



PV2 INVESTMENT JSC

Hà nội, ngày 20 tháng 04 năm 2019

**TÀI LIỆU 1**

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH NĂM 2018  
VÀ KẾ HOẠCH HOẠT ĐỘNG KINH DOANH NĂM 2019**

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 2019 về kết quả hoạt động kinh doanh năm 2018 và kế hoạch kinh doanh năm 2019 của PV2 như sau:

**I. KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH NĂM 2018**

**1. Tình hình nền kinh tế Việt Nam trong năm 2018**

- Năm 2018 là năm ấn tượng và thành công của nền kinh tế Việt Nam mặc dù bối cảnh kinh tế chính trị thế giới đầy biến động do những khó khăn từ rào cản thương mại, sự gia tăng bảo hộ của các nước hay căng thẳng thương mại Mỹ - Trung. Với đường lối chỉ đạo quyết liệt của Chính phủ, tăng trưởng kinh tế của Việt Nam chinh phục “đỉnh cao” mới: GDP năm 2018 đạt tốc độ tăng trưởng cao nhất trong vòng 10 năm, đạt 7,08% và là năm thứ 3 liên tiếp lạm phát được kiểm soát dưới 4%. Tuy nhiên, bên cạnh những thành tựu lớn đạt được, trong năm 2018, toàn nền kinh tế cũng phải đối mặt với nhiều thách thức và vẫn còn tiềm ẩn nhiều khó khăn, biến động khi môi trường đầu tư chưa thực sự ổn định, thị trường chứng khoán biến động khó lường, việc tái cơ cấu nhiều các Doanh nghiệp/Tập đoàn nhà nước vẫn đang trong quá trình triển khai.
- Năm 2018, thị trường bất động sản (BDS) tại Việt Nam đã chứng kiến nhiều giao dịch mua bán, sáp nhập của những tập đoàn lớn, nhưng thị trường vẫn tiếp tục tăng trưởng ổn định, thu hút đầu tư FDI tăng mạnh. Tuy nhiên, lại có sự chênh lệch ngày càng lớn giữa các phân khúc. Theo đó, phân khúc căn hộ cao cấp và căn hộ trung cấp chiếm tới 80% tổng nguồn cung; trong khi đó tại các nước phát triển phân khúc này chiếm tối đa 50%, 50% còn lại thuộc về phân khúc bình dân, ở Việt Nam phân khúc bình dân trong năm chỉ chiếm khoảng 20% tổng nguồn cung.
- Thị trường chứng khoán trong năm vừa qua diễn biến phức tạp. Đây được xem là một năm biến động nhất trong 10 năm trở lại đây. Chỉ số VN-Index liên tục tăng hoa trong bốn tháng đầu năm, trước khi sụt giảm mạnh trong giai đoạn tháng 4 đến tháng 7/2018, rồi lại phục hồi trong giai đoạn tháng 7 đến tháng 10/2018, trước khi quay đầu giảm lại sau khi không vượt được mốc 1.000 điểm.

Thêm vào đó, các yếu tố bất lợi từ căng thẳng cuộc chiến thương mại Mỹ - Trung, giá dầu lao dốc và chỉ số S&P sụt giảm, làm cho thị trường chứng khoán “lạc nhịp” trong bối cảnh nền kinh tế Việt Nam có tốc độ tăng trưởng mạnh nhất 10 năm.

## 2. Các giải pháp thực hiện 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.
- 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.

## 3. Đánh giá kết quả hoạt động năm 2018:

Với định hướng rõ ràng của HĐQT về chiến lược quản trị Công ty cũng như việc xác định, nhận diện đúng rủi ro, thách thức và linh hoạt, kịp thời điều chỉnh các cơ chế chính sách cho phù hợp từng thời kỳ, thực hiện đồng bộ các giải pháp nên mặc dù năm 2018, doanh thu của Công ty là 26,96 tỷ đồng đạt 79,84% kế hoạch năm nhưng lợi nhuận đạt 18,87 tỷ đồng, đạt 105,03% kế hoạch năm.

**Kết quả hoạt động kinh doanh năm 2018 của PV2 cụ thể như sau:**

*DVT: Triệu đồng*

| TT | CHỈ TIÊU<br>( DVT : triệu đồng ) | Kế<br>hoạch<br>năm<br>2018 | Thực<br>hiện<br>năm<br>2018 | % thực<br>hiện so<br>với kế<br>hoạch |
|----|----------------------------------|----------------------------|-----------------------------|--------------------------------------|
| 1  | <b>Doanh thu</b>                 | <b>33.773</b>              | <b>26.965</b>               | <b>79,84%</b>                        |
|    | - Từ hoạt động kinh doanh BĐS    | 26.498                     | 18.251                      | 68,88%                               |
|    | - Từ hoạt động quản lý xe ô tô   | 3.688                      | 3.435                       | 93,12%                               |
|    | - Từ hoạt động tài chính         | 3.587                      | 5.279                       | 147,18%                              |
|    | - Từ hoạt động khác              |                            |                             |                                      |
| 2  | <b>Chi phí</b>                   | <b>15.804</b>              | <b>8.093</b>                | <b>51,20%</b>                        |
| 3  | <b>Lợi nhuận trước thuế</b>      | <b>17.969</b>              | <b>18.872</b>               | <b>105,03%</b>                       |

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

### a. Hoạt động trực tiếp đầu tư bất động sản

- ❖ Tập trung đẩy nhanh tiến độ 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 ra quyết định giao đất đợt 1 và phê duyệt thẩm định giá đất để tính tiền bồi thường khi thu hồi đất. Sau khi triển khai kiểm đếm hiện trạng, thống kê nhà ở tài sản gắn liền trên đất, Công ty đã thỏa thuận bồi thường được 17.445 m<sup>2</sup>. PV2 đang tiến hành hạ cốt nền 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 phân hạ tầng.

Ngoài ra, cùng với sự khởi sắc của thị trường bất động sản khu vực Đồng Nai, PV2 đã khảo sát, nghiên cứu, đánh giá, tận dụng thời cơ để thực hiện các thủ tục xin phục hồi mục đích sử dụng đất từ nhà ở xã hội sang nhà ở thương mại của dự án. Việc phục hồi mục đích sử dụng đất thành nhà ở thương mại sẽ nâng cao hiệu quả cũng như tính thanh khoản của dự án.

Căn cứ theo ủy quyền tại ĐHĐCĐ thường niên năm 2018, HĐQT đã thông qua chủ trương chuyên nhượng dự án theo hình thức góp vốn thành lập công ty dự án (để triển khai dự án) và chuyên nhượng phần vốn góp trong năm 2019.

❖ 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 Nhà máy lọc dầu Dung Quất chưa có chủ trương cụ thể nên ngày 10/07/2018 UBND tỉnh Quảng Ngãi đã thống nhất thu hồi 7,5ha để cấp cho EVN đầu tư, xây dựng Khu nhà ở cho CBCNV vận hành các Nhà máy Điện khí Dung Quất I và III đồng thời PV2 phải lập lại thủ tục đầu tư trong vòng 06 tháng kể từ ngày 10/07/2018 đối với 13,7ha còn lại.

**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 HTX Đoàn Kết, góp vốn vào Công ty cổ phần công nghệ Aladdin: 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 chuyên nhượng, thu hồi vốn đầu tư.

**c. Các tài sản thu hồi :**

Ngoài việc tìm kiếm khách hàng để chuyên nhượng, thu hồi vốn đối với các tài sản đã thu hồi, PV2 còn tổ chức khai thác, tận dụng để tạo doanh thu trong thời gian trống. Năm 2018 số tiền thu hồi được từ chuyên nhượng tài sản đạt 3,13 tỷ.

**d. 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.
- Thu hồi công nợ từ Công ty cổ phần Đầu tư Phát triển Sao Đỏ: Hiện Chi cục THADS quận Đống 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.
- Công tác thi hành án từ Công ty TNHH Chí Thành: Theo bản án, Công ty TNHH Chí Thành phải thanh toán cho PV2 9.484.675.200 đồng. Trong quý 4/2018, PV2

đã nhận về khoản tiền 1.425.044.000, khoản tiền còn lại sẽ được chuyển cho PV2 trong năm 2019.

**e. Hoạt động khác:**

- Năm 2018, PV2 Tiếp tục triển khai dịch vụ quản lý vận hành xe ô tô với PVI và PVI Ins đồng thời tìm kiếm các cơ hội đầu tư mới.

**II. KẾ HOẠCH KINH DOANH NĂM 2019**

**1. Cơ hội và thách thức**

- Dự báo tăng trưởng GDP của Việt Nam năm 2019 đạt khoảng 6,8% (thấp hơn mức tăng trưởng của năm 2018) trong bối cảnh kinh tế toàn cầu còn nhiều thách thức, biến động khó lường bởi tác động của chiến tranh thương mại, chính trị, rủi ro thị trường tài chính, tiền tệ. Việc tham gia các hiệp định thương mại tự do (FTA) thế hệ mới như CPTPP, FTA với EU là áp lực lớn mà nền kinh tế trong nước, các doanh nghiệp cần vượt qua để phát triển bền vững và hội nhập sâu rộng, hiệu quả. Bên cạnh đó, tiến độ sắp xếp cơ cấu lại, cổ phần hóa, thoái vốn các Doanh nghiệp nhà nước, biến động lên xuống của giá dầu, môi trường đầu tư, tỷ giá, lãi suất sẽ tiếp tục có những ảnh hưởng cho nền kinh tế nói chung và PV2 nói riêng. Sự thay đổi và áp dụng các văn bản pháp luật, chính sách mới của nhà nước cũng sẽ có những tác động không nhỏ đến nền kinh tế. Luật hóa các cam kết hội nhập quốc tế trong các Hiệp định;
- Năm 2019 được dự báo là một năm đầy thách thức với doanh nghiệp bất động sản khi mà dòng vốn tín dụng bị siết lại, các chính sách vĩ mô cũng như chiến tranh thương mại Mỹ - Trung mang đến những tác động nhất định. Tuy nhiên, hầu hết các chuyên gia đều có cái nhìn lạc quan rằng thị trường dù đi ngang nhưng sẽ bước vào thời kỳ thanh lọc doanh nghiệp yếu kém, đi sâu vào chất lượng và nhiều cơ hội mới sẽ mở ra trong thách thức.
- Dự báo thị trường chứng khoán Việt Nam 2019 chịu tác động mạnh mẽ của cả yếu tố bên ngoài lẫn bên trong. Tuy nhiên, sự bất ổn sẽ đến nhiều hơn từ các yếu tố bên ngoài như cuộc chiến thương mại Mỹ - Trung, dấu hiệu suy thoái đến từ các nền kinh tế lớn và sự điều chỉnh lãi suất tại các quốc gia.

**2. Mục tiêu kinh doanh năm 2019**

Trên cơ sở nhìn nhận, đánh giá những cơ hội, thách thức, rủi ro và phát huy những thành quả đã đạt được, PV2 xác định mục tiêu và xây dựng kế hoạch kinh doanh cho năm 2019 trên cơ sở huy động tốt nhất các nguồn lực cho sự phát triển như sau:

- Hoàn thành Kế hoạch kinh doanh năm 2019 được ĐHCĐ giao.
- Thực hiện thoái vốn, thu hồi các khoản đầu tư, công nợ hiện tại; tìm kiếm và đầu tư vào các dự án thực sự có tiềm năng, cụ thể:
  - + Hoàn thành công tác xin phục hồi mục đích sử dụng đất từ nhà ở xã hội sang nhà ở thương mại của dự án tại Nhơn Trạch, Đồng Nai để hoàn thành việc chuyển nhượng, thu hồi vốn.
  - + Do Nhà máy lọc dầu Dung Quất bị chậm tiến độ, có khả năng bị thu hồi nên PV2 sẽ đàm phán với Nhà máy lọc dầu Dung Quất theo hướng Nhà máy lọc dầu Dung

Quất sẽ rút vốn để PV2 trực tiếp thực hiện dự án và ưu tiên bán cho CBNV Nhà máy lọc dầu Dung Quất khi dự án mở bán.

+ Thoái vốn triệt để các khoản đầu tư hiệu quả thấp như dự án 48 Trần Duy Hưng, dự án Fortika Trung Yên, dự án HTX Đoàn Kết đồng thời thu hồi xong công nợ của Công ty TNHH Chí Thành....

+ Mở rộng hoạt động kinh doanh và hoạt động đầu tư theo nguyên tắc đảm bảo hiệu quả và an toàn vốn.

- Kiểm soát, tiết kiệm và quản lý chi phí nhằm đạt hiệu quả kinh doanh cao nhất, tối ưu hóa lợi nhuận cho các cổ đông;

### 3. Các chỉ tiêu chính trong Kế hoạch năm 2019

*DVT: Triệu đồng*

| TT | Các chỉ tiêu chủ yếu | TH 2018 | KH 2019 | Tỷ lệ %<br>KH 2019<br>so với TH<br>2018 |
|----|----------------------|---------|---------|---|
| 1  | Doanh thu            | 26.965  | 194.483 | 721,23%                                 |
| 2  | Chi phí              | 8.093   | 175.921 | 2.173,81%                               |
| 3  | Lợi nhuận trước thuế | 18.872  | 18.562  | 98,35%                                  |

Trên đây là báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh năm 2018 và kế hoạch kinh doanh năm 2019 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**