



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 22 tháng 04 năm 2023

**TÀI LIỆU 1**

**BÁO CÁO KẾT QUẢ KINH DOANH NĂM 2022  
VÀ KẾ HOẠCH KINH DOANH NĂM 2023 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 2023 về kết quả hoạt động kinh doanh năm 2022 và kế hoạch năm 2023 của PV2 như sau:

**I. KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH NĂM 2022**

**1. Tình hình nền kinh tế Việt Nam trong năm 2022**

- Năm 2022, hoạt động kinh tế nước ta diễn ra trong bối cảnh kinh tế thế giới đang phải đối mặt với những thách thức lớn, biến động nhanh, khó lường và tính bất ổn cao; lạm phát đã tăng lên mức cao nhất trong nhiều thập kỷ buộc các quốc gia phải thắt chặt chính sách tiền tệ. Cạnh tranh chiến lược, địa chính trị giữa các nước lớn, xung đột quân sự giữa Nga và U-crai-na; thiên tai, dịch bệnh, biến đổi khí hậu, mưa bão, hạn hán... đã làm gia tăng rủi ro đến thị trường tài chính, tiền tệ, an ninh năng lượng, an ninh lương thực toàn cầu.
- Trong nước, lần đầu tiên quy mô GDP của Việt Nam đạt 409 tỷ USD, GDP tăng 8,02% so với năm trước do nền kinh tế được khôi phục trở lại và đạt mức tăng cao nhất trong giai đoạn 2011 - 2022. Tuy nhiên cần xem xét tốc độ tăng trưởng 8,02% có được là dựa trên nền thấp khi các chỉ số vĩ mô năm 2021 bị ảnh hưởng nặng nề bởi dịch Covid, hơn nữa tăng trưởng năm chủ yếu ở tăng trưởng của dịch vụ, chiếm tỷ trọng 41,33% GDP, trong khi ngành dịch vụ vẫn chưa hoàn toàn được khai thông trở lại, hàng không chưa được khai thác triệt để, đặc biệt Trung Quốc vẫn đang thực hiện Zero Covid.
- Về thị trường bất động sản: năm 2022 mặc dù kinh tế đã có sự phục hồi, tăng trưởng cao nhưng thị trường bất động sản vẫn chưa phục hồi như kỳ vọng. Nguồn cung chưa được cải thiện bởi vẫn đang trong quá trình chờ sửa luật. Nhiều dự án bị “đắp chiếu” do các quy định pháp lý mâu thuẫn, chông chéo tạo rào cản trong thời gian dài. Việc phát triển các dự án mới gặp nhiều khó khăn do những quy định về đất đai, vướng mắc trong khâu giao đất, thủ tục hưởng đền bù giải phóng mặt bằng... Các địa phương gặp khó khăn trong việc xác định giá đất, tính tiền sử dụng đất. Công tác quy hoạch thiếu tính đồng bộ, mâu thuẫn với một số luật liên quan nên nhiều địa phương khó thực hiện, lựa chọn chủ đầu tư, đặc biệt là chủ đầu tư dự án đô thị, nhà ở...
- Về thị trường chứng khoán: Trong năm, VNI giảm mạnh cả về chỉ số, khối lượng và giá trị giao dịch. So với ngày đầu năm, VNI giảm 33,98%, khối lượng sụt giảm mạnh 45,68%, giá trị giao dịch giảm hơn 74%. Nguyên nhân chủ yếu là do lãi suất đồng ngoại tệ tăng mạnh, trong đó USD đã khiến giới đầu tư lo ngại các nền kinh tế trên toàn cầu có thể rơi vào suy thoái trong năm 2023; Xung đột Nga – Ukraine, hay chính sách



Zerocovid của Trung Quốc là những yếu tố kìm hãm sự tăng trưởng kinh tế toàn cầu; Ngoài ra, trong năm 2022, thị trường chứng khoán chứng kiến việc “thanh lọc”, làm trong sạch thị trường của cơ quan chức năng, với hàng loạt vụ việc như bán cổ phiếu “chui” làm ảnh hưởng đến tâm lý nhà đầu tư (vụ FLC), phát hành trái phiếu sai của Tân Hoàng Minh, Vạn Thịnh Phát...

## 2. Giải pháp thực hiện năm 2022:

Triển khai thực hiện kế hoạch kinh doanh 2022 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 2022:

### a. Kết quả hoạt động kinh doanh năm 2022:

ĐVT: Triệu đồng

TT	CHỈ TIÊU ( ĐVT : triệu đồng )	Kế hoạch năm 2022	Thực hiện năm 2022	% thực hiện so với kế hoạch
1	Doanh thu	188.150	15.941	8,47%
	- Từ hoạt động kinh doanh BĐS	170.000		
	- Từ hoạt động tài chính	18.150	15.941	87,83%
2	Chi phí	192.038	20.452	10,65%
3	Lợi nhuận trước thuế	-3.888	-4.511	

### b. Đánh giá chung:

Năm 2022, tổng doanh thu của PV2 là 15,9 tỷ đồng, chỉ đạt khoảng 8,47% so với kế hoạch năm, lợi nhuận trước thuế -4,51 tỷ đồng, thấp hơn 16% so với kế hoạch. Cụ thể:

- 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.
- Doanh thu hoạt động đầu tư tài chính là 15,9 tỷ đồng, đạt 87,83% kế hoạch năm do ảnh hưởng từ hoạt động kinh doanh chứng khoán niêm yết.
- Công ty phải trích lập dự phòng bổ sung khoản đầu tư góp vốn vào HTX Công nghiệp Đoàn Kết 5,38 tỷ đồng.
- 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

Sau khi đồng ý phục hồi mục đích sử dụng nhà ở thương mại cho dự án, UBND tỉnh Đồng Nai đã chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư tại quyết định số 2384/QĐ-UBND ngày 12/09/2022. Hiện nay, Công ty đã cơ bản hoàn thành xây dựng cơ sở hạ tầng trong phần diện tích được chuyển mục đích sử dụng đất trong dự án và đang tiến hành các thủ tục để được giao 21.456m<sup>2</sup> đất còn lại của dự án.

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

Hiện tại, PV2 vẫn đang cung cấp hồ sơ, giải trình và chờ phương án giải quyết vướng mắc của dự án từ 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 kinh doanh chứng khoán: Do các biến động tiêu cực và khó lường của thị trường chứng khoán, hoạt động kinh doanh chứng khoán cũng bị ảnh hưởng. Tại thời điểm 31/12/2022, PV2 đã phải trích lập dự phòng bổ sung 8,19 tỷ đồng.

##### 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 2023

### 1. Cơ hội và thách thức

- Năm 2023, nền kinh tế toàn cầu sẽ phải đối mặt với nhiều bất ổn và cạnh tranh ngày càng lớn hơn. Ngân hàng Thế giới nhận định rằng, tăng trưởng toàn cầu đang chậm lại đáng kể do lạm phát tăng cao, lãi suất tăng, đầu tư giảm và gián đoạn do tác động của cuộc xung đột Nga - Ukraine. Nền kinh tế toàn cầu được dự báo sẽ tăng trưởng 1,7% vào năm 2023, thay vì 3% đưa ra trước đó.
- Mức tăng trưởng chậm lại xảy ra ở hầu hết các nền kinh tế phát triển. Các nước đang phát triển và thị trường mới nổi sẽ đối mặt với nhiều khó khăn khi phải đối phó với gánh nặng nợ công, đồng nội tệ suy yếu. Khu vực đồng tiền chung châu Âu (Eurozone) đang bị ảnh hưởng nghiêm trọng bởi việc cắt giảm nguồn cung khí đốt từ Nga. Trung Quốc phải hứng chịu những gián đoạn liên quan đến đại dịch và sự suy thoái ngày càng sâu sắc của thị trường bất động sản, trong khi đà tăng trưởng của nền kinh tế Mỹ cũng đang chậm lại...

- Tại Việt Nam, áp lực lạm phát gia tăng; lãi suất tăng nhanh; doanh nghiệp gặp khó khăn về thanh khoản do một số vấn đề trên thị trường vốn, thị trường chứng khoán, giá xăng dầu, nguyên vật liệu biến động mạnh, ảnh hưởng lớn đến nhiều ngành, lĩnh vực, không ít doanh nghiệp đã bị cắt giảm đơn hàng. Nhiều vấn đề tồn đọng kéo dài như tiến độ giải ngân vốn đầu tư công vẫn còn chậm, chưa bảo đảm yêu cầu đề ra...

## 2. Mục tiêu kinh doanh năm 2023

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 2023 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: Được UBND tỉnh và các cơ quan chức năng của tỉnh Quảng Ngãi hướng dẫn thủ tục, hoàn thành công tác đấu giá quyền sử dụng đất của dự án, đồng thời tổ chức nghiên cứu bổ sung để làm cơ sở triển khai dự án
- Thoái vốn triệt để các khoản đầu tư hiệu quả thấp; đẩy mạnh công tác thu hồi công nợ....
- 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 2023

*ĐVT: Triệu đồng*

TT	Các chỉ tiêu chủ yếu	TH 2022	KH 2023	Ghi chú
1	<b>Doanh thu</b>	<b>15.941</b>	<b>185.440</b>	
2	<b>Chi phí</b>	<b>20.452</b>	<b>190.484</b>	
3	<b>Lợi nhuận trước thuế</b>	<b>-4.511</b>	<b>-5.043</b>	

Trên đây là báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh năm 2022 và kế hoạch kinh doanh năm 2023 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!*



**Vũ Xuân Hân**