

Số: H7/2023/CV-PW  
V/v: Công bố thông tin về Báo cáo  
thường niên năm 2022.

Hà Nội, ngày 07 tháng 04 năm 2023

**CÔNG BỐ THÔNG TIN TRÊN CỔNG THÔNG TIN ĐIỆN TỬ CỦA ỦY BAN  
CHỨNG KHOÁN NHÀ NƯỚC VÀ SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN HÀ NỘI**

**Kính gửi:** - ỦY BAN CHỨNG KHOÁN NHÀ NƯỚC;  
- SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN HÀ NỘI.

1. Tên tổ chức: **Công ty cổ phần Bất động sản Dầu khí**
2. Mã chứng khoán: **PWA**
3. Trụ sở chính: VP3, Khu văn phòng, Tầng 5B, Tòa nhà C1 Thành Công, phố Thành Công, phường Thành Công, quận Ba Đình, thành phố Hà Nội, Việt Nam.
4. Điện thoại: 0243.7474.510 Fax: 0243.843.1942
5. Người thực hiện công bố thông tin: Dương Thị Lệ.
6. Loại thông tin công bố: định kỳ
7. Nội dung thông tin công bố:

Công ty cổ phần Bất động sản Dầu khí công bố Báo cáo thường niên năm 2022.

8. Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của Công ty cổ phần Bất động sản Dầu khí tại địa chỉ: [www.petrowaco.vn](http://www.petrowaco.vn) vào ngày 07/04/2023.

Chúng tôi xin cam kết các thông tin công bố trên đây là đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung thông tin đã công bố.

Trân trọng !

**Nơi nhận:**  
- Như trên;  
- Lưu VT, TCK.

**NGƯỜI ĐƯỢC ỦY QUYỀN**  
**CÔNG BỐ THÔNG TIN**  
CÔNG TY  
CỔ PHẦN  
BẤT ĐỘNG SẢN  
DẦU KHÍ  
Q. BA ĐÌNH TP HÀ NỘI  
Đương Thị Lệ



Hà Nội, ngày 07 tháng 04 năm 2023

**BÁO CÁO**  
**THƯỜNG NIÊN NĂM 2022**

**Kính gửi:** - Ủy ban chứng khoán Nhà nước  
- Sở Giao dịch chứng khoán Hà Nội

**I. Thông tin chung**

1. *Thông tin khái quát*

- Tên giao dịch: CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN DẦU KHÍ
- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số: 0102025250
- Vốn điều lệ: 100.000.000.000 đồng
- Vốn đầu tư của chủ sở hữu:
- Địa chỉ: VP3, Khu Văn phòng, Tầng 5B, Tòa nhà C1 Thành Công, Phố Thành Công, Phường Thành Công, Quận Ba Đình, TP Hà Nội.
- Số điện thoại: 0243 7474510
- Số fax: 0243 8431942
- Website: www.petrowaco.vn
- Mã cổ phiếu: PWA
- Quá trình hình thành và phát triển:

Công ty cổ phần Bất động sản Dầu khí (PETROWACO) là Doanh nghiệp hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0102025250 do sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp, Luật Doanh nghiệp, Điều lệ Công ty và các quy định pháp lý hiện hành có liên quan. Từ khi thành lập đến nay, Công ty đã 10 lần điều chỉnh Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh và lần điều chỉnh gần nhất vào ngày 14/12/2022, vốn điều lệ của Công ty là 100.000.000.000 đồng.

- Ngày 25/08/2006, Công ty được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0103013617 đăng ký lần đầu ngày 25/08/2006 do Sở KH&ĐT thành phố Hà Nội cấp với vốn điều lệ là 30.000.000.0000 đồng. Bao gồm các cổ đông sáng lập: Tổng công ty CP Xây lắp dầu khí Việt Nam, Tổng công ty Đầu tư Nước và Môi trường Việt Nam và 2 cá nhân khác.
- Tháng 4/2008, Công ty tổ chức thành công Đại hội đồng cổ đông thành lập.
- Ngày 29/10/2009, Công ty Cổ phần Bất động sản Dầu khí được Ủy ban Chứng khoán Nhà nước (UBCKNN) chấp thuận hồ sơ đăng ký Công ty đại chúng theo Công văn số 2340/UBCK-QLPH của UBCKNN.



- Ngày 01/10/2018, Công ty được Trung tâm Lưu ký Chứng khoán Việt Nam (VSD) cấp Giấy Chứng nhận Đăng ký Chứng khoán số 83/2018/GCNCP-VSD, với tổng số lượng cổ phiếu đăng ký là 10.000.000 cổ phiếu.
- Ngày 04/6/2019, Công ty được Ủy ban chứng khoán Nhà nước cấp Quyết định về việc chấp thuận đăng ký giao dịch cổ phiếu của CTCP Bất động sản Dầu khí.
- Ngày 11/6/2019, là ngày giao dịch đầu tiên cổ phiếu đăng ký giao dịch CTCP Bất động sản Dầu khí.
- Năm 2022, Công ty đã chuyển địa điểm văn phòng mới địa chỉ tại Tòa nhà C1 Thành Công, Ba Đình, Hà Nội và đã được Sở kế hoạch đầu tư thành phố Hà Nội cấp Giấy chứng nhận đăng ký Doanh nghiệp Công ty cổ phần lần thứ 10 ngày 14/12/2022.

## 2. Ngành nghề và địa bàn kinh doanh:

- Ngành nghề kinh doanh:

Hiện nay, Công ty đang đăng ký nhiều ngành nghề kinh doanh, nhưng hoạt động của Công ty tập trung vào một số ngành nghề kinh doanh chính cụ thể như sau:

+ Kinh doanh Bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê;

+ Tư vấn, Môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất.

- Địa bàn kinh doanh:

+ Thành phố Hà Nội;

+ Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu

## 3. Thông tin về mô hình quản trị, tổ chức kinh doanh và bộ máy quản lý

- Mô hình quản trị:

Cơ cấu tổ chức của Công ty bao gồm: Đại hội đồng cổ đông, Ban Kiểm soát, Hội đồng quản trị, Ban Tổng giám đốc và các phòng Tổ chức - Hành chính; Tài chính - Kế toán; Kế hoạch - Đầu tư; Chi nhánh Cty - Ban ĐHDA 97,99 Láng Hạ; Chi nhánh Cty - Ban ĐHDA 59,63 Huỳnh Thúc Kháng; Chi nhánh Cty - Ban ĐHDA 59,63 Huỳnh Thúc Kháng; Chi nhánh TP Hồ Chí Minh và 01 Sàn giao dịch Bất động sản Dầu khí.

- Cơ cấu bộ máy quản lý:

01 Chủ tịch Hội đồng Quản trị;

01 Tổng giám đốc kiêm GD Chi nhánh - Ban ĐHDA 59,63 Huỳnh Thúc Kháng kiêm GD Chi nhánh TP Hồ Chí Minh;

01 Phó Tổng giám đốc kiêm GD Chi nhánh - Ban ĐHDA 97,99 Láng Hạ;

01 Kế toán trưởng;

01 Phó trưởng Phòng Tổ chức - Hành chính;

01 Trưởng Phòng Kế hoạch - Đầu tư;

01 Phó trưởng Phòng Kế hoạch - Đầu tư kiêm Phó GD Chi nhánh - Ban ĐHDA 59,63 Huỳnh Thúc Kháng;

02 Phó giám đốc Chi nhánh; 01 Giám đốc sàn giao dịch Bất động sản.

- Các Công ty liên kết:

+ Công ty cổ phần Đầu tư xây dựng - Cienco1; Công ty cổ phần Hà Nội - TCT (HANOI-ICT) Liên doanh thực hiện dự án: Phá dỡ, xây mới chung cư nguy hiểm C1 Thành Công, Ba Đình, Hà Nội;

+ Tổng Công ty CP Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam - Vinaconex: Liên danh đầu tư xây dựng lại khu TT cũ 97,99 Láng Hạ, Đống Đa, Hà Nội;

+ Công ty CP Xây dựng Phục Hưng Holdings: Liên doanh đầu tư xây dựng lại khu TT cũ 59,63 Huỳnh Thúc Kháng, Đống Đa, Hà Nội;

+ Công ty cổ phần Thổ Tang Vĩnh Tường Vĩnh phúc: Liên doanh đầu tư xây dựng Chợ Giang, Thị trấn Thổ Tang, huyện Vĩnh Tường, Tỉnh Vĩnh Phúc;

+ Công ty CP phát triển nhân lực, thương mại và Du lịch Viwaseem: đơn vị góp vốn;

+ Công ty CP Xăng dầu Dầu khí Phú Thọ: đơn vị góp vốn.

#### 4. Định hướng phát triển:

- Đổi mới hoạt động của Hội đồng quản trị, nâng cao hiệu lực và hiệu quả giám sát, điều hành chỉ đạo trên cơ sở tuân thủ chặt chẽ các quy định của pháp luật và Điều lệ công ty, đảm bảo tạo điều kiện tối đa để phát huy năng lực và sự chủ động của ban điều hành.

- Chỉ đạo ban điều hành phải tập trung cao độ, kiên quyết hơn, bám sát hơn trong việc quản lý sản xuất, quản lý tài chính, quản lý lao động. Tìm mọi biện pháp để không ngừng nâng cao năng suất lao động, đầu tư khoa học công nghệ, nâng cao năng lực đội ngũ làm công tác quản lý, nâng cao trình độ chuyên môn cho cán bộ, công nhân kỹ thuật...

- Huy động được nhiều nguồn vốn với nhiều hình thức khác nhau trên thị trường vốn trong và ngoài nước để đảm bảo cho chiến lược phát triển mở rộng lĩnh vực hoạt động của mình.

- Là một trong những đơn vị đảm bảo về khả năng sinh lời trên vốn cao trong lĩnh vực đầu tư bất động sản, đảm bảo lợi ích cao nhất cho các cổ đông.

#### 5. Các rủi ro:

Năm 2022, đại dịch Covid vẫn bùng phát vào những tháng đầu năm, ảnh hưởng rất lớn đến mọi mặt của xã hội, bên cạnh đó năm 2022 cũng là một năm nhiều khó khăn với thị trường Bất động sản nói chung và các Doanh nghiệp Bất động sản nói riêng. Công ty cũng không tránh khỏi trong quá trình triển khai kế hoạch SXKD, Chính vì thế toàn thể Ban lãnh đạo và CBNV càng tập trung nhiều hơn nữa vào công tác quản trị rủi ro, xuyên suốt năm 2022

a. Ban lãnh đạo Công ty luôn chủ động theo dõi chặt chẽ các diễn biến cung cầu của thị trường do ảnh hưởng của đại dịch Covid -19 kéo dài và có các điều chỉnh về hoạt động kinh doanh ngay tức thì để thích ứng sự thay đổi về thị trường. Chủ động chuẩn bị các phương án hoạt động kinh doanh linh hoạt. Phương án tài chính và các nguồn lực cần thiết khác phù hợp với điều kiện kinh tế nhiều biến động.

b. Ban lãnh đạo Công ty đã tập trung quản trị rủi ro hoạt động với 2 mục tiêu

chính là nâng cao năng suất, hiệu quả làm việc. Theo đó, Với trọng tâm cụ thể là hoạt động kiểm soát chi phí đã được tăng cường giám sát từ việc nâng cao nhận thức, tăng cường hoạt động kiểm soát của toàn bộ Công ty về văn hóa tiết kiệm chi phí nhằm đảm bảo mục tiêu sử dụng vốn có hiệu quả. Kiện toàn bộ máy tổ chức của doanh nghiệp theo hướng tinh gọn, phù hợp với quản trị điều hành của Ban lãnh đạo. Chủ động theo dõi, nghiên cứu, cập nhật các văn bản luật liên quan đến hoạt động của Công ty để hoàn thiện hệ thống quy trình/văn bản quản trị.

c. Do diễn biến của Dịch covid 19 trong 5 tháng đầu năm 2022 cùng với các khó khăn trên thị trường Bất động sản, Ban lãnh đạo Công ty vẫn định hướng cho hoạt động quản trị rủi ro trong năm 2022 là tập trung vào kiểm soát và quản lý tốt hơn nữa các rủi ro trong hoạt động SXKD.

d. Theo dõi chặt chẽ diễn biến của thị trường chung để có các chiến lược phù hợp. Rủi ro về Môi trường pháp luật Hệ thống pháp luật Việt Nam nói chung và các bộ luật liên quan đến hoạt động của Công ty như Luật Doanh nghiệp, Luật Chứng khoán, Luật Đất đai, Luật Đầu tư, Luật Kinh doanh bất động sản, Luật nhà ở... vẫn còn đang trong quá trình hoàn thiện, do đó thường xuyên có sự điều chỉnh, có thể gây ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh của Công ty.

## **II. Tình hình hoạt động trong năm**

### *1. Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh*

- Trong năm 2022, Công ty gặp nhiều khó khăn sau dịch bệnh, thị trường BĐS trầm lắng do bị ảnh hưởng do một số doanh nghiệp kinh doanh BĐS không trả nợ được trái phiếu đã phát hành, công tác triển khai tìm kiếm dự án mới cần nhiều thời gian tìm hiểu pháp lý, thị trường, nghiên cứu so sánh lợi nhuận các Dự án đang tìm kiếm, phù hợp với mục tiêu và khả năng của Công ty. Do vậy kế hoạch được đề ra trong năm 2022 chưa đạt được cả về doanh thu, lợi nhuận.

- Công tác thanh quyết toán Dự án đã thực hiện như Dự án 97-99 Láng Hạ, Dự án C1 Thành công, Dự án Tân Thành và công tác quản lý sau đầu tư gặp nhiều khó khăn vướng mắc ảnh hưởng tới kết quả kinh doanh và lợi nhuận của từng dự án và ảnh hưởng chung tới Công ty. Mỗi dự án có một loại vướng mắc riêng, nhưng chủ yếu là pháp lý của từng Dự án liên quan đến các Sở, Ban ngành của Tỉnh, Thành phố của Dự án đã triển khai, hiện tại công tác pháp lý của các Dự án thực hiện đã lâu, kéo dài qua nhiều năm nên công tác sửa đổi, hoàn thiện hồ sơ kéo dài. Công ty đã nỗ lực tập trung mọi nguồn lực nội tại, thuê các đơn vị, chuyên gia tư vấn pháp luật hỗ trợ Công ty trong các công tác phân tích hồ sơ để Công ty có thể làm việc với các Cơ quan chức năng sớm giải quyết dứt điểm các tồn tại, vướng mắc của các Dự án theo đúng quy định của Pháp luật, theo hướng giảm thiểu thiệt hại cho Công ty.

- Công ty CP Bất động sản Dầu khí đang dần từng bước khắc phục những khó khăn, tuy chưa đạt được một số chỉ tiêu, đặc biệt về doanh thu, lợi nhuận của năm 2022 theo kế hoạch đề ra, thu nhập của CBCNV đã giảm để phù hợp với kết quả kinh doanh nhưng vẫn đảm bảo được cơ bản các quyền lợi của người lao động.

1.1. Các chỉ tiêu chính thể hiện kết quả SXKD năm 2022

\* Chỉ tiêu về đầu tư xây dựng cơ bản:

(Đơn vị tính: Triệu đồng)

Stt	Các chỉ tiêu chính	Kế hoạch năm 2022	Thực hiện năm 2022	Tỷ lệ % hoàn thành so với KH năm 2022	Ghi chú
1	Giá trị đầu tư phát triển các dự án	63,676	5,270	8,3%	
1.1	Dự án Khu nhà ở Tân Thành	2.400	470	19,6%	
1.2	Dự án 59-63 Huỳnh Thúc Kháng	30.000	128	0,4%	Số tổng số (Cty Phục Hưng góp vốn theo tỷ lệ 45%)
1.3	Dự án C1 Thành Công	8.274	1.046	12,6%	Số tổng số Liên danh Chủ đầu tư, trong đó Petrowaco góp vốn theo tỷ lệ 30%
1.5	Dự án xây dựng Chợ Giang	17.847	471	2,6%	Số tổng số Petrowaco tham gia đầu tư theo tỷ lệ góp vốn là 45%
1.6	Công tác phát triển dự án	2.000			
1.7	Di chuyển và Đầu tư trụ sở mới	3.155	3.155	100%	

Stt	Các chỉ tiêu chính	Kế hoạch năm 2022	Thực hiện năm 2022	Tỷ lệ % hoàn thành so với KH năm 2022	Ghi chú
	Công ty				

1.2. Đánh giá kết quả năm 2022 và nguyên nhân, khó khăn hạn chế :

- Kế hoạch SXKD năm 2022 không đạt được các chỉ tiêu đề ra do nhiều nguyên nhân khách quan và chủ quan:

+ Nguyên nhân khách quan được cho là do dịch covid – 19 tiếp tục bùng phát và ảnh hưởng rất lớn đến mọi mặt xã hội trong những tháng đầu năm 2022 và thị trường bất động sản Quý II-III/2022 rơi vào khó khăn, trầm lắng; Tiến độ giải quyết hồ sơ, công việc của các cơ quan quản lý nhà nước chậm và chưa quyết liệt; Lãi suất ngân hàng điều chỉnh tăng cao...đã ảnh hưởng rất lớn đến công tác sản xuất kinh doanh chung của Công ty.

+ Nguyên nhân chủ quan: Công tác cán bộ chưa đáp ứng được yêu cầu công việc, cán bộ nhân lực ít, chưa có kinh nghiệm nhiều trong việc tiếp xúc, xử lý và giải quyết các công việc. Đặc biệt là các công việc phải phối hợp làm việc, tiếp xúc với các cơ quan quản lý Nhà nước.

- Công tác triển khai đầu tư tại các dự án cũng gặp nhiều khó khăn, do ảnh hưởng của covid19 nên thời gian còn lại trong năm 2022 để triển khai các thủ tục, công việc theo kế hoạch không đảm bảo do các các thủ tục về đầu tư, xây lắp, đất đai. GPMB .... Rất vất vả và kéo dài, đặc biệt làm ảnh hưởng đến: Công tác nghiệm thu đưa vào sử dụng, công tác sổ đỏ tại Dự án 97-99 Láng Hạ; Công tác đầu tư tại dự án Tân Thành; Công tác triển khai GPMB tại Dự án 59-63 Huỳnh thúc Kháng và dự án Chợ Giang.

- Công tác doanh thu tại dự án cũng không đạt được theo kế hoạch, nguyên nhân:

+ Không thu được tiền của khách hàng mua sàn văn phòng, thương mại dịch vụ do Tháng 12/2022 toàn bộ khối văn phòng thương mại, dịch vụ mới được Bộ xây dựng nghiệm thu đưa vào sử dụng theo quy định.

+ Thị trường bất động sản khó khăn, lãi suất điều chỉnh cao nên đã hưởng đến việc không bán được các sản phẩm còn tồn tại Dự án 97-99 Láng Hạ, Dự án Tân Thành do đó ảnh hưởng đến chỉ tiêu doanh thu năm 2022.



- Đối với chỉ tiêu lợi nhuận năm 2022 không hoàn thành theo kế hoạch nguyên nhân chính do chỉ tiêu doanh thu không đạt theo kế hoạch và cùng với số tiền chậm nộp thuế TNDN dự kiến phải nộp (khoảng 2,2 tỷ đồng) theo kiến nghị của Thanh tra Bộ Tài chính tại Dự án 97 – 99 Láng Hạ.

- Năm 2022, Công ty Petrowaco cũng đã nghiên cứu, sắp xếp nhân sự và thực hiện tiết giảm chi phí quản lý, điều chỉnh giảm quỹ lương trong toàn Công ty (giảm khoảng 14%) để đảm bảo phù hợp với tình hình hoạt động SXKD thực tế của Công ty.

## 2. Tổ chức và nhân sự

- Danh sách Ban điều hành:

tt	Họ và tên	Chức vụ	Tóm tắt tiểu sử	TL sở hữu Cp có quyền BQ
1.	Ông Thân Thế Sơn	Chủ tịch HĐQT	Sinh ngày 17/8/1960 Nơi ĐKKHKT: 35 Hồ Đắc Di, Nam Đông, Đống Đa, Hà Nội Chỗ ở hiện tại: 212 Lò Đúc, Hà Nội, Đống Đa, Hà Nội CMTND: 011854724 cấp ngày 22/2/2006 Nghề nghiệp: Thạc sĩ kinh tế, Kỹ sư Xây dựng Đảng viên Đảng cộng sản Việt Nam	3.000CP
2	Bà Trần Thị Phương Hoa	Ủy viên HĐQT Phó Tổng giám đốc Công ty kiêm GD chi nhánh - BDHDA 97, 99 Láng Hạ, Đống Đa, Hà Nội, Giám đốc Chi nhánh – Ban ĐHDA Chợ Giang.	Sinh ngày: 17/9/1965 Địa chỉ TT: 29 Lò Sũ, Hà Nội CMTND: 011098906 cấp ngày 27/01/2005 tại CA Hà Nội Nghề nghiệp: Kỹ sư Xây dựng	

			Đảng viên cộng sản Việt Nam	
3.	Ông Nguyễn Thái Hoàng	Tổng giám đốc kiêm kiêm GD Chi nhánh - Ban ĐHDA 59,63 Huỳnh Thúc Kháng kiêm GD chi nhánh TP Hồ Chí Minh	Sinh ngày: 29/8/1974 Địa chỉ TT: 169 Bà Triệu, Hà Nội CMTND: 031074001507 cấp ngày 30/9/2015 tại Cục CSĐKLT và DLQG về dân cư Nghề nghiệp: Kiến trúc sư Đảng viên cộng sản Việt Nam	1.000CP
4.	Bà Trần Hương Liên	Kế toán trưởng	Sinh ngày: 22/4/1981 ĐCTT: Phòng 607.G3 CD khu ĐTM Yên Hòa, Cầu Giấy, Hà Nội CMTND: 013468187 cấp ngày 09/11/2011 tại CA Hà Nội Nghề nghiệp: Cử nhân Kinh tế Đảng viên cộng sản Việt Nam	

- Những thay đổi trong Ban điều hành:

+ Tổng số CBNV: 27 người trong đó có 02 cộng tác viên.

+ Năm 2022 Công ty đã chuyển địa điểm văn phòng mới địa chỉ tại Tòa nhà C1 Thành Công, Ba Đình, Hà Nội và đã được Sở kế hoạch đầu tư thành phố Hà Nội cấp Giấy chứng nhận đăng ký Doanh nghiệp Công ty cổ phần lần thứ 10 ngày 14/12/2022.

+ Ban lãnh đạo công ty luôn chú trọng đến hoạt động chăm lo đời sống cho CBNV đã đề xuất những hình thức, biện pháp thiết thực để thực hiện các chế độ chính sách liên quan đến quyền lợi và nghĩa vụ của CBNV như chính sách, pháp luật về lao động, tiền lương, chính sách BHXH, BHYT, BHTN, BHTN, trả lương đầy đủ, đúng thời gian quy định... thường xuyên quan tâm đến CBNV

thông qua việc tổ chức khám sức khỏe định kỳ, thăm hỏi, trợ cấp, động viên có hoàn cảnh khó khăn, ốm đau, sinh nở hoặc có việc hiếu, hỷ... chủ động trong việc tổ chức chúc mừng sinh nhật, tổ chức tham quan, dã ngoại, tổ chức kỷ niệm tặng quà cho các nữ CBNV nhân ngày Quốc tế Phụ nữ, ngày thành lập Phụ nữ Việt Nam...

+ Ban Lãnh đạo thường xuyên quan tâm đến việc cải thiện điều kiện làm việc cho CBNV: Thường xuyên nâng cấp, bổ sung, sửa chữa, bảo dưỡng trang thiết bị máy móc, bàn ghế làm việc, hệ thống chiếu sáng... nhằm tạo môi trường làm việc chuyên nghiệp cho CBNV góp phần nâng cao chất lượng và hiệu suất công việc.

+ Công tác Công đoàn, Đoàn Thanh niên: Công đoàn công ty đã quan tâm, Chăm lo đời sống CBNV nhằm nâng cao đời sống văn hóa tinh thần, tạo sức mạnh đoàn kết trong Công ty.

### 3. Tình hình đầu tư, tình hình thực hiện các dự án

#### 3.1. Các khoản đầu tư lớn:

#### 3.2. Tình hình thực hiện các dự án:

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

- Công trình Tòa nhà 97-99 Láng Hạ đã được Cục Giám định Nhà nước về chất lượng công trình xây dựng - Bộ Xây dựng chấp thuận kết quả nghiệm thu hoàn thành công trình đưa vào sử dụng tháng 12/2022.

- Công ty đã hoàn thành việc cấp GCN quyền sở hữu đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác trên đất đợt 1 cho 68 chủ sở hữu căn hộ tại Dự án.

- Công tác bán hàng và thu hồi vốn: hiện tại dự án còn tồn đọng 902,6m<sup>2</sup> diện tích Văn phòng - Thương mại Dịch vụ tại tầng hầm 1 chưa bán được. Trong năm 2022, Công ty đã tập trung đẩy mạnh công tác bán hàng tuy nhiên vẫn chưa đạt được theo kế hoạch.

- Công tác Quản lý vận hành Tòa nhà tiếp tục thực hiện theo Hợp đồng đã ký kết với đơn vị quản lý vận hành tòa nhà; Công tác bảo hành và bảo trì thiết bị các hạng mục chung được thực hiện theo các quy định hiện hành.

- Xây dựng phương án, kế hoạch tổ chức hội nghị nhà chung cư, thành lập ban Quản trị tòa nhà theo quy định

- Về nội dung ưu đãi Thuế thu nhập doanh nghiệp:

+ Năm 2022, Công ty Petrowaco đã có nhiều văn bản gửi UBND thành phố Hà Nội, Thành Ủy thành phố Hà Nội, HĐND thành phố Hà Nội và có nhiều cuộc làm việc, họp với UBND thành phố Hà Nội, Cục Thuế thành phố Hà Nội và các sở ngành liên quan để giải trình, làm rõ và đề nghị UBND thành phố Hà Nội xem xét tháo gỡ các vướng mắc về chính sách và trình Chính phủ xem xét việc áp dụng chính sách về thuế TNDN khi thực hiện dự án cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ bị hư hỏng, xuống cấp trong giai đoạn Nghị quyết 34/2007/NQ-CP còn hiệu lực để tháo gỡ khó khăn, vướng mắc cho các dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư cũ đã thực hiện trước đây trên địa

bàn thành phố. Tuy nhiên, Cục Thuế thành phố Hà Nội đã tham mưu đề xuất UBND thành phố Hà Nội không báo cáo Chính phủ xem xét áp dụng chính sách ưu đãi thuế TNDN với lý do không đủ cơ sở pháp lý đồng thời yêu cầu Công ty Petrowaco thực hiện theo kiến nghị của Thanh tra Bộ Tài chính truy thu thuế TNDN.

+ UBND thành phố Hà Nội vẫn chưa có văn bản trả lời chính thức về nội dung này, Công ty vẫn tiếp tục làm việc với các cơ quan có thẩm quyền để tiếp tục khiếu nại về việc áp dụng chính sách ưu đãi thuế TNDN tại Dự án 97-99 Láng Hạ.

+ Năm 2022 Công ty cũng đã tiếp tục thực hiện việc tạm tính và ghi nhận vào chi phí khác năm 2022, nợ phải trả với số tiền chậm nộp khoảng 2,2 tỷ đồng trên cơ sở kiến nghị của Thanh tra Bộ Tài chính.

- Về nội dung ưu đãi miễn tiền sử dụng đất, thuê đất: mặc dù tiền sử dụng đất, tiền thuê đất tại Dự án Công ty đã phải nộp và khấu trừ từ tiền GPMB theo quy định, tuy nhiên trong năm 2022, Công ty Petrowaco cũng đã có nhiều buổi làm việc, gửi văn bản giải trình, báo cáo với UBND thành phố Hà Nội và các cơ quan có liên quan xem xét, tháo gỡ cho phép Công ty được miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với toàn bộ diện tích được giao (hoặc thuê) để thực hiện Dự án như các Dự án cải tạo chung cư cũ khác đã thực hiện cùng giai đoạn trên địa bàn thành phố Hà Nội theo đúng với Nghị quyết số 34/2007/NQ-CP, Quyết định chấp thuận đầu tư 2580/QĐ-UBND của UBND thành phố Hà Nội,.

- Nội dung hoàn trả diện tích văn phòng (629,37 m<sup>2</sup>) thuộc sở hữu Nhà nước:

+ Năm 2014, Công ty Petrowaco đã xây dựng phương án hoàn trả diện tích văn phòng thuộc sở hữu Nhà nước tại Tầng 7 theo phương án kiến trúc được Sở Quy hoạch - Kiến trúc xác nhận tháng 10/2008 và chỉ đạo của UBND thành phố Hà Nội (hoàn trả diện tích văn phòng). Tuy nhiên, nội dung văn bản số 3185/UBND-TNMT ngày 07/05/2014 chưa rõ ràng, do đó dẫn đến liên ngành hiểu nhầm rằng phải hoàn trả diện tích văn phòng thuộc sở hữu Nhà nước tại tầng 1 của Dự án sau khi hoàn thành.

+ Năm 2022, Công ty cũng đã nhiều lần làm việc, gửi văn bản đến UBND thành phố Hà Nội và các cơ quan liên quan để giải trình và đề nghị thống nhất theo phương án Công ty hoàn trả, bàn giao 629.37m<sup>2</sup> diện tích văn phòng thuộc sở hữu Nhà nước tại tầng 7 của Dự án sau khi hoàn thành. Đến nay, UBND thành phố Hà Nội vẫn chưa có văn bản quyết định về nội dung này.

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

Năm 2022, Công ty Petrowaco đã tổ chức triển khai, thực hiện việc lấy ý kiến điều chỉnh quy hoạch theo chỉ đạo của Sở Quy hoạch - Kiến trúc.

Tuy nhiên, do một phần ảnh hưởng của dịch Covid – 19 trong gần 5 tháng đầu năm 2022 và người dân chưa đồng thuận với chủ đầu tư về hệ số tái định cư. Các hộ dân vẫn giữ nguyên quan điểm yêu cầu hệ số tái định cư tối thiểu là 2,3 lần thì mới tiếp

tục triển khai các nội dung tiếp theo do đó không triển khai được công tác điều chỉnh quy hoạch, công tác GPMB và ảnh hưởng đến công tác triển khai thực hiện dự án nói chung.

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

- Công ty đã tổ chức Khảo sát, đánh giá lại hiện trạng dự án và Lập dự toán công tác thi công, khắc phục và sửa chữa hệ thống Hạ tầng kỹ thuật (*thảm mìn đường giao thông trong Dự án, khôi phục lại hệ thống Điện, Nước, Cây xanh của Dự án*) làm cơ sở

quyết định phương án, thời điểm đầu tư để phục vụ công tác bàn giao hệ thống Hạ tầng kỹ thuật cho địa phương và cơ quan chuyên ngành quản lý theo quy định.

- Thực hiện các công việc chuẩn bị đầu tư kinh doanh lô đất TTTM - Văn phòng của Dự án. Tuy nhiên, do ảnh hưởng của tình hình thị trường bất động sản cũng như sự thắt chặt chính sách tiền tệ trong năm 2022 nên việc kinh doanh lô đất TTTM-Văn phòng tại dự án đã không hoàn thành theo kế hoạch.

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

- Triển khai công tác bán hàng với các sản phẩm còn lại của dự án.

- Triển khai thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất cho khách hàng; chuẩn bị các nội dung liên quan đến tổ chức Hội nghị chung cư.

- Làm việc với các cơ quan chức năng để xin giảm kinh phí thuê nhà tạm cư cho các hộ dân trong thời gian thực hiện dự án, làm cơ sở hoàn thành công tác quyết toán dự án, phân chia lợi nhuận cho các bên liên danh.

- Hoàn thành công tác sửa chữa, hoàn trả nguyên trạng và bàn giao lại 109/110 căn hộ tạm cư tại Tòa N06 Dịch Vọng cho Công ty TNHH MTV quản lý và phát triển nhà (đơn vị cho thuê).

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

- Công tác điều chỉnh quy hoạch:

+ Đa số các tiểu thương đang kinh doanh tại chợ Giang không đồng thuận với QHCT đã được UBND tỉnh Vĩnh Phúc phê duyệt năm 2015, cho rằng quy hoạch được duyệt đã lấy diện tích mặt tiền của chợ để quy hoạch làm nhà phố thương mại, dịch chuyển vị trí chợ vào phía trong làm giảm lợi thế kinh doanh và giảm diện tích đất chợ hiện có..., dẫn tới công tác giải phóng mặt bằng không thực hiện được. Do vậy, để đẩy nhanh công tác giải phóng mặt bằng dự án đầu tư xây dựng chợ Giang cần điều chỉnh quy hoạch chi tiết để phù hợp với nguyện vọng của các hộ tiểu thương cũng như thực trạng tại dự án.

Thổ Tang, UBND huyện Vĩnh Tường, Sở Xây dựng và trình UBND tỉnh Vĩnh Phúc phê duyệt; UBND thị trấn Thổ Tang có thể phải xin ý kiến của Thường vụ thị trấn Thổ Tang và Thường vụ huyện Vĩnh Tường). Mặt khác, theo phương án điều chỉnh quy hoạch di chuyển toàn bộ diện tích đất thương mại vào khu vực bên trong phần đất 5% thì hiệu quả kinh tế của dự án sẽ bị giảm, có thể sẽ không còn hiệu quả, phương án kinh tế sẽ bị thay đổi so với phương án kinh tế, hiệu quả dự án đã được HĐQT Công ty Cổ phần Bất động sản Dầu khí phê duyệt.

+ Trách nhiệm thực hiện công tác giải phóng mặt bằng là của UBND huyện Vĩnh Tường. Tuy nhiên, UBND huyện Vĩnh Tường chưa quyết liệt, chưa chủ động phối hợp thực hiện công tác giải phóng mặt bằng chợ Giang. Thực hiện công tác giải phóng mặt bằng đúng tiến độ là nhiệm vụ trọng tâm và là nội dung cơ bản để dự án thành công, đảm bảo hiệu quả lợi nhuận của dự án. Tại dự án chợ Giang, trách nhiệm và sự vào cuộc phối hợp của Hội đồng GPMB, Chính quyền địa phương rất quan trọng, đóng vai trò chính quyết định việc thành công của công tác GPMB. Tuy nhiên, tại dự án chợ Giang sự phối hợp từ Hội đồng GPMB, Chính quyền địa phương là không cao. Do vậy, công tác GPMB tại dự án được đánh giá là cực kỳ khó khăn, sẽ kéo dài dẫn tới không đảm bảo đúng tiến độ và sẽ ảnh hưởng đến các chỉ tiêu lợi nhuận và hiệu quả kinh tế của dự án.

+ Với các nội dung vướng mắc, khó khăn trong công tác GPMB, công tác điều chỉnh quy hoạch cũng như phương án kinh tế khi điều chỉnh quy hoạch của Dự án, việc hoàn thành được công tác Giải phóng mặt bằng, triển khai đầu tư xây dựng trong thời hạn 16 tháng còn lại của Hợp đồng đã ký với UBND huyện Vĩnh Tường (tới tháng 02/2024) là rất khó khăn và không khả thi. Khi thời gian thực hiện Hợp đồng hết mà dự án chưa hoàn thành giải phóng mặt bằng sẽ rất khó gia hạn thời gian thực hiện Hợp đồng lần 3, dự án sẽ bị xem xét lại dẫn đến có thể không thực hiện được. Để tránh rủi ro, giảm thiểu thiệt hại, bảo toàn nguồn vốn, sau khi cân nhắc xem xét một cách kỹ lưỡng tổng thể, Công ty Petrowaco đã báo cáo, trình HĐQT và đã được HĐQT Công ty chấp thuận thông qua phương án chấm dứt tham gia hợp tác đầu tư đối với dự án Chợ Giang và thanh lý Hợp đồng hợp tác đầu tư với Công ty CP Thổ Tang Vĩnh Phúc (Chủ đầu tư dự án Chợ Giang) và thu hồi toàn bộ chi phí đầu tư đã đầu tư tại dự án Chợ Giang.

+ Công ty CP Thổ Tang Vĩnh Phúc và Công ty Petrowaco đã thống nhất sẽ tiến hành thủ tục ký Biên bản thanh lý Hợp đồng hợp tác đầu tư số 01/2020/HĐHTĐT/PW-TT ngày 20/05/2020 trong quý I/2023 và thống nhất Công ty Petrowaco sẽ được thu hồi toàn bộ chi phí đã đầu tư vào dự án tính đến ngày 31/12/2022.

#### 4. Tình hình tài chính

##### a). Tình hình tài chính (Phòng TCKT)

Chỉ tiêu	Năm 2021	Năm 2022	% tăng giảm
<i>* Đối với tổ chức không phải là tổ chức tín dụng và tổ chức tài chính phi ngân hàng:</i>			
Tổng giá trị tài sản	280.914.883.795	256.241.253.461	-8,7
Doanh thu thuần	17.587.958.405	15.023.480.593	-14,5
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	(11.256.263.918)	(6.103.427.275)	-45,7
Lợi nhuận khác	(27.821.476.250)	(2.295.001.823)	-91,7
Lợi nhuận trước thuế	(39.077.740.168)	(8.398.429.098)	-78,5
Lợi nhuận sau thuế	(39.403.360.601)	(8.398.429.098)	-78,6
Tỷ lệ lợi nhuận trả cổ tức			

b). Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu:

Chỉ tiêu	Năm 2021	Năm 2022	Ghi chú
<i>1. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán</i>			
+ Hệ số thanh toán ngắn hạn:			
Tài sản ngắn hạn/Nợ ngắn hạn	1,1	1,13	
+ Hệ số thanh toán nhanh:			
Tài sản ngắn hạn - Hàng tồn kho	0,76	0,69	
Nợ ngắn hạn			
<i>2. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn</i>			
+ Hệ số Nợ/Tổng tài sản	0,69	0,69	
+ Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu	2,21	2,21	
<i>3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động</i>			
+ Vòng quay hàng tồn kho:			
Giá vốn hàng bán/Hàng tồn kho bình quân	0,36	0,21	
Doanh thu thuần/Tổng tài sản	0,06	0,05	
<i>4. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời</i>			
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	-2,24	-0,55	
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu	-0,45	-0,1	
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản	-0,14	0,03	

+ Hệ số Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/Doanh thu thuần	-0,64	-0,4	
---	-------	------	--

*5. Cơ cấu cổ đông, thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu*

- Ngày 04/6/2019 Công ty được Ủy ban chứng khoán Nhà nước cấp Quyết định về việc chấp thuận đăng ký giao dịch cổ phiếu của CTCP Bất động sản Dầu khí.

- Ngày 11/6/2019 là ngày giao dịch đầu tiên cổ phiếu đăng ký giao dịch CTCP Bất động sản Dầu khí.

a) Cổ phần:

Tổng số cổ phần và loại cổ phần đang lưu hành: 10.000.000CP phổ thông

Số lượng cổ phần chuyển nhượng tự do: 10.000.000CP

Số lượng cổ phần bị hạn chế chuyển nhượng theo quy định của pháp luật, Điều lệ công ty hay cam kết của người sở hữu: 0

Công ty chứng khoán giao dịch tại nước ngoài hay bảo trợ việc phát hành và niêm yết chứng khoán tại nước ngoài, cần nêu rõ thị trường giao dịch, số lượng chứng khoán được giao dịch hay được bảo trợ và các thông tin quan trọng liên quan đến quyền, nghĩa vụ của công ty liên quan đến chứng khoán giao dịch hoặc được bảo trợ tại nước ngoài: 0

b) Cơ cấu cổ đông: Nếu cơ cấu cổ đông phân theo các tiêu chí tỷ lệ sở hữu (cổ đông lớn, cổ đông nhỏ):

- Cổ đông tổ chức: 24.9500%

- Cổ đông cá nhân: 75.0500%

- Cổ đông trong nước: 97,37%

- Cổ đông nước ngoài: 2.63%

c) Tình hình thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu:

Các đợt tăng vốn cổ phần trong năm bao gồm các đợt chào bán ra công chúng, chào bán riêng lẻ, chuyển đổi trái phiếu, chuyển đổi chứng quyền, phát hành cổ phiếu thưởng, trả cổ tức bằng cổ phiếu v.v. thành cổ phần: 0

d) Giao dịch cổ phiếu quỹ: số lượng cổ phiếu quỹ hiện tại : 0

Các giao dịch cổ phiếu quỹ đã thực hiện trong năm bao gồm thời điểm thực hiện giao dịch, giá giao dịch và đối tượng giao dịch: 0

e) Các chứng khoán khác:

Các đợt phát hành chứng khoán khác đã thực hiện trong năm: 0

Số lượng, đặc điểm các loại chứng khoán khác hiện đang lưu hành: 0

Các cam kết chưa thực hiện của công ty với cá nhân, tổ chức khác liên quan đến việc phát hành chứng khoán: 0

*6. Báo cáo tác động liên quan đến môi trường và xã hội của công ty*



### 6.1. Quản lý nguồn nguyên vật liệu:

- Là một doanh nghiệp đầu tư và kinh doanh bất động sản hàng đầu tại Việt Nam với các dự án đa dạng về quy mô, Petrowaco luôn tự ý thức được trách nhiệm của mình đối với các cổ đông, với cộng đồng xã hội và với môi trường. Phát triển bền vững là một phần không thể tách rời với chủ trương và định hướng phát triển của công ty:

+ Tuân thủ các quy định pháp luật về môi trường, tiết kiệm vật liệu, năng lượng và nguồn nước.

+ Áp dụng các biện pháp thi công, đưa vào các sáng kiến nhằm tiết kiệm tối đa vật liệu sử dụng mà vẫn đảm bảo chất lượng công trình.

+ Quan tâm nghiên cứu, nỗ lực sử dụng một phần vật liệu tái chế nhằm nâng cao tỷ lệ vật liệu tái sử dụng được nâng cao.

### 6.2. Tiêu thụ năng lượng:

+ Việc tiêu thụ năng lượng của Petrowaco chủ yếu là tại các tòa nhà mà Petrowaco đang làm chủ đầu tư và quản lý. Để tiết kiệm năng lượng tại đó, Petrowaco thường xuyên đưa vào sử dụng các hệ thống điều khiển tòa nhà thông minh và hệ thống xử lý nước thải hiệu quả để giảm thiểu chi phí, tiết kiệm năng lượng tiêu thụ.

### 6.3. Tiêu thụ nước:

+ Tại các dự án Petrowaco làm chủ đầu tư luôn triển khai các giải pháp đảm bảo việc sử dụng nguồn nước hiệu quả và tiết kiệm nhất. Việc tái sử dụng nước cũng được các Ban điều hành ưu tiên áp dụng (nếu có thể). Các dự án bất động sản của Petrowaco tại Hà nội hiện chủ yếu sử dụng nguồn nước sạch từ các Dự án như: Dự án nước Sông Đà.

### 6.4. Tuân thủ pháp luật về bảo vệ môi trường

+ Trong năm 2022 và các năm trước đó, Petrowaco luôn ý thức và tuân thủ chặt chẽ các quy định của Pháp luật về môi trường. Chính vì vậy, công ty chưa từng bị xử phạt vi phạm do không tuân thủ Pháp luật về môi trường.

### 6.5. Chính sách liên quan đến người lao động

#### 6.5.1. Công tác tổ chức:

- Tổng số nhân viên năm 2022: 27 người

Trong đó:

+ Cộng tác viên: 02 người

+ CBCNV: 25 người

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

#### 6.5.2. Công tác Đảng - Đoàn:

Trong năm 2022, sau đại dịch Covid-19 có tác động rất lớn đến hoạt động của doanh nghiệp, trong đó có hoạt động xây dựng, thị trường bất động sản. Do ảnh hưởng

của tình hình chung, hoạt động SXKD của Công ty cũng bị ảnh hưởng đáng kể, trong năm 2022, ngoài việc duy trì việc tổ chức các hoạt động thường niên quan trọng, Công ty vẫn duy trì các hoạt động Công đoàn, an sinh xã hội....

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

- Tham gia hưởng ứng các phong trào ủng hộ đồng bào lũ lụt tại các tỉnh phía bắc và miền trung, giải cứu nông sản đối với các địa phương bị ảnh hưởng bởi dịch bệnh, ủng hộ chương trình trẻ em chất độc màu da cam, vv....

- Công ty phối hợp cùng Công đoàn thăm hỏi hỗ trợ và động viên kịp thời đến với gia đình CBNV ốm đau do dịch bệnh.

- Khám định kỳ sức khỏe hàng năm cho CBNV Công ty nhằm đảm bảo sức khỏe, an toàn và phúc lợi của người lao động.

- Tổ chức chương trình du xuân và nghỉ mát cho CBNV nhằm động viên tinh thần cho người lao động.

#### *6.6. Báo cáo liên quan đến trách nhiệm đối với cộng đồng địa phương*

- Tham gia đóng góp ủng hộ đồng bào lũ lụt và chung tay hỗ trợ trang thiết bị y tế, nhu yếu phẩm ủng hộ công tác phòng chống dịch Covid 19.

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

### **III. Báo cáo đánh giá của Ban giám đốc (Ban GD báo cáo và đánh giá về tình hình mọi mặt Công ty).**

#### **1. Đánh giá kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh:**

- Kế hoạch SXKD năm 2022 không đạt được các chỉ tiêu đề ra do nhiều nguyên nhân khách quan và chủ quan:

+ Nguyên nhân khách quan được cho là do dịch covid – 19 tiếp tục bùng phát và ảnh hưởng rất lớn đến mọi mặt xã hội trong những tháng đầu năm 2022 và thị trường bất động sản Quý II-III/2022 rơi vào khó khăn, trầm lắng; Tiến độ giải quyết hồ sơ, công việc của các cơ quan quản lý nhà nước chậm và chưa quyết liệt; Lãi suất ngân hàng điều chỉnh tăng cao...đã ảnh hưởng rất lớn đến công tác sản xuất kinh doanh chung của Công ty.

+ Nguyên nhân chủ quan: Công tác cán bộ chưa đáp ứng được yêu cầu công việc, cán bộ nhân lực ít, chưa có kinh nghiệm nhiều trong việc tiếp xúc, xử lý và giải quyết các công việc. Đặc biệt là các công việc phải phối hợp làm việc, tiếp xúc với các cơ quan quản lý Nhà nước.

- Công tác triển khai đầu tư tại các dự án cũng gặp nhiều khó khăn, do ảnh hưởng của covid19 nên thời gian còn lại trong năm 2022 để triển khai các thủ tục, công việc theo kế hoạch không đảm bảo do các thủ tục về đầu tư, xây lắp, đất đai. GPMB ....

Rất vất vả và kéo dài, đặc biệt làm ảnh hưởng đến: Công tác nghiệm thu đưa vào sử dụng, công tác sổ đỏ tại Dự án 97-99 Láng Hạ; Công tác đầu tư tại dự án Tân Thành; Công tác triển khai GPMB tại Dự án 59-63 Huỳnh thúc Kháng và dự án Chợ Giang.

- Công tác doanh thu tại dự án cũng không đạt được theo kế hoạch, nguyên nhân:

+ Không thu được tiền của khách hàng mua sản phẩm văn phòng, thương mại dịch vụ do Tháng 12/2022 toàn bộ khối văn phòng thương mại, dịch vụ mới được Bộ xây dựng nghiệm thu đưa vào sử dụng theo quy định.

+ Thị trường bất động sản khó khăn, lãi suất điều chỉnh cao nên đã hưởng đến việc không bán được các sản phẩm còn tồn tại Dự án 97-99 Láng Hạ, Dự án Tân Thành do đó ảnh hưởng đến chỉ tiêu doanh thu năm 2022.

- Đối với chỉ tiêu lợi nhuận năm 2022 không hoàn thành theo kế hoạch nguyên nhân chính do chỉ tiêu doanh thu không đạt theo kế hoạch và cùng với số tiền chậm nộp thuế TNDN dự kiến phải nộp (khoảng 2,2 tỷ đồng) theo kiến nghị của Thanh tra Bộ Tài chính tại Dự án 97 – 99 Láng Hạ.

- Năm 2022, Công ty Petrowaco cũng đã nghiên cứu, sắp xếp nhân sự và thực hiện tiết giảm chi phí quản lý, điều chỉnh giảm quỹ lương trong toàn Công ty (giảm khoảng 14%) để đảm bảo phù hợp với tình hình hoạt động SXKD thực tế của Công ty.

## 2. Tình hình tài chính:

Tình hình tài chính của Công ty ổn định, Công ty không có các khoản nợ phải thu khó đòi và nợ phải trả quá hạn ảnh hưởng đến hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty.

## IV. Đánh giá của Hội đồng Quản trị về hoạt động của Công ty:

### 1. Đánh giá của Hội đồng Quản trị về các mặt hoạt động của Công ty:

Năm 2022 là năm chịu hệ quả sâu sắc của đại bệnh Covid 19, ảnh hưởng trực tiếp đến hoạt động sản xuất kinh doanh của các doanh nghiệp nói chung và Công ty nói riêng. Cụ thể:

- Về công tác đầu tư dự án: Do ảnh hưởng của nền kinh tế cùng những khó khăn của thị trường bất động sản đã tác động trực tiếp đến tiến độ triển khai các dự án của Công ty cũng như việc tìm kiếm, nghiên cứu các dự án mới.

- Về công tác tài chính: Công ty vẫn đảm bảo nguồn tài chính để triển khai thực hiện các dự án trọng điểm.

- Về công tác tổ chức, đoàn thể:

+ Bộ máy nhân sự tinh gọn đáp ứng nhu cầu sản xuất kinh doanh của Công ty.

+ Luôn quan tâm đến đời sống của CBNV, đảm bảo quyền lợi cho người lao động theo đúng các quy định pháp luật hiện hành...

### 2. Đánh giá của Hội đồng Quản trị về hoạt động của Ban giám đốc Công ty:

Ban Tổng giám đốc đã hoàn thành tốt việc điều hành hoạt động của Công ty theo đúng các quy định của Pháp luật hiện hành, theo đúng Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông và chỉ đạo của Hội đồng Quản trị Công ty;

Ban Tổng giám đốc đã triển khai đầy đủ và thực hiện nghiêm túc các Nghị quyết, Quyết định của Hội đồng Quản trị. Trong quá trình điều hành hoạt động của Công ty đã tuân thủ theo đúng các Quy định, Quy chế của Công ty và có nhiều giải pháp linh hoạt, kịp thời, phù hợp với chủ trương, định hướng của Hội đồng Quản trị Công ty.

## 2. Các kế hoạch, định hướng của Hội đồng Quản trị:

- Tiếp tục quan tâm bảo vệ quyền lợi hợp pháp cho các cổ đông Công ty.
- Quản lý chặt chẽ hoạt động SXKD, giám sát quá trình điều hành theo hoạt động kế hoạch được ĐHCĐ thông qua để Ban điều hành phải tìm mọi biện pháp nâng cao năng suất lao động, giảm chi phí.
- Thúc đẩy công tác thu hồi công nợ, đặc biệt là các khoản công nợ phải thu khó đòi.
- Tập trung chỉ đạo, giám sát việc thực hiện các hoạt động SXKD và đầu tư các dự án; hỗ trợ Ban Tổng Giám đốc trong việc thực hiện các chỉ tiêu, Nghị quyết của ĐHCĐ.
- Cải cách chế độ tiền lương trên cơ sở nghiên cứu, áp dụng hệ thống trả lương tiên tiến gắn với vị trí công tác, năng lực và hiệu quả công việc; có chính sách khuyến khích nhằm thu hút lực lượng lao động chất lượng cao đáp ứng nhu cầu nhiệm vụ của đơn vị.
- Nâng cao hiệu quả sử dụng vốn, đảm bảo huy động đủ vốn và sử dụng vốn an toàn, đúng mục đích, kiểm soát tốt chi phí.
- Tập trung nghiên cứu hoàn thiện thủ tục chuẩn bị đầu tư và đầu tư những dự án mà Quỹ đất Công ty đang sở hữu như khu văn phòng, trung tâm thương mại tại Dự án Khu nhà ở Dầu khí huyện Tân Thành, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.
- Tiếp tục duy trì và phát triển hoạt động SXKD, tìm kiếm các dự án mới, chú trọng các hoạt động liên doanh, liên kết với các đối tác trong và ngoài nước để đảm bảo chiến lược phát triển lâu dài của Công ty. Đồng thời, nâng cao hiệu quả hoạt động theo hướng: đầu tư - dịch vụ, đa dạng hóa các hoạt động kinh doanh.
- Tiếp tục đẩy mạnh hoạt động đào tạo, phát triển nguồn nhân lực, đáp ứng yêu cầu phát triển trong giai đoạn tiếp theo.
- Thực hiện chăm lo đời sống cho CBNV; xây dựng văn hoá doanh nghiệp, xây dựng đội ngũ lao động có trình độ chuyên môn, tinh, gọn; bên cạnh đó còn quan tâm đến việc xây dựng môi trường làm việc chuyên nghiệp nhằm tạo được sự gắn bó lâu dài giữa người lao động với doanh nghiệp.

## V. Quản trị Công ty phòng TCHC

## 1. Hội đồng Quản trị

### a). Thành viên cơ cấu HĐQT:

Stt	Thành viên HĐQT	Chức vụ ( <i>thành viên HĐQT độc lập, TVHĐQT không điều hành</i> )	Tỷ lệ sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết
1	Ông Thân Thế Sơn	Chủ tịch HĐQT	0,03%
2	Ông Lê Minh Đức	Thành viên HĐQT	0%
3	Bà Trần Thị Phương Hoa	Thành viên HĐQT	0%
4	Ông Phạm Đức Hạnh	Thành viên HĐQT	0%
5	Ông Đoàn Vũ Tiến	Thành viên HĐQT	0%

### b). Hoạt động của HĐQT

- Trong năm 2022, HĐQT với vai trò là cơ quan quản lý thay mặt các cổ đông đã điều hành chính xác, linh hoạt, kịp thời để một phần giúp duy trì sự ổn định lâu dài và từng bước vượt qua khó khăn trước mắt của Công ty. Tuy nhiên, do ảnh hưởng khách quan từ nền kinh tế với nhiều lý do như: hàng loạt các chính sách thắt chặt về tín dụng, trái phiếu doanh nghiệp cùng lãnh đạo một số doanh nghiệp vướng vào lao lý đã khiến tâm lý chung trên thị trường e ngại, mọi giao dịch bị trì hoãn, các dự án đang triển khai phải tạm dừng hoặc bị gián đoạn ... nên hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty đã khó khăn lại càng khó khăn hơn nữa, chỉ tiêu doanh thu, lợi nhuận không như dự kiến.

- Năm 2022, HĐQT đã tiến hành họp 13 phiên, trong đó có 03 phiên họp trực tiếp và 10 phiên lấy phiếu xin ý kiến các thành viên HĐQT bằng văn bản để kịp thời đưa ra các quyết định thuộc thẩm quyền nhằm đảm bảo các hoạt động của Công ty đạt hiệu quả và đúng tiến độ.

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

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

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

## 2). Ban kiểm soát: Phòng KTT

### a). Thành viên và cơ cấu Ban kiểm soát:

Stt	Thành viên BKS	Chức vụ	Tỷ lệ sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết
1	Bà Vũ Minh Thùy	Trưởng Ban	0%
2	Ông Bùi Việt Trung	Thành viên	0%
3	Bà Lê Thị Hiền	Thành viên	0%

### b). Hoạt động của Ban kiểm soát:

Thực hiện chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn được quy định tại Luật Doanh nghiệp, Điều lệ Tổ chức và hoạt động của Công ty, Ban Kiểm soát đã tiến hành các công việc sau:

- Giám sát việc tổ chức thực hiện kế hoạch SXKD của Công ty;
- Giám sát và đánh giá việc thực hiện các quyền và nghĩa vụ của Hội đồng quản trị, Tổng Giám đốc và các cán bộ quản lý khác;
- Giám sát và đánh giá hiệu lực và mức độ tuân thủ các quy chế, quy định nội bộ về đầu tư, tài chính, lương thưởng của Công ty;
- Kiểm tra, giám sát các hoạt động quản lý của HĐQT, hoạt động điều hành của Tổng Giám đốc Công ty trong việc thực hiện Điều lệ, Nghị quyết của ĐHĐCĐ, các Quy chế, quy định nội bộ;
- Soát xét về tính pháp lý, trình tự, thủ tục ban hành các Nghị quyết, quyết định của HĐQT và Ban điều hành trong quá trình quản lý, điều hành;
- Kiểm tra công tác tài chính, kế toán;
- Tổ chức họp định kỳ đánh giá hoạt động của HĐQT, Ban điều hành, đánh giá kết quả hoạt động SXKD của Công ty;
- Ban kiểm soát không nhận được yêu cầu phải kiểm tra vấn đề cụ thể nào từ cổ đông.

3. Các giao dịch, thù lao và các khoản lợi ích của Hội đồng Quản trị, Ban giám đốc và Ban kiểm soát.

a). Lương, thưởng, thù lao, các khoản lợi ích:

**ĐVT: VNĐ**

<b>TT</b>	<b>Nội dung</b>	<b>Chức danh</b>	<b>Số tiền</b>
<b>I</b>	<b>Hội đồng Quản trị</b>		
1	Thân Thế Sơn	Chủ tịch Hội đồng Quản trị	502.284.120
2	Lê Minh Đức	Thành viên HĐQT kiêm nhiệm	105.555.555
3	Đoàn Vũ Tiến	Thành viên HĐQT kiêm nhiệm	105.555.555
4	Trần Thị Phương Hoa	Thành viên HĐQT kiêm nhiệm	83.333.333
5	Phạm Đức Hạnh	Thành viên HĐQT (bổ nhiệm từ ngày 20/05/2021)	105.555.555
<b>II</b>	<b>Ban kiểm soát</b>		
1	Vũ Minh Thùy	Trưởng BKS kiêm nhiệm	105.555.555
2	Lê Thị Hiền	TVBKS kiêm nhiệm	60.000.000
3	Bùi Việt Trung	TVBKS kiêm nhiệm	60.000.000
<b>III</b>	<b>Tổng giám đốc</b>		
1	Nguyễn Thái Hoàng	Tổng giám đốc	450.125.840
	<b>Tổng cộng</b>		<b>1.577.965.513</b>

b). Giao dịch cổ phiếu của người nội bộ: không có

c). Đánh giá về việc thực hiện các quy định về quản trị Công ty: Công ty đã thực hiện tốt các quy định về quản trị Công ty.

## **VI. Báo cáo tài chính:**

### **1. Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ**

Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021 đã được kiểm toán có ý kiến ngoại trừ về việc Công ty ghi nhận vào chi phí khác để xác định kết quả kinh doanh năm 2021 khoản dự phòng phải trả chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính thiếu năm 2018, 2019 và 2020 với giá trị 20.359.197.265 đồng mà không thực hiện điều

chính hồi tố theo quy định của chuẩn mực kế toán Việt Nam số 29, theo đó số liệu so sánh của Báo cáo tài chính năm 2022 sẽ bị ảnh hưởng của vấn đề nêu trên.

Chúng tôi chưa thu thập được Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022 của Công ty CP Phát triển nhân lực, thương mại và Du lịch Viwaseen mà Công ty đầu tư vốn để làm cơ sở xem xét việc trích lập dự phòng hoặc hoàn nhập tổn thất đầu tư (nếu có). Do đó, chúng tôi không đánh giá được ảnh hưởng của vấn đề này đến báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022 của Công ty.

Theo biên bản họp liên danh nhà C1 Thành Công số 064/BBLD ngày 22/4/2020 thì đối với tầng kỹ thuật thuộc dự án phá dỡ, xây dựng mới nhà chung cư nguy hiểm C1 Thành Công, Công ty sẽ quản lý sử dụng từ trục 1 đến trục 4 (diện tích VP3 - Tầng 5B Nhà C1 tập thể Thành Công, phường Thành Công, quận Ba Đình, Hà Nội) với giá thành xây dựng 20.000.000 đ/m<sup>2</sup> và diện tích là 321,5 m<sup>2</sup>. Đến ngày 15/12/2021, Công ty nhận mặt bằng, hoàn thiện nội thất và bắt đầu đưa vào sử dụng từ tháng 11 năm 2022. Tuy nhiên, Công ty chưa ghi tăng nguyên giá tài sản cố định hình thành từ dự án này. Nếu thực hiện ghi nhận thì chỉ tiêu "Nguyên giá tài sản cố định" trên bảng cân đối kế toán sẽ tăng lên là 6.430.000.000 đồng, đồng thời chỉ tiêu " Phải thu dài hạn khác " sẽ giảm tương ứng 6.430.000.000 đồng.

## 2. Ý kiến kiểm toán ngoại trừ

Theo ý kiến của chúng tôi, ngoại trừ ảnh hưởng của vấn đề nêu tại đoạn "Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ", báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31/12/2022, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

**XÁC NHẬN CỦA ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT CỦA CÔNG TY**



**TỔNG GIÁM ĐỐC**

*Nguyễn Thái Hoàng*