầu khí 12/9 Nghệ An giữa PVC-IDICO và PVNC với số tiền gốc là 104.920.000.000 đồng. PVNC sau đó đã ký kết hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ số cổ phần nói trên cho Công ty TNHH Tập đoàn Hoàng Phát Vissai (“VISSAI”) với giá trị là 9.219 đồng/cổ phần, phần chênh lệch giữa giá trị chuyển nhượng cổ phần ký với VISSAI (92.190.000.000 đồng) với số tiền gốc 104.920.000.000 đồng là 12.730.000.000 đồng sẽ do PVNC chịu trách nhiệm thanh toán cho Công ty theo Nghị quyết số 139/NQ-XLDK ngày 30 tháng 03 năm 2015 của Tổng Công ty Cổ phần Xây lắp Dầu khí Việt Nam (“PVC”) về việc thông qua các vấn đề liên quan đến việc chuyển nhượng phần vốn góp tại PVNC của PVC và PVC-IDICO. Khoản công nợ này sẽ được thu hồi trong vòng 15 năm không tính lãi và giải ngân trực tiếp vào tài khoản của PVC để PVC và PVC-IDICO thu hồi công nợ theo từng lần thanh toán khi VISSAI thanh toán tiền mua 10 triệu cổ phần nói trên. Theo điều khoản hợp đồng chuyển nhượng giữa PVNC và VISSAI, hàng tháng VISSAI sẽ chuyển khoản thanh toán vào tài khoản của PVC số tiền là 986.083.000 đồng/tháng, và sau đó trong vòng 02 ngày làm việc PVC có trách nhiệm thanh toán cho PVC-IDICO số tiền là 512.158.079 đồng/tháng (*Bằng chữ: Năm trăm mười hai triệu, một trăm năm mươi tám ngàn, không trăm bảy mươi chín đồng*).

Tuy nhiên, đến thời điểm hiện nay Công ty mới nhận được 04 kỳ thanh toán với tổng số tiền là 2.048.632.315 đồng. Việc thanh toán như trên là chưa đúng với thời hạn và tiến độ quy định tại Hợp đồng chuyển nhượng cổ phần giữa PVC-IDICO và PVNC, chiếu theo điều khoản hợp đồng chuyển nhượng thì đến thời điểm 31/12/2018 Công ty đã bị chậm thanh toán 39 kỳ/tháng tương ứng với số tiền đã bị chậm thanh toán là 19,974 tỷ đồng. Hiện Công ty đang tích cực làm việc với các bên liên quan để thu hồi công nợ, kể cả việc xem xét khởi kiện.

100
TV
ẤN
DỤK
MÃI
IDICO
Ô C

Phần II
KẾ HOẠCH SẢN XUẤT KINH DOANH NĂM 2019

1. Các chỉ tiêu kế hoạch chủ yếu trong năm 2019.

STT	Các chỉ tiêu	Thực hiện năm 2018 (tỷ đồng)	Kế hoạch năm 2019 (tỷ đồng)
1	Tổng doanh thu	52,39	295,70
2	Lợi nhuận trước thuế	8,51	50,71
3	Thuế TNDN	0	0
4	Lợi nhuận sau thuế	8,51	50,71

2. Nhiệm vụ trọng tâm và giải pháp thực hiện:

2.1. Nhiệm vụ trọng tâm:

- Dự án Chung cư Huỳnh Tấn Phát:

- + Hoàn thiện thủ tục nghiệm thu hoàn thành và bàn giao dự án vào sử dụng.
- + Làm việc với các bên liên quan để giải quyết, triệt để các vướng mắc về thủ tục đang tồn tại như đã trình bày ở phần trên (hoá đơn, thuế, hợp đồng mua bán, bàn giao...)
- + Hiện nay khách hàng đã nộp 100% tiền mua 66 căn hộ tương đương 101,5 tỉ đồng và nhận nhà để hoàn thiện. Trong quý 1/2019, Công ty tiếp tục thu tiền đợt 2 (75%) đối với 65/131 căn hộ đã bán (khoảng 60 tỉ đồng) và triển khai mở bán giai đoạn 2 đối với 49 căn hộ còn lại, dự kiến thu tiếp khoảng 110 tỉ đồng.
- + Song song với việc hoàn thiện các phần việc còn lại bên trong khối thương mại (dự kiến hết tháng 01.2019), tích cực tìm kiếm đối tác để cho thuê khai thác khối thương mại. Khu vực này rất thuận tiện về giao thông, hạ tầng nên được nhiều đối tác quan tâm. Hiện nay, Công ty đang đàm phán với 1 số đối tác và sẽ triển khai ký hợp đồng cho thuê trong tháng 02.2019. Dự kiến trung bình nguồn tiền thu về từ hợp đồng cho thuê mặt bằng TTTM khoảng 50.000 USD/ 5500m²/ tháng.

Bên cạnh nhu cầu thuê hàng tháng, nhiều đơn vị đang muốn mua lại toàn bộ hoặc từng sàn của TTTM nên Công ty cũng sẽ tính toán phương án bán toàn bộ TTTM, xây dựng phương án giá 43 triệu/m², dự kiến thu về hơn 200 tỉ đồng.

+ Cải tạo và trang bị nội thất tầng 7 khối thương mại để chuyển trụ sở công ty về Chung cư Huỳnh Tấn Phát. Văn phòng hiện hữu của công ty tại Lầu 3, số 67 Nguyễn Thị Minh Khai, Q1 sẽ cho thuê lại.

Do Công ty đã trả tiền thuê Văn phòng làm việc tại 67 Nguyễn Thị Minh Khai, Q1, tp HCM đến hết năm 2030 nên tiền cho thuê lại Văn phòng này sẽ được bổ sung

vào nguồn vốn của Công ty, khoản chênh lệch giá cho thuê lại sẽ được ghi nhận định kỳ như lãi từ hoạt động SXKD đồng thời sẽ tiết kiệm được khoảng 1.75 tỉ đồng/ năm cho chi phí quản lý doanh nghiệp từ việc thuê Văn phòng (1.4 tỉ đồng/năm) và chi phí quản lý tòa nhà (350 triệu/năm).

Dự kiến chuyển VP: trong Quý 01/2019.

Giá dự kiến cho thuê lại Văn phòng: 20 USD/ m²/ tháng.

- Công tác thoái vốn tại PVC-Bình Sơn:

+ Thực hiện theo Nghị Quyết HĐQT đã phê duyệt, cuối tháng 12.2018 vừa qua, Công ty đã giảm được 15% vốn góp vào Công ty PVC-BS, thu về hơn 30 tỉ đồng. Trong thời gian tới, Công ty tiếp tục đàm phán cùng các bên liên quan để thoái toàn bộ phần vốn góp tại PVC-BS với giá không thấp hơn giá góp vốn.

Hiện nay, đã có nhiều đối tác quan tâm đến Công ty PVC-BS do Công ty này đang sở hữu bất động sản gần 1000 m² mặt tiền đường Nguyễn Đình Chiểu, Q3, tp HCM. Đây là bất động sản nằm tại vị trí đắc địa thuộc khu vực lõi trung tâm của tp HCM. Tại khu vực này và xung quanh, bất động sản có diện tích lớn như Công ty PVC-BS đang sở hữu không còn nhiều hoặc nói cách khác là không có.

Trong trường hợp thoái được vốn tại PVC-BS (không thấp hơn giá vốn) thì Công ty sẽ thu về 171,3 tỉ đồng để bổ sung nguồn tiền mặt hiện hữu, đồng thời hoàn nhập khoản dự phòng 11 tỉ đồng đã trích lập.

Trong trường hợp khác, Công ty đang lên kế hoạch để mua lại cổ phần của các bên liên quan với giá hợp lý để sở hữu bất động sản tại Nguyễn Đình Chiểu và chủ động với phần vốn góp của mình hơn.

Thời gian dự kiến: Quý 2-3 /2019.

- Dự án Khu công nghiệp dầu khí Long Sơn:

+ Phối hợp với các Sở ngành và UBND tỉnh BR-VT, Tập đoàn Dầu khí Việt Nam, Bộ Công thương để đôn đốc các Bộ ngành xem xét trình Thủ tướng Chính phủ chấp thuận chủ trương chuyển đổi chức năng Khu công nghiệp Dầu khí Long Sơn thành loại hình công nghiệp cao, dịch vụ dầu khí, công nghiệp hỗ trợ, cơ khí chế tạo (đóng tàu thuyền, cầu kiện dầu khí...), logistic, hóa chất (gắn liền với ngành hóa dầu).

+ Thời gian vừa qua, thị trường bất động sản khu vực Long Sơn đang thay đổi tích cực, giá đất đang có xu hướng tăng cao do hạ tầng được tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu đầu tư hoàn chỉnh, giao thông thuận tiện. Trong năm 2018 tỉnh đã khởi công và hoàn thiện đường dẫn từ Quốc lộ 51 vào Tổ hợp hoá dầu miền Nam và Khu Công nghiệp Dầu khí Long Sơn (tổng vốn đầu tư 600 tỉ đồng). Năm 2019, Công ty định hướng khẩn trương tập trung mọi nguồn lực tái khởi động lại Dự án KCN Long Sơn để tranh thủ giá đất bù còn thấp và đón đầu nhu cầu thuê đất của các đối tác trong và ngoài nước nên sẽ tăng cường đúc thúc, phối hợp với các Sở ngành tỉnh BR-VT triển khai các thủ tục tiếp theo để có thể sớm khởi công Dự án.

+ Hiện nay Công ty đang làm việc với nhiều đối tác nước ngoài, họ đánh giá cao về lợi thế vị trí địa lý và đặc biệt quan tâm đến Khu Công nghiệp Dầu khí Long Sơn. Trong thời gian tới, Công ty sẽ đề nghị UBND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cho phép Công ty tiến hành đền bù giải phóng mặt bằng để thực hiện khởi công xây dựng giai đoạn I (160 ha) nhằm đáp ứng các nhu cầu phục vụ loại hình công nghiệp cao, dịch vụ dầu khí, công nghiệp hỗ trợ, cơ khí chế tạo (đóng tàu thuyền, cầu kiện dầu khí...), logistic, hóa chất (để gắn liền với ngành hóa dầu).

- Dự án Khu dân cư thương mại Tương Bình Hiệp, tỉnh Bình Dương:

Chuyển nhượng toàn bộ phần vốn góp của Công ty tại dự án để thu hồi vốn đầu tư, tập trung vào triển khai dự án mới.

Hiện nay Công ty đang đàm phán với 1 số đối tác và về cơ bản các bên đã đồng ý mua lại phần vốn góp của Công ty tại Hợp doanh Dự án. Tuy nhiên, Công ty sẽ tiếp tục thương lượng để tối ưu hoá lợi nhuận của phần vốn góp này cũng như phương án thu tiền về được nhanh nhất.

Thời gian dự kiến chuyển nhượng: Chậm nhất trong Quý 2/2019.

Giá chuyển nhượng: 1.1 (Tương đương 48,825 tỉ x 1.1 = 53.70 tỉ đồng)

Lợi nhuận dự kiến: 10% trên Tổng số vốn góp: Khoảng 4,8 tỉ đồng.

- Dự án Khách sạn Dầu khí Kinh Bắc, tỉnh Bắc Ninh:

Tiếp tục phối hợp với PVcomBank trong việc xử lý tài sản đảm bảo của PVC-Kinh Bắc là Quyền sử dụng đất của bất động sản tại số 18 đường Nguyễn Đăng Đạo, phường Đại Phúc, TP.Bắc Ninh, tỉnh Bắc Ninh để thu hồi công nợ trên cơ sở đảm bảo lợi ích gia tăng/giá trị kinh tế phát sinh từ giá trị vốn góp của PVC-IDICO vào dự án.

Trong thời gian qua, bất động sản Bắc Ninh tăng cao đột biến do nhu cầu chung của thị trường về đất ở và do các Tập đoàn lớn của Hàn Quốc đầu tư ồ ạt vào địa bàn tỉnh Bắc Ninh như Hyundai, Samsung...nên bất động sản số 18 Nguyễn Đăng Đạo mà Công ty có góp vốn cũng vì thế tăng giá đột biến. Giá trị của bất động sản này qua đánh giá của thị trường hiện đã tăng từ 35 tỉ đồng (thời điểm hợp tác đầu tư 2010) lên 150-160 tỉ đồng (tham khảo qua các giao dịch gần đây trên cùng tuyến đường Nguyễn Đăng Đạo).

Hiện nay, Công ty đang khẩn trương tiến hành đàm phán với các bên liên quan trước khi ra quyết định cuối cùng để xử lý tài sản/ bất động sản tại số 18 Nguyễn Đăng Đạo nhằm thu hồi công nợ và đảm bảo tối đa lợi ích cho Công ty.

Trong cuộc họp giữa Công ty và PvcomBank ngày 19.11.2018, các bên cơ bản đã thống nhất về mặt chủ trương để PVC-IDICO trả gốc và lãi cho khoản vay (khoảng 112 tỉ đồng), đổi lại PVC-IDICO sẽ toàn quyền sở hữu Quyền sử dụng 4700m² đất số 18 Nguyễn Đăng Đạo, tp Bắc Ninh. PVcomBank sẽ có trách nhiệm phải hoàn tất các thủ tục liên quan để bàn giao tài sản cho PVC-IDICO theo quy định.

Sau khi mua lại và bán ra thị trường, tạm tính thu về 160 tỉ, Công ty sẽ đạt khoảng 50 tỉ đồng lãi, khoản lãi này đủ để bù đắp được phần vốn góp vào hợp đồng

hợp tác đầu tư (15 tỉ đồng) và phần vốn góp vào Công ty PVC-KBC (11 tỉ đồng), đồng thời Công ty sẽ hoàn nhập được khoản dự phòng đã trích lập (khoảng 5.47 tỉ đồng).

+ Sau khi trừ hết phần vốn thực góp (26 tỉ đồng), lãi dự kiến: Khoảng 20 tỉ đồng.

+ Thời gian dự kiến: Quý 2-3 /2019.

- **Đối với các hoạt động SXKD khác:**

+ Tìm kiếm, đánh giá các dự án bất động sản có tính hiệu quả, tính khả thi để xem xét đầu tư ngắn hạn từ 1-2 dự án.

+ Tập trung quyết liệt cho công tác thu hồi công nợ.

+ Tìm đối tác để thoái vốn tại các doanh nghiệp Công ty đang tham gia góp vốn như: PVC-Bình Sơn; PVC-SG; PVC- Metal; PVC-Kinh Bắc và Công ty CP Khách sạn Lam Kinh để tập trung nguồn vốn cho việc triển khai các dự án mới trong năm 2019 và các năm tiếp theo.

2.2. Giải pháp thực hiện

Để hoàn thành được các nhiệm vụ trọng tâm nêu trên, Công ty tập trung vào một số nhóm giải pháp cụ thể như sau:

- Cơ cấu lại các phòng ban theo hướng chuyên môn hóa, tinh gọn bộ máy, tuyển dụng nhân lực có trình độ để từng bước nâng cao hiệu quả công việc, tiết giảm chi phí quản lý.

- Chú trọng vào yếu tố con người, tổ chức cho CBNV tham gia các khóa đào tạo để nâng cao trình độ chuyên môn, nghiệp vụ;

- Nâng cao ý thức chấp hành nội quy, quy định của đơn vị trong toàn thể CBNV; xây dựng mối quan hệ gắn kết giữa lãnh đạo với nhân viên, giữa các phòng ban trong đơn vị để phát huy sức mạnh tập thể, nâng cao hiệu quả công việc.

- Thu xếp và tìm kiếm các nguồn vốn ổn định, có chi phí hợp lý để đầu tư và phát triển các dự án mới.

Trên đây là Báo cáo tổng kết hoạt động SXKD năm 2018 và kế hoạch, nhiệm vụ năm 2019 của Công ty CP Đầu tư Xây dựng Thương mại Dầu khí-IDICO, rất mong Hội đồng quản trị tham gia ý kiến định hướng để Công ty phát triển hoạt động SXKD trong năm 2019.

Trân trọng ./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- BKS;
- Lưu VT.



Lê Công Trung