



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 31 tháng 03 năm 2018

TÀI LIỆU 1

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH NĂM 2017
VÀ KẾ HOẠCH HOẠT ĐỘNG KINH DOANH NĂM 2018

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 2018 về kết quả hoạt động kinh doanh năm 2017 và kế hoạch kinh doanh năm 2018 của PV2 như sau:

I. KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH NĂM 2017

1. Tình hình nền kinh tế Việt Nam trong năm 2017

- Năm 2017 đánh dấu kỷ lục về tăng trưởng kinh tế, thu hút vốn đầu tư nước ngoài, kim ngạch thương mại hay khách du lịch đến Việt Nam. Lần đầu tiên sau nhiều năm, Việt Nam đạt và vượt toàn bộ 13 chỉ tiêu kinh tế - xã hội trong năm. Tăng trưởng GDP đạt 6,81%, cao nhất kể từ năm 2007. Kinh tế vĩ mô ổn định; lạm phát được kiểm soát; các cân đối lớn của nền kinh tế cơ bản được bảo đảm. Tuy nhiên bội chi ngân sách, năng suất lao động thấp, thiên tai vẫn là những thách thức với nền kinh tế.
- Đối với thị trường bất động sản, năm 2017, năm 2017 ghi nhận một năm tương đối khó khăn với thị trường nhà ở khi nguồn cung tăng gấp 4 - 5 lần, dẫn đến sự cạnh tranh rất rõ rệt trong từng phân khúc. Trong khi đó, bất động sản công nghiệp và thương mại có sự tăng trưởng rất ấn tượng, cả giá và tỷ lệ lấp đầy của các trung tâm thương mại, các khu công nghiệp đều tăng cao. Bên cạnh đó, bất động sản nghỉ dưỡng cũng tương đối thành công.
- Về thị trường tài chính, năm 2017 hệ thống tài chính Việt Nam tiếp tục phát triển khá lành mạnh và an toàn, đảm bảo tốt chức năng cung ứng vốn cho nền kinh tế, hỗ trợ tăng trưởng và khu vực doanh nghiệp đồng thời duy trì ổn định vĩ mô. Cuối năm 2017, chỉ số VN Index tăng 43% so với cuối năm 2016 và nằm trong 05 chỉ số chứng khoán trên thế giới tăng trưởng mạnh nhất từ đầu năm 2017. Giá trị vốn hóa thị trường cổ phiếu cuối năm 2017 tăng lên xấp xỉ 68,5% GDP, gần đạt mục tiêu 70% GDP đến năm 2020.

2. Những khó khăn, thuận lợi:

2.1 Khó khăn:

Việc triển khai các dự án của Công ty trong lĩnh vực đầu tư BĐS do đang trong giai đoạn chuẩn bị đầu tư nên bị ảnh hưởng nhiều bởi quy trình và thủ tục của các cơ quan chức năng quản lý Nhà nước.

2.2 Thuận lợi:

Định hướng rõ ràng của HĐQT về chiến lược quản trị Công ty cũng như hướng giải quyết các tồn tại.

Về cơ bản PV2 đã thoát khỏi thời kỳ khó khăn để tìm kiếm các cơ hội đầu tư hiệu quả, ổn định

3. Kết quả hoạt động kinh doanh năm 2017 của PV2

- Trong năm 2017, PV2 tiếp tục 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 và triển khai thực hiện hoạt động kinh doanh dịch vụ mới đảm bảo an toàn vốn như dịch vụ kinh doanh vé tàu ChapaExpress...
- 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.
- Năm 2017, doanh thu của Công ty là 26,199 tỷ đồng đạt 69,5% kế hoạch năm 2017. Tổng chi phí 21,3 tỷ đồng đạt 61,7% kế hoạch, lợi nhuận đạt 4,9 tỷ đồng, đạt 156,1% so với kế hoạch. Mặc dù cả năm 2017, doanh thu từ hoạt động sản xuất kinh doanh chỉ đạt 69,5% kế hoạch tuy nhiên kết quả kinh doanh vẫn lãi 4,9 tỷ đồng, vượt 56,1% so với kế hoạch do trong kỳ, Công ty thực hiện hoàn nhập dự phòng giảm giá các khoản đầu tư, công nợ phải thu đồng thời nâng cao hiệu quả hoạt động đầu tư tài chính (doanh thu tài chính đạt 240,9% kế hoạch năm).

Kết quả hoạt động kinh doanh năm 2017 của PV2 cụ thể như sau:

DVT: Triệu đồng

TT	Chỉ tiêu	Kế hoạch năm 2017	Thực hiện năm 2017	% thực hiện so với KH
1	Tổng doanh thu	37.677	26.199	69,5%
2	Chi phí	34.540	21.303	61,7%
3	Lợi nhuận thực hiện trước thuế	3.137	4.896	156,1%

4. Các hoạt động sản xuất kinh doanh đã triển khai trong năm 2017

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

Dự án đã được UBND tỉnh Đồng Nai phê duyệt quy hoạch chi tiết 1/500, phê duyệt báo cáo đánh giá tác động môi trường và cấp phép khai thác đất tận thu cho dự án. Hiện tại, PV2 đang tiến hành hạ cốt nền, thu hồi đất và thực hiện các công tác xin chấp thuận chủ trương đầu tư, lập thiết kế cơ sở, thiết kế bản vẽ thi công và hồ sơ cấp phép xây dựng phần hạ tầng.

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

Tiến độ triển khai dự án phụ thuộc vào Nhà máy lọc dầu Dung Quất. Do tình hình thị trường BĐS ở Dung Quất chưa khởi sắc và khả năng mua nhà của CBNV nhà máy chưa sẵn sàng nên Nhà máy lọc dầu Dung Quất vẫn chưa có chủ trương cụ thể.

b. Dự án Toà nhà văn phòng tại số 48 đường Trần Duy Hưng – Hà Nội

Hiện PV2 đang tích cực tìm kiếm khách hàng để chuyển nhượng, thu hồi vốn đầu tư.

c. Dự án tổ hợp dịch vụ văn phòng, thương mại Fortika Trung Yên :

Công ty CP Fortika Trung Yên đã tăng vốn điều lệ để nộp tiền thuê đất và thực hiện thủ tục để hoàn thiện giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ Công ty Hữu Nghị Fortika sang cho Công ty Fortika Trung Yên. Công ty PV2 hiện đang tìm kiếm khách hàng để chuyển nhượng phần vốn góp tại dự án này.

d. Dự án HTX Đoàn Kết:

Hiện nay dự án vẫn đang được khai thác, cho thuê mặt bằng trong thời gian tìm kiếm khách hàng để chuyển nhượng phần vốn,.

e. Đầu tư căn hộ Khu ngoại giao Đoàn, Phường Xuân Tảo, Quận Bắc Từ Liêm, Hà Nội:

PV2 đã đầu tư mua 02 căn hộ tại dự án N01T4 Khu Ngoại giao đoàn, trả tiền theo tiến độ. Hiện dự án vẫn đang triển khai theo đúng tiến độ quy định tại Hợp đồng.

f. 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. Đối với các tài sản này, ngoài việc triển khai các biện pháp để quản lý, trông giữ tài sản, PV2 còn tổ chức khai thác, tận dụng để tạo doanh thu.

g. Hoạt động thu hồi công nợ:

- Vụ kiện HD Bank (Công ty CP Điện tử Viễn thông Việt): Hiện nay, vụ án đang chờ Tòa án nhân dân Quận Nam Từ Liêm thụ lý.
- Vụ kiện Công ty cổ phần Đầu tư Phát triển Sao Đỏ: Ngày 10/08/2017, Chi cục THADS quận Đông Đa đã có quyết định số 64/QĐ-CCTHADS quyết định chưa có điều kiện thi hành án đối với Công ty cổ phần Đầu tư Phát triển Sao Đỏ Chí Thành.
- Vụ kiện Công ty Chí Thành (Hợp đồng góp vốn đầu tư đất tại Khu Đô Thị Mới số 6 – Điện Nam, Điện Ngọc): Do Chi cục THADS thị xã Điện Bàn quyết định chưa có điều kiện thi hành án đối với Công ty Chí Thành nên ngày 15/06/2007, Cục THADS tỉnh Quảng Nam đã rút HS thi hành án, chuyển về Cục THADS.

h. Hoạt động khác:

Năm 2017, PV2 triển khai cung cấp dịch vụ quản lý vận chuyển bằng xe ô tô, dịch vụ kinh doanh vé tàu ChapaExpress....với doanh thu 21,3 tỷ đồng.

II. KẾ HOẠCH KINH DOANH NĂM 2018

1. Dự báo tình hình kinh tế năm 2018

- Với những nền tảng tích cực của năm 2017, triển vọng nền kinh tế năm 2018 tiếp tục khả quan. Ở trong nước, tổng cung của nền kinh tế được dự báo sẽ cải thiện nhờ hưởng lợi từ các chính sách cải thiện bên cung theo tinh thần Nghị quyết 19, Nghị quyết 35 của Chính phủ. Khu vực tư nhân sẽ vẫn là động lực chính cho tăng trưởng kinh tế trong năm 2018. Tuy nhiên, kinh tế Việt Nam cũng sẽ đối mặt một số khó khăn, như xuất khẩu chịu tác động bởi thay đổi trong chính sách thương mại của Hoa Kỳ; năng suất, hiệu quả nền kinh tế tuy có chuyển biến nhưng chưa thực sự đột phá...
- Về thị trường tài chính, năm 2018, hệ thống tài chính tiếp tục đảm bảo khả năng cung ứng vốn cho nền kinh tế, khoảng 19,3% so với cuối năm 2017. Cơ cấu nguồn cung ứng bền vững hơn, giảm bớt sự phụ thuộc vào hệ thống TCTD và tăng nguồn trung dài hạn từ thị trường vốn. Dự kiến, cung ứng từ thị trường vốn tăng 22,5% và từ hệ thống TCTD vào khoảng 17,5%.
- Đối với thị trường bất động sản, năm 2018 sẽ chứng kiến sự xuất hiện xu hướng toàn cầu hóa bất động sản, bao gồm cả 2 yếu tố nhà đầu tư trong nước ra mua nhà nước ngoài và người nước ngoài vào mua nhà, đầu tư tại Việt Nam. Việt Nam sẽ trở thành đất nước hội nhập về thị trường bất động sản rất cao.

2. Những khó khăn, thuận lợi:

2.1 Khó khăn:

- Việc thu hồi vốn đối với một số hoạt động đầu tư vẫn còn gặp khó khăn.

2.2 Thuận lợi:

- Thị trường tài chính và thị trường bất động sản tiếp tục duy trì xu hướng phát triển ổn định, bền vững tạo điều kiện cho Công ty có cơ hội đầu tư, nâng cao hiệu quả sử dụng vốn;
- 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 2018

- Tập trung triển khai các dự án PV2 đang làm chủ 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 hoặc mua lại, tự quản lý khai thác khi giá chuyển nhượng giảm xuống mức kỳ vọng.
- 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.
- Mở rộng hoạt động kinh doanh và hoạt động đầu tư theo nguyên tắc đảm bảo hiệu quả và 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 2018

DVT: Triệu đồng

TT	Các chỉ tiêu chủ yếu	TH 2017	KH 2018	Tỷ lệ % KH 2018 so với TH 2017
1	Doanh thu	26.199	33.773	128,9%
2	Chi phí	21.303	15.804	74,2%
3	Lợi nhuận trước thuế	4.896	17.969	367,0%

Trên đây là báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh năm 2017 và kế hoạch kinh doanh năm 2018 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

Vũ Xuân Hân