DỰ THẢO 1

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PV2

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Hà nội, ngày 16 tháng 04 năm 2015

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH NĂM 2014 VÀ KẾ HOẠCH HOẠT ĐỘNG KINH DOANH NĂM 2015

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 2015 về kết quả hoạt động kinh doanh năm 2014 và kế hoạch kinh doanh năm 2015 của PV2 như sau:

I. KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH NĂM 2014

1. Tình hình nền kinh tế Việt Nam trong năm 2014

- Năm 2014 là năm đầu tiên trong kế hoạch 5 năm (2011-2015) kể từ 2011 đến nay, tăng trưởng kinh tế của Việt Nam không chỉ về đích mà còn vượt kế hoạch. Mức tăng trưởng 5,98%của năm 2014 cao hơn mức tăng trưởng 5,25% của năm 2012 và 5,42% của năm 2013 cho thấy dấu hiệu tích cực của nền kinh tế trước bối cảnh chính trị có nhiều bất ổn khi Trung Quốc hạ đặt giàn khoan trái phép HD 981 trong vùng đặc quyền kinh tế lãnh thổ Việt Nam.
- Thị trường bất động sản, đặc biệt là phân khúc bình dân có dấu hiệu phục hồi, có dấu hiệu đi lên nhờ một loạt những chính sách mới. Trong đó phải kể đến Nghị quyết 02, rồi các nghị quyết, thông tư điều chỉnh, hướng dẫn bổ sung thêm các đối tượng được hưởng gói 30.000 tỷ đồng và kéo dài thời gian cho vay từ 10 năm lên 15 năm. Đặc biệt là cơ chế chính sách chuyển đổi nhà ở thương mại sang nhà ở xã hội, chuyển đổi cơ cấu căn hộ lớn thành căn hộ có diện tích nhỏ phù hợp với nhu cầu và sức mua của người dân. Số giao dịchthể hiện sự sôi động trở lại của thị trường BĐS và đáng mừng là giao dịch mua bán tăng nhưng giá cả cơ bản lại ổn định. Bên cạnh đó là dòng tiền từ các ngân hàng thương mại, cũng như của người dân đã quay trở lại tương đối mạnh đối với thị trường BĐS.
- Về thị trường tài chính, tăng trưởng tín dụng vẫn thấp hơn so với chỉ tiêu đề ra, làm cản trở nỗ lực của Ngân hàng Nhà nước trong việc thực hiện đẩy nhanh tín dụng nhằm hỗ trợ tăng trưởng kinh tế. Bội chi ngân sách còn cao. Nợ công tăng nhanh. Tỷ lệ trả nợ trực tiếp của Chính phủ so với tổng thu ngân sách năm 2014 khoảng 14,2% (theo quy định của Chiến lược nợ công là không quá 25%) nhưng nếu tính cả vay để đảo nợ và trả nợ vay về cho vay lại thì khoảng 26,2%. Việc huy động các nguồn lực cho đầu tư phát triển chưa đáp ứng yêu cầu. Thị trường chứng khoán phát triển chưa vững chắc. Giá dầu thế giới lao dốc trong một thời gian dài khiến thị trường chứng khoán thế giới và Việt Nam bị ảnh hưởng, trong đó nhóm cổ phiếu họ dầu khí sẽ bị ảnh hưởng lớn nhất.

2. Những khó khăn, thuận lợi:

2.1 Khó khăn:

- Quá trình 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.
- Nguồn vốn cho hoạt động đầu tư hạn chế do việc thu hồi công nợ của các hợp đồng hợp tác đầu tư góp vốn, quản lý BĐS chưa như mong muốn.
- Việc triển khai các dự án trong lĩnh vực đầu tư BĐS rất khó khăn do sức mua của thị trường giảm mạnh.
- Nhân sự của công ty ít do giảm chi phí, giảm biên chế.

2.2 Thuận lợi:

- Tình hình thị trường bất động sản có dấu hiệu khởi sắc khách hàng ký hợp đồng dịch vụ quản lý bất động sản với PV2 có khả năng trả nợ cho Công ty.
- Việc ban hành một số cơ chế, chính sách hỗ trợ thị trường bất động sản, đặc biệt là cơ chế chính sách chuyển đổi nhà ở thương mại sang nhà ở xã hội, chuyển đổi cơ cấu căn hộ lớn thành căn hộ có diện tích nhỏ phù hợp với nhu cầu và sức mua của người dân đã tạo điều kiện tháo gỡ khó khăn cho PV2, mở ra một hướng đi mới trong quá trình thực hiện dự án.

3. Kết quả hoạt động kinh doanh năm 2014 của PV2

- Trong năm 2014, nhiệm vụ kế hoạch của PV2 là tập trung thu hồi công nợ, tháo gỡ khó khăn cho hoạt động kinh doanh và hoạt động đầu tư, đảm bảo an toàn vốn. Tính đến thời điểm hiện tại, PV2 đã thu hồi được khoản nợ từ vụ kiện Agribank (Hợp đồng thương mại với Công ty cổ phần Đầu tư Việt San), thoái vốn thành công tạidự án Trung tâm kho vận dịch vụ Bắc Kỳ, ký Hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ vốn góp của PV2 tại Công ty cổ phần Dịch vụ V-Car và chuyển nhượng 01 khu đất thu hồi tại Bát Tràng, Gia Lâm, Hà Nội.Bên cạnh đó, PV2 tiếp tục tập trung các nguồn lực vào công tác thu hồi, xử lý công nợ, tồn đọng của các khoản đầu tư và từng bước đạt được kết quả khả quan.
- Tuy nhiên, đối với các chỉ tiêu kế hoạch năm 2014 về doanh thu, lợi nhuận, PV2 không đạt được kế hoạch đã đặt ra do cả nguyên nhân khách quan và chủ quan như đã đề cập. Bên cạnh đó, để đảm bảo an toàn trong công tác đầu tư và tuân thủ nguyên tắc tài chính kế toán, PV2 và đơn vị kiểm toán đã thống 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. Ngoài ra, trong quá trình thu hồi công nợ, thu hồi tài sản và khai thác xử lý tài sản ngay sau khi thu hồi, Ban Điều hành phải dành rất nhiều thời gian để xử lý các hợp đồng khó thu hồi vốn trong điều kiện nhân sự ít nên việc tập trung phát triển kinh doanh bị hạn chế. Cụ thể năm 2014, PV2 lỗ 26,4 tỷ đồng, trong đó lỗ do trích lập dự phòng các khoản đầu tư và các khoản phải thu là 22,7 tỷ đồng, lỗ do hoạt động kinh doanh là 3,7 tỷ đồng.

Sau đây là kết quả hoạt động kinh doanh năm 2014 của PV2 theo Báo cáo tài chính năm 2014 đã được kiểm toán:

ĐVT: Triệu đồng

TT	Các chỉ tiêu chủ yếu	KH 2014	Thực hiện năm 2014	Tỷ lệ % so với KH 2014
1	**Doanh thu**	**32.775**	**9.377**	**28,61%**
	- Từ hoạt động kinh doanh BĐS	*0*	*0*	*0*
	- Từ hoạt động KD HH và DV	*26.741*	*467*	*1,75%*
	- Từ hoạt động ĐTTC	*3.734*	*1.326*	*35,51%*
	-Từ thu nhập khác	*2.300*	*7.584*	*329,74%*
2	**Chi phí**	**32.713**	**35.790**	**109,41%**
3	**Lợi nhuận trước thuế**	**62**	**-26.413**	**-**

4. Các hoạt động sản xuất kinh doanh đã triển khai trong năm 2014

a. Hoạt động trực tiếp đầu tư bất động sản

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

- Đây là dự án trọng điểm của Công ty với số tiền đầu tư tính đến thời điểm hiện tại là hơn 126 tỷ đồng. Quá trình thực hiện dự án gặp nhiều khó khăn do sự suy thoái của thị trường bất động sản trong những năm vừa qua. Để vượt qua được thời gian này, Ban điều hành Công ty đã chủ động giãn tiến độ của dự án đồng thời tập trung hoàn thiện các thủ tục, hồ sơ pháp lý của dự án.
- Việc ban hành một số cơ chế, chính sách hỗ trợ thị trường bất động sản, đặc biệt là cơ chế chính sách chuyển đổi nhà ở thương mại sang nhà ở xã hội, chuyển đổi cơ cấu căn hộ lớn thành căn hộ có diện tích nhỏ phù hợp với nhu cầu và sức mua của người dân đã tạo điều kiện tháo gỡ khó khăn cho PV2, mở ra một hướng đi mới trong quá trình thực hiện dự án này. Tận dụng thời cơ này, HĐQT PV2 đã thông qua phương án chuyển đổi dự án thành nhà ở xã hội cho người thu nhập thấp. Ban điều hành đã nỗ lực đẩy nhanh thủ tục để trình các cấp có thẩm quyền phê duyệt.
- Ngày 06/01/2015, UBND tỉnh Đồng Nai đã có quyết định số 13/QĐ-UBND về việc phê duyệt cho phép chuyển đổi mục đích nhà ở thương mại theo đó chấp thuận phê duyệt việc chuyển đổi mục đích sử dụng Dự án khu dân cư theo quy hoạch tại xã Long Tân và xã Phú Hội của PV2.

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

- Đây là dự án đầu tư xây dựng nhà ở CBCNV cho Công ty lọc hóa dầu Bình Sơn (phát sinh năm 2007). Hiện dự án vẫn đang trong giai đoạn đầu tư với số tiền PV2 đã ghi nhận là 3,5 tỷ đồng. PV2 đã cùng Công đoàn Công ty lọc hóa dầu Bình Sơn phối hợp với các cơ quan chức năng của tỉnh như Sở XD Quảng Ngãi, BQL KKT Dung Quất... để xin cơ chế chuyển quyền sử dụng đất Dự án khu nhà ở CBNV NMLD Dung Quất
- Hiện tại, dự án đã được chấp thuận chủ trương phân lô bán nền.Tuy nhiên theo báo cáo của Công đoàn Công ty Lọc Hóa dầu Bình Sơn thì hiện tại vẫn không có CBNV đăng ký mua nên Dự án tạm thời giãn tiến độ đến ngày 13/7/2016.

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 các dự án như: Dự án tòa nhà văn phòng, nhà ở hỗn hợp 48 Trần Duy Hưng - Hà Nội; Dự án tổ hợp dịch vụ văn phòng, thương mại Fortika Trung Yên - Hà Nội; Dự án Khu Đô Thị Mới số 6 (KĐT Điện Nam – Điện Ngọc). 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.

c. Các tài sản thu hồi :

Do 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 nên 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.

- Đến nay PV2 đã hoàn thiện thủ tục pháp lýđối với các bất động sản thu hồi tại huyện Định Quán, Đồng Nai (121.844 m2 đất), tại Lương Sơn, Hòa Bình (5.000 m2 đất), tại thôn Bát Tràng, xã Bát Tràng, Gia Lâm, Hà Nội (524 m2 đất ở),
- Đối với tài sản thu hồi từ các Hợp đồng Hợp tác đầu tư với Công ty TNHH Hoàn Mỹ Gia chưa sang tên PV2 tại xã Phú Đông, Nhơn Trạch và các xã Tân Hiệp, Phước Bình, Bàu Cạn , Long Thành, Đồng Nai.Ngoài việc triển khai các biện pháp để quản lý, trông giữ tài sản, Ban điều hành chỉ đạo các phòng ban liên quan phối hợp với các cơ quan chức năng đẩy nhanh tiến độ hoàn thiện việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho PV2.

d. Hoạt động thu hồi công nợ:

- Vụ kiện Agribank (Công ty cổ phần Đầu tư Việt San): Công ty đã phối hợp với đơn vị tư vấn luật để hoàn thành việc thu hồi công nợ. Ngày 23/7/2014, Agribank đã thực hiện thi hành án cưỡng chế cho PV2.
- Vụ kiện HD Bank (Công ty CP Điện tử Viễn thông Việt): Hiện nay, vụ án đang được Tòa án nhân dân Quận Đống Đa, Hà Nội xét xử. PV2 đang tiếp tục phối hợp với Văn phòng luật sư để bám sát vụ kiện.
- Vụ kiện Công ty cổ phần Đầu tư Phát triển Sao Đỏ:

  PV2 ký 02 Hợp đồng Hợp tác liên danh (HĐ HTLD) với công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Sao Đỏ để thực hiện dự án cải tạo lại khu chung cư cũ 1A, 1B phố Phùng Chí Kiên, phường Nghĩa Đô, quận Cầu Giấy,tập thể công ty xe lửa Gia Lâm (khu nhà từ số 451 đến 479) và tập thể bưu điện, Ngân hàng công thương khu 164-166 phố Nguyên Văn Cừ, Long Biên. Theo HĐ HTLD, PV2 đã chuyển cho đối tác 15 tỷ đồng để thực hiện điều tra xã hội học. Do Công ty Sao Đỏ không thực hiện đúng cam kết theo Hợp đồng HTLD nên PV2 đã gửi đơn khởi kiện Công ty CP Đầu tư Phát triển Sao Đỏ lên Tòa án nhân dân quận Đống Đa, hiện nay Tòa án đang thụ lý hồ sơ.

II. KẾ HOẠCH KINH DOANH NĂM 2015

1. Dự báo tình hình kinh tế năm 2015

Theo nhận định của các chuyên gia, kinh tế Việt Nam năm 2015 sẽ có tốc độ phục hồi cao hơn và có khả năng đạt mức tăng trưởng từ 6% - 6,2%. Lý do là yêu cầu cải

thiện môi trường kinh doanh đang được Thủ tướng Chính phủ chỉ đạo quyết liệt và sẽ có chuyển biến trên hầu hết các tiêu chí trong nửa đầu năm 2015. Bên cạnh đó, nhiều khả năng hầu hết các Hiệp định thương mại tự do Việt Nam đang đàm phán sẽ được hoàn thành trong khoảng 6 tháng đầu năm 2015. Điều này sẽ tạo điều kiện thu hút đầu tư và mở rộng thị trường xuất khẩu, qua đó thúc đẩy tăng trưởng.

Tuy nhiên, nền kinh tế Việt Nam cũng đang đối mặt với các nguy cơ và rủi ro, trong đó có rủi ro về nợ công tăng, đe dọa khả năng trả nợ và an toàn tài chính.

2. Những khó khăn, thuận lợi:

2.1 Khó khăn:

- Quá trình thu hồi vốn tiếp tục gặp khó khăn, bắt nguồn từ hậu quả thủ tục đầu tư (góp vốn) pháp lý kém của những năm trước, dẫn tới PV2 chịu nhiều thiệt thòi và yếu thế trong tranh chấp.
- Toàn bộ nguồn vốn đã và đang đọng lại các dự án khó thu hồi vì pháp lý kém nên khó khăn trong việc chuyển nhượng dự án.Nguồn tiền mặt hiện có của PV2 khoảng 24,8 tỷ, không đủ để chi trả cổ tức của năm 2011. Nếu Công ty thực hiện chi trả cổ tức năm 2011 bằng tiền mặt thì Công ty sẽ không còn khả năng hoạt động.
- Việc triển khai các dự án trong lĩnh vực đầu tư BĐS khó khăn do thị trường bất động sản vẫn gặp nhiều khó khăn mặc dù đang có dấu hiệu hồi phục.

2.2 Thuận lợi:

- Sự quan tâm giúp đỡ từ cổ đông PVI trong việc hỗ trợ sử dụng một số dịch vụ như dịch vụ quản lý tài sản (ô tô), dịch vụ hành chính văn phòng…

3. Nhiệm vụ kế hoạch

- Tiếp tục công tác thu hồi công nợ.
- Tập trung tháo gỡ khó khăn cho hoạt động kinh doanh và hoạt động đầu tư, triển khai thực hiện một số hoạt động kinh doanh dịch vụ mới đảm bảo an toàn vốn.

4. Giải pháp thực hiện kế hoạch

- Tiếp tục tập trung vào công tác thu hồi công nợ, thu hồi tài sản và khai thácxử lý tài sản ngay sau khi thu hồi.
- Tiếp tục tái cấu trúc danh mục đầu tư: Tiếp tục 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 đồng thời giãn 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.
- Xây dựng và triển khai kế hoạch kinh doanh 2015 trên cơ sở tìm kiếm và thực hiện một số hoạt động dịch vụ, kinh doanh hàng hóa khác như dịch vụ quản lý khai thác xe ô tô, các dịch vụ hành chính văn phòng… để tăng hiệu quả kinh doanh cho năm 2015 và tạo tiền đề cho các năm tiếp theo.
- Tiếp tục 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 2015.
- 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 2015, 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.

- Tiếp tục hoàn thiện các hồ sơ, phối hợp chặt chẽ với văn phòng luật sư và tòa án để theo đuổi các vụ kiện đang tiến hành.

5. Các chỉ tiêu chính trong Kế hoạch năm 2015

ĐVT: Triệu đồng

TT	Các chỉ tiêu chủ yếu	TH 2014	KH 2015	Tỷ lệ % KH 2015 so với TH 2014
1	**Doanh thu**	**9.377**	**19.724**	**210,35%**
	- Từ hoạt động kinh doanh BĐS	*0*	*10.300*	*-*
	- Từ hoạt động KD HH và DV	*467*	*6.451*	*1.381,37%*
	- Từ hoạt động ĐTTC	*1.326*	*2.973*	*224,23%*
	-Từ thu nhập khác	*7.584*	*-*	*-*
2	**Chi phí**	**35.790**	**19.256**	**53,80%**
3	**Lợi nhuận trước thuế**	**-26.413**	**468**	**-**

Trên đây là báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh năm 2014 và kế hoạch kinh doanh năm 2015 của Ban điều hành PV2.

Xin chân thành cám 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