



Hà nội, ngày 01 tháng 06 năm 2016

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH NĂM 2015 VÀ KẾ HOẠCH HOẠT ĐỘNG KINH DOANH NĂM 2016

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 2016 về kết quả hoạt động kinh doanh năm 2015 và kế hoạch kinh doanh năm 2016 của PV2 như sau:

I. KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH NĂM 2015

1. Tình hình nền kinh tế Việt Nam trong năm 2015

- Nền kinh tế Việt Nam năm 2015 đã đạt được những bước tiến quan trọng. GDP năm 2015 ước đạt mức 6.68% cao hơn mục tiêu đề ra là 6.2%, cùng với chỉ số giá tiêu dùng cả năm chỉ tăng ở mức 0.63% thấp hơn nhiều so với mục tiêu đề ra là trong khoảng 5%. Trong đó một số thành tựu đạt trong năm không thể không kể đến là việc đẩy mạnh tái cơ cấu hệ thống ngân hàng, giảm tỷ lệ nợ xấu xuống dưới 3% và điều hành tỷ giá, lãi suất một cách linh hoạt mang lại nhiều điều kiện thuận lợi cho hoạt động kinh doanh của các doanh nghiệp.
- Năm 2015 thị trường Bất động sản tiếp tục phục hồi và tăng trưởng cao hơn so với năm 2014, kể cả về mặt số lượng và dòng tiền đổ vào thị trường BĐS. Dấu hiệu đầu cơ hầu như không có, khách hàng chủ yếu là những đối tượng có nhu cầu thực về nhà ở, hàng tồn kho giảm làm cho nợ xấu cũng giảm mạnh, tính minh bạch của thị trường tương đối rõ nét, Chủ đầu tư tập trung nhiều về chất lượng sản phẩm và nhu cầu của khách hàng về một sản phẩm nhà ở trong bối cảnh hiện tại. Tuy nhiên, sức mua của thị trường chưa cao.
- Về thị trường tài chính, mặc dù năm 2015 là năm thị trường tài chính, tiền tệ thế giới có nhiều biến động như việc điều chỉnh tỷ giá và sự kiện sụt giảm mạnh của thị trường chứng khoán Trung Quốc, việc Cục Dự trữ Liên bang Mỹ tăng lãi suất và ảnh hưởng từ những bất ổn trên biển Đông. Dù gặp nhiều bất lợi như vậy nhưng kinh tế vĩ mô, công tác điều hành tiền tệ, thị trường ngoại hối ổn định, tỷ giá điều chỉnh phù hợp, linh hoạt đã đảm bảo được sự ổn định của kinh tế vĩ mô.

2. Những khó khăn, thuận lợi:

2.1 Khó khăn:

Việc thu hồi vốn đối với các hoạt động đầu tư tiếp tục gặp khó khăn. Việc triển khai các dự án của Công ty trong lĩnh vực đầu tư BĐS cũng không thuận lợi do sức mua của thị trường chưa cao.

2.2 Thuận lợi:

- Sự quan tâm giúp đỡ từ cổ đông PVI trong việc hỗ trợ sử dụng một số dịch vụ.
- Tình hình thị trường bất động sản có khởi sắc nên khách hàng ký hợp đồng dịch vụ quản lý bất động sản với PV2 có khả năng trả nợ cho Công ty.
- Sự ủng hộ của các cổ đông, HĐQT dành cho Ban điều hành cùng sự đoàn kết, quyết tâm của tập thể người lao động.

3. Kết quả hoạt động kinh doanh năm 2015 của PV2

Trong năm 2015, PV2 chủ yếu tập trung thu hồi công nợ, thu hồi tài sản và khai thác xử lý tài sản ngay sau khi thu hồi, cung cấp dịch vụ quản lý vận chuyển bằng xe ô tô...

Năm 2015, doanh thu của Công ty là 15,93 tỷ đồng đạt 80,76% kế hoạch, nguyên nhân chủ yếu là do kế hoạch khai thác xử lý tài sản sau thu hồi (dự kiến chuyển nhượng khu đất tại Bát Tràng với doanh thu 5,3 tỷ đồng) chưa thực hiện do việc khai thác tài sản này vẫn đem lại hiệu quả.

Trong công tác quản lý điều hành, PV2 thực hiện chính sách tiếp tục kiểm soát chặt chẽ để tiết giảm chi phí, 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.

Kết quả hoạt động kinh doanh năm 2015 của PV2 đã được kiểm toán cụ thể như sau:

ĐVT: Triệu đồng

TT	Chỉ tiêu	Kế hoạch năm 2015	Thực hiện năm 2015	% thực hiện so với kế hoạch
1	Tổng doanh thu	19.724	15.930	80,76%
2	Chi phí	19.256	15.455	80,26%
3	Lợi nhuận thực hiện trước thuế	468	476	101,70%

4. Các hoạt động sản xuất kinh doanh đã triển khai trong năm 2015

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

- Đây là dự án trọng điểm của Công ty. Do khó khăn của thị trường bất động sản trong thời gian qua, 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. Ngày 06/01/2015, UBND tỉnh Đồng Nai đã có quyết định về việc phê duyệt cho phép chuyển đổi mục đích nhà ở thương mại thành nhà ở xã hội cho dự án.

- Hiện tại, dự án đã được cấp giấy phép quy hoạch và Công ty đang thực hiện lập quy hoạch chi tiết 1/500.
- ❖ **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). Sau khi phê duyệt xong dự án đầu tư, dự án gặp khó khăn do CBCNV nhà máy lọc dầu Dung Quất gặp khó khăn về tài chính nên không đăng ký tham gia đầu tư dự án dẫn đến dự án tạm thời phải dừng tiến độ đầu tư theo phê duyệt. Công ty PV2 và Công đoàn Công ty lọc hoá dầu Bình Sơn đã có văn bản gửi UBND tỉnh Quảng Ngãi về việc xin hoãn tiến độ khởi công dự án, và theo đề nghị này, Khu Kinh tế Dung Quất đã có văn bản đồng ý cho gia hạn thời hạn khởi công dự án, thời gian bắt đầu tính từ ngày 13/7/2016.
- Để phù hợp với nguyện vọng của CBCNV nhà máy Lọc dầu Dung Quất cũng như phù hợp với Luật đất đai 2013 ban hành, PV2 đã kiến nghị tỉnh Quảng Ngãi xin cơ chế ưu đãi cho dự án được chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô bán nền. Hiện nay các cơ quan chức năng của tỉnh Quảng Ngãi đang xem xét, xử lý trước khi trình Bộ xây dựng phê duyệt.

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 thành việc sang tên PV2 đối 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, ngoài việc triển khai các biện pháp để quản lý, trông giữ tài sản, Công ty cũng đã làm việc 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 HD Bank (Công ty CP Điện tử Viễn thông Việt): Hiện nay, vụ án đang được Tòa án nhân dân huyện Từ Liêm thụ lý. PV2 đang tiếp tục phối hợp với Văn phòng luật sư để xem xét các phương án và hướng thực hiện các công việc tiếp theo.
- Vụ kiện Công ty cổ phần Đầu tư Phát triển Sao Đỏ:

Ngày 27/01/2016, Tòa án nhân dân quận Đống Đa lại mở phiên toà xét xử phúc thẩm, theo đó buộc Công ty Sao đỏ phải hoàn trả tiền lại cho PV2. Hiện nay Công ty đang làm việc với cơ quan chức năng để thi hành án theo quy định.

e. Hoạt động khác:

Năm 2015, PV2 triển khai cung cấp dịch vụ quản lý vận chuyển bằng xe ô tô với doanh thu 7,34 tỷ đồng.

II. KẾ HOẠCH KINH DOANH NĂM 2016

1. Dự báo tình hình kinh tế năm 2016

- Theo nhận định của các chuyên gia, kinh tế Việt Nam năm 2016 sẽ có tốc độ tăng trưởng GDP từ 6,6% - 6,7%. Lý do là ngoài kết quả tăng trưởng của nền kinh tế trong giai đoạn 2011-2015, kết quả ấn tượng từ tái cơ cấu nền kinh tế, thu ngân sách nhà nước, thu hút vốn FDI, cơ hội từ việc gia nhập Hiệp định Đối tác xuyên Thái Bình Dương (TPP)... thì còn phải kể đến nhân tố quan trọng được các tổ chức kinh tế - tài chính và giới chuyên gia quốc tế đánh giá rất cao đó là kết quả cải cách hành chính, cải thiện môi trường đầu tư kinh doanh và nâng cao năng lực cạnh tranh quốc gia mà hiện nay Việt Nam đang triển khai.
- Tuy nhiên, nền kinh tế Việt Nam cũng đang đối mặt với nhiều thách thức, sự tăng trưởng chậm lại của các nền kinh tế lớn sẽ ảnh hưởng đến Việt Nam bởi đây đều là những thị trường xuất khẩu chính hiện nay của Việt Nam. Bên cạnh đó, thời gian qua kinh tế Việt Nam vẫn tăng trưởng dựa trên tài nguyên, khai khoáng nên không thực sự bền vững. Tốc độ tăng thu ngân sách đang thấp hơn tốc độ chi, đặc biệt chi thường xuyên, nợ công dù an toàn nhưng đang gần sát trần giới hạn, chu kỳ trả nợ ngày càng lớn, nợ xấu ngân hàng không thể xử lý nhanh...

2. Những khó khăn, thuận lợi:

2.1 Khó khăn:

- Việc thu hồi vốn đối với các hoạt động đầu tư tiếp tục gặp khó khăn. Việc triển khai các dự án của Công ty trong lĩnh vực đầu tư BĐS cũng không thuận lợi do sức mua của thị trường chưa cao.

2.2 Thuận lợi:

- Sự quan tâm giúp đỡ từ các cổ đông;
- Định hướng rõ ràng của HĐQT về chiến lược quản trị Công ty cũng như hướng giải quyết các tồn tại.

3. Kế hoạch kinh doanh năm 2016

- Đẩy nhanh tiến độ triển khai dự án Khu dân cư theo quy hoạch tại xã Long Tân, xã Phú Hội, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai.
- 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. 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.

- Mở rộng 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.
- Tiếp tục kiểm soát chặt chẽ để tiết giảm chi phí, nâng cao hiệu quả kinh doanh.

4. Các chỉ tiêu chính trong Kế hoạch năm 2016

ĐVT: Triệu đồng

TT	Các chỉ tiêu chủ yếu	TH 2015	KH 2016	Tỷ lệ % KH 2016 so với TH 2015
1	Doanh thu	15.930	23.301	146,27%
2	Chi phí	15.455	60.983	394,61%
3	Lợi nhuận trước thuế	476	-37.682	

Trên đây là báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh năm 2015 và kế hoạch kinh doanh năm 2016 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