



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHAN VŨ PHAN VU INVESTMENT CORPORATION

Head Office: Room 3.15, 3rd Floor, Town 1, The Prince Residence, 19-21 Nguyen Van Troi Street Ward 11, Phu Nhuan District, HoChiMinh City, Vietnam

Rep. Office: A2 Truong Son Street, Ward 2, Tan Binh District, HCMC, Vietnam

Tel: (848) 2220 0884~6 ♦ Fax: (848) 2220 0887 ♦ Email: phanvu@phanvu.com ♦ Website: www.phanvu.vn

BÁO CÁO CỦA TỔNG GIÁM ĐỐC VỀ TÌNH HÌNH SẢN XUẤT KINH DOANH NĂM 2022 VÀ KẾ HOẠCH SẢN XUẤT KINH DOANH NĂM 2023

Năm 2022 là năm có nhiều sự biến động đối với nền kinh tế Việt Nam và thế giới. Tình hình kinh doanh của Phan Vũ đã đạt được nhiều thành tựu, giữ vững được sức mạnh về thị phần và hiệu quả kinh doanh trong những cơn sóng gió của thị trường xây dựng. Năm 2023 được dự báo với rất nhiều thách thức. Tuy nhiên, Phan Vũ đã có những dự kiến thay đổi để vượt qua thời điểm thử thách này.

1. TÌNH HÌNH KINH DOANH 2022

Trong 06 tháng đầu năm năm 2022, tình hình kinh tế Việt Nam phục hồi mạnh sau 02 năm gián đoạn bởi Covid. Các ngành công nghiệp chế biến, chế tạo và vận tải kho bãi là những đầu tàu tăng trưởng cả nước. Chỉ số VNIndex của thị trường chứng khoán duy trì ở mức cao 1500 điểm cho đến hết tháng 04. Tình hình thay đổi mạnh vào 06 tháng cuối năm. Cuộc chiến Nga - Ukraine kéo dài gây đứt gãy chuỗi cung ứng tại châu Âu, giá hàng hóa tăng phi mã, nhiều ngân hàng trung ương tăng lãi suất. Các thị trường xuất khẩu gặp khó khăn, nhiều công ty sa thải lao động. Tuy GDP cả năm tăng tốt 8.02%, nhưng là hồi phục so với năm thấp điểm 2021 (2.58%). Thị trường chứng khoán suy giảm mạnh mẽ về khoảng 1200 điểm trong Quý 3 và 1000 điểm trong Quý 4.





CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHAN VŨ PHAN VU INVESTMENT CORPORATION

Head Office: Room 3.15, 3rd Floor, Town 1, The Prince Residence, 19-21 Nguyen Van Troi Street Ward 11, Phu Nhuan District, HoChiMinh City, Vietnam

Rep. Office: A2 Truong Son Street, Ward 2, Tan Binh District, HCMC, Vietnam

Tel: (848) 2220 0884-6 ♦ Fax: (848) 2220 0887 ♦ Email: phanvu@phanvu.com ♦ Website: www.phanvu.vn

Trong 06 tháng đầu năm 2022, tăng trưởng của ngành Xây dựng đạt 3,65%, của hoạt động kinh doanh bất động sản tăng 3,94% so với cùng kỳ năm 2021. Giá cả nguyên liệu như cát, đá và xi măng tăng cao, tăng đột biến nhất là thép. Đến 06 tháng cuối năm, Chính phủ điều chỉnh thắt chặt hạn mức cho vay của ngân hàng và phát hành trái phiếu doanh nghiệp, khiến lãi vay tăng nhanh trên 10%. Các hoạt động điều tra, bắt giữ của ngành an ninh đối với các công ty bất động sản, chứng khoán và thanh lọc tham nhũng trong lĩnh vực đất đai đã khiến thị trường suy giảm mạnh. Thị trường xây dựng đóng băng khi gần như mọi hoạt động cấp phép xây dựng, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đều dừng hẳn. Hoạt động giải ngân đầu tư công rất chậm.

Tình hình kinh doanh của Phan Vũ cũng nhiều biến động. Đầu năm, phân khúc bất động sản nở rộ. Công ty triển khai hàng loạt dự án bất động sản lớn như NovaWorld (Phan Thiết), Aqua City (Đồng Nai), Vinhomes Ocean Park 2-3, Vinhomes Grand Park (Hưng Yên)... Doanh số vượt mốc 2600 tỷ chỉ trong 6 tháng đầu. Trong đó, phân khúc bất động sản chiếm 50% tổng doanh số hợp đồng ký được. Phan Vũ cũng đạt được nhiều thành công lớn với dự án công nghiệp, trong đó nổi bật nhất là các dự án điện gió miền Tây. Doanh số cho mảng công nghiệp đạt mức cao chiếm hơn 30%, sản lượng sản xuất đạt 100% mục tiêu đặt ra. Trong kỳ, Tập đoàn cũng thắng được nhiều hợp đồng xây lắp đê kè và cấu kiện bê tông lắp ghép phục vụ chủ yếu cho các khu đô thị.

Từ tháng 07 trở đi, tình hình kinh doanh Phan Vũ bị ảnh hưởng nghiêm trọng từ việc thiếu đơn hàng, kéo dài đến đầu năm 2023. Các khách hàng lớn đa phần là Chủ đầu tư Bất động sản, Tổng thầu xây dựng uy tín đều gặp khó khăn tài chính do chính sách siết chặt tín dụng, kiểm soát trái phiếu của Chính phủ. Lãi vay tăng cao kết hợp với thiếu việc đã gây sụt giảm lợi nhuận. Để ứng phó, đội ngũ điều hành đã đẩy mạnh khai thác các phân khúc công nghiệp, năng lượng, cảng và cấu kiện lắp ghép. Nhiều đơn hàng lớn đã được theo đuổi rất sát và đạt nhiều thành công như dự án Nhà máy Coca Cola (Long An), Nhà kho Logos (Long An, Tp.HCM), Nhiệt điện Nhơn Trạch 3&4 (Đồng Nai), Bến 3-4 Lạch Huyện (Hải Phòng), Nhà máy Ô tô Thành Công (Quảng Ninh),.... Công ty cũng đã rà soát chi phí hoạt động, tinh gọn hoạt động, đẩy mạnh nghiệm thu sản lượng tồn đọng trong Quý 4, tăng cường hoạt động thu tiền đạt được kết quả tốt trong Quý 1/2023.

Ngoài ra, nhiều hoạt động học hỏi và phát triển thú vị đã diễn ra. Tiếp nối sự chuyển đổi từ năm trước, quá trình chuyển đổi **mô hình quản lý chuỗi cung ứng** được thúc đẩy và về đích vào cuối năm với sự thay đổi cơ cấu tổ chức, quy trình minh bạch theo tiêu chuẩn SCOR. Công tác xây dựng **chiến lược kinh doanh trung hạn** diễn ra sôi nổi trong năm và đã được Hội đồng quản trị phê duyệt vào tháng 10. Dự án **SAP ERP** được ký hợp đồng và triển khai suốt cả năm. Công ty cũng đã tổ chức



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHAN VŨ PHAN VU INVESTMENT CORPORATION

Head Office: Room 3.15, 3rd Floor, Town 1, The Prince Residence, 19-21 Nguyen Van Troi Street Ward 11, Phu Nhuan District, HoChiMinh City, Vietnam

Rep. Office: A2 Truong Son Street, Ward 2, Tan Binh District, HCMC, Vietnam

Tel: (848) 2220 0884~6 ♦ Fax: (848) 2220 0887 ♦ Email: phanvu@phanvu.com ♦ Website: www.phanvu.vn

ngành nghề cho CBCNV, đào tạo khóa 4 Nguyên tắc thực thi rất thú vị. Trong năm, Tập đoàn đã ký Biên bản ghi nhớ về Hợp tác nghiên cứu, đào tạo, phát triển nguồn nhân lực với Đại học Đà Nẵng, trao nhiều học bổng cho sinh viên, cũng như tổ chức hội thảo tại Đại học Đà Nẵng, Đại học Tôn Đức Thắng về "Công nghệ thi công cọc khoan hạ cọc Nhật Bản tại Việt Nam" và "Cầu kiện bê tông đúc sẵn lắp ghép dành cho nhà xưởng công nghiệp". Về công tác xã hội, công ty đã trao 10 căn nhà đại đoàn kết cho các hộ gia đình khó khăn tại huyện Đầm Dơi, tỉnh Cà Mau.

Kết quả kinh doanh của công ty trong năm 2022 thực hiện trọn vẹn mục tiêu doanh thu, nhưng chưa đạt được mục tiêu lợi nhuận. Các hoạt động thay đổi tổ chức, quy trình, hệ thống phần mềm, tư duy quản trị diễn ra nhiều vào cuối năm tạo áp lực lên đội ngũ CB-CNV. Vai trò lớn của phân khúc bất động sản và đòn bẩy tài chính đã thúc đẩy tăng trưởng của công ty trong các năm trước nay lại gây bất lợi cho công ty khi có sự thay đổi chính sách của nhà nước. Sự thích ứng của công ty chưa kịp trước những đứt gãy lớn của thị trường gây ảnh hưởng không tốt đến kết quả sản xuất, kinh doanh. Các vấn đề trên đã được phân tích để được cải tiến thêm năm 2023.

(*) Kết quả kinh doanh năm 2022 theo Báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán

Chỉ tiêu	Mục tiêu 2022	Thực tế 2022(*)	% Hoàn thành
Doanh thu	3 678 tỷ	3 669 tỷ	99.7%
Lợi nhuận	132 tỷ	22.19 tỷ	16.8%

2. KẾ HOẠCH KINH DOANH 2023

Chỉ tiêu	Mục tiêu 2023	Thực tế 2022(*)	% Tăng trưởng
Doanh thu	3 700 tỷ	3 669 tỷ	100.8%
Lợi nhuận	104 tỷ	22.19 tỷ	468.7%
Lãi cơ bản trên mỗi cổ phiếu	1.600	342	

Nền kinh tế trong năm 2023 dự kiến gặp nhiều khó khăn. Thị trường bất động sản sẽ kém sôi động. Các dự án thuộc lĩnh vực năng lượng vẫn đóng vai trò quan trọng nhưng không phát triển mạnh như kỳ vọng với phân khúc điện gió chưa được Chính phủ gỡ vướng. Phân khúc xây dựng công nghiệp sẽ là chủ chốt trong năm 2023, dù vậy vẫn kém hơn các năm và tập trung ở khu vực phía Bắc. Các dự án xuất khẩu có nhiều tiềm năng nhưng khó có thể đóng góp tốt cho sản lượng, vì các



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHAN VŨ PHAN VU INVESTMENT CORPORATION

Head Office: Room 3.15, 3rd Floor, Town 1, The Prince Residence, 19-21 Nguyen Van Troi Street Ward 11, Phu Nhuan District, HoChiMinh City, Vietnam

Rep. Office: A2 Truong Son Street, Ward 2, Tan Binh District, HCMC, Vietnam

Tel: (848) 2220 0884-6 ♦ Fax: (848) 2220 0887 ♦ Email: phanvu@phanvu.com ♦ Website: www.phanvu.vn

yếu tố biến động chính trị quốc tế và cả bản thân tiến độ dự án. Điểm sáng lớn nhất của năm nay sẽ là các dự án xây dựng đường cao tốc và xây dựng hạ tầng có nguồn vốn ngân sách nhà nước.

Với chính sách của Chính phủ tiếp tục thắt chặt về tín dụng và huy động vốn thông qua trái phiếu, phân khúc bất động sản nhà ở trung và cao cấp tiếp tục ở mức thấp từ cuối năm trước. Dự kiến chỉ các dự án xây dựng nhà ở xã hội được ưu tiên tiếp cận nguồn vốn tốt. Các cuộc giải cứu bất động sản chắc chắn sẽ được thảo luận nhiều nhưng quyết định giải cứu sẽ khó được đoán trước. Liên quan đến nguồn việc lớn khác của Tập đoàn, mảng công nghiệp năng lượng đóng vai trò quan trọng. Phan Vũ có tập hợp khách hàng ổn định trong nhiều năm thuộc lĩnh vực này. Tuy vậy, do quy hoạch điện 8 chưa được ban hành làm chậm tiến độ nhiều dự án, mảng kinh doanh này có thể sẽ không đóng góp được nhiều trong năm 2023. Trong năm nay, dự kiến hai nhiệt điện lớn sẽ triển khai đại trà là Nhiệt điện Quảng Trạch và Nhiệt điện Nhơn Trạch 3, Phan Vũ quyết tâm tham gia duy trì thị phần ổn định ở phân khúc này. Bên cạnh đó, khung giá phát điện nhà máy điện gió thiếu hấp dẫn làm thị trường xây dựng dự kiến vắng bóng điện gió.

Sự bất ổn của nền kinh tế thế giới kèm với ảnh hưởng của cuộc chiến chống tham nhũng được dự kiến làm suy giảm đầu tư nước ngoài. Tuy vậy, đầu tư công nghiệp khá ổn định, khi chuỗi cung ứng dịch chuyển dần từ Trung Quốc sang các nước xung quanh. Vị trí địa lý miền Bắc Việt Nam tạo sự kết nối tốt cho chuỗi cung ứng miền Nam Trung Quốc, trong khi miền Nam Việt Nam kết nối tốt với chuỗi cung ứng Đông Nam Á. Xuất khẩu Đài Loan có nhiều triển vọng trong năm 2023 khi các dự án điện tái tạo tại đảo quốc này phát triển. Tuy vậy, sự biến động chính trị, an ninh giữa Trung Quốc và Đài Loan diễn ra ngày một căng thẳng có thể khiến các dự án xuất khẩu sang Đài Loan không được triển khai tốt. Một dự án xuất khẩu khác sang khu vực Nam Á cũng rất hứa hẹn.

Trong năm 2023 dự kiến các dự án hạ tầng có vốn ngân sách sẽ phát triển tốt. Cụm dự án Cao tốc Cần Thơ - Cà Mau được kỳ vọng mang lại nguồn việc không nhỏ cho Tập đoàn. Nhóm các dự án này được kỳ vọng sử dụng một lượng lớn cọc tròn và cả dầm cho xây dựng các cầu dọc tuyến đường. Ngoài ra đối với mảng hạ tầng, các dự án cải tạo kênh rạch của địa phương sẽ là một nguồn việc quan trọng cho mảng kinh doanh hạ tầng.

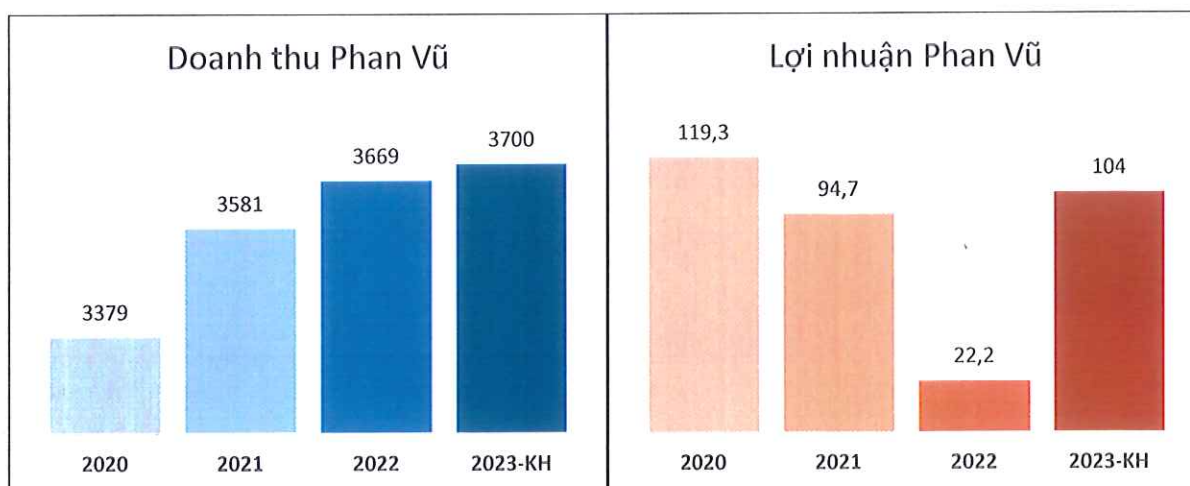


CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHAN VŨ PHAN VU INVESTMENT CORPORATION

Head Office: Room 3.15, 3rd Floor, Town 1, The Prince Residence, 19-21 Nguyen Van Troi Street Ward 11, Phu Nhuan District, HoChiMinh City, Vietnam

Rep. Office: A2 Truong Son Street, Ward 2, Tan Binh District, HCMC, Vietnam

Tel: (848) 2220 0884-6 ♦ Fax: (848) 2220 0887 ♦ Email: phanvu@phanvu.com ♦ Website: www.phanvu.vn



Nhận định thị trường năm 2023 sẽ khó khăn, Ban Tổng Giám đốc đã xác định duy trì quy mô doanh thu, chống lại việc suy giảm thị phần từ tác động cầu yếu, đồng thời hướng về ổn định cơ cấu tổ chức, vận hành tinh gọn, giảm chi phí cố định. Định hướng kinh doanh chính là:

Lợi nhuận là sức khỏe, dòng tiền là sống còn.

Để thực hiện định hướng kinh doanh trên, công ty xác định 02 mục tiêu trọng tâm là **Lấp đầy công suất** và **Giảm chu kỳ phải thu**. Do lĩnh vực kinh doanh của công ty thâm dụng tài sản, việc lấp đầy công suất là vô cùng quan trọng để giảm được chi phí, duy trì ổn định chất lượng và năng suất lao động từ đó tăng được hiệu quả kinh doanh. Sự bất ổn về sản lượng dẫn đến rất nhiều vấn đề về tài chính, quản trị, hoạt động và cả biến động nhân sự. Mục tiêu lấp đầy công suất giúp không chỉ đảm bảo được một phần dòng tiền từ nguồn việc đầu vào liên tục được bổ sung, mà còn là động lực chính giúp giảm chi phí, gia tăng lợi nhuận cho Tập đoàn.

Bên cạnh đó, trong bối cảnh chi phí lãi vay tăng cao hơn nhiều so với tỷ suất lợi nhuận, việc bán hàng cho nợ dần trở thành động lực tiêu cực triệt tiêu lợi nhuận. Sự sống còn trong bối cảnh khó khăn của thị trường nằm ở việc không để bị mất năng lực thanh toán phải trả và vay, xuất phát từ việc không thu được nợ phải thu. Điều tất yếu trong năm 2023 sẽ là giảm chu kỳ nợ phải thu đảm bảo năng lực thanh toán của công ty và sự luân chuyển liên tục của dòng tiền. Mục đích không chỉ duy trì sự sống còn của tổ chức, mà còn để gia tăng lợi nhuận từ việc giảm chi phí tài chính.



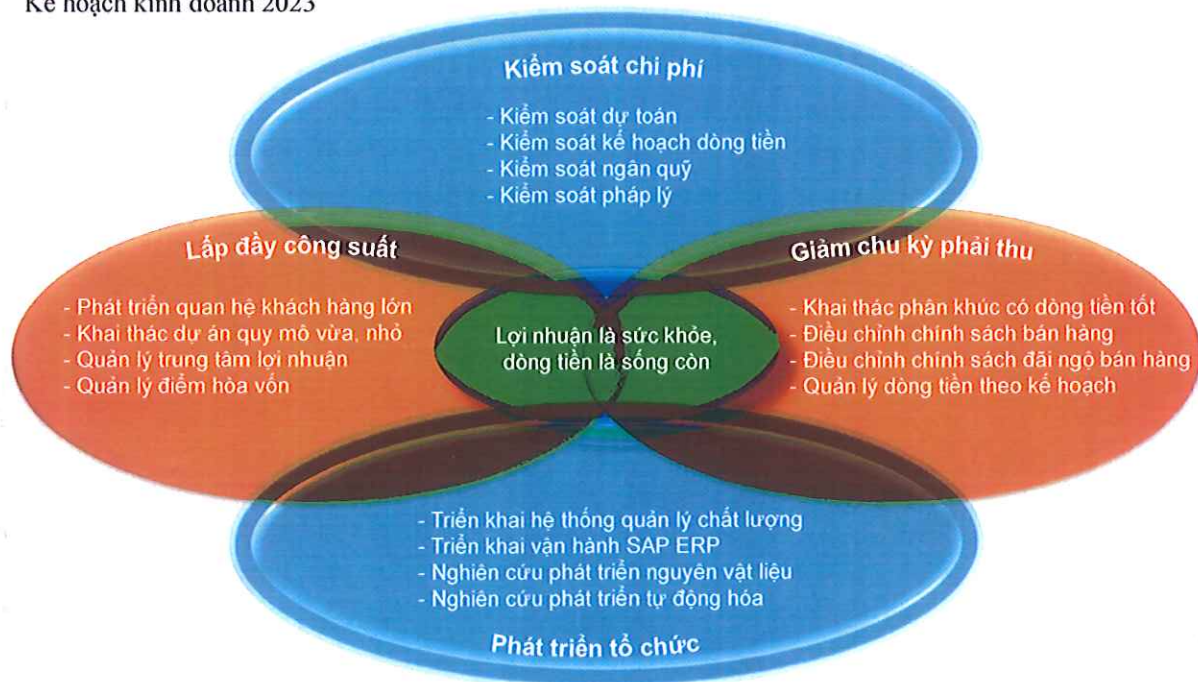
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHAN VŨ PHAN VU INVESTMENT CORPORATION

Head Office: Room 3.15, 3rd Floor, Town 1, The Prince Residence, 19-21 Nguyen Van Troi Street Ward 11, Phu Nhuan District, HoChiMinh City, Vietnam

Rep. Office: A2 Truong Son Street, Ward 2, Tan Binh District, HCMC, Vietnam

Tel: (848) 2220 0884~6 ♦ Fax: (848) 2220 0887 ♦ Email: phanvu@phanvu.com ♦ Website: www.phanvu.vn

Kế hoạch kinh doanh 2023



Để triển khai mục tiêu Lắp đầy công suất, về mặt khai thác thị trường, công ty sẽ chú trọng vào phát triển mối quan hệ với khách hàng lớn, khai thác các dự án yêu cầu năng lực cung cấp lớn. Tuy nhiên, khi xác định có ít dự án quy mô lớn được triển khai trong năm, sự tập trung cần được bổ sung bằng khai thác các dự án có quy mô vừa và nhỏ, để tăng khả năng lắp đầy sản lượng. Về mặt nội bộ, công ty triển khai sắp xếp lại cơ cấu tổ chức từ đầu năm hình thành các trung tâm lợi nhuận về kinh doanh và sản xuất, kết nối nhau trong mô hình quản lý chuỗi cung ứng, Dữ liệu quản lý và phần mềm được thiết kế phù hợp cho điều hành theo mô hình điểm hòa vốn.

Để triển khai mục tiêu Giảm chu kỳ phải thu, giải pháp sẽ liên quan chính đến bán hàng và quản lý chuỗi cung ứng. Về mặt thị trường, xác định và khai thác phân khúc khách hàng, dự án có dòng tiền tốt, thu tiền nhanh. Về mặt hoạt động, chính sách bán hàng, đãi ngộ bán hàng cần được điều chỉnh để đồng nhất mục tiêu của người bán hàng với mục tiêu khai thác thị trường của công ty. Hoạt động đo lường đánh giá chất lượng thương thảo hợp đồng của đội ngũ bán hàng được tiến hành định kỳ nhằm phân tích, cải tiến. Cuối cùng, việc thực thi các hành động để đảm bảo dòng tiền theo kế hoạch dự án sẽ được thực thi bởi đội ngũ tài chính và quản lý chuỗi cung ứng.



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHAN VŨ PHAN VU INVESTMENT CORPORATION

Head Office: Room 3.15, 3rd Floor, Town 1, The Prince Residence, 19-21 Nguyen Van Troi Street Ward 11, Phu Nhuan District, HoChiMinh City, Vietnam

Rep. Office: A2 Truong Son Street, Ward 2, Tan Binh District, HCMC, Vietnam

Tel: (848) 2220 0884~6 ♦ Fax: (848) 2220 0887 ♦ Email: phanvu@phanvu.com ♦ Website: www.phanvu.vn

Ngoài ra, kiểm soát chi phí là hoạt động chiến lược diễn ra liên tục. Tập đoàn tập trung quản lý tốt kế hoạch dòng tiền, dự toán công trình, áp dụng số hóa để minh bạch hóa và tăng năng suất lao động. Công ty áp dụng xây dựng và kiểm soát chặt chẽ các ngân quỹ, định mức để đảm bảo tăng trách nhiệm giải trình các cấp. Lĩnh vực kiểm soát pháp lý hợp đồng cũng sẽ được chú trọng để kiểm soát rủi ro pháp lý, cũng như tăng cường thực thi mục tiêu đảm bảo dòng tiền dự án.

Hệ thống quản lý chất lượng là cốt lõi để đảm bảo chất lượng của sản phẩm, dịch vụ của công ty và chất lượng công việc của các phòng ban chức năng. Trong năm 2023, việc xác định các tiêu chí chất lượng quan trọng và chuyển đổi số để có thể bước đầu ghi nhận khách quan, minh bạch chất lượng sản phẩm, dịch vụ và công việc, trước khi thúc đẩy mạnh hơn hoạt động số hóa có ứng dụng trí tuệ nhân tạo để tăng năng suất lao động. Bên cạnh đó, hệ thống ERP SAP được kỳ vọng hoàn tất triển khai trong năm, trở thành xương sống thông tin quản trị của toàn tổ chức, phục vụ kết nối hoạt động theo chuẩn mực quốc tế giữa các phòng ban chuyên môn và các đơn vị vận hành, tiến xa hơn là với nhà cung cấp.

Trong trung hạn và dài hạn, các hoạt động nghiên cứu phát triển của công ty sẽ tập trung vào việc đáp ứng ổn định sử dụng các nguồn nguyên vật liệu đầu vào khác nhau cho sản xuất, giảm chi phí nguyên vật liệu, gia tăng sự ổn định của chất lượng sản phẩm, cải tiến, tăng năng suất lao động thông qua tự động hóa. Các hoạt động về nghiên cứu cơ học đất và kết cấu sản phẩm phù hợp với yêu cầu tải trọng của khách hàng sẽ được bước đầu thực hiện.

Các định hướng hoạt động, kinh doanh trên được tin tưởng sẽ giúp công ty duy trì doanh thu, giảm chi phí. Tuy vậy, các định hướng ấy đặt ra không ít thách thức để tổ chức thay đổi. Quản lý sự thay đổi và năng lực thay đổi của tổ chức là rất quan trọng. Những việc này đã được Ban Tổng Giám đốc đặt ra, cân nhắc và chốt lại bằng đề xuất về chỉ tiêu kinh doanh 2023. Tổng Giám đốc tin cậy khả năng tổ chức có thể thay đổi kịp thời để thực thi đạt kế hoạch kinh doanh.


TỔNG GIÁM ĐỐC

TRẦN VŨ ANH TUẤN