

BÁO CÁO

KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG SXKD NĂM 2017 VÀ KẾ HOẠCH SXKD NĂM 2018

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông
Công ty CP Đầu tư Xây dựng Thương mại Dầu khí-IDICO

Căn cứ Điều lệ Công ty CP Đầu tư Xây dựng Thương mại Dầu khí – IDICO đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua;

Căn cứ Nghị quyết Đại hội cổ đông Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thương mại Dầu khí – IDICO năm 2017;

Căn cứ tình hình thực tế sản xuất kinh doanh,

Giám đốc Công ty CP Đầu tư Xây dựng Thương mại Dầu khí-IDICO báo cáo Đại hội đồng cổ đông kết quả hoạt động SXKD năm 2017 và kế hoạch SXKD năm 2018, cụ thể như sau:

Phần I

KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG SXKD NĂM 2017

I. CÁC CHỈ TIÊU CHỦ YẾU

STT	Các chỉ tiêu	Kế hoạch năm 2017 (tỷ đồng)	Thực hiện năm 2017 (tỷ đồng)
1	Tổng doanh thu	231,42	203,81
	<i>Trong đó:</i>		
	- Doanh thu bán hàng		190,16
	- Doanh thu hoạt động tài chính		12,14
	- Thu nhập khác		1,50
2	Lợi nhuận trước thuế	20,08	11,62
3	Thuế TNDN	0	0
4	Lợi nhuận sau thuế	20,08	11,62

II. CÔNG TÁC ĐẦU TƯ XÂY DỰNG

2.1. 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).
- Chủ đầu tư: Công ty CP Đầu tư Xây dựng Thương mại Dầu khí-IDICO
- Tình hình triển khai dự án:

Dự án đã thực hiện được 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 DKVN có văn bản thông báo dự án Nhà máy lọc dầu số 3 đang được Bộ công thương báo cáo 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.

Hiện Sở Xây dựng tỉnh BR-VT đã có văn bản gửi Ban quản lý các KCN BR-VT, theo đó kiến nghị Ban quản lý các KCN BR-VT đề xuất với UBND tỉnh trình Thủ tướng Chính phủ xin 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 (đề gắn liền với ngành hóa dầu). Công ty đã có văn bản báo cáo Tập đoàn Dầu khí Việt Nam về vấn đề này. Hiện Công ty đang chờ UBND tỉnh BR-VT có ý kiến chính thức để có hướng triển khai công việc tiếp theo.

2.2. Dự án Khu đô thị mới Chí Linh- Cửa Lấp:

- 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.
- Chủ đầu tư: Công ty CP Đầu tư Xây dựng Thương mại Dầu khí-IDICO

- Tình hình triển khai dự án:

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.

Sau khi hoàn thành thủ tục chuẩn bị đầu tư và được UBND tỉnh BR-VT ban hành Quyết định phê duyệt giá đất để tính bồi thường giải phóng mặt bằng, Công ty đã phối hợp với 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. Tuy nhiên đây là giai đoạn giao thời giữa Luật Đất đai mới (Luật Đất đai số 45/2013/QH13, có hiệu lực từ ngày 01/7/2014) và Luật đất đai 13/2003/QH11, trong khi Chính phủ và Bộ Tài nguyên & Môi trường cũng chưa kịp ban hành các Nghị định và Thông tư hướng dẫn thực hiện và xử lý chuyển tiếp nên việc triển khai công tác bồi thường hỗ trợ và tái định cư đã bị vướng mắc và gián đoạn trong một thời gian. Ngoài ra, việc Nhà nước thay đổi các chế độ chính sách liên quan đến thủ tục thu hồi đất và xác định chi phí đền bù giải phóng mặt bằng cũng đã ảnh hưởng đến việc lập phương án bồi thường hỗ trợ và tái định cư để triển khai thực hiện.

Do đây là dự án có tổng mức đầu tư lớn (khoảng 5.000 tỷ đồng), trong đó giai đoạn I – đầu tư hạ tầng khu đô thị khoảng 1.800 tỷ đồng nên trong năm 2017 song song với việc thực hiện các thủ tục để xin gia hạn thời gian thực hiện dự án, Công ty vẫn tiếp tục tìm kiếm đối tác cùng tham gia hợp tác đầu tư dự án. Hiện Sở Xây dựng đã có văn bản báo cáo UBND tỉnh BR-VT, theo đó kiến nghị UBND tỉnh xem xét chấp thuận cho Công ty được giãn tiến độ thực hiện dự án đến hết tháng 12/2019, Công ty sẽ phải thực hiện ký quỹ đầu tư theo quy định với số tiền khoảng 30 tỷ đồng.

Khó khăn lớn nhất hiện nay để triển khai dự án là công ty không có đủ nguồn vốn để chi trả chi phí đền bù giải phóng mặt bằng (theo phương án sơ bộ về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư lập năm 2010 là 928 tỷ đồng), trong khi đó các tổ chức tín dụng chỉ giải quyết cho doanh nghiệp bất động sản vay vốn khi dự án đã hoàn thành công tác đền bù giải phóng mặt bằng. Do vậy song song với việc thực hiện thủ tục xin gia hạn dự án, công ty vẫn đang tích cực tìm kiếm đối tác cùng tham gia hợp tác đầu tư để triển khai dự án.

2.3. Dự án Chung cư Huỳnh Tấn Phát:

- 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 bao gồm khối căn hộ 28 tầng (180 căn), khối thương mại 6 tầng và 2 tầng hầm với tổng diện tích sàn xây dựng là 33.634,6m². 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.

35000
CỘNG
HỘ
ĐẦU TƯ X
THƯƠNG
ĐẦU KH
7 - TP.

- Các Bên gồm Công ty CP Đầu tư Xây dựng Thương mại Dầu khí-IDICO (tham gia 85% VCSH) và là đại diện chủ đầu tư, Công ty CP Xây dựng Công nghiệp và Dân dụng Dầu khí (tham gia 10% VCSH) và Công ty CP Tập đoàn Khang Thông (tham gia 5% VCSH) cùng hợp tác đầu tư để triển khai dự án.

- Tình hình thực hiện dự án:

Trong năm Công ty đã tập trung mọi nguồn lực để đẩy nhanh tiến độ thực hiện dự án, đến nay dự án đã hoàn thành khối căn hộ, cơ bản hoàn thành khối thương mại. Dự án đã được Cảnh sát PCCC TP.HCM tổ chức kiểm tra nghiệm thu tháng 12/2017, hiện công ty đang gấp rút khắc phục một số điểm kiến nghị của Cảnh sát PCCC để đảm bảo an toàn phòng cháy và chữa cháy cho công trình trong suốt quá trình hoạt động. Đến nay dự án đã bán được 70% số lượng căn hộ, dự kiến nghiệm thu hoàn thành và bàn giao khối căn hộ cho khách hàng đưa vào sử dụng trong quý II/2018.

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

- Địa điểm: tại Thị xã Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương
- Quy mô: Tổng diện tích đất 30,63 ha, bao gồm các hạng mục: khu biệt thự, khu nhà liên kế, chung cư, thương mại dịch vụ, nhà trẻ, trường học và các công trình hạ tầng kỹ thuật. Tổng mức đầu tư dự án chưa bao gồm lãi vay khoảng 465 tỷ đồng, trong đó vốn chủ sở hữu (VCSH) chiếm khoảng 35% tổng mức đầu tư, phần còn lại là vốn huy động và vốn vay.
- Các Bên gồm Công ty CP Đầu tư và Thương mại Dầu khí Sông Hồng (tham gia 42% VCSH), Công ty CP Đầu tư Xây dựng Thương mại Dầu khí-IDICO (tham gia 33% VCSH) và Công ty CP Đầu tư Hạ tầng và Đô thị Dầu khí (tham gia 25% VCSH) cùng hợp tác đầu tư để triển khai dự án.
- Tình hình triển khai dự án:

Dự án đã được UBND tỉnh Bình Dương phê duyệt phương án tổng thể bồi thường hỗ trợ & tái định cư năm 2009, phê duyệt Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 năm 2010, phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 lần thứ 1 (năm 2012) và lần thứ 2 (năm 2015). Sau khi dự án được phê duyệt Quy hoạch chi tiết TL1/500, chủ đầu tư đã triển khai ngay việc 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 năm 2012. Dự án cũng đã được Sở ngành liên quan của tỉnh Bình Dương có văn bản thỏa thuận đấu nối hạ tầng kỹ thuật ra tuyến đường Đại lộ Bình Dương.

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

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

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. Mặt khác do hợp doanh không vay được vốn từ các tổ chức tín dụng nên công tác đền bù GPMB bị ách tắc dẫn đến dự án không được tiếp tục triển khai từ năm 2012.

Để triển khai lại dự án chủ đầu tư phải thực hiện thủ tục xin gia hạn thời gian thực hiện dự án, lập lại dự án đầu tư và báo cáo đánh giá tác động môi trường theo QHCT TL1/500 điều chỉnh năm 2015 trình cấp có thẩm quyền phê duyệt. Trong trường hợp được UBND tỉnh Bình Dương chấp thuận cho gia hạn, thời gian thực hiện các thủ tục tiếp theo của giai đoạn chuẩn bị đầu tư dự kiến mất khoảng 1 năm. Song song với việc giải quyết vướng mắc về mặt thủ tục pháp lý, trước mắt các Bên tham gia dự án phải thu xếp được khoản kinh phí để hoàn thành sớm công tác đền bù GPMB 7,2 ha đất còn lại bằng nguồn vốn tự có (hoặc huy động từ các đối tác bên ngoài tham gia hợp tác đầu tư do không thể vay vốn từ các tổ chức tín dụng để chi trả tiền đền bù GPMB). Để có nguồn kinh phí triển khai thi công dự án phải sử dụng nguồn vốn huy động từ khách hàng hoặc vay vốn ngân hàng. Trong trường hợp không được UBND tỉnh Bình Dương chấp thuận gia hạn thời gian thực hiện dự án, chủ đầu tư sẽ phải cắt bỏ phần diện tích chưa đền bù GPMB ra khỏi dự án và lập lại QHCT TL1/500, dự án đầu tư và báo cáo ĐTM theo quy mô diện tích điều chỉnh giảm, việc này có thể kéo dài thời gian làm thủ tục đầu tư mất khoảng 2 năm. Hiện các Bên vẫn đang tích cực tìm kiếm đối tác cùng tham gia hợp tác đầu tư để triển khai lại dự án.

2.5. Dự án Khách sạn Dầu khí Kinh Bắc

- 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. 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.
- Các Bên gồm Công ty CP Đầu tư và Xây lắp Dầu khí Kinh Bắc và Công ty CP Đầu tư Xây dựng Thương mại Dầu khí-IDICO (cùng tham gia 50% VCSH) hợp tác đầu tư để triển khai dự án.
- Tình hình thực hiện dự án: theo phương án ban đầu Khách sạn Dầu khí Kinh Bắc có quy mô 14 tầng nổi, 01 tầng kỹ thuật mái với tổng diện tích sàn xây dựng là 24.255 m². Chủ đầu tư đã hoàn thành đấu giá quyền sử dụng đất và đã được UBND tỉnh Bắc Ninh cấp Giấy chứng nhận QSDĐ đầu năm 2013. Dự án cũng đã thực hiện một số công việc giai đoạn chuẩn bị đầu tư. Tuy nhiên giai đoạn này thị trường kinh tế trong nước có diễn biến bất lợi, Chính phủ ban hành một số giải pháp khẩn cấp để kiềm chế lạm phát, ổn định kinh tế vĩ mô, trong đó tập trung thực hiện chính sách tiền tệ chặt chẽ, thận trọng; giảm tốc độ và tỷ

1100
3 TV
HÀN
ÁY DỰNG
IG MẠI
I-IDICO
HỒ CHÍ

trọng vay vốn tín dụng của khu vực phi sản xuất, nhất là lĩnh vực bất động sản đã ảnh hưởng tiêu cực đến thị trường bất động sản trong nước. Việc vay vốn tín dụng và huy động vốn để thực hiện dự án gặp khó khăn nên sau khi xem xét các yếu tố cung cầu của thị trường Chủ đầu tư đã thực hiện các thủ tục để chuyển đổi mục tiêu dự án từ “Đầu tư khách sạn” thành “Đầu tư xây dựng tòa nhà hỗn hợp gồm trung tâm thương mại, văn phòng và chung cư cho thuê”, đây là mảng đầu tư hợp lý đảm bảo tính hiệu quả của dự án tại thời điểm hiện nay. Hiện dự án đã được UBND tỉnh Bắc Ninh cấp Giấy chứng nhận đầu tư theo mục tiêu điều chỉnh. Hiện các Bên trong hợp doanh vẫn đang tích cực tìm kiếm đối tác cùng tham gia hợp tác đầu tư để triển khai dự án hoặc chuyển nhượng dự án.

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

Ngoài các dự án nêu trên, Công ty cũng tham gia hợp tác kinh doanh và nhận phân chia sản phẩm là căn hộ, đất nền đã hoàn chỉnh hạ tầng kỹ thuật với một số chủ đầu tư các dự án bất động sản khác tại khu vực TP.HCM và các tỉnh lân cận, cụ thể như: Chung cư Thái An 3&4, Cụm chung cư Khang Gia-Gò Vấp, Chung cư Khang Gia-Tân Hương, Chung cư Khang Gia-Chánh Hưng (TP.HCM), Khu dân cư Nam Long (tỉnh Long An). Hiện các sản phẩm căn hộ, đất nền của Công ty đang được phân phối trên thị trường.

IV. ĐÁNH GIÁ CHUNG

Trong năm 2017 công ty không hoàn thành kế hoạch doanh thu, lợi nhuận đề ra do dự án Chung cư Huỳnh Tấn Phát bị chậm tiến độ, mặt khác do việc nghiệm thu phòng cháy chữa cháy kéo dài nên việc bàn giao căn hộ cho khách hàng đưa vào sử dụng bị chậm, ảnh hưởng đến việc thu tiền bán căn hộ.

Phần II

KẾ HOẠCH SẢN XUẤT KINH DOANH NĂM 2018

1. Một số chỉ tiêu kinh tế chủ yếu:

STT	Các chỉ tiêu	Kế hoạch năm 2018 (tỷ đồng)
1	Tổng doanh thu	472,48
2	Lợi nhuận trước thuế	30,70
3	Thuế TNDN	0
4	Lợi nhuận sau thuế	30,70

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

- Dự án Chung cư Huỳnh Tấn Phát:

+ Bàn giao khối căn hộ của dự án vào sử dụng và thu tiền bán nhà, dự kiến số tiền thu được vào khoảng 220 tỷ đồng.

+ Hoàn thành khối thương mại để đưa vào khai thác, sử dụng.

- Dự án Khu đô thị mới Chí Linh - Cửa Lấp:

+ Do dự án chậm triển khai nên UBND Tỉnh BR-VT có chủ trương thu hồi, hiện Công ty đang làm việc với các Sở ngành có liên quan của tỉnh BR-VT để xin gia hạn thời gian thực hiện dự án.

- 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 trình Thủ tướng Chính phủ xin 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).

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

Các Bên trong hợp doanh đang tìm kiếm đối tác cùng tham gia hợp tác đầu tư để có nguồn vốn hoàn thành công tác đền bù GPMB và tiếp tục triển khai dự án. Trong trường hợp không tìm được đối tác cùng tham gia dự án thì sẽ xem xét chuyển nhượng phần vốn góp của Công ty tại dự án.

2. Đối với các hoạt động SXKD khác:

- Tập trung cho công tác bán sản phẩm căn hộ, đất nền thương phẩm tại các dự án công ty tham gia hợp tác kinh doanh như: Chung cư Thái An 3&4, Cụm chung cư Khang Gia-Gò Vấp, Chung cư Khang Gia-Tân Hương, Chung cư Khang Gia-Chánh Hưng (TP.HCM), Khu dân cư Nam Long (tỉnh Long An).

- Tìm kiếm các đối tác có tiềm năng/dự án có tính hiệu quả để tham gia góp vốn/hợp tác đầu tư với điều kiện đảm bảo tỷ suất sinh lợi từ 10%/năm trở lên.

- Tập trung 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.

- Đẩy mạnh hoạt động SXKD, phấn đấu đạt mục tiêu lợi nhuận để năm 2019 cổ phiếu của Công ty được giao dịch trở lại trên Sàn giao dịch Chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh (HoSE).

Trên đây là Báo cáo kết quả hoạt động SXKD năm 2017 và kế hoạch SXKD năm 2018 của Công ty CP Đầu tư Xây dựng Thương mại Dầu khí – IDICO.

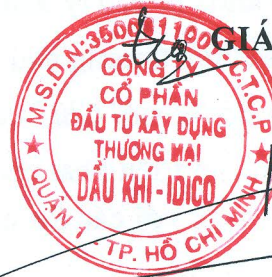


Xin trân trọng cảm ơn Quý vị cổ đông đã chú ý lắng nghe.

Chúc Đại hội thành công tốt đẹp./.

Nơi nhận :

- Như trên;
- Lưu VT, KTKH.



Trần Mạnh Dũng