

Hà nội, ngày 10 tháng 04 năm 2014

## **BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH NĂM 2013 VÀ KẾ HOẠCH HOẠT ĐỘNG KINH DOANH NĂM 2014**

**Kính gửi: ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG**

*Kính thưa các 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 2014 về kết quả hoạt động kinh doanh năm 2013 và kế hoạch kinh doanh năm 2014 của PV2 như sau:

### **I. KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH NĂM 2013**

#### **1. Tình hình nền kinh tế Việt Nam trong năm 2013**

- Kinh tế vĩ mô cơ bản ổn định, lạm phát được kiểm soát nhưng chưa vững chắc. Tăng trưởng GDP chưa đạt kế hoạch (5,4% so với kế hoạch 5,5%).
- Sản xuất kinh doanh còn nhiều khó khăn. Hoạt động của một số tổ chức tín dụng chưa thật an toàn. Nợ xấu còn cao. Số doanh nghiệp giải thể, ngừng hoạt động còn lớn. Giải quyết nợ đọng trong xây dựng cơ bản còn chậm.
- Tái cơ cấu doanh nghiệp nhà nước và các tổ chức tín dụng chưa đạt yêu cầu; quản trị doanh nghiệp chậm đổi mới, hiệu quả sản xuất kinh doanh còn thấp.
- Thị trường bất động sản, thị trường chứng khoán còn trầm lắng.

#### **2. Kết quả hoạt động kinh doanh năm 2013 của PV2**

Là doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực đầu tư bất động sản và dịch vụ tài chính, PV2 cũng chịu ảnh hưởng nặng nề từ nền kinh tế vĩ mô. Cụ thể là PV2 đang gặp phải các khó khăn trong việc triển khai thực hiện các dự án đầu tư, khó khăn trong việc thu hồi các khoản nợ đọng kéo dài. Các khoản đầu tư, góp vốn hiệu quả chưa cao, rủi ro lớn đã dẫn tới việc thoái vốn gặp nhiều khó khăn. Với nhiệm vụ kế hoạch trong năm 2013 là duy trì hiệu quả các hoạt động kinh doanh và đầu tư, đảm bảo an toàn vốn, PV2 đã và

đang tập trung vào công tác thu hồi nợ, thu hồi tài sản đồng thời lập phương án đánh giá, bảo quản, khai thác và xử lý tài sản ngay sau khi thu hồi.

Do thị trường bất động sản, thị trường tài chính chưa có dấu hiệu hồi phục và ảnh hưởng chung của nền kinh tế nên hoạt động kinh doanh của Công ty cũng sụt giảm so với năm 2012. Đồng thời, để đảm bảo an toàn trong công tác đầu tư và tuân thủ nguyên tắc tài chính kế toán, công ty và đơn vị kiểm toán đã thông nhất bổ sung chi phí trích lập dự phòng, chủ yếu là các khoản trích lập dự phòng phải thu khó đòi và dự phòng giảm giá đầu tư tài chính. Các khoản trích lập dự phòng này đã có tác động đáng kể đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty. Tổng trích lập dự phòng các khoản đầu tư và các khoản phải thu là 106,1 tỷ đồng. Do đó, kết quả kinh doanh năm 2013 của PV2 chưa đạt so với kế hoạch đã đề ra.

Sau đây là Kết quả hoạt động kinh doanh năm 2013 theo Báo cáo tài chính năm 2013 đã được kiểm toán :

- Vốn điều lệ là 373,5 tỷ đồng.
- Doanh thu là 10,011 tỷ đồng, đạt 42,93% so với KH.
- Lợi nhuận trước thuế là -137,287 tỷ đồng.

### **3. Hoạt động đầu tư – kinh doanh bất động sản**

#### **3.1 Các dự án trực tiếp đầu tư bất động sản:**

##### **❖ Dự án Khu Biệt thự cao cấp tại Nhơn Trạch – Đồng Nai**

- Ngày 21/08/2013, Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai đã có văn bản số 6747/UBND-ĐT gửi PV2 đồng ý gia hạn hiệu lực văn bản thỏa thuận địa điểm đầu tư xây dựng khu dân cư theo quy hoạch tại xã Long Tân và Phú Hội, huyện Nhơn Trạch lần thứ 4 đến ngày 30/06/2014.
- Ngày 06/12/2013, PV2 ký hợp đồng với Công ty cổ phần XD và TM Chính Bắc triển khai gói thầu lập dự án đầu tư, thời hạn hoàn thành trước ngày 16/6/2014. Hiện nay các bên đang tích cực đẩy nhanh tiến độ thực hiện hợp đồng đã ký.

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

- Ngày 02/12/2013, Ban quản lý Khu Kinh tế Dung Quất đã có công văn số 1427/BQL-PTDT về việc chấp thuận cho PV2 được giãn tiến độ triển khai dự án đến ngày 30/07/2016.
- Hiện nay PV2 đang gửi hồ sơ xin phép phân lô bán nền sau khi đã đầu tư xong hạ tầng kỹ thuật theo quy hoạch được duyệt để Ban quản lý KKT Dung Quất gửi Sở

Xây dựng xem xét trình UBND Tỉnh Quảng Ngãi lấy ý kiến thống nhất của Bộ Xây dựng trước khi triển khai các bước tiếp theo.

### **3.2 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 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 năm 2013, PV2 đã tiếp tục tập trung tìm đối tác để chuyển nhượng, thoái vốn đầu tư nhằm thu hồi vốn và mang lại hiệu quả về cho Công ty (Công ty đã thu hồi vốn đầu tư của Dự án chung cư cao tầng Sông Nhuệ).

**3.3 Bất động sản đầu tư thu hồi:** vì tình hình thị trường bất động sản vẫn đình trệ và kinh tế khó khăn nên một số khách hàng ký hợp đồng dịch vụ quản lý bất động sản với PV2 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, Pháp luật và sang tên PV2 để đảm bảo thu hồi vốn cho Công ty, đồng thời PV2 cũng triển khai phương án khai thác kinh doanh và cho thuê các tài sản thu hồi này. Công ty đã thực hiện định giá các tài sản thu hồi, các kết quả định giá tài sản đều cao hơn các giá trị tài sản thu hồi.

## **4. Hoạt động đầu tư tài chính**

Trong năm 2013, Công ty chủ động dừng triển khai các hoạt động đầu tư tài chính và các hoạt động kinh doanh khác để tập trung thu hồi nợ khó đòi và duy trì các dự án đã đầu tư nhằm tiếp tục vượt qua khó khăn, chờ thị trường phục hồi. Bên cạnh đó, Công ty đã thực hiện tái cơ cấu hiệu quả danh mục đầu tư cổ phiếu, cụ thể là thực hiện việc chuyển nhượng cổ phiếu BOT Quốc lộ 2 , PVIF và PV Machino cho PVI Holdings.

## 5. Các hoạt động khác

### ❖ Hợp đồng thương mại với Công ty Cổ phần Đầu tư Vietsan

- Ngày 25/04/2013 TAND TP Hà Nội đã đưa vụ án ra xét xử Phúc thẩm. Tòa đã tuyên án giữ nguyên án Sơ thẩm. Hiện nay PV2 đang tiếp tục đơn đốc cơ quan thi hành án và phối hợp thu hồi công nợ.

### ❖ Hợp đồng thương mại với Công ty Cổ phần Điện tử Viễn thông Việt

- PV2 đang phối hợp với Văn phòng Luật sư để khởi kiện Ngân hàng HDBank Chi nhánh Thăng Long.

## 6. Đánh giá chung

Kết quả hoạt động kinh doanh trong năm 2013 của PV2 không đạt được kế hoạch đã đặt ra do cả nguyên nhân khách quan và chủ quan. Bên cạnh những vấn đề mới phát sinh vẫn còn những tồn tại của các năm trước. Cụ thể là :

- 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 Điều hành 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. Việc thu hồi vốn khó khăn do thủ tục đầu tư (góp vốn) pháp lý kém, dẫn tới PV2 chịu nhiều thiệt thòi và yếu thế trong tranh chấp.
- Nhân sự của công ty ít do giảm chi phí, giảm biên chế và hoạt động kinh doanh ngừng hẳn.

## II. KẾ HOẠCH KINH DOANH NĂM 2014

### 1. Nhiệm vụ kế hoạch

- Tập trung thu hồi công nợ.
- Tập trung tháo gỡ khó khăn cho hoạt động kinh doanh và hoạt động đầu tư, đảm bảo an toàn vốn.
- Tìm kiếm các cơ hội, phương án kinh doanh có hiệu quả.

### 2. Giải pháp thực hiện kế hoạch

- Tiếp tục tập trung vào công tác thu hồi công nợ, thu hồi tài sản và khai thác xử lý tài sản ngay sau khi thu hồi.

- Tái cấu trúc công ty, kiện toàn bộ máy tổ chức quản lý và điều chỉnh chức năng nhiệm vụ của các phòng ban để đáp ứng được nhiệm vụ kế hoạch kinh doanh năm 2014 và các năm tiếp theo.
- 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. Trong năm 2014, PV2 sẽ thoái vốn đầu tư tại Công ty cổ phần Dịch vụ V-Car với mức giá căn cứ vào thị trường và các cổ đông khác. Giãn tiến độ các dự án trực tiếp đầu tư đã được cấp phép: Dự án Khu biệt thự cao cấp tại Nhơn Trạch, Đồng Nai; Dự án Khu nhà ở CBCNV NMLD Dung Quất.
- Rà soát hoàn thiện ngay các thủ tục pháp lý của các dự án và các khoản đầu tư để đảm bảo quyền lợi cho PV2.
- Xây dựng và triển khai kế hoạch kinh doanh 2014 trên cơ sở tìm kiếm và thực hiện một số hoạt động dịch vụ, kinh doanh hàng hóa khác để tăng hiệu quả kinh doanh cho năm 2014 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 2014.
- HĐQT và BKS tiếp tục 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 kiểm soát chặt chẽ việc giải ngân vốn, trong năm 2014 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.

### 3. Các chỉ tiêu chính trong Kế hoạch năm 2014

*ĐVT : triệu đồng*

<b>TT</b>	<b>Chỉ tiêu</b>	<b>TH 2013</b>	<b>KH 2014</b>	<b>Tỷ lệ % KH 2014 so với TH 2013</b>
1	Vốn điều lệ	373.500	373.500	100,00%
2	Doanh thu	10.011	32.775	327,39%
3	Chi phí	147.298	32.713	22,21%
4	Lợi nhuận trước thuế	(137.287)	62	-

- *Kế hoạch kinh doanh năm 2014 chỉ có thể được hoàn thành nếu lộ trình thu hồi vốn, xử lý các khoản công nợ trong năm 2014 đảm bảo đúng tiến độ với sự hợp tác của các cơ quản lý nhà nước và đối tác.*
- *Kế hoạch kinh doanh năm 2014 chỉ có thể được hoàn thành nếu không phát sinh chi phí cho các dịch vụ pháp lý nhằm giải quyết dứt điểm các khoản nợ quá hạn để thu hồi vốn đầu tư trong năm 2014.*
- *Theo Nghị quyết số 01/2013/NQ-ĐHĐCD ngày 16/05/2013 của Đại hội đồng cổ đông thường niên 2013, Đại hội đã thông qua phương án chi trả cổ tức năm 2011 bằng tiền mặt với tỷ lệ 7%/cổ phần (Đại hội đã ủy quyền cho HĐQT xem xét quyết định thời điểm chốt danh sách cổ đông và thời điểm chi trả cổ tức phù hợp với tình hình hoạt động kinh doanh của Công ty và đúng với quy định của Pháp luật). Ban điều hành PV2 dự kiến trình HĐQT quyết định phương án trả trước một phần cổ tức năm 2011 bằng tiền mặt với tỷ lệ 1,5%/cổ phần vào cuối năm 2014.*

Trên đây là báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh năm 2013 và kế hoạch hoạt động kinh doanh năm 2014 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**