



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 26 tháng 06 năm 2021

TÀI LIỆU 1

BÁO CÁO KẾT QUẢ KINH DOANH NĂM 2020 VÀ KẾ HOẠCH KINH DOANH NĂM 2021 CỦA TỔNG GIÁM ĐỐC

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 2021 về kết quả hoạt động kinh doanh năm 2020 và kế hoạch năm 2021 của PV2 như sau:

I. KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH NĂM 2020

1. Tình hình nền kinh tế Việt Nam trong năm 2020

- Năm 2020 được xem là một năm của những khó khăn và thách thức lớn đối với kinh tế thế giới nói chung, trong đó có Việt Nam. Kinh tế thế giới được dự báo suy thoái nghiêm trọng nhất trong lịch sử, tăng trưởng của các nền kinh tế lớn đều giảm sâu do đại dịch COVID-19 bùng phát và lan rộng khắp toàn cầu, làm gián đoạn hoạt động kinh tế – xã hội của các quốc gia trên thế giới; xung đột thương mại Mỹ – Trung vẫn tiếp diễn...
- Trong nước, thiên tai, dịch bệnh tác động không nhỏ tới các hoạt động của nền kinh tế và cuộc sống của người dân; tỷ lệ thất nghiệp, thiếu việc làm ở mức cao. Tuy nhiên, với những giải pháp quyết liệt và hiệu quả trong việc thực hiện mục tiêu kép “vừa phòng chống dịch bệnh, vừa phát triển kinh tế – xã hội”, kinh tế Việt Nam vẫn duy trì tăng trưởng với tốc độ tăng GDP ước tính đạt 2,91%. Mặc dù tăng trưởng GDP năm 2020 đạt thấp nhất trong giai đoạn 2011-2020 nhưng trước những tác động tiêu cực của dịch Covid-19 thì đó là một thành công của nước ta với tốc độ tăng thuộc nhóm nước cao nhất thế giới.
- Thị trường bất động sản Việt Nam chưa bao giờ lại trải qua những thời khắc khó khăn và nổi chìm trong nhiều cung bậc như năm 2020. Cho dù giao dịch hạn chế, thanh khoản ở mức thấp nhưng giá bất động sản lại không giảm; thậm chí có phân khúc còn tăng nhẹ. Quy định mới về hình thức đấu giá quyền sử dụng đất theo pháp luật về đất đai và đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư theo pháp luật về đấu thầu đang có những quy định dẫn đến cách áp dụng pháp luật khác nhau cũng làm ảnh hưởng tiến độ thực hiện của dự án đầu tư. Tuy nhiên, thị trường bất động sản cũng dần thích ứng với những thử thách của bối cảnh đề cập và nắm lấy cơ hội, tiếp tục tạo sức hấp dẫn đối với nhà đầu tư.
- Năm 2020, thị trường chứng khoán Việt Nam được đánh giá là 1 trong 10 thị trường chứng khoán có sức chống chịu với đại dịch Covid-19 và phục hồi tốt nhất thế giới. Năm 2020, chỉ số VN-Index vượt 1.100 điểm, đạt 1.103,87 điểm, tăng mạnh tới 67% so với thời điểm thấp nhất của năm 2020, tăng 14,9% so với thời điểm cuối năm 2019; chỉ số HNX-Index tăng gần 119% so với thời điểm cuối quý I/2020 và tăng 98,1% so với cuối năm 2019.

2. Kết quả hoạt động kinh doanh năm 2020:

a. Kết quả hoạt động kinh doanh năm 2020:

DVT: Triệu đồng

TT	CHỈ TIÊU (DVT : triệu đồng)	Kế hoạch năm 2020	Thực hiện năm 2020	% thực hiện so với kế hoạch
1	Doanh thu	183.665	5.574	3,03%
	- Từ hoạt động kinh doanh BĐS	176.677	496	0,28%
	- Từ hoạt động quản lý xe ô tô	368		
	- Từ hoạt động tài chính	6.620	5.078	76,70%
2	Chi phí	180.943	4.733	2,62%
3	Lợi nhuận trước thuế	2.722	841	30,90%

b. Đánh giá chung:

- Năm 2020, tổng doanh thu của PV2 là 5,57 tỷ đồng, chỉ đạt khoảng 3,03% so với kế hoạch năm, lợi nhuận 841 triệu đồng, đạt 30,89% kế hoạch năm. Nguyên nhân chính dẫn đến việc doanh thu và lợi nhuận không đạt kế hoạch là do một số quy định về việc triển khai thực hiện dự án có sự thay đổi nên PV2 phải bổ sung thêm một số thủ tục... trước khi chuyển giao chủ đầu tư dự án cho Công ty TNHH Đầu tư Long Hội (công ty 100% vốn của PV2).
- 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. 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
 - Trên cơ sở quyết định phê duyệt nhiệm vụ điều chỉnh tổng thể quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 của dự án, PV2 đã hoàn thiện và nộp hồ sơ xin thẩm định và phê duyệt Đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 cho Sở xây dựng tỉnh Đồng Nai. Ngày 12/08/2020, UBND tỉnh Đồng Nai đã có quyết định số 2862/QĐ-UBND phê duyệt điều chỉnh tổng thể quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư tại xã Long Tân và xã Phú Hội, huyện Nhơn Trạch.
 - Về thủ tục đất đai, PV2 đã hoàn thành công tác bồi thường giải phóng mặt bằng, được UBND huyện Nhơn Trạch có văn bản xác nhận hoàn thành công tác bồi thường, hỗ trợ dự án đầu tư. Tháng 1/2021, dự án đã được khởi công xây dựng hạng mục đường giao thông và hạ tầng kỹ thuật.

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

Đầu năm 2020, Tỉnh ủy và UBND tỉnh Quảng Ngãi đã chỉ đạo tất cả các dự án khu dân cư, đô thị trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi sẽ thực hiện việc đấu thầu để lựa chọn nhà đầu tư theo quy định Luật Nhà ở và Luật đất đai.

Công ty đã phối hợp với BQL KKT Dung Quất rà soát lại các cơ sở pháp lý, báo cáo, giải trình, lấy ý kiến các Sở ban ngành tỉnh Quảng Ngãi, chứng minh dự án của PV2 không thuộc phạm vi áp dụng quy định về đấu giá quyền SDD của Luật đất đai; không thuộc phạm vi áp dụng quy định lựa chọn Nhà đầu tư theo Nghị định 30/2015/NĐ-CP và đủ điều kiện để được cấp thẩm quyền xem xét thủ tục giao, thuê đất theo luật định.

Trên cơ sở chỉ đạo của UBND tỉnh Quảng Ngãi và ý kiến của các Sở ban ngành, BQL KKT Dung Quất đã có văn bản gửi Sở xây dựng đề nghị tham mưu cho UBND tỉnh Quảng Ngãi cho phép PV2 được điều chỉnh chấp thuận đầu tư; đề nghị UBND tỉnh Quảng Ngãi chỉ đạo Sở Tài nguyên môi trường chủ trì, tham mưu đề xuất để giao đất, cho thuê đất thực hiện dự án theo quy định. Tuy nhiên, do có sự thay đổi lãnh đạo chủ chốt cùng với việc Thanh tra Chính phủ sẽ thanh tra toàn bộ dự án đầu tư của tỉnh từ năm 2007 đến nay nên dự án của PV2 cũng đang phải chờ kết thúc thanh tra mới triển khai được các công việc tiếp theo.

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 dự án. 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. Một trong những dự án này là Dự án tổ hợp dịch vụ văn phòng, thương mại Fortika Trung Yên - Hà Nội, HĐQT Công ty đã 2 lần ban hành nghị quyết thông qua chủ trương thoái vốn và điều chỉnh phương án thoái vốn của PV2 tại Công ty cổ phần Fortika Trung Yên. Tuy nhiên, do chưa tìm được đối tác nên phương án thoái vốn vẫn chưa thực hiện được.

c. Hoạt động thu hồi công nợ:

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 (chưa bao gồm lãi suất ngân hàng). Tính đến thời điểm hiện tại, Công ty Chí Thành mới thi hành án được 5,2 tỷ đồng. PV2 vẫn đang phối hợp với Cục thi hành án dân sự tỉnh Quảng Nam để thi hành án.

II. KẾ HOẠCH KINH DOANH NĂM 2021

1. Cơ hội và thách thức

- Năm 2021, nền kinh tế toàn cầu đã có dấu hiệu phục hồi, nhưng vẫn hàm chứa nhiều bất ổn và thiếu sự đồng đều giữa các quốc gia và lĩnh vực kinh tế. Ở trong nước, tăng trưởng kinh tế Việt Nam năm 2021 được dự báo có thể đạt mức 6,0 - 6,3%. Thị trường bất động sản được dự báo sẽ vẫn khó khăn, xu hướng của thị trường bất động sản năm 2021 vẫn chưa được xác định rõ ràng và tùy thuộc vào nhiều giả thiết cùng những biến động thực tế của thị trường. Cụ thể như, nếu Việt Nam tiếp tục kiểm soát tốt được dịch bệnh, thị trường bất động sản chắc chắn sẽ khởi sắc và phục hồi tốt; thậm chí, có thể còn trở thành động lực thúc đẩy toàn nền kinh tế.
- Thị trường chứng khoán Việt Nam sẽ tiếp tục duy trì sự tích cực, tuy nhiên mức độ biến động có thể gia tăng. Những yếu tố thúc đẩy thị trường trong dài hạn có thể kể đến như sự phục hồi trở lại của nền kinh tế trong năm 2021; hưởng lợi từ sự dịch chuyển của

chuỗi cung ứng toàn cầu; lợi ích tiềm năng từ các hiệp định thương mại tự do. Bên cạnh những yếu tố tích cực, TTCK cũng phải chịu những rủi ro chính từ bên ngoài như dịch Covid trên thế giới còn diễn biến phức tạp và khó lường, sản xuất và phân phối vắc xin còn chậm đến các nước đang phát triển, căng thẳng thương mại và công nghệ còn leo thang và khó đoán; địa chính trị phức tạp, thiên tai, lũ lụt tăng; rủi ro bất ổn toàn cầu.

2. Mục tiêu kinh doanh năm 2021

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 2021 trên cơ sở huy động tốt nhất các nguồn lực cho sự phát triển, thực hiện thoái vốn, thu hồi các khoản đầu tư, công nợ hiện tại; tìm kiếm và đầu tư vào các dự án có tiềm năng, cụ thể:

- Đối với dự án tại Nhơn Trạch, Đồng Nai: Thực hiện chuyển nhượng, thu hồi vốn tại dự án Khu dân cư theo quy hoạch tại xã Long Tân, xã Phú Hội, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai.
- Đối với Dự án nhà ở CBNV Nhà máy lọc dầu Dung Quất: Hoàn thành phê duyệt chủ trương điều chỉnh dự án đầu tư, lập và trình duyệt đồ án điều chỉnh cục bộ quy hoạch 1/500, Khảo sát địa hình địa chất phục vụ lập dự án điều chỉnh và thi công XD hạ tầng, triển khai các thủ tục đề bù giải phóng mặt bằng...
- Thoái vốn triệt để các khoản đầu tư hiệu quả thấp; đẩy mạnh công tác thu hồi công nợ....
- Tìm kiếm các cơ hội đầu tư theo nguyên tắc đảm bảo hiệu quả và an toàn vốn.

3. Các chỉ tiêu chính trong Kế hoạch năm 2021

DVT: Triệu đồng

TT	Các chỉ tiêu chủ yếu	TH 2020	KH 2021	Ghi chú
1	Doanh thu	5.574	189.008	
2	Chi phí	4.733	202.323	
3	Lợi nhuận trước thuế	841	- 13.315	

Trên đây là báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh năm 2020 và kế hoạch kinh doanh năm 2021 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!



Vũ Xuân Hân