



PV2 INVESTMENT JSC

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PV2 **CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Hà nội, ngày tháng năm 2020

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH NĂM 2019
VÀ KẾ HOẠCH HOẠT ĐỘNG KINH DOANH NĂM 2020

Kính gửi: ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG

Kính thưa Quý vị đại biểu và các Quý cổ đông!

TÀI LIỆU 1

Ban điều hành PV2 trân trọng báo cáo Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2020 về kết quả hoạt động kinh doanh năm 2019 và kế hoạch kinh doanh năm 2020 PV2 như sau:

I. KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH NĂM 2019

1. Tình hình nền kinh tế Việt Nam trong năm 2019

- Kinh tế - xã hội Việt Nam năm 2019 diễn ra trong bối cảnh tình hình kinh tế thế giới tiếp tục tăng trưởng chậm lại. Căng thẳng thương mại giữa Mỹ - Trung và vấn đề địa chính trị càng làm gia tăng đáng kể tính bất ổn của hệ thống thương mại toàn cầu, gây ảnh hưởng không nhỏ tới niềm tin kinh doanh, quyết định đầu tư và thương mại toàn cầu. Ở trong nước, bên cạnh những thuận lợi từ kết quả tăng trưởng tích cực trong năm 2018, kinh tế vĩ mô ổn định nhưng cũng phải đối mặt không ít khó khăn, thách thức với thời tiết diễn biến phức tạp ảnh hưởng đến năng suất và sản lượng cây trồng; ngành chăn nuôi gặp khó khăn với dịch tả lợn châu Phi diễn ra tại tất cả 63 tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương; tăng trưởng chậm lại của một số mặt hàng xuất khẩu chủ lực; giải ngân vốn đầu tư công không đạt kế hoạch.

Mặc dù vậy, kinh tế Việt Nam vẫn giữ được sự ổn định trên nhiều mặt và đạt được những kết quả tích cực, GDP tăng 7,02%, vượt mục tiêu đề ra từ 6,6% - 6,8%. Tổng kim ngạch xuất nhập khẩu hàng hóa vượt mốc 500 tỷ USD; số doanh nghiệp thành lập mới đạt mức kỷ lục 138,1 nghìn doanh nghiệp, vốn đăng ký bình quân một doanh nghiệp đạt 12.5 tỷ đồng, cao nhất trong những năm trở lại đây...

- Về thị trường bất động sản, năm 2019 là một năm khó khăn của thị trường bất động sản nhà ở. Chính sách của Nhà nước tạo nhiều bất lợi cho phân khúc này như siết tín dụng, siết đầu tư dự án BT, ngưng xây dựng chung cư cao tầng tại trung tâm, cùng những khó khăn trong phê duyệt pháp lý đã tạo ra nhiều khó khăn cho ngành bất động sản và ngành xây dựng trong năm 2019. Ngoài ra bản thân các ngân hàng cũng áp dụng chính sách khắt khe hơn trong quá trình phê duyệt cho vay đối với người mua nhà do áp lực tín dụng và nợ xấu.
- Năm 2019, VN-Index chỉ tăng 7.67%. Thị trường “đi ngang” trong phần lớn thời gian. Không ít cổ phiếu vốn hóa lớn thuộc VN30 giảm giá, ảnh hưởng đến chỉ số

chung, chưa kể khối ngoại đẩy mạnh bán ròng 6 tháng cuối năm. Nhiều nhà đầu tư không đạt được thành quả như ý, thậm chí thua lỗ, tâm lý bị thử thách.

2. Kết quả hoạt động kinh doanh năm 2019:

a. Kết quả hoạt động kinh doanh năm 2019 của PV2 cụ thể như sau:

ĐVT: Triệu đồng

T T	CHỈ TIÊU (ĐVT : triệu đồng)	Kế hoạch năm 2019	Thực hiện năm 2019	% thực hiện so với kế hoạch
1	Doanh thu	194.483	21.124	10,86%
	- Từ hoạt động kinh doanh BĐS	181.270	11.664	6,43%
	- Từ hoạt động quản lý xe ô tô	3.375	1.529	45,31%
	- Từ hoạt động tài chính	6.067	7.586	125,06 %
	- Từ hoạt động khác	3.771	345	9,13%
2	Chi phí	175.921	8.374	4,76%
3	Lợi nhuận trước thuế	18.562	12.749	68,69%

b. Đánh giá chung:

- Năm 2019, tổng doanh thu của PV2 là 21,124 tỷ đồng, chỉ đạt khoảng 11% so với kế hoạch năm. Nguyên nhân chính dẫn đến việc doanh thu không đạt kế hoạch là do một số quy định về việc chuyển nhượng dự án thay đổi nên PV2 phải triển khai thêm một số thủ tục bổ sung trước khi thực hiện chuyển nhượng.
- Lợi nhuận trước thuế năm 2019 của PV2 là 12,75 tỷ đồng, chỉ đạt 68,69% kế hoạch năm. Việc sụt giảm lợi nhuận khoảng 5,8 tỷ VNĐ là do sự chậm trễ trong quá trình thi hành án của Công ty Chí Thành đối với các đơn vị và cá nhân (trong đó có PV2 - Công ty Chí Thành mới hoàn trả cho PV2 số tiền 5,2 tỷ/11 tỷ VNĐ) nên Công ty chưa thể hoàn nhập dự phòng đối với khoản tiền này.

3. Các hoạt động sản xuất kinh doanh đã triển khai trong năm

a. Hoạt động trực tiếp đầu tư bất động sản

❖ Tập trung đẩy nhanh tiến độ Dự án Khu dân cư theo quy hoạch tại xã Long Tân, xã Phú Hôi, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai

- Trên cơ sở Thông báo kết luận của Phó chủ tịch UBND tỉnh Đồng Nai cho phép Công ty cổ phần Đầu tư PV2 xin phục hồi từ dự án nhà ở xã hội sang dự án nhà ở thương mại, PV2 đã phối hợp với Sở Xây dựng, UBND huyện Nhơn Trạch và các sở ban ngành Đồng Nai triển khai các thủ tục điều chỉnh có liên quan (chương trình phát triển nhà ở, quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500...). Ngày 12/12/2019, UBND huyện Nhơn Trạch đã có quyết định chuyển Khu dân cư theo quy hoạch tại

xã Long Tân và xã Phú Hội, huyện Nhơn Trạch của Công ty PV2 từ mục tiêu nhà ở xã hội sang nhà ở thương mại.

- Ngày 16/12/2019, Dự án đã được UBND tỉnh Đồng Nai phê duyệt nhiệm vụ điều chỉnh tổng thể quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 tại quyết định số 4119/QĐ-UBND.
- Đến nay, PV2 đã hoàn thành công tác bồi thường giải phóng mặt bằng của dự án, tất cả các hộ dân đã được nhận tiền bồi thường do Hội đồng bồi thường huyện Nhơn Trạch chi trả trong tháng 01/2020.
- PV2 đã thành lập Công ty TNHH Đầu tư Long Hội (100% vốn của PV2) và đang triển khai các thủ tục để chuyển giao chủ đầu tư dự án cho Công ty TNHH Đầu tư Long Hội để tiếp nhận, quản lý, điều hành, khai thác dự án, làm cơ sở cho việc chuyển nhượng dự án vào thời điểm thích hợp.

❖ Dự án Khu nhà ở CBCNV Nhà máy lọc dầu Dung Quất, Tỉnh Quảng Ngãi

Do dự án đã bị thu hồi 7,5ha trên tổng 21,2 ha đất quy hoạch nên đối với diện tích còn lại (khoảng 13,7 ha) PV2 đang khẩn trương thực hiện các thủ tục để xin cấp chủ trương đầu tư; Lập nhiệm vụ điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500; Lập đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500; Lập nhiệm vụ và báo cáo nghiên cứu khả thi cho Dự án.

b. Các dự án liên doanh, hoạt động hợp tác đầu tư và quản lý bất động sản

PV2 hiện đang tham gia góp vốn vào các công ty liên doanh, liên kết để thực hiện dự án. Đối với các dự án gián tiếp quản lý này thì PV2 luôn bám sát, theo dõi và thúc giục các đối tác đẩy nhanh tiến độ đầu tư của các dự án đồng thời đang tìm kiếm khách hàng để chuyển nhượng, thu hồi vốn đầu tư. Một trong những dự án này là Dự án tổ hợp dịch vụ văn phòng, thương mại Fortika Trung Yên - Hà Nội đã được các cơ quan chức năng của TP Hà Nội thống nhất cho phép Công ty Fortika được thực hiện thủ tục gia hạn sử dụng đất 24 tháng. Sau khi hoàn thành các thủ tục cần thiết, các cổ đông tham gia dự án sẽ thống nhất phương án xử lý thu hồi vốn.

c. Các tài sản thu hồi :

Ngoài việc tìm kiếm khách hàng để chuyển nhượng, thu hồi vốn đối với các tài sản đã thu hồi, PV2 còn tổ chức khai thác, tận dụng để tạo doanh thu trong thời gian trống. Năm 2019 số tiền thu hồi được từ chuyển nhượng tài sản là 2,38 tỷ VNĐ.

d. Hoạt động thu hồi công nợ:

- Vụ kiện HD Bank (Công ty CP Điện tử Viễn thông Việt): Căn cứ vào Bản án hình sự phúc thẩm số 179/2019/HS-PT ngày 02/04/2019 của TAND cấp cao tại Hà Nội, TAND quận Nam Từ Liêm đã ban hành quyết định đình chỉ giải quyết vụ án kinh doanh thương mại thụ lý số 24/2015/TLST-KDTM ngày 20/07/2015 về việc tranh chấp hợp đồng bảo lãnh giữa PV2 và HD Bank.
- Công tác thi hành án từ Công ty TNHH Chí Thành: Theo bản án, Công ty TNHH Chí Thành phải thanh toán cho PV2 9.484.675.200 đồng (chưa bao gồm lãi suất ngân hàng). Tính đến 31/12/2019, Công ty Chí Thành mới thi hành án được 5,2 tỷ đồng. Hiện tại, UBND tỉnh Quảng Nam đã có văn bản yêu cầu các cơ quan liên quan của tỉnh Quảng Nam tạm dừng cho Công ty Chí Thành đăng ký, chuyển

nhượng, mua bán, chuyển quyền sở hữu các tài sản của Công ty Chí Thành (chưa đăng ký thế chấp) tại khu đô thị số 06 và 11 cho đến khi Công ty Chí Thành thực hiện xong nghĩa vụ thi hành án.

e. Hoạt động khác:

Năm 2019, PV2 tiếp tục triển khai dịch vụ quản lý vận hành xe ô tô với PVI và PVI Ins từ tháng 01 đến tháng 07/2019 đồng thời tìm kiếm các cơ hội đầu tư mới.

II. KẾ HOẠCH KINH DOANH NĂM 2020

1. Cơ hội và thách thức

- Đại dịch Covid-19 bất ngờ bùng phát trong bối cảnh thế giới đang căng mình trước những căng thẳng chiến tranh thương mại cùng nhiều diễn biến xã hội bất ổn, đã tăng thêm áp lực cho các nền kinh tế, trong đó có Việt Nam. Theo đó, năm 2020 sẽ là năm rất khó khăn đối với kinh tế Việt Nam, việc đạt mục tiêu tăng trưởng 6,8% là thách thức rất lớn, khả năng sẽ không đạt được mục tiêu đã đề ra trong bối cảnh ảnh hưởng hạn hán, xâm nhập mặn, dịch bệnh kép từ đại dịch Covid-19 và dịch bệnh khác trên gia súc và gia cầm (H5N1, H5N6) đang diễn ra hiện nay.

Ngay cả trong trường hợp GDP cả nước trong năm nay chỉ tăng 5,96%, giảm hơn 0,8% so với mục tiêu đề ra và thấp nhất trong 7 năm gần đây, tăng trưởng của Việt Nam vẫn nằm trong top đầu khu vực và triển vọng có sự hỗ trợ lớn từ các yếu tố vĩ mô khác như lạm phát thấp, FDI tăng trưởng kỷ lục, nhiều hiệp định thương mại tự do mới được ký kết, hưởng lợi từ chiến tranh thương mại Mỹ - Trung...

- Đối với thị trường bất động sản, khó khăn trên thị trường bất động sản còn kéo dài trong 2020 bởi những vấn đề về pháp lý, về tín dụng, về an toàn dòng vốn.... Tuy nhiên nỗ lực kiểm soát dịch bệnh của Việt Nam đã tạo ấn tượng tốt trong mắt các nhà đầu tư nước ngoài. Xét về dài hạn, nếu thành công trong việc khống chế và kiểm soát dịch bệnh, bất động sản Việt Nam còn có cơ hội đón đầu luồng khách du lịch cũng như nguồn vốn đầu tư lớn từ các nước. Điều đó cho thấy, thị trường bất động sản trong nước vẫn có triển vọng nhờ GDP tăng trưởng cao và sự tin tưởng của nhà đầu tư quốc tế. Trong bối cảnh này, những nhà đầu tư đủ tự tin kiểm soát tài sản và tiềm lực tài chính, sẽ có cơ hội tốt để tiếp cận với nguồn cung dồi dào và giá tốt hơn.
- Thị trường chứng khoán Việt Nam cũng không nằm ngoài xu hướng điều chỉnh chung của các thị trường chính trên thế giới, thậm chí độ nhạy của thị trường còn lớn hơn so với thị trường Mỹ hay Châu Âu. Diễn biến phức tạp của dịch bệnh có thể khiến thời gian phong tỏa ở Trung Quốc kéo dài, ảnh hưởng trực tiếp đến chuỗi sản xuất của các doanh nghiệp Việt nam. Đây sẽ là đợt tác động tiêu cực thứ 2 sau đợt 1 là sụt giảm du lịch và tiêu dùng, tâm lý của thị trường chắc chắn cũng sẽ bị ảnh hưởng.

Điểm thuận lợi trong đợt dịch năm nay đó là mức độ công bố thông tin và sự quyết tâm kiểm soát dịch bệnh của các Chính phủ. Minh bạch thông tin có thể khiến tâm lý chịu sức ép ở giai đoạn đầu, tuy nhiên khi dịch bệnh được kiểm soát, tâm lý cũng sẽ được phục hồi nhanh.

2. Mục tiêu kinh doanh năm 2020

Trên cơ sở nhìn nhận, đánh giá những cơ hội, thách thức, rủi ro và phát huy những thành quả đã đạt được, PV2 xác định mục tiêu và xây dựng kế hoạch kinh doanh cho năm 2020 trên cơ sở huy động tốt nhất các nguồn lực cho sự phát triển như sau:

- Thực hiện thoái vốn, thu hồi các khoản đầu tư, công nợ hiện tại; tìm kiếm và đầu tư vào các dự án thực sự có tiềm năng, cụ thể:
 - + Đối với dự án tại Nhơn Trạch, Đồng Nai: Hoàn thành các thủ tục phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết 1/500, phê duyệt chủ trương đầu tư, nhận bàn giao đất, xác định thuê đất, xây dựng một phần hạ tầng của dự án... và chuyển giao dự án tại Nhơn Trạch, Đồng Nai cho Công ty TNHH Đầu tư Long Hội (Công ty con 100% vốn của PV2) tiếp nhận, tập trung quản lý, điều hành, khai thác dự án, làm cơ sở cho việc chuyển nhượng dự án vào thời điểm thích hợp.
 - + Đối với Dự án nhà ở CBNV Nhà máy lọc dầu Dung Quất: Do có sự thay đổi về quy định, thủ tục triển khai dự án khu dân cư, khu đô thị trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi nên PV2 đang tập trung rà soát, khắc phục các vấn đề pháp lý, hoàn thiện các thủ tục xin cấp chủ trương đầu tư, phê duyệt quy hoạch 1/500, khảo sát địa chất, lập bản vẽ thiết kế cơ sở, phê duyệt báo cáo tác động môi trường, lập dự án đầu tư....
 - + Thoái vốn triệt để các khoản đầu tư hiệu quả thấp; đẩy mạnh công tác thu hồi công nợ tồn....
 - + Tìm kiếm các cơ hội đầu tư theo nguyên tắc đảm bảo hiệu quả và an toàn vốn.

3. Các chỉ tiêu chính trong Kế hoạch năm 2020

DVT: Triệu đồng

TT	Các chỉ tiêu chủ yếu	TH 2019	KH 2020	Tỷ lệ % KH 2020 so với TH 2019
1	Doanh thu	21.124	183.665	869,43%
2	Chi phí	8.374	180.942	2.160,56%
3	Lợi nhuận trước thuế	12.749	2.722	21,36%

Trên đây là báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh năm 2019 và kế hoạch kinh doanh năm 2020 của Ban điều hành PV2.

Xin chân thành cảm ơn Quý vị cổ đông đã luôn tin tưởng, ủng hộ và tạo điều kiện cho PV2 trong quá trình hoạt động kinh doanh.

Trân trọng kính trình!

TỔNG GIÁM ĐỐC