

Số: /BC - PETROLAND

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày tháng 06 năm 2019

BÁO CÁO**Hoạt động Hội đồng quản trị năm 2018 và kế hoạch năm 2019**

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2019
Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng và Đô thị Dầu khí

Căn cứ Luật Doanh nghiệp, Luật số 68/2014/QH13 đã được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 26/11/2014;

Căn cứ Điều lệ Tổ chức và Hoạt động của Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng và Đô thị Dầu khí đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua ngày 27/06/2017;

Căn cứ Quy chế Tổ chức và hoạt động của Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Đầu tư và Hạ tầng ban hành kèm theo Quyết định số 669/QĐ-PETROLAND ngày 16/09/2009;

Hội đồng quản trị Công ty Petroland xin báo cáo Đại hội đồng cổ đông hoạt động của Hội đồng quản trị Công ty năm 2018 và kế hoạch năm 2019 như sau:

I. TÌNH HÌNH CHUNG

Năm 2018 là năm có nhiều biến động trong bộ máy lãnh đạo của Công ty Petroland, cũng là năm Petroland phải ghi nhận những số liệu tài chính dở dang từ những giai đoạn trước đây để lại, dẫn đến việc thực hiện kế hoạch sản xuất kinh doanh của Petroland gặp nhiều khó khăn và không đạt được kết quả như kỳ vọng. Bên cạnh đó, các hạn chế về nguồn việc, cũng như nguồn lực tài chính và nhân lực cũng có nhiều bất cập chưa được xử lý giải quyết dứt điểm. Từ các yếu tố trên, dẫn đến nhiều tiềm ẩn rủi ro trong hoạt động sản xuất kinh doanh của Petroland trong hiện tại cũng như trong thời gian tới, cụ thể như sau:

- Các nguồn thu của Công ty Petroland chủ yếu từ hoạt động cho thuê văn phòng, hợp tác kinh doanh, quản lý tòa nhà, quản lý chung cư và hoạt động tư vấn giám sát. Tuy nhiên hiệu quả của các hoạt động này không cao, lợi nhuận không bù đắp được chi phí nên dẫn đến kết quả kinh doanh không khả quan.
- Công tác tìm kiếm dự án phù hợp với năng lực tài chính của Petroland để triển khai thực hiện nhằm tạo công ăn việc làm cho người lao động và tạo nguồn thu, cũng như duy trì hoạt động cho đơn vị gặp rất nhiều khó khăn.
- Một số dự án đã hoàn thành đưa vào sử dụng và bàn giao cho các khách hàng nhưng do giai đoạn trước thực hiện ký kết các hợp đồng chuyên nhượng còn nhiều vấn đề dẫn đến việc khiếu nại/khiếu kiện và những điểm gây bất lợi cho đơn vị làm ảnh hưởng đến hoạt động sản xuất kinh doanh. Cụ thể:

❖ Dự án Chung cư Petroland Quận 2:

- o Bàn giao cho khách hàng mua căn hộ còn thiếu nhiều trang thiết bị và diện tích thực tế so với hợp đồng bị chênh lệch nhưng chưa giải quyết dứt điểm

dẫn đến tranh chấp giữa khách hàng và Chủ đầu tư là Petroland.

- Phần diện tích thương mại công cộng dịch vụ tại sàn Tầng 1 và 2, phân bố thành 45 ki-ốt và chuyển nhượng cho các khách hàng khi chưa thực hiện xong các thủ tục pháp lý làm cơ sở ký hợp đồng chuyển nhượng.

❖ Dự án Trung tâm thương mại tài chính Dầu khí Phú Mỹ Hưng (Tòa nhà Petroland Tower):

- Chưa hoàn thiện thủ tục pháp lý đối với công tác chuyển đổi mục đích sử dụng từ “nhà công vụ” sang “nhà ở thương mại” dẫn đến việc khiếu nại/khiếu kiện và giá trị thực hiện nghĩa vụ tài chính đối với công tác chuyển đổi chưa xác định được cụ thể. Nhưng nhiều khả năng sẽ cao hơn rất nhiều so với khoản kinh phí dự trù năm 2012 (số liệu tạm tính năm 2012 là ~11 tỷ đồng), do thời điểm hiện tại giá trị Bất động sản tại khu vực đã tăng lên cao so với thời điểm năm 2012.
 - Chuyển nhượng các sàn Văn phòng - Thương mại - Dịch vụ tại Tòa nhà Petroland Tower, trong giai đoạn 2012 - 2017, đã bộc lộ nhiều điều khoản bất lợi dẫn đến việc Petroland phải bù lỗ thường xuyên từ lúc ký kết hợp đồng đến hết thời hạn của dự án (19/09/2058). Các yếu tố bất lợi điển hình là việc tính giá chuyển nhượng đã bao gồm phí dịch vụ hoặc giá dịch vụ cố định là 1USD/1m²/tháng trong suốt thời hạn của dự án, thậm chí có các Hợp đồng chuyển nhượng đã bao gồm cả chi phí tiền điện.
 - Việc chưa thực hiện xong thủ tục tài chính đối với khoản vay tại Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Tp. Hồ Chí Minh dẫn đến việc Petroland chưa thực hiện xong công tác sang tên cho các khách hàng nhận chuyển nhượng tài sản gắn liền với đất tại Tòa nhà. Làm ảnh hưởng đến khoản thu 5% giá trị còn lại của các hợp đồng, cũng là yếu tố mất cân đối tài chính của Petroland.
- Công tác thoái vốn góp và thoái vốn tại các dự án Bất động sản đã thực hiện giai đoạn trước đây gặp nhiều khó khăn. Do các thủ tục pháp lý đã thực hiện giai đoạn trước chưa được đánh giá nghiêm túc và trong quá trình thực hiện chuyển nhượng phát sinh nhiều khó khăn tồn tại nhưng chưa được giải quyết dứt điểm. Cụ thể một số tồn tại như sau:

❖ Dự án Khu nhà ở Thương mại Trương Bình Hiệp tại xã Trương Bình Hiệp, Tp. Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương:

Hợp đồng góp vốn triển khai thực hiện dự án gồm 03 bên là: Công ty Petroland, Công ty PVC-IDICO và Công ty Vạn Khởi Thành (trước đây là Công ty Cổ phần Đầu tư Dầu khí Sông Hồng - PVSH). Được triển khai theo hình thức góp vốn không thành lập pháp nhân và Petroland/PVC-IDICO ủy quyền cho Công ty Vạn Khởi Thành làm đầu mối triển khai thực hiện và ký kết Hợp đồng hợp tác với Chủ đầu tư là Công ty Cổ phần Đầu tư Á Châu. Do nội dung Hợp đồng có nhiều điều khoản không thể hiện rõ nội dung sản phẩm Petroland được nhận dẫn đến công tác thẩm tra/thẩm định giá trị vốn góp để làm cơ sở để Petroland thoái vốn gặp nhiều khó khăn.

❖ Hợp đồng chuyển nhượng cổ phần của Petroland tại Công ty Cổ phần Đầu tư Dầu khí Thăng Long cho Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Xanh:

Theo nội dung Hợp đồng số 267/HĐCN.PETROLAND-DXG ngày 01/11/2016 và các Phụ lục Hợp đồng, v/v Chuyển nhượng cổ phần của Công ty Petroland tại Công ty Cổ phần Đầu tư Dầu khí Thăng Long. Qua quá trình xem xét, đánh giá lại toàn bộ quá trình tiến hành ký kết, Công ty Petroland nhận thấy nhiều điểm gây bất lợi, cũng như tiềm ẩn dẫn đến việc thua lỗ khi thực hiện chuyển nhượng cổ phần. Ngoài ra, cũng do có nhiều điểm bất lợi trong Hợp đồng 267 cũng làm cho Petroland chưa thể hoàn tất việc thu hồi giá trị chuyển nhượng còn lại của Hợp đồng, làm ảnh hưởng đến công tác thu xếp vốn để tái đầu tư.

❖ Dự án Khu đô thị Dầu khí Vũng Tàu:

Việc chuyển nhượng 10 thửa đất (tương ứng 1,78 Ha) còn lại tại Dự án Vũng Tàu cũng gặp nhiều khó khăn. Do 07 thửa đất (tương ứng 1,1 Ha) của Dự án có mục đích sử dụng đất là đất Lâm nghiệp và chưa được thực hiện công tác sang tên chủ sở hữu về Petroland. Và 03 thửa đất (tương ứng 6.000m²) có mục đích sử dụng đất là đất Nông nghiệp nên giá trị chuyển nhượng trên thực tế không cao như mức kỳ vọng.

- Đơn vị con/đơn vị chi phối của Petroland là Công ty Cổ phần Đầu tư Dầu khí Mỹ Phú (Mỹ Phú) cũng gặp nhiều khó khăn, chưa hoàn tất công tác nghiệm thu thanh quyết toán với các nhà thầu thi công tại dự án Chung cư cao tầng Mỹ Phú tại đường Lâm Văn Bền, phường Tân Kiểng, quận 7, Tp. Hồ Chí Minh. Đặc biệt là công tác nghiệm thu thanh quyết toán và công nợ phải thu/phải trả với nhà thầu PVC-SG, đơn vị Tổng thầu thi công. Cùng với đó là vướng mắc trong quá trình thực hiện chuyển đổi mục đích sử dụng đất để làm cơ sở cấp Sổ đỏ cho các khách hàng mua nhà tại dự án. Từ đó dẫn đến việc chậm thu hồi giá trị còn lại của các khách hàng mua căn hộ tại Dự án.

Ngoài các khó khăn vướng mắc nêu trên, việc các cơ quan chức năng thực hiện công tác điều tra làm rõ các vấn đề sai phạm gây thua lỗ, thiệt hại cho Công ty Petroland giai đoạn 2010 - 2018, trên cơ sở nội dung đề nghị của nhóm cổ đông lớn, cũng làm ảnh hưởng đến hoạt động sản xuất kinh doanh và tác động tâm lý đến Ban lãnh đạo, người lao động trong đơn vị.

II. BÁO CÁO TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG NĂM 2018

2.1. Đánh giá tình hình thực hiện Nghị quyết của ĐHĐCĐ thường niên năm 2017 và tình hình SXKD năm 2018:

Trên cơ sở Nghị quyết Đại hội cổ đông thường niên năm 2017 đã thông qua, HĐQT đã nghiêm túc thực hiện việc giám sát và chỉ đạo Ban điều hành trong các hoạt động SXKD của Công ty, các Nghị quyết của HĐQT, Nội quy/Quy chế của Công ty.

HĐQT đã tham gia các cuộc họp giao ban định kỳ và tổ chức họp HĐQT mở rộng với Ban điều hành của Công ty để thực hiện kiểm điểm tình hình SXKD, đồng thời trực tiếp chỉ đạo giám sát Ban điều hành và các Phòng/Ban chuyên môn của Công ty trong công tác điều hành hàng tháng/quý để kịp thời đưa ra các giải pháp hữu hiệu, giải quyết, tháo gỡ các khó khăn vướng mắc trong quá trình điều hành. Đặc biệt chỉ đạo chủ động rà soát đánh giá, tìm kiếm các công trình, dự án đầu tư phù hợp với năng lực, thế mạnh sẵn có và sở trường của Công ty.

Trong năm 2018, mặc dù có nhiều khó khăn do tình hình kinh tế chung, chính

sách quản lý chặt chẽ thị trường Bất động sản của Chính phủ, việc tiêu thụ sản phẩm cũng như đầu tư mới vào các dự án gặp rất nhiều khó khăn. Cùng với đó HĐQT phải chủ động cùng Ban Giám đốc rà soát, đánh giá lại các nội dung công việc giai đoạn trước đây, do các công việc trước đây là nguyên nhân dẫn đến việc hoạt động SXKD không hiệu quả, thua lỗ kéo dài. Vì vậy kết quả thực hiện kế hoạch SXKD năm 2018 không đạt được như kỳ vọng, tuy nhiên, Công ty Petroland vẫn cố gắng đảm bảo và bảo toàn nguồn vốn đã thực hiện đầu tư vào các dự án giai đoạn trước đây.

2.2. Kết quả thực hiện kế hoạch SXKD năm 2018:

Stt	Chỉ tiêu	Đvt	Kế hoạch SXKD năm 2018		Thực hiện năm 2018	Kế hoạch SXKD năm 2019
			ĐHCĐ năm 2018 thông qua	Điều chỉnh		
1	Vốn điều lệ	Tỷ đồng	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00
2	Giá trị đầu tư	Tỷ đồng	200,00	200,00	0	100,00
3	Doanh thu	Tỷ đồng	62,00	62,00	96,53	54,00
4	Lợi nhuận trước thuế	Tỷ đồng	-	-	-17,77	-
5	Lợi nhuận sau thuế	Tỷ đồng	-	-	-17,77	-
6	Tổng số thuế và các khoản phải nộp NSNN	Tỷ đồng	0,50	0,50	4,39	0,60
7	Số lao động bình quân	Người	55	55	46	50
8	Thu nhập bình quân	Trđ/ng/th	13,60	13,60	14,83	14,60

- Vốn chủ sở hữu hợp nhất năm 2018 của Công ty Petroland là 802,36 tỷ đồng, đạt 85% so với kế hoạch năm 2018.
 - o Kế hoạch vốn chủ sở hữu hợp nhất năm 2019 là 802,36 tỷ đồng, đạt 100% so với giá trị thực hiện năm 2018
- Về giá trị sản xuất kinh doanh:
 - o Giá trị sản xuất kinh doanh năm 2018, Công ty Petroland thực hiện 101,35 tỷ đồng trên 69,00 tỷ đồng, đạt 147% kế hoạch năm 2018.
 - o Kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2019 là 59,00 tỷ đồng, đạt 58% so với thực hiện năm 2018.
- Về doanh thu:
 - o Doanh thu năm 2018, Công ty Petroland thực hiện được 96,53 tỷ đồng trên 62,00 tỷ đồng kế hoạch đề ra, đạt 156% kế hoạch năm 2018.
 - o Kế hoạch doanh thu năm 2019 là 54,00 tỷ đồng, đạt 56% so với doanh thu thực hiện năm 2018
- Về lợi nhuận trước thuế: Trong năm 2018, lợi nhuận trước thuế hợp nhất của Công ty Petroland và công ty thành viên là -17,7 tỷ đồng.

2.3. Các hoạt động của Hội đồng quản trị năm 2018

Trong năm 2018, HĐQT đã tổ chức họp 11 phiên họp thường kỳ, 02 phiên họp bất thường và 06 lần lấy ý kiến bằng văn bản, thông qua 64 Nghị quyết, Quyết định và ban hành nhiều văn bản khác liên quan đến hoạt động SXKD của Công ty, cũng như đề

ra những mục tiêu/kế hoạch cho Công ty.

Tổng số buổi họp Hội đồng Quản trị năm 2018 bao gồm: 13 buổi, chi tiết tham dự của các thành viên Hội đồng Quản trị như sau:

Stt	Thành viên HĐQT	Chức vụ	Ngày bắt đầu	Số buổi họp HĐQT	Tỷ lệ tham dự họp	Lý do không tham dự họp
1	Ông Bùi Minh Chính	Chủ tịch	29/6/2017	13	100%	
2	Ông Nguyễn Long	Ủy viên	29/6/2017	12	92,3%	Ủy quyền cho Chủ tịch HĐQT
3	Ông Đinh Việt Thanh	Ủy viên	29/6/2017	13	100%	
4	Ông Tăng Xuân Thiều	Ủy viên	27/4/2018	09	69%	Bầu bổ sung
5	Ông Nguyễn Văn Hạnh	Ủy viên	27/4/2018	09	69%	Bầu bổ sung
6	Bà Phạm Thúy Nga	Ủy viên	29/6/2017	04		Miễn nhiệm ngày 27/4/2018
7	Ông Trần Hữu Giang	Ủy viên	29/6/2017	04		Miễn nhiệm ngày 27/4/2018

Ngoài các buổi họp định kỳ thường xuyên hàng tháng và bất thường, trong năm 2018, Hội đồng quản trị đã phối hợp Ban Giám đốc tổ chức các cuộc họp mở rộng để kiểm điểm tình hình thực hiện các nhiệm vụ trọng tâm và xem xét các đề xuất của các Phòng/Ban chuyên môn trong Công ty, cụ thể:

- Phê duyệt kế hoạch và chỉ tiêu SXKD năm 2018 của Công ty;
- Quyết định chủ trương Đầu tư, Thoái vốn tại các Dự án Bất động sản và Tái cơ cấu/cấu trúc bộ máy;
- Thông qua các báo cáo kiểm tra, kiểm soát các Quý;
- Ban hành, chỉnh sửa bổ sung các Quy định/Quy chế của Công ty để phù hợp với tình hình SXKD thực tế;
- Ban hành các Nghị quyết/Quyết định về công tác cán bộ tại Công ty và Người đại diện phần vốn của Công ty tại các đơn vị con/đơn vị liên kết khác.

2.4. Hoạt động của các thành viên Hội đồng quản trị

Hội đồng quản trị Công ty Petroland nhiệm kỳ 2013 - 2017 kết thúc và nhiệm kỳ mới 2017 - 2021 đã được các cổ đông bầu và thông qua tại Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2016; Ông Bùi Minh Chính (PVC) Chủ tịch HĐQT kiêm Giám đốc Công ty, các thành viên HĐQT gồm: Ông Nguyễn Long (PVC), Bà Phạm Thúy Nga (PVC), Ông Trần Hữu Giang (đại diện nhóm cổ đông nhỏ lẻ) và Ông Đinh Việt Thanh (đại diện nhóm cổ đông lớn).

Theo quy định của Luật Doanh nghiệp và Điều lệ Công ty, HĐQT tiếp tục hoạt động và triển khai thực hiện các nhiệm vụ được Đại hội cổ đông Công ty giao nhiệm vụ

trong phiên họp Đại hội đồng cổ đông năm 2017.

Trong năm 2017 - 2018, nhân sự HĐQT Công ty có một số thay đổi đáng chú ý như sau: Ông Bùi Minh Chính thôi kiêm nhiệm Giám đốc Công ty tập trung nhiệm vụ Chủ tịch HĐQT, Ông Trần Hữu Giang và Bà Phạm Thúy Nga (PVC) miễn nhiệm thành viên HĐQT nhiệm kỳ 2017 - 2021. Bầu bổ sung Ông Tăng Xuân Thiều (PVC) và Ông Nguyễn Văn Hạnh làm thành viên HĐQT nhiệm kỳ 2017 - 2021.

Năm 2018, HĐQT đã thực hiện công tác quản lý, giám sát hoạt động của Công ty theo đúng quy định của Quy chế Tổ chức và Hoạt động của HĐQT Công ty. Phân công nhiệm vụ cụ thể cho các thành viên HĐQT theo các lĩnh vực quản trị gồm: Tài chính, Đầu tư, Quản lý dự án và Giao dịch Bất động sản và dịch vụ quản lý vận hành.

Các thành viên HĐQT đã thực hiện nghiêm túc vai trò và nhiệm vụ thành viên HĐQT theo đúng các quy định của Luật Doanh nghiệp, Điều lệ tổ chức và hoạt động, Quy chế làm việc của HĐQT và các quy định khác của luật pháp có liên quan trong việc quản lý các hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty Petroland, cũng như giám sát công tác điều hành của Ban Giám đốc Công ty thông qua việc:

- Tham dự đầy đủ tất cả các hoạt động của HĐQT;
- Tham gia hoặc ủy quyền tham gia các cuộc họp của HĐQT và các cuộc họp khác có liên quan đến HĐQT;
- Có ý kiến tại các cuộc họp hoặc bằng phiếu ý kiến để HĐQT ban hành kịp thời các Nghị quyết, Quyết định và văn bản chỉ đạo của HĐQT;
- Trực tiếp tham gia phụ trách hoặc điều hành một số lĩnh vực trong hoạt động sản xuất kinh doanh của Petroland và trực tiếp lãnh đạo điều hành đơn vị con/đơn vị chi phối theo phân công nhiệm vụ của HĐQT.

2.5. Báo cáo tiền lương/thù lao của Hội đồng quản trị trong năm 2018

Tổng chi trả thù lao Hội đồng quản trị từ 01/01/2018 đến 31/12/2018 là: 933.524.526 đồng (*Bằng chữ: Chín trăm ba mươi ba triệu, năm trăm hai mươi tư ngàn, năm trăm hai mươi sáu đồng*), trong đó:

STT	Họ và tên	Tiền lương/thù lao năm 2018 (đồng)	Ghi chú
01	Bùi Minh Chính	481.052.117	
02	Nguyễn Long	8.000.000	Tính từ tháng 1/2018 - 4/2018. Từ tháng 5/2018 tính theo bảng lương Ban giám đốc Công ty.
03	Tăng Xuân Thiều	245.275.682	
04	Đình Việt Thanh	24.000.000	Thù lao 2.000.000 đồng/tháng.
05	Nguyễn Văn Hạnh	16.000.000	Thù lao 2.000.000 đồng/tháng.
06	Trần Hữu Giang	82.986.836	Tính từ tháng 1/2018 - 4/2018.
07	Phạm Thúy Nga	76.209.891	Tính từ tháng 1/2018 - 4/2018.

2.6. Kế hoạch tiền lương/thù lao của Hội đồng quản trị năm 2019

Đề xuất áp dụng mức thù lao cố định cho Hội đồng quản trị để Đại hội đồng cổ đông thông qua, cụ thể dự kiến như sau:

- ❖ Đối với HĐQT, đề xuất tổng mức thù lao: 750.000.000 đồng/năm;

- Mức chi cụ thể cho từng thành viên HĐQT sẽ căn cứ vào chế độ làm việc, phân công nhiệm vụ và mức độ/trách nhiệm/chịu trách nhiệm đối với công việc để thỏa thuận mức thù lao cụ thể đối với từng trường hợp để làm căn cứ thực hiện.
- Mức thù lao nêu trên chưa bao gồm chi phí hoạt động của HĐQT.

2.7. Kết quả giám sát đối với Giám đốc và các thành viên trong Ban Giám đốc

Mặc dù tình hình chung của thị trường Bất động sản còn gặp nhiều khó khăn, cũng như nhiều yếu tố rủi ro tiềm ẩn của các giai đoạn hoạt động trước đây đã bộc lộ và phải ghi nhận vào trong năm 2018. Tuy nhiên, Ban Giám đốc đã có nhiều cố gắng để đảm bảo thực hiện các chỉ tiêu kế hoạch SXKD, để đạt được một số chỉ tiêu quan trọng ở mức tốt nhất có thể. Cùng với đó cũng đã khoanh vùng rõ nét những vấn đề tồn tại, khó khăn tiềm ẩn khả năng thua lỗ để từ đó xây dựng các phương án và biện pháp để xử lý, ngăn chặn kịp thời.

- HĐQT luôn theo sát và giám sát Ban Giám đốc để triển khai thực hiện nghiêm túc các Nghị quyết, Quyết định của HĐQT đã đề ra. Các thành viên trong Ban Giám đốc đều có trình độ, năng lực và phẩm chất, am hiểu về lĩnh vực được giao phụ trách và đã có nhiều năm kinh nghiệm trong công tác quản lý điều hành các doanh nghiệp/dự án khác.
- Giám đốc có ban hành phân công nhiệm vụ cụ thể, rõ ràng cho các Phó Giám đốc. HĐQT tham dự và có ý kiến đóng góp cụ thể trong các cuộc họp giao ban, họp mở rộng của Công ty.
- Ban Giám đốc đã triển khai hoạt động SXKD của đơn vị về cơ bản phù hợp với Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông, chỉ đạo của HĐQT và tuân thủ theo Điều lệ Công ty, quy định của Pháp luật.
- Ban Giám đốc thường xuyên làm việc, đôn đốc các đơn vị thành viên để kịp thời chấn chỉnh các hoạt động SXKD theo đúng định hướng và giải quyết kịp thời các khó khăn vướng mắc trong quá trình hoạt động SXKD và đầu tư của đơn vị.
- Hàng tháng, hàng quý Ban Giám đốc thực hiện kiểm điểm, đánh giá tình hình thực hiện công việc đã giao, chỉ đạo các Phòng/Ban chuyên môn thực hiện các giải pháp nhằm đảm bảo hoàn thành các chỉ tiêu nhiệm vụ.

2.8. Đánh giá chung

2.8.1. Kết quả đạt được:

- Tổ chức thành công Đại hội cổ đông thường niên năm 2018.
- Tại dự án Chung cư Petroland Quận 2, phường Bình Trưng Đông, quận 2, Tp. Hồ Chí Minh đã hoàn thiện công tác cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất cho các khách hàng mua căn hộ tại dự án Chung cư Petroland Quận 2 và đã thực hiện xong công tác bàn giao quỹ bảo trì Chung cư cho Ban quản trị Chung cư theo đúng quy định. Tiếp tục hoàn thiện các thủ tục để chuyển đổi mục đích sử dụng 02 tầng thương mại, để thực hiện công tác cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất của 45 căn kiot của dự án.
- Tại dự án Trung tâm Thương mại Tài chính Dầu khí Phú Mỹ Hưng (Tòa nhà Petroland Tower) tại số 12 Tân Trào, Tân Phú, Quận 7, Tp. Hồ Chí Minh: đã phối

hợp với các cư dân làm việc với chính quyền địa phương để tiến hành tổ chức Hội nghị bầu ra Ban quản trị Chung cư theo đúng quy định. Tổ chức sửa chữa, duy tu bảo dưỡng Tòa nhà Petroland Tower để nâng cao chất lượng phục vụ, cũng như giải quyết những kiến nghị của khách hàng đối với chất lượng kỹ thuật và thẩm mỹ của Tòa nhà.

- Tại dự án Chung cư cao tầng Mỹ Phú tại phường Tân Kiểng, quận 7, Tp. Hồ Chí Minh: đã phối hợp với chính quyền địa phương để tổ chức hội nghị nhà chung cư và bầu ra ban quản trị Chung cư theo đúng quy định. Hiện đang tập trung hoàn thiện các hồ sơ và thủ tục để triển khai công tác cấp giấy chứng nhận cho các khách hàng mua nhà.
- Công tác tái cơ cấu:
 - o Thực hiện xong công tác thoái vốn tại Công ty Cổ phần Đầu tư Dầu khí Nha Trang, bổ sung thêm nguồn vốn vào hoạt động sản xuất kinh doanh.
 - o Thực hiện công tác đàm phán thu hồi khoản giá trị đầu tư vào dự án Khu nhà ở Thương mại Tương Bình Hiệp tại xã Tương Bình Hiệp, Tp. Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương với Công ty Cổ phần Vạn Khởi Thành.
- Công tác tư vấn giám sát: Hoàn thành công tác Tư vấn quản lý giám sát dự án Chung cư Huỳnh Tấn Phát, Quận 7, Tp. Hồ Chí Minh do Công ty PVC-IDICO làm Chủ đầu tư.
- Công tác xử lý công nợ: Trong năm 2018, Ban lãnh đạo Petroland đã chỉ đạo sát sao việc thu hồi các khoản công nợ cá nhân tồn tại nhiều năm. Tính đến thời điểm 31/12/2018, đã thu hồi được trên 3 tỉ đồng tiền công nợ cá nhân và các khoản công nợ với nhà thầu.

2.8.2. Hạn chế, tồn tại:

Ngoài những kết quả đã đạt được nêu trên, Petroland cũng gặp rất nhiều các vấn đề khó khăn, vướng mắc tồn tại từ giai đoạn trước đây và từ các nguyên nhân chủ quan lẫn khách quan khác gây tác động không nhỏ tới hoạt động sản xuất kinh doanh của đơn vị, cụ thể:

- Tại dự án Trung tâm Thương mại Tài chính Dầu khí Phú Mỹ Hưng (Tòa nhà Petroland Tower): là dự án đầu tiên và là dự án trọng điểm của Petroland từ những ngày đầu thành lập. Mặc dù đã hoàn thiện, bàn giao và đưa vào sử dụng từ đầu năm 2012. Tuy nhiên, do còn vướng mắc khoản nghĩa vụ tài chính đối với khoản vay tại Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh TP, Hồ Chí Minh nên dẫn tới chưa thực hiện xong công tác cấp chủ quyền cho khách hàng. Cùng với đó việc chưa thực hiện xong công tác chuyển đổi mục đích sử dụng 67 căn hộ từ nhà công vụ sang nhà ở thương mại giai đoạn trước đây cũng dẫn đến khiếu nại/khiếu kiện, làm ảnh hưởng đến uy tín của đơn vị. Ngoài ra, do chưa thực hiện xong công tác cấp chủ quyền cho khách hàng cũng làm Petroland chưa thu hồi được nốt 5% giá trị còn lại của Hợp đồng chuyển nhượng, dẫn đến thiếu hụt về nguồn vốn để hoạt động của Petroland.
- Tại dự án Chung cư Petroland Quận 2, cũng do công tác chưa thực hiện xong việc chuyển đổi mục đích sử dụng 45 căn ki-ốt từ mục đích sử dụng thương mại dịch vụ công cộng sang mục đích thương mại dịch vụ nhưng đã ký hợp đồng chuyển nhượng cũng làm cho việc phải đối diện với các thủ tục pháp lý và tài

chính làm ảnh hưởng đến doanh thu/chi phí mà Petroland chưa tính toán kỹ trong quá trình thực hiện.

- Tại dự án Chung cư cao tầng Mỹ Phú, do trước đây Petroland hợp tác đầu tư với Công ty Cổ phần chế biến sản phẩm nông nghiệp Quốc tế để thành lập pháp nhân là Công ty Cổ phần Đầu tư Dầu khí Mỹ Phú và triển khai dự án đầu tư xây dựng Chung cư Mỹ Phú. Do giai đoạn trước đây, Petroland không sát sao trong công tác đôn đốc đối tác thực hiện chuyển đổi mục đích sử dụng đất từ nhà xưởng sang đất ở, dẫn đến việc dự án đã hoàn thiện nhưng chưa được cấp giấy chứng nhận. Đến thời điểm hiện tại, phía đối tác không phối hợp để hoàn thiện, dẫn đến việc Petroland phải đưa sự việc ra cơ quan chức năng để can thiệp.
- Tại công tác chuyển nhượng cổ phần của Petroland tại Công ty Cổ phần Đầu tư Dầu khí Thăng Long cho Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Xanh cũng bộc lộ nhiều vấn đề gây bất lợi cho Petroland. Do tại thời điểm chuyển nhượng, Petroland chưa giải quyết được dứt điểm các vấn đề tồn tại đối với dự án theo Hợp đồng hợp tác đầu tư với Công ty TNHH Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Vũ Anh trước đây. Dẫn đến việc tranh chấp, lẫn lộn vướng mắc khó xử lý từ cả hai Hợp đồng với Công ty Đất Xanh lẫn Công ty Vũ Anh. Dẫn đến khả năng thu hồi vốn tại dự án không đạt được kết quả khả quan và phải chịu nhiều rủi ro.
- Tại dự án Khu đô thị Dầu khí Vũng Tàu, việc chưa sang tên đất tại các thửa đất lâm nghiệp về Petroland cũng làm ảnh hưởng đến việc thực hiện công tác thoái vốn tại dự án này. Để thực hiện, Petroland phải bổ sung ngành nghề đăng ký kinh doanh và thực hiện các thủ tục pháp lý khác mới có thể tiến hành việc chuyển nhượng được. Việc vướng mắc này có thể làm mất cơ hội thoái vốn với giá kỳ vọng của Petroland, do qua thời điểm thị trường Bất động sản Vũng Tàu tăng trưởng mạnh.

Ngoài những vấn đề nổi cộm tại các dự án đã thực hiện giai đoạn trước đây của Petroland như đã nêu ở trên. Petroland hiện còn tồn tại các vấn đề tại các Hợp đồng chuyển nhượng các sản phẩm phòng thương mại tại Tòa nhà Petroland Tower, do các Hợp đồng này Petroland đang phải bù chi phí rất lớn trong suốt thời gian hiệu lực của Hợp đồng. Cụ thể do các Hợp đồng này đang ưu đãi phí dịch vụ 1USD/1m²/tháng suốt thời hạn của Hợp đồng. Để giải quyết dứt điểm các vấn đề này rất mất thời gian do vấn đề này là tranh chấp về dân sự giữa các bên.

2.8.3. Các rủi ro tiềm ẩn ảnh hưởng đến kết quả hoạt động SXKD năm 2019 và trong các năm tiếp theo

Bên cạnh những kết quả đạt được và những hạn chế tồn tại của Petroland trong giai đoạn vừa qua và trong năm 2018 như đã nêu cụ thể phía trên, HĐQT Petroland cũng đã nhận định rõ, cụ thể các rủi ro tiềm ẩn khác ảnh hưởng đến hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2019 và trong những năm tiếp theo, cụ thể như sau:

- Tại dự án Chung cư Thăng Long quận 9 (tính bao gồm 02 Hợp đồng là: Hợp đồng HTĐT 319 giữa Công ty Vũ Anh với Petroland và Hợp đồng CNCP 267 giữa Công ty Đất Xanh với Petroland), việc ký kết thực hiện các Hợp đồng này có rất nhiều vấn đề pháp lý phức tạp và phát sinh trong toàn bộ quá trình thực hiện, dẫn đến việc rủi ro thua lỗ hoàn toàn từ việc hoàn thành nghĩa vụ tài chính với Nhà nước đến việc phạt vi phạm hợp đồng với giá trị lên tới hàng trăm tỷ

đồng... Nếu không được tập trung xử lý dứt điểm thì hậu quả để lại rất nặng nề cho Petroland.

- Tại dự án Chung cư Mỹ Phú quận 7, việc Hợp đồng HTĐT 41 với Công ty Cổ phần chế biến sản phẩm nông sản Quốc tế cũng thể hiện việc không dứt điểm xử lý từ giai đoạn 2010 - 2012 đến nay dẫn đến công tác thực hiện nghĩa vụ tài chính với Nhà nước cũng gây thiệt hại ước tính gần 40 tỷ đồng. Ngoài ra, trong quá trình triển khai ký kết hợp đồng Tổng thầu xây dựng dự án với Công ty PVC-SG cũng không giải quyết dứt điểm tại thời điểm 2012 - 2013, về vấn đề công nợ, quyết toán, phạt chậm tiến độ cũng để lại nhiều rủi ro. Ước tính trong trường hợp xấu nhất thì Petroland/Mỹ Phú phải bổ sung thêm khoản chi phí không nhỏ tại nội dung này.
- Tại Tòa nhà Petroland Tower quận 7, như đã phân tích tại mục trên, việc ưu đãi cho các sàn thương mại trong suốt thời hạn của dự án là nguyên nhân chủ yếu của việc thất thu, thua lỗ của Petroland do công tác này Petroland phải thuê đơn vị có chức năng thực hiện và chi phí này sẽ tăng trong nhiều năm tiếp theo. Do vậy, trong thời gian qua Ban lãnh đạo Petroland đã tích cực mời các đơn vị có liên quan để đàm phán, thương thảo lại nội dung bất lợi này. Tuy nhiên, kết quả chưa được khả quan như kỳ vọng do các đối tác không hợp tác.
- Công tác quản lý vận hành Tòa nhà Petroland quận 7 cũng có nhiều bất cập rủi ro chưa thể xác định được. Do việc Petroland ký hợp đồng với Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Sao Kim trong thời hạn 6 năm (từ 2017 - 2022), trong hợp đồng cũng có rất nhiều điều khoản bất lợi dẫn đến việc thất thu trong suốt thời hạn của Hợp đồng. Đặc biệt là việc Công ty Sao Kim không tuân thủ nội dung Hợp đồng đối với khoản chi phí khai thác cơ sở hạ tầng phải trả cho Petroland hàng tháng (có giá trị là 375.000.000 đồng) từ thời điểm ký kết Hợp đồng đến nay (từ tháng 2/2017 - 5/2019) cũng đã gây thiệt hại về dòng tiền cho Petroland rất lớn.
- Công tác quyết toán thuế từ năm 2012 đến nay, do chưa được cơ quan thuế thực hiện thanh tra, quyết toán, do vậy có thể phát sinh các khoản thuế hay khoản phạt vi phạm bổ sung chưa tính hết. Mặc dù, trong năm 2018, Petroland đã bị Cục thuế Tp.Hồ Chí Minh phạt riêng khoản thuế TNDN lên tới gần 12 tỷ đồng.
- Việc tìm kiếm các dự án theo ngành nghề mũi nhọn của Petroland cũng gặp nhiều khó khăn do năng lực tài chính và khả năng thu xếp vốn gặp rất nhiều khó khăn. Dẫn đến việc định hướng phát triển bền vững của Petroland có khả năng không đạt được.

III. VỀ HỢP ĐỒNG CHUYỂN NHƯỢNG CỔ PHẦN CỦA CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ DẦU KHÍ THĂNG LONG

Trong quá trình thực hiện Hợp tác đầu tư dự án Chung cư Thăng Long, do gặp khó khăn về tài chính cũng như tình hình thị trường Bất động sản đóng băng nên Công ty Petroland đã không thể tiếp tục triển khai thực hiện dự án như tiến độ đề ra.

Song song với đó, Công ty Petroland cũng phải chịu áp lực thanh toán khoản nợ hơn 300 tỉ với Ngân hàng TMCP Vietinbank - CN Tp Hồ Chí Minh, khoản vay 100 tỉ của Tổng công ty PVC và khoản nợ vay ủy thác Ngân hàng TMCP Oceanbank 60 tỉ thông qua Tổng công ty PVC. Do vậy, Công ty Petroland phải thực hiện công tác tái cơ

cầu và thoái vốn tại các dự án, trong đó có dự án Chung cư Thăng Long. Quá trình thoái vốn dự án Chung cư Thăng Long được triển khai thực hiện như sau:

3.1. Cơ sở pháp lý thực hiện

- Ngày 10/08/2016, Giám đốc Petroland có Quyết định số 480/QĐ-PETROLAND v/v thành lập Hội đồng thẩm định thoái phần vốn góp của Petroland tại Công ty Thăng Long.
- Ngày 01/09/2016, HĐQT Petroland có Quyết định phê duyệt kết quả lựa chọn đơn vị thực hiện thẩm định giá trị tài sản: Giá trị dự án Chung cư Thăng Long. Đơn vị thẩm định giá là Công ty Cổ phần thẩm định giá Việt Tín (Việt Tín).
- Ngày 09/09/2016, Công ty Việt Tín có phát hành Chứng thư thẩm định giá số 1642461/VIETIN JSC-HCM, theo đó giá trị dự án Chung cư Thăng Long được xác định có giá trị là: 514.693.000.000 đồng.

Căn cứ cơ sở trên, Hội đồng thẩm định thoái phần vốn góp của Công ty Petroland tại Công ty Thăng Long đã thống nhất giá trị dự án Chung cư Thăng Long để thực hiện công tác đàm phán chuyển nhượng là: 563.658.300.000 đồng (*tương ứng với giá trị 11.273 đồng/cổ phần*).

- Ngày 11/10/2016, Công ty Petroland và Công ty DXG đã có buổi làm việc v/v thống nhất về việc chuyển nhượng lại toàn bộ 100% cổ phần của tất cả các cổ đông của Công ty Thăng Long. Theo đó mức giá chuyển nhượng do 02 bên thống nhất là 563.658.300.000 đồng trên cơ sở 62.628,7m² x 9.000.000/m². (*tương ứng giá chuyển nhượng 01 cổ phần là 11.273 đồng*)
- Ngày 27/10/2016, HĐQT Tổng công ty có Nghị quyết số 857/NQ-XLTK v/v chấp thuận chủ trương thoái phần vốn góp của Petroland tại Công ty Thăng Long.
- Ngày 27/10/2016, HĐQT Petroland có Nghị quyết số 638/NQ-PETROLAND v/v chấp thuận chủ trương thoái phần vốn góp của Petroland tại Công ty Thăng Long.
- Ngày 28/10/2016, HĐQT Công ty Vũ Anh có Nghị quyết số 06/2016/NQHĐTV-VA v/v chuyển nhượng toàn bộ cổ phần của Công ty Vũ Anh tại Công ty Thăng Long và ủy quyền cho Petroland đàm phán thương thảo ký kết hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ cổ phần trên. Ngày 31/10/2016, Công ty Vũ Anh ký Hợp đồng ủy quyền công chứng số 00017765
- 31/10/2016, Ông/Bà Lương Quốc Minh và Đinh Thị Mỹ Linh cũng thực hiện công tác ủy quyền cho Petroland về việc chuyển nhượng cổ phần tại Công ty Thăng Long. Hợp đồng công chứng ủy quyền công chứng có số 00017766.
- Ngày 31/10/2016, Công ty Thăng Long cũng đã tổ chức Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2016, theo đó Đại hội đồng cổ đông thường niên Công ty Thăng Long đã thông qua chủ trương chuyển nhượng cổ phần của các cổ đông tại Công ty Thăng Long cho Công ty DXG và các cổ đông khác do Công ty DXG chỉ định.
- Ngày 01/11/2016, HĐQT Petroland có Nghị quyết số 650/NQ-PETROLAND v/v chấp thuận và ủy quyền cho Giám đốc ký Hợp đồng thoái toàn bộ phần vốn góp của Petroland tại Công ty Thăng Long.

3.2. Quá trình ký kết hợp đồng và tiến độ thanh toán

Cùng ngày 01/11/2016, Petroland và Công ty DXG ký kết Hợp đồng chuyển nhượng số 267/HĐCN.PETROLAND-DXG (Hợp đồng 267) với giá trị là

563.658.300.000 đồng, tiến độ thanh toán có điều kiện cụ thể như sau:

- Đợt 1: 56.365.830.000 đồng;
 - Đợt 2: 147.494.400.000 đồng;
 - Đợt 3: 359.798.070.000 đồng.
- Ngày 29/12/2016, Petroland và Công ty DXG ký kết Hợp đồng chuyển nhượng cổ phần của Petroland tại Công ty Thăng Long, số cổ phần chuyển nhượng là 40% cổ phần Công ty Thăng Long, tương ứng 20.000.000 cổ phần với giá trị chuyển nhượng là 225.463.320.000 đồng (**Tương ứng giá trị là 11.273 đồng/cổ phần**).

Ngày 19/04/2017, Petroland và Công ty DXG thực hiện ký kết Phụ lục số 01 của Hợp đồng 267 v/v điều chỉnh một số nội dung của Hợp đồng 267, nội dung điều chỉnh như sau:

- Điều chỉnh khoản 7, Điều 1 của Hợp đồng 267: điều chỉnh diện tích Khu đất để thực hiện dự án từ 62.628,7m² xuống 60.707,2m².
- Điều chỉnh khoản 1, Điều 5 của Hợp đồng 267: điều chỉnh giá trị chuyển nhượng cổ phần từ 563.658.300.000 đồng xuống 546.364.800.000 đồng (**Tương ứng giá trị là 10.927 đồng/cổ phần**).
- Điều chỉnh khoản 3,4 Điều 6 của Hợp đồng 267: bổ sung thêm tiến độ thanh toán, giá trị thanh toán và điều kiện thanh toán như sau:
 - Đợt 3: 223.231.610.000 đồng;
 - Đợt 4: 79.272.960.000 đồng;
 - Đợt 5: 30.000.000.000 đồng.

Ngày 26/04/2017, Công ty Petroland và Công ty DXG tiếp tục ký Phụ lục số 01 của Hợp đồng chuyển nhượng cổ phần ngày 29/12/2016 để bổ sung làm rõ một số nội dung của Hợp đồng chuyển nhượng cổ phần ngày 29/12/2016, cụ thể bổ sung làm rõ một số nội dung sau:

- Giá chuyển nhượng 19.950.000 cổ phần chiếm 39,9% vốn điều lệ Công ty Thăng Long là 211.082.155.200 đồng (**Tương ứng giá trị 10.580 đồng/cổ phần**).

Ngày 12/12/2017, Công ty Petroland và Công ty DXG tiếp tục ký kết Phụ lục 02 của Hợp đồng 267 với nội dung để điều chỉnh, bổ sung Hợp đồng 267 và Phụ lục 01 của Hợp đồng 267 ký ngày 19/04/2017 với các nội dung cụ thể như sau:

- Điều chỉnh Khoản 4, 5 Điều 6 Hợp đồng 267 và Khoản 4, 5 Điều 3 của Phụ lục 01 Hợp đồng 267 như sau:
 - Đợt 4: 62.000.000.000 đồng;
 - Đợt 5: 47.272.960.000 đồng.

3.3. Khó khăn vướng mắc phát sinh trong quá trình chuyển nhượng

Trong quá trình thực hiện hoàn thiện các điều kiện thanh toán của Hợp đồng số 267, đã phát sinh nhiều vấn đề liên quan đến các khoản đền bù giải phóng mặt bằng thuộc trách nhiệm của Công ty Vũ Anh theo nội dung Hợp đồng số 319 trước đây. Nhưng do các điều khoản chưa rõ trong Hợp đồng, các Phụ lục kèm theo Hợp đồng 267 lại ràng buộc trách nhiệm của Petroland, trong khi phía Công ty Vũ Anh không có sự phối hợp giải quyết dứt điểm. Dẫn đến việc nguy cơ Petroland bị khấu trừ phần giá trị thanh toán còn lại của Hợp đồng và khả năng phải bỏ thêm chi phí để xử lý hoàn thiện

hồ sơ được thể hiện rất rõ trong nội dung Hợp đồng/các Phụ lục. Khái quát sơ bộ các vấn đề như sau:

- Khi thực hiện công tác chuyển nhượng chưa xác định cụ thể công nợ giữa Petroland với Công ty Vũ Anh để ghi nhận chi phí thực tế Petroland đã chi tại dự án Chung cư Thăng Long, làm cơ sở để đánh giá hiệu quả của công tác chuyển nhượng.
- Tổng giá trị chuyển nhượng cổ phần của Petroland tại Công ty Thăng Long thay đổi giá trị, dẫn đến mệnh giá cổ phần thay đổi giá trị so với Nghị quyết của HĐQT Petroland cũng không được Ban điều hành báo cáo chi tiết để HĐQT có điều chỉnh bổ sung cho phù hợp. Ngoài ra việc xác định giá trị mệnh giá trên 1 cổ phần còn nhiều điểm chưa rõ ràng, tiềm ẩn thiếu sót trong công tác đánh giá/xác định giá trị doanh nghiệp cũng dẫn đến bất lợi cho các cổ đông.
- Điều khoản trong các Phụ lục Hợp đồng có nhiều yếu tố có thể dẫn đến việc giảm giá trị chuyển nhượng cổ phần trong tương lai nếu không được giải quyết dứt điểm trong giai đoạn này, ví dụ: “điều khoản diện tích xây dựng theo điều chỉnh quy hoạch chi tiết 1/500 giảm thì dẫn đến tổng giá trị chuyển nhượng cổ phần bị điều chỉnh”.
- Nội dung công việc Hợp đồng 267 là nội dung không nằm trong khả năng xử lý của Petroland, cụ thể: i) Công ty Vũ Anh xuất hóa đơn VAT cho phần giá trị chuyển nhượng tương ứng 20% vốn điều lệ Công ty Thăng Long; ii) Công ty Vũ Anh hoàn thành nghĩa vụ tài chính/chuyển đổi mục đích sử dụng đất của dự án Chung cư Thăng Long.

3.4. Đề xuất, kiến nghị

Từ tình hình thực tế nêu trên để làm rõ quá trình thực hiện Hợp đồng 319 với Công ty Vũ Anh và Hợp đồng 267 với Công ty DXG, Tổng công ty PVC cũng đã có văn bản số 3043/TB-XLKD ngày 22/09/2018 và văn bản số 3249/XLKD-KHĐT&TCC ngày 11/10/2018 chỉ đạo Người đại diện phần vốn PVC tại Petroland phối hợp với Ban lãnh đạo đơn vị làm việc với các cơ quan có thẩm quyền/đơn vị tư vấn pháp lý để xử lý dứt điểm các tồn tại và nguy cơ tiềm ẩn thua lỗ trong công tác thoái vốn của Petroland.

Tuy nhiên, trong quá trình xử lý, Công ty Petroland không nhận được sự phối hợp cũng như phản hồi tích cực của các đối tác, trong trường hợp để bảo vệ tối đa quyền lợi/lợi ích hợp pháp của các cổ đông tại Petroland. HĐQT Petroland phải thực hiện các biện pháp pháp lý cần thiết, trong trường hợp xấu nhất phải đưa ra cơ quan chức năng có thẩm quyền để tuyên vô hiệu hợp đồng.

IV. KẾ HOẠCH HOẠT ĐỘNG CỦA HĐQT NĂM 2019

Năm 2019, HĐQT Petroland đã xác định rõ mục tiêu phải đối diện với nhiều khó khăn thách thức, ngoài những hạn chế/tồn tại và rủi ro tiềm ẩn đã nêu thì những yếu tố khác chưa bộ lộ hay chưa nhận định được, cộng với những yếu tố chủ quan lẫn khách quan khác sẽ còn phát sinh. HĐQT đã cử Ban Giám đốc rà soát, đánh giá căn trọng các vấn đề trong công tác xây dựng kế hoạch SXKD năm 2019, cụ thể:

4.1. Các chỉ tiêu về Kinh tế năm 2019

Stt	Chỉ tiêu	Đvt	Kế hoạch năm 2019	Ghi chú
1	Vốn điều lệ:	Tỷ đồng	1.000,00	
	- Tỷ lệ tham gia của PVC	%	36,01	
2	Giá trị sản xuất kinh doanh	Tỷ đồng	59,00	
3	Tổng doanh thu	Tỷ đồng	54,00	
4	Lợi nhuận trước thuế	Tỷ đồng	-	
5	Lợi nhuận sau thuế	Tỷ đồng	-	
6	Tỷ suất lợi nhuận trước thuế/Doanh thu	%	-	
7	Tỷ suất lợi sau trước thuế/Vốn điều lệ	%	-	
8	Tỷ lệ chia cổ tức	%	-	
9	Tổng số thuế và các khoản phát sinh phải nộp NSNN		0,60	
10	Thu nhập bình quân	Trđ/ng/th	14,60	
11	Năng suất lao động bình quân	Trđ/ng/th	14,60	

4.2. Các nhiệm vụ trọng tâm năm 2019 và giải pháp

Để phân đấu hoàn thành các chỉ tiêu kinh tế năm 2019, HĐQT Petroland đề nghị Đại hội đồng cổ đông ủy quyền cho HĐQT chỉ đạo triển khai đồng bộ, thực hiện các nhiệm vụ và giải pháp trọng tâm như sau:

- Huy động tối đa mọi nguồn lực, tập trung chỉ đạo điều hành, phân đấu hoàn thành và hoàn thành vượt mức kế hoạch SXKD năm 2019 đã được Tổng công ty Cổ phần Xây lắp Dầu khí Việt Nam phê duyệt.
- Tiếp tục thực hiện kiện toàn cơ cấu bộ máy tổ chức của đơn vị, rà soát, sắp xếp lại bộ máy quản lý và lao động gián tiếp một cách hợp lý. Hoàn thiện phương thức quản lý theo hướng tinh gọn và chuyên sâu. Kiểm soát chặt chẽ chi phí và tăng cường kiểm soát, giám sát, thực hành tiết kiệm chi phí và giảm giá thành sản phẩm nhằm tăng năng suất lao động, nâng cao hiệu quả sản xuất kinh doanh.
 - o Xây dựng lại bộ máy tổ chức của Petroland phù hợp với tình hình thực tế tại các thời điểm để đảm bảo phát huy tối đa nhân sự, tránh biến động thay đổi lớn làm ảnh hưởng đến tâm lý người lao động.
 - o Chỉnh sửa bổ sung lại các Quy chế/Quy định/Nội quy lao động phù hợp với tình hình hiện tại, là cơ sở để đánh giá, giám sát bộ máy phòng/ban chuyên môn, cũng như đáp ứng được chế độ chính sách phù hợp, nhằm thu hút nguồn nhân lực chất lượng cao.
- Hoàn thành quyết toán toàn bộ dự án và thực hiện cấp giấy chứng quyền sở hữu cho các khách hàng còn lại tại các dự án: Chung cư Petroland Quận 2, Chung cư Mỹ Phú và Tòa nhà Petroland Tower, đảm bảo thu hồi 5% giá trị còn lại của hợp đồng chuyển nhượng đã ký với các khách hàng.
 - o Tập trung làm việc với các nhà thầu để giải quyết dứt điểm các khoản công nợ tồn tại, làm cơ sở để đơn vị kiểm toán xem xét đánh giá, từ đó thực hiện công tác quyết toán dự án.
 - o Làm việc với các đối tác tại các Hợp đồng hợp tác đầu tư, hợp tác kinh doanh để đàm phán thương thảo, làm rõ trách nhiệm/nghĩa vụ để có cơ sở

thực hiện làm việc với các cơ quan ban/ngành địa phương hoàn thiện thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà hoặc tài sản gắn liền với đất.

- Tăng cường công tác tìm kiếm các đối tác để chuyển nhượng lại phần vốn góp của Petroland tại dự án Tương Bình Hiệp, tỉnh Bình Dương; hoàn thiện hồ sơ, thủ tục pháp lý để tiến hành chuyển nhượng lại các lô đất còn lại tại dự án Khu đô thị Dầu khí Vũng Tàu.
 - o Rà soát, hoàn thiện các thủ tục pháp lý đối với các đối tác, đơn vị tư vấn thẩm định giá để xác định giá trị đã đầu tư, giá trị đã góp vốn để tiến hành tổ chức đấu giá hoặc chào giá đảm bảo công khai, minh bạch.
- Tích cực hoàn thiện hơn nữa trong công tác cung cấp dịch vụ quản lý vận hành Tòa nhà cho dự án Petroland Tower và tìm kiếm đối tác mới để tiến hành ký kết hợp đồng mang lại hiệu quả kinh tế cao hơn.
- Xây dựng và tổ chức lại bộ máy Sàn giao dịch Bất động sản của Petroland, định hướng từng bước để hoạt động hạch toán độc lập nhằm tăng thêm nguồn thu từ dịch vụ Bất động sản cho đơn vị, góp phần nâng cao thương hiệu.
- Giải quyết dứt điểm các tiềm ẩn rủi ro về thua lỗ cũng như các vấn đề về tính pháp lý của Hợp đồng chuyển nhượng cổ phần của Petroland tại Công ty Cổ phần Đầu tư Dầu khí Thăng Long cho Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Xanh.
 - o Tiến hành rà soát đối với toàn bộ hồ sơ pháp lý để thực hiện dự án từ giai đoạn Hợp tác đầu tư để triển khai tới công tác ký kết Hợp đồng chuyển nhượng cổ phần để đánh giá chi tiết cụ thể các rủi ro, thiệt hại mà Petroland có thể phải chịu để từ đó đưa ra biện pháp phù hợp, giảm thiểu tối đa thiệt hại cho đơn vị.
 - o Làm việc với các đơn vị Tư vấn pháp lý, thẩm định giá để xác định trình tự/quy trình thực hiện và xác định giá trị doanh nghiệp tại thời điểm chuyển nhượng từ đó đánh giá mệnh giá cổ phần chuyển nhượng có đảm bảo hiệu quả so với giá trị Petroland đã thực hiện đầu tư.
- Tăng cường công tác đào tạo, nâng cao năng lực chuyên môn và phát triển nguồn nhân lực của đơn vị đảm bảo đáp ứng yêu cầu SXKD, phù hợp với mục tiêu, định hướng phát triển của Petroland.

V. KẾT LUẬN

Trong năm 2018 vừa qua, mặc dù phải đối mặt với nhiều khó khăn, tuy nhiên với sự quyết tâm, đồng thuận cao của Đại hội đồng cổ đông. HĐQT Petroland đã có những chỉ đạo quyết liệt và quyết tâm của tập thể HĐQT, Ban Giám đốc và toàn thể các CBCNV, hoạt động SXKD của Công ty vẫn duy trì và phát triển. Mặc dù chưa đạt được các chỉ tiêu tài chính quan trọng trong năm 2018, nhưng Petroland khoanh vùng được những vấn đề tiềm ẩn rủi ro gây thiệt hại, thua lỗ để giảm thiểu tối đa những tác động tiêu cực đến Công ty trong những năm tiếp theo.

Trong công tác tái cơ cấu xử lý nợ và thu hồi vốn tại các dự án đã đầu tư giai đoạn trước đây không đạt được hiệu quả. HĐQT đã đồng hành, phối hợp với Ban điều hành để làm việc với các đối tác và bước đầu đã có nhiều tín hiệu khả quan là bước đệm để công tác này trong năm 2019 hoàn thành, cụ thể tại các dự án như: Khu đô thị Tương Bình Hiệp, Khu đô thị mới Vũng Tàu, Chung cư cao tầng Mỹ Phú,...

Ngoài ra, đối với việc xúc tiến đầu tư để tìm kiếm dự án triển khai trong năm 2019 cũng đã được HĐQT quan tâm, chú trọng. Trong thời gian vừa qua, HĐQT Petroland cũng đã chủ động làm việc với một số đối tác trong và ngoài ngành Dầu khí và bước đầu cũng đã xác định được một số dự án có hướng khả thi. HĐQT Petroland đã giao Ban điều hành nghiên cứu, xây dựng phương án trình HĐQT xem xét phê duyệt và báo cáo xin ý kiến của các Cổ đông.

Hội đồng quản trị Công ty rất tin tưởng Công ty sẽ hoàn thành các mục tiêu kế hoạch năm 2019 đã đề ra nhằm tạo tiền đề và đà cho sự phát triển của Công ty theo định hướng phát triển bền vững, hiệu quả và khẳng định giá trị thương hiệu của Petroland trong lĩnh vực Bất động sản nói chung và của Ngành Dầu khí nói riêng.

Nhân Đại hội này, thay mặt HĐQT, Ban lãnh đạo Công ty và toàn thể CBCNV của Petroland. Xin được gửi lời cảm ơn chân thành đến Quý vị đại biểu khách quý và các cổ đông về sự giúp đỡ nhiều mặt cho sự phát triển của Petroland trong thời gian vừa qua, cũng như trong tương lai.

Xin kính chúc Quý vị đại biểu cùng toàn thể CBCNV Petroland và gia đình lời chúc sức khỏe, hạnh phúc và An khang.

Trân trọng cảm ơn./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu VT, HĐQT.

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH**

Bùi Minh Chính