



Hà Nội, ngày 26 tháng 4 năm 2013

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH NĂM 2012 VÀ KẾ HOẠCH HOẠT ĐỘNG KINH DOANH NĂM 2013

Kính gửi: ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG

Ban điều hành PV2 trân trọng báo cáo Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2013 về kết quả hoạt động kinh doanh năm 2012 và kế hoạch kinh doanh năm 2013 của PV2 như sau:

1. Kết quả hoạt động kinh doanh năm 2012

a. Tổng quan thị trường

- Tình hình kinh tế - xã hội vẫn còn nhiều khó khăn, thách thức. Kinh tế vĩ mô chưa thực sự ổn định vững chắc, còn tiềm ẩn khả năng lạm phát cao trở lại.
- Những tồn tại về tăng trưởng tín dụng, xử lý nợ xấu của hệ thống ngân hàng chậm được giải quyết.
- Sản xuất, kinh doanh phục hồi chậm; sức mua của thị trường trong nước thấp; Doanh nghiệp gặp nhiều khó khăn, nhất là khó vay vốn tín dụng, hàng tồn kho cao. Số doanh nghiệp giải thể, giảm quy mô, ngừng hoạt động còn khá lớn.
- Thị trường bất động sản đình trệ chưa có khả năng phục hồi, tiềm ẩn nhiều rủi ro.

b. Kết quả hoạt động kinh doanh năm 2012

Với tình hình kinh tế trong nước hết sức khó khăn như trên, kết thúc năm 2012, PV2 đã đạt các chỉ tiêu kết quả kinh doanh như sau :

- Vốn điều lệ là 373,5 tỷ đồng.
- Doanh thu là 22,168 tỷ đồng, đạt 115,91% so với KH.
- Lợi nhuận trước thuế là 0,672 tỷ đồng, đạt 29,54% so với KH.

c. Hoạt động đầu tư - kinh doanh bất động sản

• Các dự án trực tiếp đầu tư bất động sản:

- Dự án Khu Biệt thự cao cấp tại Nhon Trạch – Đồng Nai : đến nay dự án đã được UBND Tỉnh Đồng Nai phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500, đã giải phóng

xong mặt bằng được 8,5ha/10ha đất dự án. Do thị trường bất động sản đóng băng nên PV2 chỉ tập trung hoàn thiện hồ sơ, thủ tục triển khai dự án.

- Dự án Khu nhà ở CBCNV Nhà máy lọc dầu Dung Quất, Tỉnh Quảng Ngãi : PV2 chính thức được Tập đoàn DKQG Việt Nam giao nhiệm vụ và được UBND Tỉnh Quảng Ngãi giao làm chủ đầu tư. Dự án đã được phê duyệt xong quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500, đã giải phóng xong mặt bằng được 16,5ha/21,2ha diện tích dự án. UBND tỉnh Quảng Ngãi đã phê duyệt xong cơ chế ưu đãi của dự án, theo đó những nhà xây xong phần thô khi chuyển nhượng đều được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và những nhà hoàn thành tầng 1 khi chuyển nhượng được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Hiện nay PV2 đã hoàn thiện lập dự án đầu tư và đang chờ phê duyệt dự án. Do tình hình kinh tế khó khăn thị trường và khả năng tài chính hạn chế của CBCNV NMLD Dung Quất nên ngày 11/09/2012, Công đoàn cơ sở Công ty lọc hóa dầu Bình Sơn có văn bản số 72/CĐCS gửi PV2 có ý kiến chính thức về việc giãn tiến độ thực hiện dự án. Do đó, các công việc của Dự án đang tạm dừng theo Biên bản thống nhất của các bên. Hiện tại, PV2 đang làm việc với Ban quản lý NMLD Dung Quất và Công đoàn cơ sở Công ty lọc hóa dầu Bình Sơn để đề xuất với UBND Tỉnh Quảng Ngãi chấp thuận phương án phân lô bán nền cho CBCNV. Nếu được UBND Tỉnh Quảng Ngãi chấp thuận thì các bên sẽ tiếp tục tiến hành triển khai dự án.
- ***Các dự án hợp tác góp vốn đầu tư bất động sản:*** PV2 đang tham gia góp vốn vào các công ty liên doanh, liên kết để thực hiện các dự án như: Dự án tòa nhà văn phòng, nhà ở hỗn hợp 48 Trần Duy Hưng - Hà Nội; Dự án tòa nhà văn phòng Fortika Trung Yên - Hà Nội; Dự án Khu kho vận và dịch vụ Logistics – Tiên Sơn, Bắc Ninh; Dự án chung cư cao tầng Sông Nhuệ; Dự án Khu Đô Thị Mới số 6 (KĐT Điện Nam – Điện Ngọc); Các dự án cải tạo Khu tập thể 1A, 1B Phùng Chí Kiên, Quận Cầu Giấy, Hà Nội; Khu tập thể Công ty Xe lửa Gia Lâm; Khu tập thể Bưu Điện; Khu tập thể Ngân hàng Công thương - Quận Long Biên, Hà Nội... 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. Trong trường hợp có cơ hội và đủ điều kiện thì tìm đối tác để có thể thoái đầu tư nhằm thu hồi vốn và mang lại hiệu quả về cho Công ty.
- ***Các hợp đồng dịch vụ quản lý bất động sản:*** vì tình hình thị trường bất động sản vẫn đình trệ và kinh tế khó khăn nên một số khách hàng đã không thực hiện được việc hoàn trả vốn gốc và lợi nhuận theo cam kết của hợp đồng. Vì vậy đối với các khách hàng này, PV2 đã thực hiện thu hồi tài sản đảm bảo theo quy định của Hợp đồng và Pháp luật và sang tên PV2 để đảm bảo thu hồi vốn cho Công ty.

d. Hoạt động đầu tư tài chính

Trong năm 2012, PV2 đã rất thận trọng trong việc giải ngân vốn cho hoạt động đầu tư tài chính mà chủ yếu tập trung vào việc theo dõi các hợp đồng đầu tư tài chính đến hạn, đảm bảo an toàn vốn đầu tư đồng thời hiện thực hóa lợi nhuận danh mục cổ phiếu đầu tư và quản lý các doanh nghiệp có vốn góp của PV2.

e. **Đánh giá chung**

Kết quả hoạt động kinh doanh trong năm 2012 của PV2 đạt được rất thấp không chỉ do nguyên nhân khách quan là ảnh hưởng chung của nền kinh tế mà còn được nhìn nhận xuất phát từ một số nguyên nhân khác như:

- Nguồn vốn cho hoạt động đầu tư hạn chế do khó khăn trong việc thu hồi công nợ của các hợp đồng hợp tác đầu tư góp vốn, quản lý BĐS..
- Ban lãnh đạo và cán bộ quản lý phải dành rất nhiều thời gian để xử lý các hợp đồng khó thu hồi vốn nên việc tập trung phát triển kinh doanh bị hạn chế.
- Số lượng khách hàng, đối tác giảm nhiều so với năm 2011 do PV2 yêu cầu khắt khe hơn trong hoạt động đầu tư nhằm đảm bảo an toàn cho hoạt động đầu tư.
- Lãi suất cho vay trong hoạt động đầu tư tài chính của năm 2012 xuống thấp hơn nhiều so với năm 2011. Đồng thời các hoạt động đầu tư tài chính cũng bị hạn chế nhiều.

2. **Kế hoạch kinh doanh năm 2013**

a. **Nhiệm vụ kế hoạch**

- Duy trì hiệu quả các hoạt động kinh doanh và đầu tư, đảm bảo an toàn vốn.
- Đảm bảo mục tiêu kinh doanh có lợi nhuận.
- Từng bước phát triển và định vị thương hiệu của Công ty trên thị trường tài chính và thị trường bất động sản của Việt Nam.

b. **Giải pháp thực hiện kế hoạch**

- **Tập trung vào công tác thu hồi công nợ:** Tập trung thu hồi nợ, thu hồi tài sản, giao chỉ tiêu thu hồi nợ cho từng bộ phận trong công ty. Đồng thời lập phương án đánh giá, bảo quản, khai thác và xử lý tài sản ngay sau khi thu hồi.
- **Tái cấu trúc danh mục đầu tư :** Tái cấu trúc danh mục đầu tư theo hướng thoái vốn triệt để các khoản đầu tư hiệu quả thấp để tăng nguồn vốn lưu động của công ty. Giảm tiến độ các dự án trực tiếp đầu tư : Dự án Khu biệt thự cao cấp tại Nhơn Trạch, Đồng Nai; Dự án Khu nhà ở CBCNV NMLD Dung Quất. Đồng thời tiếp tục hoàn thiện ngay các thủ tục pháp lý của các dự án và các khoản đầu tư.
- **Xây dựng và triển khai kế hoạch kinh doanh 2013 trên cơ sở** tìm kiếm và thực hiện một số hoạt động dịch vụ, kinh doanh hàng hóa khác (tập trung vào mảng cung cấp các dịch vụ cho tòa nhà PVI Tower) để tăng hiệu quả kinh doanh cho năm 2013 và tạo tiền đề cho các năm tiếp theo.
- **Xây dựng kế hoạch hành động cụ thể và kiểm soát chặt chẽ để tiết giảm chi phí.**
- **Chuyển các khoản nợ thu hồi được thành các khoản đầu tư đảm bảo hiệu quả và an toàn trong năm 2013.**
- **HĐQT và BKS sẽ tăng cường các biện pháp rà soát chi tiết các hoạt động kinh doanh của công ty để đưa ra các quyết sách kịp thời, làm cơ sở để Ban điều hành tổ chức thực hiện. Tiếp tục duy trì chủ trương từ năm 2012 về việc kiểm soát chặt chẽ việc giải ngân vốn, trong năm 2013 HĐQT sẽ phê duyệt toàn bộ**

các khoản đầu tư mới trước khi thực hiện trên cơ sở nguyên tắc đảm bảo an toàn, hiệu quả, kịp thời.

c. Các chỉ tiêu chính trong Kế hoạch năm 2013

ĐVT : triệu đồng

TT	Chỉ tiêu	Thực hiện năm 2012	Kế hoạch năm 2013	Tỷ lệ % KH 2013 so với TH 2012
1	Vốn điều lệ	373.500	399.308	106,90%
2	Doanh thu	22.168	23.317	105,18%
3	Chi phí	21.496	22.376	104,09%
4	Lợi nhuận trước thuế	672	941	140,03%

Trên đây là báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh năm 2012 và kế hoạch hoạt động kinh doanh năm 2013 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