



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 25 tháng 06 năm 2022

**TÀI LIỆU 1**

## **BÁO CÁO KẾT QUẢ KINH DOANH NĂM 2021 VÀ KẾ HOẠCH KINH DOANH NĂM 2022 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 2022 về kết quả hoạt động kinh doanh năm 2021 và kế hoạch năm 2022 của PV2 như sau:

### **I. KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH NĂM 2021**

#### **1. Tình hình nền kinh tế Việt Nam trong năm 2020**

- Năm 2021 là năm thứ hai nền kinh tế Việt Nam bị ảnh hưởng bởi đại dịch Covid toàn cầu, mức độ ảnh hưởng lớn nhất là ở thời điểm Quý III/2021 khi nền kinh tế chịu hậu quả từ hai làn sóng dịch trong năm, việc phong tỏa và giãn cách ở phần lớn các Thành phố lớn đã làm ngưng trệ các hoạt động SXKD, kéo theo mức tăng trưởng GDP Quý III đạt âm 6,02%, đây là mức tăng trưởng thấp nhất trong lịch sử. Tuy nhiên với những nỗ lực, quyết tâm của Chính phủ trong việc đẩy nhanh việc bao phủ vaccine trên toàn quốc và các chính sách hỗ trợ kịp thời, thúc đẩy kinh tế, tăng trưởng GDP Quý IV đạt 5,22% và cả năm tăng trưởng GDP đạt 2,58%. Mặc dù mức tăng trưởng này thấp hơn mức tăng trưởng GDP năm 2020 là 2,9% và thấp nhất trong 11 năm gần đây, nhưng kết quả này đã ghi nhận sự phục hồi của nền kinh tế VN trong bối cảnh khó khăn chung của toàn cầu.
- Trong bối cảnh chung như vậy, thị trường bất động sản tiếp tục mất cân đối cung – cầu, “sốt đất” xảy ra sau mỗi đợt dịch Covid-19, nhiều cơ chế mới giúp “khởi thông” thị trường và kết thúc một năm nhiều biến động với việc đất đầu giá ở Thủ Thiêm (TP Hồ Chí Minh) đạt mức kỷ lục chưa từng có. Diễn biến của thị trường bất động sản năm 2021 khá đặc biệt: Cực kỳ sôi động vào nửa đầu năm, trầm lắng giai đoạn làn sóng COVID-19 thứ 4 bùng phát và có tín hiệu phục hồi nhanh sau giãn cách.
- Năm 2021, dù chịu tác động từ đại dịch Covid-19 nhưng thị trường chứng khoán Việt Nam đã phục hồi và có sự bứt phá mạnh mẽ, kéo dài xu hướng tăng trưởng trong dài hạn, mặc dù có những nhịp điều chỉnh do tác động của đại dịch, khi xuất hiện biến chủng virus Covid-19 mới Delta và Omicron. Tuy nhiên, theo nhiều chuyên gia, TTCK Việt Nam đang tiềm ẩn sự thiếu bền vững khi chỉ số VN-Index tăng trưởng chủ yếu nhờ 6 nhóm ngành: ngân hàng, bất động sản, thực phẩm và đồ uống, tài nguyên cơ bản, vật liệu xây dựng và dịch vụ tài chính. Riêng 6 nhóm ngành này đã chiếm khoảng 77% vốn hóa toàn thị trường. Nếu như 1 trong 6 lĩnh vực này có vấn đề thì thị trường cũng sẽ khó khăn.

## 2. Giải pháp thực hiện năm 2021:

Triển khai thực hiện kế hoạch kinh doanh 2021 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, đẩy nhanh tiến độ các dự án công ty làm chủ đầu tư; thoái vốn triệt để các khoản đầu tư hiệu quả thấp; đẩy mạnh công tác thu hồi công nợ....

## 3. Kết quả hoạt động kinh doanh năm 2021:

### a. Kết quả hoạt động kinh doanh năm 2021:

*DVT: Triệu đồng*

TT	CHỈ TIÊU ( DVT : triệu đồng )	Kế hoạch năm 2021	Thực hiện năm 2021	% thực hiện so với kế hoạch
1	<b>Doanh thu</b>	<b>189.008</b>	<b>19.599</b>	<b>10,37%</b>
	- Từ hoạt động kinh doanh BĐS	174.500	4.500	2,58%
	- Từ hoạt động tài chính	14.508	15.99	104,08%
2	<b>Chi phí</b>	<b>202.323</b>	<b>15.354</b>	<b>7,59%</b>
3	<b>Lợi nhuận trước thuế</b>	<b>- 13.315</b>	<b>4.246</b>	

### b. Đánh giá chung:

- Năm 2021, tổng doanh thu của PV2 là 19,6 tỷ đồng, chỉ đạt khoảng 10,37% so với kế hoạch năm, tuy nhiên lợi nhuận của Công ty lại đạt 4,24 tỷ đồng trong khi kế hoạch đặt ra là lỗ 13,3 tỷ đồng. Nguyên nhân chính dẫn đến việc doanh thu và lợi nhuận có sự thay đổi đáng kể so với kế hoạch 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.
- 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

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

Dự án đang triển khai thi công xây dựng hạng mục đường giao thông và hạ tầng kỹ thuật, đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính nộp thuế tiền sử dụng đất, tiền thuê đất trả tiền một lần và lệ phí trước bạ giai đoạn 1. Hiện tại, Công ty PV2 đang triển khai các thủ tục

điều chỉnh quyết định chủ trương đầu tư, thủ tục giao đất đợt 2 (đã hoàn thành công tác bồi thường) của dự án Khu dân cư theo quy hoạch tại xã Long Tân và xã Phú Hội, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai.

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

Phối hợp với BQL KKT Dung Quất rà soát lại các cơ sở pháp lý, báo cáo, giải trình, lấy ý kiến các Sở ban ngành tỉnh Quảng Ngãi đề nghị UBND tỉnh Quảng Ngãi cho phép PV2 được điều chỉnh chấp thuận đầu tư và triển khai thực hiện dự án theo quy định.

**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.
- Năm 2021, PV2 đã hoàn thành phương án thoái vốn tại Công ty cổ phần Fortika Trung Yên trong quý II với số tiền thu được là 10,19 tỷ đồng, cao hơn so với đã được HĐQT phê duyệt (8,75 tỷ đồng).

**c. Hoạt động thu hồi công nợ:**

- Khu đất thu hồi tại Bát Tràng: PV2 đã hoàn thành công tác chuyển nhượng và thu hồi vốn đối với tài sản này.
- 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.

## II. KẾ HOẠCH KINH DOANH NĂM 2022

### 1. Cơ hội và thách thức

- Kinh tế toàn cầu năm 2022 được dự báo sẽ gặp nhiều khó khăn để phục hồi hậu Covid, khủng hoảng chuỗi cung ứng và cầu tăng cao. Từ những tháng cuối năm 2021, thế giới cũng phải đối mặt với thách thức chi phí năng lượng và vận chuyển tăng cao khiến nền kinh tế lạm phát và tốc độ tăng trưởng chậm lại. Tại Hội thảo công bố Báo cáo thường niên Kinh tế Việt Nam năm 2022 do Viện nghiên cứu Kinh tế và Chính sách (VEPR), Trường Đại học Kinh tế - ĐHQGHN và Viện Friedrich Naumann Foundation (FNF) Việt Nam tổ chức, các chuyên gia đã tập trung phân tích về những thách thức cho tăng trưởng và kiểm soát lạm phát, theo đó triển vọng kinh tế toàn cầu năm 2022 tăng trưởng 3,6%, thấp hơn so với kỳ vọng ban đầu. Đáng lưu ý là bối cảnh hiện nay, lạm phát bắt đầu trở thành hiện tượng toàn cầu. Ngoài ra, môi trường địa kinh tế chính trị toàn cầu năm 2022 cũng được dự báo là bất ổn hơn, gây ra những khó khăn mới cho nền kinh tế thế giới.
- Trong bối cảnh toàn cầu như vậy, nền kinh tế Việt Nam đang trong quá trình phục hồi nhưng vẫn sẽ tiếp tục đối mặt với nhiều khó khăn, trở ngại. Tuy nhiên, với nền tảng phục hồi từ cuối năm 2021 và với chiến lược linh hoạt, triển vọng tăng trưởng của Việt Nam trong năm 2022 được dự báo ở mức khá cao, kịch bản cơ sở là tốc độ tăng trưởng trong năm nay sẽ đạt 5,7%, kịch bản tích cực là 6,2%. Tuy nhiên, nếu bối cảnh tiêu cực, mức tăng trưởng GDP mà VEPR dự báo sẽ giảm còn 5,2%.

## 2. Mục tiêu kinh doanh năm 2021

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 2022 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 giao cho PV2 làm chủ đầu tư 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 2022

*ĐVT: Triệu đồng*

TT	Các chỉ tiêu chủ yếu	TH 2021	KH 2022	Ghi chú
1	Doanh thu	19.599	188.150	
2	Chi phí	15.354	192.038	
3	Lợi nhuận trước thuế	4.246	-3.888	

Trên đây là báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh năm 2021 và kế hoạch kinh doanh năm 2022 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