



PV2 INVESTMENT JSC

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

Hà Nội, ngày 18 tháng 05 năm 2024

TÀI LIỆU
1 VÀ 2

**BÁO CÁO KẾT QUẢ KINH DOANH NĂM 2023
VÀ KẾ HOẠCH KINH DOANH NĂM 2024 CỦA TỔNG GIÁM ĐỐC**

Kính gửi: ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG

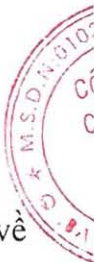
Kính thưa Quý vị đại biểu và các Quý cổ đông!

Ban điều hành PV2 trân trọng báo cáo Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024 về kết quả hoạt động kinh doanh năm 2023 và kế hoạch năm 2024 của PV2 như sau:

I. KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH NĂM 2023

1. Tình hình kinh tế thế giới và Việt Nam trong năm 2023

- Kết thúc năm 2023, nền kinh tế thế giới tiếp tục gặp nhiều khó khăn, thách thức, diễn biến khó lường và ẩn chứa nhiều bất ổn. Lạm phát tuy hạ nhiệt, nhưng vẫn neo ở mức cao, nhiều nền kinh tế lớn duy trì chính sách tiền tệ thắt chặt, lãi suất cao; thương mại, tiêu dùng và đầu tư toàn cầu tiếp tục suy giảm; hàng rào bảo hộ, phòng vệ thương mại gia tăng... ảnh hưởng đến hoạt động xuất, nhập khẩu.
- Riêng đối với Việt Nam, dù còn nhiều khó khăn song kinh tế năm 2023 đạt được nhiều kết quả tích cực, đáng ghi nhận, tăng trưởng kinh tế từng bước được phục hồi, quý sau cao hơn quý trước, nhiều bứt phá trong cải thiện cơ cấu kinh tế. Tuy nhiên, nhiều động lực tăng trưởng chính chậm lại, đối mặt với nhiều khó khăn; kim ngạch xuất nhập khẩu đều giảm; nợ xấu có xu hướng tăng; các thị trường bất động sản, trái phiếu doanh nghiệp tiềm ẩn rủi ro. Ổn định kinh tế vĩ mô chưa thực sự vững chắc; sức chống chịu của nhiều doanh nghiệp đã đến mức tới hạn; hoạt động sản xuất, kinh doanh tiếp tục còn nhiều khó khăn....
- Thị trường bất động sản vẫn tiếp tục trầm lắng, tiềm ẩn nhiều khó khăn, thách thức, vướng mắc nhất là về các thủ tục pháp lý. Bên cạnh đó, thị trường thiếu hụt nguồn cung ở các phân khúc, cơ cấu hàng hóa bất động sản chưa phù hợp, đặc biệt thiếu trầm trọng nhà ở xã hội và nhà ở thương mại giá rẻ. Giá bất động sản tăng cao, nhất là nhà chung cư đang gây khó khăn cho những người mua có nhu cầu ở thực.
- TTCK Việt Nam năm 2023 trải qua nhiều biến động và chịu áp lực lớn từ diễn biến phức tạp của TTCK quốc tế. Nửa đầu năm 2023, TTCK Việt Nam giao dịch trầm lắng, thanh khoản sụt giảm mạnh so với năm ngoái. Sang quý 3/2023, chỉ số chứng khoán Việt Nam đã có sự bứt phá mạnh mẽ, có thời điểm VN-Index ghi nhận mức tăng gần 24% so với đầu năm, đạt hơn 1.255 điểm. Động lực chính là chính sách tiền tệ nới lỏng của Ngân hàng Nhà nước, với 4 lần cắt giảm lãi suất điều hành nhằm hỗ trợ tăng trưởng kinh tế. Tuy nhiên, thị trường sau đó điều chỉnh, VN-Index mất hơn 200 điểm trong vòng gần 2 tháng. Giai đoạn cuối năm, VN-Index dao động quanh ngưỡng 1.100 điểm, đóng cửa phiên 29/12 tại 1.129,93 điểm, tăng 12,1% so với cuối năm 2022.



2. Giải pháp thực hiện năm 2023:

Triển khai thực hiện kế hoạch kinh doanh 2023 trong bối cảnh toàn cầu và Việt Nam có nhiều khó khăn, thách thức, Ban lãnh đạo PV2 đã huy động tất cả các nguồn lực, tập trung vào các dự án công ty làm chủ đầu tư; tìm phương án thoái vốn triệt để các khoản đầu tư hiệu quả thấp, tìm kiếm các cơ hội đầu tư theo nguyên tắc đảm bảo hiệu quả và an toàn vốn.

3. Kết quả hoạt động kinh doanh năm 2023:

a. Kết quả hoạt động kinh doanh năm 2023:

TT	CHỈ TIÊU (ĐVT : triệu đồng)	Kế hoạch năm 2023	Thực hiện năm 2023	% thực hiện so với kế hoạch
1	Doanh thu	185.441	16.282	8,78%
	- Từ hoạt động kinh doanh BĐS	170.000		
	- Từ hoạt động tài chính	15.441	16.282	105,45%
2	Chi phí	190.484	7.719	4,05%
3	Lợi nhuận trước thuế	-5.043	8.563	

b. Đánh giá chung:

Trong năm 2023, Công ty chỉ ghi nhận doanh thu từ hoạt động tài chính với số tiền 16,28 tỷ đồng, đạt 104,45% kế hoạch doanh thu từ hoạt động đầu tư tài chính cả năm. Tuy nhiên tổng doanh thu từ 2 hoạt động kinh doanh chính của Công ty chỉ đạt 8,78% so với kế hoạch năm. Lợi nhuận trước thuế đạt 8,5 tỷ đồng trong khi lợi nhuận kế hoạch là - 5 tỷ đồng.

Nguyên nhân chủ yếu dẫn đến việc doanh thu kế hoạch không đạt là do PV2 chưa thể hoàn thành việc chuyển giao chủ đầu tư dự án Khu dân cư theo quy hoạch tại Long Tân và Phú Hội, Nhơn Trạch – Đồng Nai nên không được ghi nhận doanh thu bất động sản. Trong khi mảng bất động sản chiếm hơn 90% tỷ trọng doanh thu của PV2. Còn các hoạt động khác vẫn triển khai có hiệu quả

Trong công tác quản lý điều hành, PV2 tiếp tục kiểm soát chặt chẽ để tiết giảm chi phí, HĐQT và Ban điều hành tăng cường rà soát chi tiết các hoạt động kinh doanh của công ty để đưa ra các định hướng, quyết sách kịp thời, làm cơ sở để Ban điều hành tổ chức thực hiện.

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

a. Hoạt động trực tiếp đầu tư bất động sản

❖ Dự án Khu dân cư theo quy hoạch tại xã Long Tân, xã Phú Hội, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai

Theo đề xuất của Sở KHĐT tỉnh Đồng Nai, ngày 28/08/2023 UBND tỉnh Đồng Nai đã ban hành Quyết định số 2080/QĐ-UBND chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án Khu dân cư tại xã Long Tân và xã Phú Hội, huyện Nhơn Trạch; thời hạn điều chỉnh gia

hạn tiến độ dự án là 584 ngày kể từ ngày ký Quyết định. Dự án đã được hoàn thành xây dựng hạ tầng kỹ thuật 80% và đang xây dựng các căn liên kế trên diện tích 7,8ha theo thẩm định thiết kế thi công của Sở Xây dựng.

Công ty đang tiến hành các thủ tục bổ sung kế hoạch sử dụng đất, thẩm định giá đất nộp thuế bổ sung để được giao 21.456m² đất còn lại của dự án.

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

Trong quá trình triển khai thực hiện dự án, Công ty PV2 luôn triển khai các hạng mục công việc theo đúng các quy định của pháp luật cũng như những chỉ đạo từ UBND, các cơ quan chức năng của tỉnh Quảng Ngãi. Tuy nhiên, do các vướng mắc phát sinh từ việc lựa chọn nhà đầu tư theo Luật đầu tư và việc sử dụng đất theo Luật đất đai nên việc triển khai dự án Nhà ở CBCNV NMLD Dung Quất bị kéo dài, chưa xác định được thời hạn và hướng giải quyết. Vì vậy Công ty đã quyết định tạm ngừng thực hiện dự án Khu nhà ở CBCNV NMLD Dung Quất cho đến khi có hướng giải quyết từ UBND và các cơ quan chức năng tỉnh Quảng Ngãi.

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.
- Hoạt động đầu tư tài chính: Mặc dù thị trường tài chính có nhiều biến động phức tạp và khó lường nhưng năm 2023, hoạt động đầu tư tài chính của Công ty vẫn có hiệu quả tốt, ghi nhận doanh thu tài chính 16,28 tỷ, vượt 5,45% kế hoạch năm.

c. Hoạt động thu hồi công nợ:

- Công tác thi hành án từ Công ty Chí Thành: Tiếp tục phối hợp với Cục thi hành án dân sự tỉnh Quảng Nam để thi hành án.
- Phối hợp với luật sư về vụ kiện với Ngân hàng NN&PTNT tại TAND quận Nam Từ Liêm.

II. KẾ HOẠCH KINH DOANH NĂM 2024

1. Cơ hội và thách thức

- Hầu hết các tổ chức quốc tế đều nhận định trong bối cảnh rủi ro và bất ổn kéo dài, tăng trưởng GDP toàn cầu dự báo sẽ chậm lại từ mức 2,7% năm 2023 xuống 2,4% vào năm 2024. Mặc dù kinh tế thế giới tránh được kịch bản tồi tệ nhất là suy thoái kinh tế vào năm 2023, nhưng có nguy cơ đối mặt với thời kỳ tăng trưởng thấp kéo dài. Triển vọng tăng trưởng ở nhiều quốc gia đang phát triển, đặc biệt là các quốc gia dễ bị tổn thương và thu nhập thấp, vẫn còn yếu, khiến việc phục hồi hoàn toàn những tổn thất do đại dịch Covid-19 trở nên khó khăn hơn.
- Đối với Việt Nam, trái ngược với xu hướng tăng trưởng thấp của năm trước, các tổ chức quốc tế đều dự báo tăng trưởng của Việt Nam năm 2024 tăng so với năm 2023, đạt khoảng 5,5% - 6,0%.

2. Mục tiêu kinh doanh năm 2024

Trên cơ sở nhìn nhận, đánh giá những cơ hội, thách thức, rủi ro, PV2 định hướng và xây dựng kế hoạch kinh doanh cho năm 2024 như sau:

- Đối với dự án tại Nhơn Trạch, Đồng Nai: Hoàn thành việc chuyển nhượng, thu hồi vốn tại dự án Khu dân cư theo quy hoạch tại xã Long Tân, xã Phú Hội, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai.
- Đối với Dự án nhà ở CBNV Nhà máy lọc dầu Dung Quất: Phối hợp với các cơ quan chức năng tỉnh Quảng Ngãi để có hương giải quyết dứt điểm các thủ tục đầu tư dự án.
- Đối với hoạt động kinh doanh chứng khoán, năm 2024 được dự báo là năm tiếp tục có nhiều biến động khó lường của nền kinh tế nhưng cũng là năm có nhiều cơ hội đầu tư khi TTCK kỳ vọng vào việc nâng hạng thị trường vào năm 2025, thời kỳ lãi suất rẻ. Do đó, hoạt động kinh doanh chứng khoán sẽ có những đánh giá từng giai đoạn, cơ cấu danh mục đầu tư, linh hoạt trong mua/bán để tiếp tục đạt tỷ suất tối thiểu 15%.
- Thoái vốn triệt để các khoản đầu tư hiệu quả thấp; đẩy mạnh công tác thu hồi công nợ....
- Nâng cao hơn nữa hiệu quả công tác đầu tư, tích cực 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 2024

ĐVT: Triệu đồng

TT	Các chỉ tiêu chủ yếu	TH 2023	KH 2024	Ghi chú
1	Doanh thu	16.282	181.253	
2	Chi phí	7.719	194.692	
3	Lợi nhuận trước thuế	8.563	-13.439	

Trên đây là báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh năm 2023 và kế hoạch kinh doanh năm 2024 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



Vũ Xuân Hân