



PV2 INVESTMENT JSC

**CÔNG TY CỔ PHẦN
ĐẦU TƯ PV2**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Số: 34/PV2 - BC

Hà Nội, ngày 17 tháng 04 năm 2025

BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN 2024

Kính gửi:

- Sở giao dịch chứng khoán Hà Nội
- Quý cổ đông

I. THÔNG TIN CHUNG:

1. Thông tin khái quát

- Tên giao dịch : Công ty Cổ phần Đầu tư PV2
- GCN đăng ký doanh nghiệp : 0102306389
- Vốn điều lệ : 373.500.000.000 đồng
- Vốn đầu tư của chủ sở hữu : 230.577.592.476 đồng
- Địa chỉ : Số 1 Phạm Văn Bạch, Yên Hòa, Cầu Giấy, Hà Nội
- Số điện thoại : 024.62732659
- Số fax : 024.62732668
- Website : www.pv2.com.vn
- Mã cổ phiếu : PV2

QUÁ TRÌNH HÌNH THÀNH VÀ PHÁT TRIỂN

Năm 2007:

Công ty Cổ phần Đầu tư PV2 (PV2) ra đời ngày 29/06/2007 theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0102306389 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp với vốn điều lệ ban đầu 150 tỷ đồng trên cơ sở góp vốn giữa 5 thành viên sáng lập bao gồm:

- Tổng Công ty Cổ phần Bảo hiểm Dầu khí Việt Nam (PVI) (nay là Công ty Cổ phần PVI - PVI Holdings),
- Công ty Cổ phần Dầu khí Tản Viên (nay là Công ty Cổ phần Kinh doanh dịch vụ cao cấp Dầu khí Việt Nam - PVR),
- Công ty Tài chính Dầu khí (nay là Ngân hàng TMCP Đại chúng Việt Nam - PVcombank),
- Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị và Khu công nghiệp Sông Đà (SUDICO),
- Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quốc tế Việt Nam (VIB).

Năm 2008:

Năm 2008 là năm nền kinh tế rơi vào khủng hoảng, nhiều doanh nghiệp Việt Nam ở trong tình trạng rất khó khăn, tuy nhiên PV2 vẫn vững tin vượt qua và đạt mức doanh thu rất đáng khích lệ là 68,6 tỷ đồng, lợi nhuận sau thuế là 7,618 tỷ đồng, tỷ lệ chi trả cổ tức là 3,5% . Năm 2008 còn đánh giá sự thành công của PV2 trong việc tăng vốn điều lệ từ 150 tỷ đồng lên 182,5 tỷ đồng.

Năm 2010:

Để đáp ứng nhu cầu nguồn vốn cho các hoạt động đầu tư và tăng năng lực cạnh tranh trên thị trường của PV2, cuối năm 2010 PV2 đã thực hiện thành công tăng vốn điều lệ từ 182,5 tỷ lên 373,5 tỷ đồng và PV2 chính thức niêm yết cổ phiếu tại Sở giao dịch chứng khoán Hà Nội với mã chứng khoán PV2 vào ngày 16/12/2010.

2. Ngành nghề và địa bàn kinh doanh:

- Ngành nghề kinh doanh:

*** ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN**

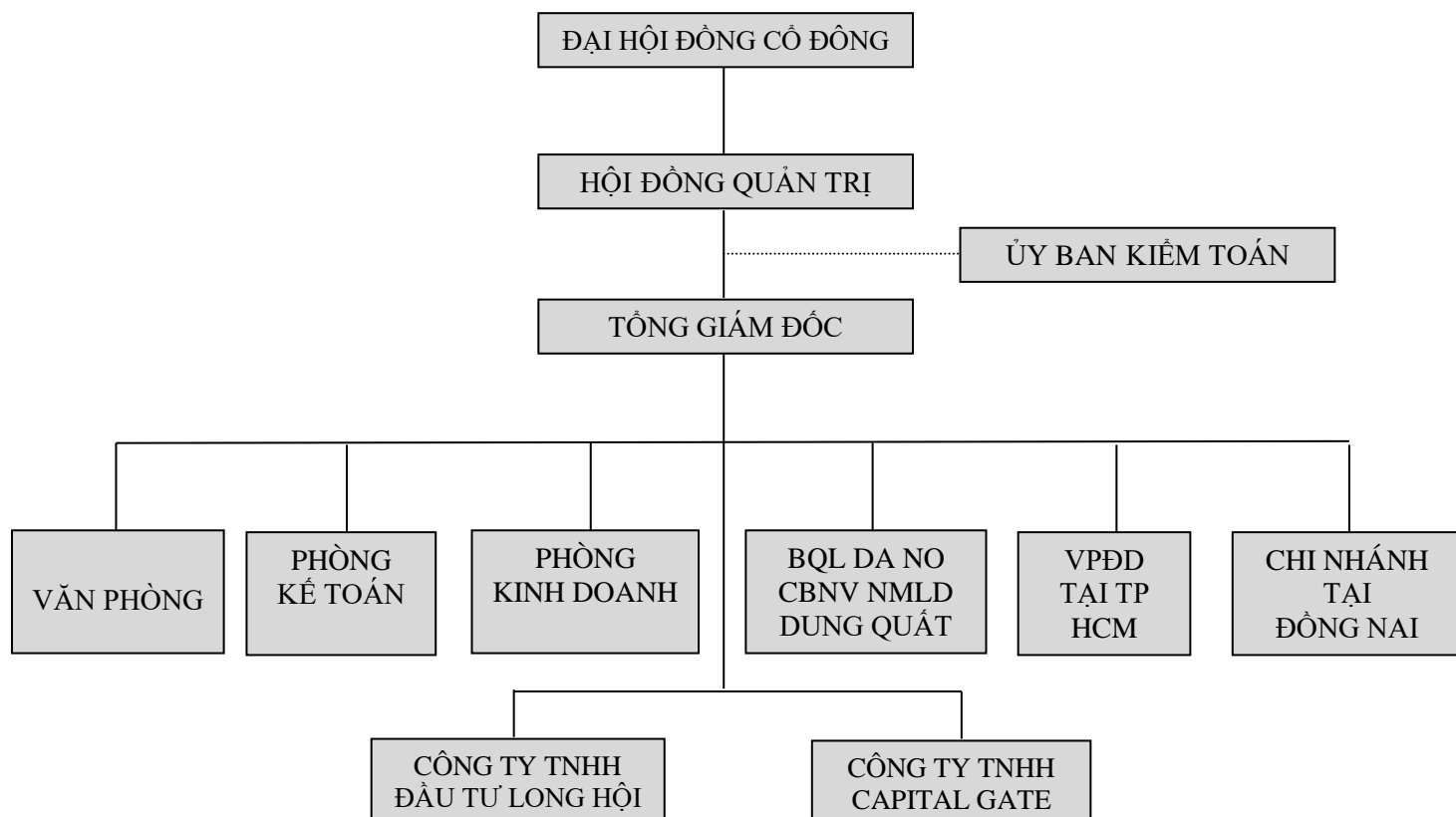
*** ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH**

- Địa bàn kinh doanh: **TP HÀ NỘI**

3. Thông tin về mô hình quản trị, tổ chức kinh doanh và bộ máy quản lý:

- Mô hình quản trị: Đại hội đồng cổ đông, Hội đồng quản trị và Tổng giám đốc.

- Cơ cấu tổ chức bộ máy quản lý:



- Các công ty con, công ty liên kết:

+ Công ty cổ phần công nghệ Aladdin:

- Địa chỉ: Số 1 Phạm Văn Bạch, Phường Yên Hòa, Quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội
- Lĩnh vực kinh doanh chính: Kinh doanh trò chơi trên mạng; Hoạt động thương mại điện tử; Sản xuất phần mềm; Kinh doanh dịch vụ quảng cáo; Đại lý bảo hiểm; ...
- Vốn điều lệ thực góp: 1.000.000.000 đồng
- Tỷ lệ sở hữu của PV2: 49%

+ Công ty TNHH Đầu tư Long Hôi

- Địa chỉ: F212 Võ Thị Sáu, Phường Thống Nhất, thành phố Biên Hoà, tỉnh Đồng Nai.
- Lĩnh vực kinh doanh chính: Kinh doanh bất động sản ...
- Vốn điều lệ thực góp: 5.090.000.000 đồng
- Tỷ lệ sở hữu của PV2: 100%

+ Công ty TNHH Capital Gate

- Địa chỉ: Số 06, ngách 5/106, Phố Trần Bình, Phường Mai Dịch, Quận Cầu Giấy, Hà Nội
- Lĩnh vực kinh doanh chính: Kinh doanh bất động sản ...
- Vốn điều lệ thực góp: 0 đồng
- Tỷ lệ sở hữu của PV2: 100%

+ Công ty cổ phần quản lý tự động hóa thông minh SAM

- Địa chỉ: Số 23 ngách 34/187 phố Vĩnh Tuy, phường Vĩnh Tuy, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội.
- Lĩnh vực kinh doanh chính: Kho bãi và lưu giữ hàng hóa
- Vốn điều lệ: 9.900.000.000 đồng
- Vốn điều lệ thực góp: 2.500.000.000 đồng

4. Định hướng phát triển:

- Tập trung triển khai các dự án do Công ty là chủ đầu tư;
- Thực hiện thoái vốn, thu hồi các khoản đầu tư, công nợ hiện tại; tìm kiếm, nghiên cứu và đầu tư vào các dự án tiềm năng;
- Thực hiện các hoạt động kinh doanh, dịch vụ mang lại lợi nhuận kết hợp với hoạt động đầu tư tài chính để đảm bảo dòng tiền ổn định, an toàn và hiệu quả.
- 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.

II. TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM

1. Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh

Triển khai thực hiện kế hoạch kinh doanh 2024 trong bối cảnh kinh tế của Việt Nam tiếp tục phục hồi nhờ chính sách vĩ mô linh hoạt và hiệu quả. Lạm phát được kiểm soát, đầu tư nước ngoài tăng và xuất khẩu đạt kỷ lục. Tăng trưởng GDP đạt 7,09%, là điểm sáng trong khu vực. Việt Nam cũng đẩy mạnh công tác cải cách, hoàn thiện thể chế, chuyển đổi số và phát triển du lịch. Tuy nhiên, Việt Nam cũng đối mặt với áp lực lạm phát, rủi ro từ thị trường tài chính quốc tế, sự phụ thuộc vào xuất khẩu, đồng thời biến động của thị trường bất động sản và chứng khoán đặt ra nhiều thách thức cho các nhà đầu tư.

Trong hoàn cảnh đó, Ban lãnh đạo PV2 đã triển khai thực hiện các giải pháp sau:

a. Tối ưu hóa hoạt động kinh doanh và đầu tư:

- Tập trung vào các dự án cốt lõi: Ban lãnh đạo PV2 kiên trì thực hiện các giải pháp dài hạn, huy động mọi nguồn lực, tập trung vào các dự án mà công ty đóng vai trò chủ đầu tư, nhằm tối ưu hóa hiệu quả sử dụng vốn và nguồn lực.
- Thực hiện thoái vốn triệt để khỏi các khoản đầu tư kém hiệu quả, đồng thời chủ động tìm kiếm các cơ hội đầu tư mới theo nguyên tắc đảm bảo hiệu quả và an toàn vốn, phù hợp với chiến lược dài hạn của công ty.
- Quản lý danh mục đầu tư linh hoạt: Điều chỉnh hoạt động kinh doanh chứng khoán theo từng giai đoạn, cơ cấu lại danh mục đầu tư, linh hoạt trong mua/bán nhằm đạt tỷ suất lợi nhuận cao đồng thời tuân thủ các nguyên tắc quản trị rủi ro.

b. Nâng cao hiệu quả quản trị doanh nghiệp:

Tăng cường minh bạch và trách nhiệm giải trình: Công khai thông tin hoạt động kinh doanh, tài chính một cách minh bạch, tuân thủ các quy định về công bố thông tin, đảm bảo quyền lợi của cổ đông và các bên liên quan.

c. Tăng cường quản lý tài chính và thu hồi công nợ:

- Kiểm soát chi phí chặt chẽ: Tiếp tục kiểm soát chặt chẽ chi phí hoạt động, tối ưu hóa hiệu quả sử dụng nguồn lực tài chính.
- Đẩy mạnh thu hồi công nợ: Tăng cường công tác thu hồi công nợ, giảm thiểu rủi ro nợ xấu, đảm bảo dòng tiền ổn định cho hoạt động kinh doanh.

d. Kết quả hoạt động kinh doanh năm 2024 như sau:

TT	CHỈ TIÊU (ĐVT : triệu đồng)	Kế hoạch năm 2024	Thực hiện năm 2024	% thực hiện so với kế hoạch
1	Doanh thu	181.253	162.876	89,86%
	- Từ hoạt động kinh doanh BĐS	170.000	150.000	88,24%
	- Từ hoạt động tài chính	11.253	12.876	114,42%
2	Chi phí	194.692	177.086	90,96%
3	Lợi nhuận trước thuế	(13.439)	(14.210)	

2. Tổ chức và nhân sự

a. Ban điều hành:

- Ông Vũ Xuân Hân - Ủy viên HĐQT kiêm Tổng giám đốc
 - Giới tính : Nam
 - Ngày sinh : 07/03/1977
 - Quốc tịch : Việt Nam
 - Dân tộc : Kinh
 - Trình độ chuyên môn : Kỹ sư xây dựng
 - Chức vụ công tác : Ủy viên HĐQT/Tổng giám đốc
 - Số cổ phần nắm giữ : 10.000 cổ phần
 - Số cổ phần nắm giữ của những người có liên quan: 10.000 cổ phần
- Bà Lê Thị Hương – Kế toán trưởng
 - Giới tính : Nữ
 - Ngày sinh : 20/08/1980
 - Quốc tịch : Việt Nam
 - Dân tộc : Kinh
 - Trình độ chuyên môn : Cử nhân Kế toán
 - Chức vụ công tác : Kế toán trưởng
 - Số cổ phần nắm giữ : 0 cổ phần
 - Số cổ phần nắm giữ của những người có liên quan: 0 cổ phần
- Những thay đổi trong Ban điều hành: Không có

b. Cán bộ công nhân viên:

Công ty thực hiện đầy đủ chế độ chính sách của nhà nước quy định cho người lao động đồng thời phối hợp với tổ chức Công đoàn thực hiện các phúc lợi khác như chế độ cho lao động nữ, con CBNV, trợ cấp hoặc các hình thức chăm lo khác cho gia đình nhân viên.

3. Tình hình đầu tư, thực hiện các dự án

a. Dự án Khu dân cư theo quy hoạch tại Long Tân và Phú Hội, Nhơn Trạch – Đồng Nai

Trong năm 2024, Công ty đã hoàn thành tất cả các thủ tục pháp lý để dự án đủ điều kiện chuyển nhượng. Ngày 30/12/2024, Hội đồng quản trị Công ty đã thông qua việc chuyển nhượng toàn bộ dự án Khu dân cư tại xã Long Tân và xã Phú Hội, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai cho Công ty cổ phần Đầu tư Tây Tây Nam. Hiện tại, Công ty đang phối hợp với Công ty cổ phần Đầu tư Tây Tây Nam và cơ quan chức năng tỉnh Đồng Nai để hoàn tất thủ tục chuyển nhượng.

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

Trong quá trình triển khai thực hiện dự án, Công ty PV2 luôn triển khai các hạng mục công việc theo đúng các quy định của pháp luật cũng như những chỉ đạo từ UBND, các cơ quan chức năng của tỉnh Quảng Ngãi. Tuy nhiên, do các vướng mắc phát sinh từ việc lựa chọn nhà đầu tư theo Luật đầu tư và việc sử dụng đất theo Luật đất đai nên việc triển khai dự án Nhà ở CBCNV NMLD Dung Quất bị kéo dài, chưa xác định được thời hạn và hướng giải quyết. Vì vậy Công ty đã quyết định tạm ngừng thực hiện dự án Khu nhà ở CBCNV NMLD Dung Quất cho đến khi có hướng giải quyết từ UBND và các cơ quan chức năng tỉnh Quảng Ngãi.

c. 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.

d. Hoạt động đầu tư tài chính: Mặc dù thị trường tài chính có nhiều biến động phức tạp và khó lường nhưng năm 2024, hoạt động đầu tư tài chính của Công ty vẫn có hiệu quả tốt, doanh thu vượt 14,42% kế hoạch năm.

4. Tình hình tài chính

a. Tình hình tài chính

ĐVT: VNĐ

Chỉ tiêu	Năm 2023	Năm 2024	% tăng giảm
Tổng giá trị tài sản	400.373.597.384	258.802.788.744	(35,36%)
Doanh thu thuần	0	150.000.000.000	
Lợi nhuận từ HĐ kinh doanh	(4.957.028.905)	(17.712.843.613)	
Lợi nhuận khác	(1.463.228)	0	
Lợi nhuận trước thuế	8.563.443.608	(14.209.750.154)	(265,94%)
Lợi nhuận sau thuế	8.563.443.608	(14.209.750.154)	(265,94%)

b. Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu:

Các chỉ tiêu	Năm 2023	Năm 2024
1. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán		
- Hệ số thanh toán ngắn hạn: TSNH/Nợ ngắn hạn	0,526	4,176
- Hệ số thanh toán nhanh: (TSNH - Hàng tồn kho)/Nợ ngắn hạn	0,518	4,133
2. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn		
- Hệ số Nợ/Tổng tài sản	0,389	0,109
- Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu	0,636	0,122
3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động		
- Giá vốn hàng bán/Hàng tồn kho bình quân	4,068	137,646
- Doanh thu thuần/Tổng tài sản bình quân	0,0	0,580
4. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời		
- Hệ số lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần		(0,095)
- Hệ số lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu	0,035	(0,062)
- Hệ số lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản	0,021	(0,055)
- Hệ số lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/Doanh thu thuần	0	(0,118)

5. Cơ cấu cổ đông, thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu:

a. Cổ phần:

- Tổng số cổ phần: 37.350.000
- Loại cổ phần: Cổ phần phổ thông
- Số cổ phần chuyển nhượng tự do: 36.868.800
- Cổ phiếu quỹ: 481.200

b. Cơ cấu cổ đông: (theo danh sách chốt tại ngày 24/04/2024)

STT	Đối tượng	Số lượng cổ phiếu	Tỷ lệ sở hữu	Số lượng cổ đông	Cơ cấu cổ đông	
					Tổ chức	Cá nhân
1	Cổ đông lớn (sở hữu từ 5% vốn CP trở lên)					
	- Trong nước	20.762.800	55,59%	4	0	4
	- Nước ngoài					
2	Cổ phiếu quỹ	481.200	1,29%	1	1	0
3	Cổ đông khác	16.106.000	43,12%	2.067	8	2.059

	- Trong nước	16.035.700	42,93%	2.055	4	2.051
	- Nước ngoài	70.300	0,19%	12	4	8
TỔNG CỘNG		37.350.000	100,00%	2.072	9	2.063
Trong đó: - Trong nước		37.273.600	99,79%	2.421	5	2.416
- Nước ngoài		76.400	0,21%	13	9	4

c. Tình hình thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu: Trong năm 2024 Công ty giảm 14.209.750.154 VNĐ vốn đầu tư của chủ sở hữu.

d. Giao dịch cổ phiếu quỹ:

- Số lượng cổ phiếu quỹ: 481.200
- Giao dịch cổ phiếu quỹ: Trong năm 2024 Công ty không có giao dịch

e. Các chứng khoán khác: Không

III. BÁO CÁO VÀ ĐÁNH GIÁ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

1. Đánh giá kết quả hoạt động kinh doanh năm 2024 của PV2

Năm 2024 là một năm đầy thách thức đối với PV2, phản ánh sự biến động của nền kinh tế toàn cầu và những khó khăn đặc thù của thị trường bất động sản Việt Nam. Mặc dù Ban lãnh đạo đã triển khai nhiều giải pháp chiến lược, kết quả kinh doanh vẫn chưa đạt được kỳ vọng, thể hiện qua việc chỉ đạt 89,86% kế hoạch doanh thu và ghi nhận khoản lỗ 14,21 tỷ đồng.

a. Các yếu tố chính ảnh hưởng đến kết quả kinh doanh:

- Sự chậm trễ trong chuyển giao dự án: Việc chưa hoàn thành chuyển giao dự án Khu dân cư tại Long Tân và Phú Hội, Nhơn Trạch, Đồng Nai đã tác động đáng kể đến doanh thu và lợi nhuận từ hoạt động bất động sản, dẫn đến khoản lỗ 17,71 tỷ đồng từ dự án này.
- Hoạt động tài chính hiệu quả: Hoạt động đầu tư tài chính của công ty vẫn ghi nhận kết quả tích cực, vượt 14,42% so với kế hoạch đề ra, cho thấy khả năng linh hoạt và thích ứng của PV2 trong môi trường tài chính biến động.

b. Đánh giá về quản trị doanh nghiệp:

- Tính minh bạch và trách nhiệm: PV2 đã thực hiện các biện pháp để đảm bảo tính minh bạch trong hoạt động kinh doanh, thông qua việc công bố thông tin và báo cáo tài chính theo quy định.
- Quản lý rủi ro: Công ty đã chủ động rà soát và đánh giá các rủi ro tiềm ẩn, đặc biệt là trong các dự án bất động sản và hoạt động đầu tư tài chính.
- Nỗ lực cải thiện: Hội đồng quản trị và Ban điều hành đã thể hiện sự chủ động trong việc rà soát, đánh giá và đưa ra các quyết định điều chỉnh chiến lược kinh doanh, nhằm ứng phó với những thách thức của thị trường.

2. Tình hình tài chính:

a. Tình hình tài sản:

Tổng giá trị tài sản của Công ty tính đến 31/12/2024 là 258.802.788.744 VNĐ, giảm 35,35% so với giá trị tài sản tại ngày 31/12/2023. Trong đó chi phí xây dựng cơ bản dở dang là 35.129.248.244 VNĐ, chiếm tỷ lệ 13,57%.

b. Tình hình nợ phải trả:

- Tình hình nợ hiện tại, biến động lớn về các khoản nợ: Tại thời điểm 31/12/2024, Công ty không có bất kỳ khoản nợ đến hạn nào không có khả năng thanh toán, tỷ lệ Nợ phải trả/ Tổng tài sản chỉ chiếm 10,9% Tổng tài sản. Tổng giá trị nợ là 28.225.196.268 VNĐ, trong đó có 1.292.852.516 VNĐ là người mua trả tiền trước.
- Phân tích nợ phải trả quá hạn, ảnh hưởng chênh lệch của tỉ lệ giá hối đoái đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty, ảnh hưởng chênh lệch lãi vay: Công ty không có nợ quá hạn phải trả, không có ảnh hưởng của chênh lệch giá hối đoái.

3. Kế hoạch kinh doanh năm 2025

Trên cơ sở nhìn nhận, đánh giá những cơ hội, thách thức, rủi ro, PV2 định hướng và xây dựng kế hoạch kinh doanh cho năm 2025 như sau:

a. Tối ưu hóa hiệu quả hoạt động và quản lý rủi ro:

- Hoàn thành việc chuyển nhượng dự án Khu dân cư tại Long Tân, Phú Hội, Nhơn Trạch, Đồng Nai, nhằm giải phóng nguồn vốn để tái đầu tư vào các dự án mới. Tăng cường quản lý rủi ro trong hoạt động đầu tư và kinh doanh, đặc biệt là đối với các dự án bất động sản và hoạt động đầu tư tài chính.
- Nâng cao hiệu quả quản lý chi phí và đảm bảo dòng tiền lành mạnh.

b. Phát triển hoạt động đầu tư hiệu quả:

- Nâng cao hiệu quả hoạt động kinh doanh chứng khoán, cơ cấu lại danh mục đầu tư, linh hoạt trong mua/bán để đạt tỷ suất lợi nhuận tốt, đồng thời kiểm soát rủi ro danh mục.
- Thoái vốn triệt để khỏi các khoản đầu tư kém hiệu quả, đồng thời tìm kiếm các cơ hội đầu tư mới phù hợp với chiến lược dài hạn và đảm bảo an toàn vốn.
- Đa dạng hóa danh mục đầu tư, giảm thiểu sự phụ thuộc vào một lĩnh vực kinh doanh duy nhất.
- Bổ sung nhân sự chất lượng cao và mở rộng quan hệ đối tác nhằm phục vụ cho công tác nghiên cứu, tìm kiếm và đánh giá cơ hội đầu tư.

c. Nâng cao năng lực quản trị doanh nghiệp:

- Tăng cường tính minh bạch và trách nhiệm giải trình trong hoạt động kinh doanh, đảm bảo quyền lợi của cổ đông và các bên liên quan.

- Đầu tư vào đào tạo và phát triển đội ngũ cán bộ quản lý nói riêng và nhân sự nói chung, nâng cao năng lực hoạch định chiến lược, quản lý rủi ro và ứng dụng công nghệ vào công việc.
- Hoàn thiện và nâng cao hiệu quả hệ thống quản trị nội bộ:
- Rà soát, sửa đổi và bổ sung các quy chế nội bộ của công ty nhằm đảm bảo tính minh bạch, công bằng và phù hợp với các thông lệ quản trị doanh nghiệp.

IV.ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VỀ HOẠT ĐỘNG CỦA PV2

1. Đánh giá của Hội đồng quản trị về các mặt hoạt động của PV2

Mặc dù kết quả hoạt động kinh doanh chưa đạt kỳ vọng, HĐQT vẫn đánh giá Ban điều hành và các cán bộ quản lý khác đã thực hiện theo đúng các chỉ đạo của HĐQT trong quá trình điều hành hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2024. Việc không đạt chỉ tiêu là do PV2 chưa thể hoàn thành việc chuyển giao chủ đầu tư dự án Khu dân cư theo quy hoạch tại Long Tân và Phú Hội, Nhơn Trạch – Đồng Nai trong khi doanh thu từ dự án này chiếm hơn 90% tỷ trọng doanh thu của PV2. Các hoạt động kinh doanh khác vẫn triển khai có hiệu quả.

2. Đánh giá của Hội đồng quản trị về hoạt động của Ban điều hành Công ty.

Trong năm 2024, HĐQT đã thực hiện công tác giám sát đối với Ban điều hành và cán bộ quản lý một cách toàn diện và hiệu quả, nhằm đảm bảo hoạt động của công ty tuân thủ đúng quy định pháp luật, Điều lệ công ty và các Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông, cụ thể:

Giám sát thông qua báo cáo và cuộc họp:

- HĐQT đã yêu cầu Ban điều hành báo cáo định kỳ về tình hình hoạt động kinh doanh, tình hình tài chính, tiến độ triển khai các dự án và các vấn đề phát sinh khác.
- Tại các cuộc họp thường kỳ và bất thường, HĐQT đã trực tiếp lắng nghe báo cáo, đặt câu hỏi và thảo luận với Ban điều hành, nhằm đánh giá hiệu quả hoạt động và đưa ra các chỉ đạo kịp thời.

Giám sát thông qua trao đổi thường xuyên:

Ngoài các cuộc họp chính thức, HĐQT và Ban điều hành đã duy trì liên lạc thường xuyên thông qua các kênh trao đổi trực tiếp và điện thoại, đảm bảo thông tin được cập nhật liên tục và các vấn đề được giải quyết nhanh chóng.

Giám sát việc triển khai thực hiện các Nghị quyết và Quy chế:

- HĐQT đã giám sát chặt chẽ việc triển khai thực hiện các Nghị quyết và Quy chế do HĐQT ban hành, đảm bảo tính hiệu quả và tuân thủ.
- HĐQT đánh giá Ban điều hành, các cán bộ quản lý khác đã thực hiện theo đúng phân cấp giữa HĐQT, Ban Tổng giám đốc đã hoàn thành tốt nhiệm vụ quản lý, điều hành trong năm 2024.

3. Kế hoạch hoạt động của HĐQT năm 2025

Năm 2025, HĐQT sẽ tập trung vào việc nâng cao hiệu quả hoạt động kinh doanh, tiếp tục hoàn thiện hệ thống quản trị doanh nghiệp nhằm đảm bảo hiệu quả trong hoạt động, cụ thể:

a. Tăng cường hiệu quả hoạt động kinh doanh:

- Chỉ đạo Ban điều hành tập trung hoàn thành các chỉ tiêu kế hoạch kinh doanh năm 2025. Tăng cường quản lý rủi ro, đặc biệt là rủi ro tài chính, đảm bảo dòng tiền ổn định, nâng cao hiệu quả công tác thu hồi công nợ và thi hành án.
- Tiếp tục rà soát và thoái vốn khỏi các khoản đầu tư không hiệu quả. Tìm kiếm và nắm bắt các cơ hội đầu tư mới, đảm bảo hiệu quả và an toàn vốn.

b. Hoàn thiện hệ thống quản trị doanh nghiệp:

- Tiếp tục rà soát, sửa đổi và hoàn thiện hệ thống các quy chế, quy định nội bộ của công ty, đảm bảo phù hợp với các quy định pháp luật hiện hành và thông lệ quản trị doanh nghiệp tốt nhất.
- Đảm bảo tính minh bạch và trách nhiệm trong hoạt động của HĐQT và Ban điều hành.
- Nâng cao năng lực đội ngũ cán bộ quản lý, đảm bảo có đủ năng lực và phẩm chất để đáp ứng yêu cầu phát triển của công ty.

V. QUẢN TRỊ CÔNG TY

1. Hội đồng quản trị

a. Thành viên và cơ cấu của Hội đồng quản trị:

STT	HỌ VÀ TÊN	CHỨC VỤ	SỐ CỔ PHẦN SỞ HỮU	TỶ LỆ SỞ HỮU
1	Ông Nguyễn Phúc Anh	Chủ tịch HĐQT	9.145.000	24,48%
2	Ông Nguyễn Anh Tuấn	Thành viên HĐQT	2.110.200	5,65%
3	Ông Lâm Nhật Sơn	Thành viên HĐQT	0	0%
4	Ông Vũ Xuân Hân	Thành viên HĐQT Tổng giám đốc	10.000	0,02%
5	Ông Phan Trịnh Quốc Kiên	Thành viên độc lập HĐQT	0	0%

b. Hoạt động của Hội đồng quản trị:

- Các cuộc họp của Hội đồng quản trị:

STT	HỌ VÀ TÊN	CHỨC VỤ	SỐ BUỔI THAM DỰ	TỶ LỆ
1	Ông Nguyễn Phúc Anh	Chủ tịch HĐQT	6	100%
2	Ông Nguyễn Anh Tuấn	Thành viên HĐQT	6	100%
3	Ông Lâm Nhật Sơn	Thành viên HĐQT	6	100%
4	Ông Vũ Xuân Hân	Thành viên HĐQT; Tổng giám đốc	6	100%
5	Ông Phan Trịnh Quốc Kiên	Thành viên độc lập HĐQT	6	100%

- Các Nghị quyết/Quyết định của Hội đồng quản trị (Năm 2024):

Stt	Số nghị quyết	Ngày	Nội dung	Tỷ lệ thông qua
1	01/2024/ NQ-HĐQT	03/04/2024	Thông qua gia hạn thời gian tổ chức Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024 của Công ty cổ phần Đầu tư PV2 theo Khoản 2 Điều 139 Luật DN như sau: - Ngày đăng ký cuối cùng: ngày 24/04/2024; - Thời gian họp ĐHĐCĐ thường niên: 18/05/2024.	100%
2	02/2024/ NQ-HĐQT	25/04/2024	- Thông qua Báo cáo KQKD quý I/2024 và kế hoạch HĐKD quý II/2024; - Thông qua chương trình và nội dung tài liệu họp ĐHĐCĐ thường niên năm 2024.	100%
3	03/2024/ NQ-HĐQT	19/07/2024	- Thông qua Báo cáo KQKD 6 tháng đầu năm 2024 và kế hoạch HĐKD 6 tháng cuối năm 2024;	100%

			<ul style="list-style-type: none"> - Thông qua việc lựa chọn Công ty TNHH Kiểm toán Nhân Tâm Việt là đơn vị kiểm toán BCTC năm 2024 cho PV2; - Thông qua cơ chế thưởng năng suất cho bộ phận kinh doanh đối với hoạt động đầu tư chứng khoán. 	<p style="text-align: right;">100%</p> <p style="text-align: right;">100%</p>
4	04/2024/ NQ-HĐQT	25/10/2024	Thông qua Báo cáo KQKD 9 tháng đầu năm 2024 và kế hoạch HĐKD 3 tháng cuối năm 2024	100%
5	05/2024/ NQ-HĐQT	12/12/2024	<ul style="list-style-type: none"> - Thông qua việc góp vốn thành lập Công ty CP quản lý tự động hóa thông minh SAM; - Thông qua việc cử người đại diện phần vốn góp của PV2 tại Công ty cổ phần quản lý tự động hóa thông minh SAM. 	<p style="text-align: right;">100%</p> <p style="text-align: right;">100%</p>
6	06/2024/ NQ-HĐQT	30/12/2024	<ul style="list-style-type: none"> - Thông qua việc chuyển nhượng toàn bộ dự án Khu dân cư tại xã Long Tân và xã Phú Hội, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai cho Công ty cổ phần Đầu tư Tây Tây Nam; - Thông qua hồ sơ, kế hoạch chuyển nhượng, phương thức thực hiện việc chuyển nhượng toàn bộ dự án; diện tích chuyển nhượng, giá trị chuyển nhượng và một số nội dung cụ thể khác liên quan việc chuyển nhượng toàn bộ dự án Khu dân cư tại xã Long Tân và xã Phú Hội, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai. 	<p style="text-align: right;">100%</p> <p style="text-align: right;">100%</p>

2. Ủy ban kiểm toán thuộc Hội đồng quản trị

STT	HỌ VÀ TÊN	CHỨC VỤ	SỐ CP SỞ HỮU	TỶ LỆ
1	Ông Phan Trịnh Quốc Kiên	Chủ tịch UBKT	0	0%
2	Ông Lâm Nhật Sơn	Thành viên HĐQT	0	0%

3. Các giao dịch, thù lao và các khoản lợi ích của Hội đồng quản trị

a. Lương, thưởng, thù lao, các khoản lợi ích năm 2024:

STT	CHI TIẾT	SỐ NGƯỜI	TỔNG CỘNG (VNĐ)
1	Chủ tịch HĐQT	01	319.000.000
2	Tổng giám đốc kiêm thành viên HĐQT	01	696.500.000
3	Thành viên HĐQT không điều hành	01	66.000.000

b. Giao dịch cổ phiếu của cổ đông nội bộ: Không có giao dịch

c. Hợp đồng hoặc giao dịch với người nội bộ: Không có giao dịch

VI. BÁO CÁO TÀI CHÍNH

1. Ý kiến kiểm toán:

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính đề cập đã phản ánh trung thực và hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Đầu tư PV2 tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2024 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

2. Báo cáo tài chính năm 2024 đã được kiểm toán:

Báo cáo tài chính năm 2024 đã được Công ty TNHH Kiểm toán Nhân Tâm Việt tiến hành kiểm toán theo quy định của pháp luật về kế toán và chuẩn mực kế toán Việt Nam (*Báo cáo tài chính đính kèm*).

Toàn văn báo cáo tài chính kiểm toán của công ty được đăng tải trên website của công ty theo địa chỉ sau <https://pv2.com.vn/?p=3685>

Hà Nội, ngày 17 tháng 04 năm 2025

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ



Nguyễn Phúc Anh

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PV2
BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 đã được kiểm toán bởi
CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN NHÂN TÂM VIỆT

MỤC LỤC

Nội dung	Trang
Báo cáo của Tổng Giám đốc	2-4
Báo cáo kiểm toán độc lập	5-6
Báo cáo tài chính đã được kiểm toán	7-39
<i>Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2024</i>	<i>7-10</i>
<i>Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh năm 2024</i>	<i>11</i>
<i>Báo cáo lưu chuyển tiền tệ năm 2024</i>	<i>12-13</i>
<i>Bản thuyết minh Báo cáo tài chính năm 2024</i>	<i>14-38</i>
<i>Phụ lục 01: Chi tiết các khoản nợ xấu và trích lập dự phòng nợ phải thu khó đòi</i>	<i>39</i>

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PV2

BÁO CÁO CỦA TỔNG GIÁM ĐỐC

Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư PV2 trình bày báo cáo của mình cùng với Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 đã được kiểm toán.

Khái quát về Công ty

Công ty Cổ phần Đầu tư PV2 tiền thân là Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển PVI được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0102306389 ngày 29 tháng 6 năm 2007 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp. Trong quá trình hoạt động, Công ty đã được bổ sung các Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần do các thay đổi về người đại diện theo pháp luật, ngành nghề kinh doanh, vốn điều lệ, thông tin chi nhánh và trụ sở giao dịch. Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần đăng ký thay đổi lần thứ 17 ngày 28 tháng 09 năm 2022.

Vốn điều lệ theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp lần thứ 17: 373.500.000.000 đồng.

Vốn điều lệ thực góp tại thời điểm 31/12/2024: 373.500.000.000 đồng.

Trụ sở hoạt động:

Địa chỉ : Số 1 Phạm Văn Bạch, Phường Yên Hòa, Quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội

Điện thoại : 024 6273 2659

Fax : 024 6273 2668

Mã số thuế : 0102306389

Các đơn vị trực thuộc:

<u>Tên đơn vị</u>	<u>Địa chỉ</u>
Chi nhánh Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển PVI tại Đồng Nai	Phường Trung Dũng, Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai

Văn phòng đại diện

<u>Tên văn phòng</u>	<u>Địa chỉ</u>
Văn phòng Đại diện Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển PVI (thành phố Hồ Chí Minh)	Số 135 Lê Duẩn, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh

Ngành nghề kinh doanh chính của Công ty trong năm:

- Dịch vụ kinh doanh và đầu tư bất động sản;
- Dịch vụ đầu tư tài chính./.

Tình hình tài chính và hoạt động kinh doanh

Tình hình tài chính tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2024, kết quả hoạt động kinh và lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày của Công ty được trình bày trong Báo cáo tài chính đính kèm báo cáo này (từ trang 07 đến trang 39).

Sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính

Tổng Giám đốc Công ty khẳng định không có sự kiện nào khác xảy ra sau ngày 31 tháng 12 năm 2024 cho đến thời điểm lập báo cáo tài chính này mà chưa được xem xét điều chỉnh số liệu hoặc công bố trong Báo cáo tài chính.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PV2
BÁO CÁO CỦA TỔNG GIÁM ĐỐC (tiếp theo)

Hội đồng quản trị và Tổng Giám đốc

Thành viên Hội đồng quản trị, Tổng Giám đốc và Kiểm toán nội bộ của Công ty trong năm và cho đến thời điểm lập báo cáo này bao gồm:

Hội đồng quản trị

Họ và tên	Chức vụ	
Ông Nguyễn Phúc Anh	Chủ tịch	
Ông Nguyễn Anh Tuấn	Ủy viên	
Ông Lâm Nhật Sơn	Ủy viên	Miễn nhiệm ngày 03/03/2025
Ông Vũ Xuân Hân	Ủy viên	
Ông Phan Trịnh Quốc Kiên	Ủy viên độc lập	Không còn là ủy viên độc lập từ ngày 03/03/2025

Tổng Giám đốc

Họ và tên	Chức vụ
Ông Vũ Xuân Hân	Tổng Giám đốc

Kiểm toán nội bộ

Họ và tên	Chức vụ
Bà Nguyễn Thị Kim Nhung	Trưởng ban

Kiểm toán viên

Công ty TNHH Kiểm toán Nhân Tâm Việt đã kiểm toán Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024.

Công bố trách nhiệm của Tổng Giám đốc đối với Báo cáo tài chính

Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập Báo cáo tài chính phản ánh trung thực, hợp lý tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong năm. Trong quá trình lập Báo cáo tài chính, Tổng Giám đốc Công ty cam kết đã tuân thủ các yêu cầu sau:

- Xây dựng và duy trì kiểm soát nội bộ mà Tổng Giám đốc Công ty xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính không còn sai sót trọng yếu do gian lận hoặc do nhầm lẫn;
- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Đưa ra các đánh giá và dự đoán hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán được áp dụng có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu đến mức cần phải công bố và giải thích trong Báo cáo tài chính hay không;
- Lập và trình bày các Báo cáo tài chính trên cơ sở tuân thủ các Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính;
- Lập các Báo cáo tài chính dựa trên cơ sở hoạt động kinh doanh liên tục, trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PV2
BÁO CÁO CỦA TỔNG GIÁM ĐỐC (tiếp theo)

Mặc dù tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 khoản lỗ lũy kế của Công ty là (149.466.454.779) đồng chiếm 40,02% vốn chủ sở hữu; Các khoản phải thu ngắn hạn khách hàng, phải thu ngắn hạn khác, phải thu dài hạn, hàng tồn kho, các khoản đầu tư tài chính dài hạn bị tổn thất và trích lập dự phòng lớn. Những điều kiện này chỉ ra sự tồn tại của yếu tố không chắc chắn trọng yếu có thể gây ra sự nghi ngờ về khả năng hoạt động liên tục của Công ty.

Tuy nhiên trong năm 2024 Công ty đã tích cực đưa các giải pháp nhằm triển khai các dự án để giải quyết tình trạng khó khăn tài chính của Công ty. Tại thời điểm 31 tháng 12 năm 2024, Công ty không có bất kỳ khoản nợ đến hạn nào không có khả năng thanh toán, tỷ lệ Nợ phải trả trên Tổng tài sản chiếm 10,91%/Tổng tài sản.

Từ các yếu tố này, Tổng Giám đốc Công ty cho rằng các vấn đề nêu trên sẽ không ảnh hưởng đến tính hoạt động liên tục của Công ty.

Tổng Giám đốc Công ty đảm bảo rằng các sổ kế toán được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính của Công ty, với mức độ trung thực, hợp lý tại bất cứ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính tuân thủ các quy định hiện hành của Nhà nước. Đồng thời có trách nhiệm trong việc bảo đảm an toàn tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn, phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.

Tổng Giám đốc Công ty cam kết rằng Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 31/12/2024, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và tuân thủ các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

Cam kết khác

Tổng Giám đốc cam kết rằng Công ty tuân thủ Nghị định 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 hướng dẫn về quản trị công ty áp dụng với công ty đại chúng và Công ty không vi phạm nghĩa vụ công bố thông tin theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn công bố thông tin trên Thị trường chứng khoán.

Hà Nội, ngày 29 tháng 03 năm 2025

Tổng Giám đốc



Vũ Xuân Hân

03
ÔN
T
EM
AN
P

Số : 2207.01.02/2024/BCTC-NVT2

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP
Về Báo cáo tài chính năm 2024Kính gửi : Các Cổ đông, Hội đồng quản trị và Tổng Giám đốc
Công ty Cổ phần Đầu tư PV2

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư PV2, được lập ngày 29 tháng 03 năm 2025 từ trang 07 đến trang 39, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2024, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính.

Trách nhiệm của Tổng Giám đốc

Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư PV2 chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính của Công ty theo chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về Báo cáo tài chính dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã thực hiện công việc kiểm toán theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, yêu cầu lập kế hoạch và thực hiện để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu Báo cáo tài chính của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên Báo cáo tài chính. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong Báo cáo tài chính do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, Kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Tổng Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể Báo cáo tài chính.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.

Ý kiến của kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính đề cập đã phản ánh trung thực và hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Đầu tư PV2 tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2024 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

Vấn đề cần nhấn mạnh

- Chúng tôi lưu ý người đọc đến các thuyết minh V.3, V.5a, V.5b, V.6 trong Bản thuyết minh báo cáo tài chính, Công ty Cổ phần Đầu tư PV2 đã kiện các đối tượng gồm: Công ty Cổ phần Điện tử Viễn Thông Việt; Công ty TNHH Hoàn Mỹ Gia, Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Sao Đỏ và Ông Lê Văn Tùng. Vấn đề này tiếp tục ảnh hưởng đến tình hình tài chính của PV2 trong năm 2024.
- Như đã nêu tại Thuyết minh số VII.7, tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 khoản lỗ lũy kế của Công ty là (149.466.454.779) đồng chiếm 40,02 % vốn chủ sở hữu; Các khoản bị tổn thất là khá lớn đã trích dự phòng được nêu tại các thuyết minh: Các khoản phải thu ngắn hạn khách hàng, phải thu ngắn hạn khác, phải thu dài hạn (thuyết minh số V.3, V.5a, V.5b), hàng hóa BĐS (thuyết minh số V.6), các khoản đầu tư tài chính dài hạn (thuyết minh số V.2c). Những điều kiện này chỉ ra sự tồn tại của yếu tố không chắc chắn trọng yếu có thể gây ra sự nghi ngờ về khả năng hoạt động liên tục của Công ty;

Tuy nhiên từ năm 2017 hoạt động kinh doanh của công ty đã bắt đầu có lãi. Tại thời điểm 31 tháng 12 năm 2024 Công ty không có bất kỳ khoản nợ đến hạn nào không có khả năng thanh toán. Từ các yếu tố này, Tổng Giám đốc Công ty cho rằng các vấn đề nêu trên sẽ không ảnh hưởng đến việc lập Báo cáo tài chính theo giả định hoạt động liên tục.

Các vấn đề này không ảnh hưởng đến Ý kiến kiểm toán chấp nhận toàn phần về Báo cáo tài chính của chúng tôi đã nêu trên đây .

Hà Nội, ngày 29 tháng 03 năm 2025

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN NHÂN TÂM VIỆT

Phó Tổng Giám đốc

Kiểm toán viên



Nguyễn Thị Hạnh

GCNĐKHNKT số: 1690-2023-124-1

Phạm Văn Tuấn

GCNĐKHNKT số: 4497-2023-124-1

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PV2

Địa chỉ: Số 1 Phạm Văn Bạch, phường Yên Hòa, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		117.878.446.951	81.848.730.688
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	55.885.496.160	8.567.328.804
1. Tiền	111		25.995.496.160	8.567.328.804
2. Các khoản tương đương tiền	112		29.890.000.000	-
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		56.437.502.313	35.280.700.185
1. Chứng khoán kinh doanh	121	V.2a	17.889.916.627	16.083.314.425
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122	V.2a	(4.002.414.314)	(2.352.614.240)
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	V.2b	42.550.000.000	21.550.000.000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		3.774.047.052	36.254.559.055
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	21.099.000.000	21.599.000.000
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	792.436.364	693.136.364
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		-	-
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135		-	-
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.5a	43.454.809.678	76.034.621.681
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.5a	(61.577.198.990)	(62.072.198.990)
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
IV. Hàng tồn kho	140	V.6	1.218.440.000	1.218.440.000
1. Hàng tồn kho	141		26.168.166.326	26.168.166.326
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		(24.949.726.326)	(24.949.726.326)
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		562.961.426	527.702.644
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.7	108.022.546	72.763.764
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		173.872.941	173.872.941
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.12	281.065.939	281.065.939
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PV2

Địa chỉ: Số 1 Phạm Văn Bạch, phường Yên Hòa, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Bảng cân đối kế toán (tiếp theo)

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
B - TÀI SẢN DÀI HẠN	200		140.924.341.793	318.524.866.696
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		83.403.181.482	124.466.969.153
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212		-	-
3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213		-	-
4. Phải thu nội bộ dài hạn	214		-	-
5. Phải thu về cho vay dài hạn	215		-	-
6. Phải thu dài hạn khác	216	V.5b	127.127.877.070	168.191.664.741
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219	V.5b	(43.724.695.588)	(43.724.695.588)
II. Tài sản cố định	220		157.819.165	650.897.557
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.8	157.819.165	650.897.557
<i>Nguyên giá</i>	222		3.223.759.275	3.223.759.275
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	223		(3.065.940.110)	(2.572.861.718)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
<i>Nguyên giá</i>	225		-	-
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	226		-	-
3. Tài sản cố định vô hình	227		-	-
<i>Nguyên giá</i>	228		95.400.000	95.400.000
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	229		(95.400.000)	(95.400.000)
III. Bất động sản đầu tư	230		-	-
<i>Nguyên giá</i>	231		-	-
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	232		-	-
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		36.422.100.760	180.979.400.079
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241	V.9a	1.292.852.516	1.292.852.516
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	V.9b	35.129.248.244	179.686.547.563
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250		20.848.773.740	12.427.599.907
1. Đầu tư vào công ty con	251		-	-
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252	V.2c	840.000.000	490.000.000
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	V.2c	33.464.570.560	25.352.420.560
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254	V.2c	(13.455.796.820)	(13.414.820.653)
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	-
VI. Tài sản dài hạn khác	260		92.466.646	-
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.7	92.466.646	-
2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	262		-	-
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		-	-
4. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		258.802.788.744	400.373.597.384

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PV2

Địa chỉ: Số 1 Phạm Văn Bạch, phường Yên Hòa, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Bảng cân đối kế toán (tiếp theo)

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
C - NỢ PHẢI TRẢ	300		28.225.196.268	155.586.254.754
I. Nợ ngắn hạn	310		28.225.196.268	155.586.254.754
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.10	17.206.527	10.040.008
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.11	1.292.852.516	151.292.852.516
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.12	22.791.893.275	138.889.769
4. Phải trả người lao động	314		440.780.000	464.823.230
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315		79.259.259	70.000.000
6. Phải trả nội bộ ngắn hạn	316		-	-
7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	317		-	-
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		-	-
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.13	2.851.549.597	2.812.994.137
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320		-	-
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322	V.14	751.655.094	796.655.094
13. Quỹ bình ổn giá	323		-	-
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	-
II. Nợ dài hạn	330		-	-
1. Phải trả người bán dài hạn	331		-	-
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332		-	-
3. Chi phí phải trả dài hạn	333		-	-
4. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334		-	-
5. Phải trả nội bộ dài hạn	335		-	-
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		-	-
7. Phải trả dài hạn khác	337		-	-
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338		-	-
9. Trái phiếu chuyển đổi	339		-	-
10. Cổ phiếu ưu đãi	340		-	-
11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		-	-
12. Dự phòng phải trả dài hạn	342		-	-
13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343		-	-

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PV2

Địa chỉ: Số 1 Phạm Văn Bạch, phường Yên Hòa, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Bảng cân đối kế toán (tiếp theo)

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
D - NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		230.577.592.476	244.787.342.630
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.15	230.577.592.476	244.787.342.630
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		373.500.000.000	373.500.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		373.500.000.000	373.500.000.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		2.790.387.000	2.790.387.000
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		-	-
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414		-	-
5. Cổ phiếu quỹ	415		(3.546.600.829)	(3.546.600.829)
6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		-	-
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		-	-
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		7.300.261.084	7.300.261.084
9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419		-	-
10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		-	-
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		(149.466.454.779)	(135.256.704.625)
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước:	421a		(135.256.704.625)	(143.820.148.233)
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		(14.209.750.154)	8.563.443.608
12. Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản	422		-	-
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
1. Nguồn kinh phí	431		-	-
2. Nguồn kinh phí đã hình thành tài sản cố định	432		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		258.802.788.744	400.373.597.384

Người lập biểu



Lê Thị Hương

Kế toán trưởng



Lê Thị Hương

Lập, ngày 29 tháng 03 năm 2025

Tổng Giám đốc



Vũ Xuân Hán

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PV2

Địa chỉ: Số 1 Phạm Văn Bạch, phường Yên Hòa, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Năm 2024

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Đơn vị tính: VND	
			Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	150.000.000.000	-
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		150.000.000.000	-
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	167.712.843.613	4.957.028.905
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		(17.712.843.613)	(4.957.028.905)
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	12.875.986.597	16.282.469.914
7. Chi phí tài chính	22	VI.4	1.980.410.255	(4.336.664.378)
Trong đó: chi phí lãi vay	23		-	-
8. Chi phí bán hàng	25		-	-
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.5	7.392.482.883	7.097.198.551
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		(14.209.750.154)	8.564.906.836
11. Thu nhập khác	31		-	-
12. Chi phí khác	32		-	1.463.228
13. Lợi nhuận khác	40		-	(1.463.228)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		(14.209.750.154)	8.563.443.608
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	VI.6	-	-
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		(14.209.750.154)	8.563.443.608
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.7	(385,41)	232,27
19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	VI.7	(385,41)	232,27

Người lập biểu

Lê Thị Hương

Kế toán trưởng

Lê Thị Hương

Lập, ngày 29 tháng 03 năm 2025

Tổng Giám đốc



Vũ Xuân Hân

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PV2

Địa chỉ: Số 1 Phạm Văn Bạch, phường Yên Hòa, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp gián tiếp)

Năm 2024

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Đơn vị tính: VND	
			Năm nay	Năm trước
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		(14.209.750.154)	8.563.443.608
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02		493.078.392	493.078.392
- Các khoản dự phòng	03		1.190.776.241	(1.392.958.044)
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		-	-
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		6.244.750.516	(15.561.053.685)
- Chi phí lãi vay	06		-	-
- Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		(6.281.145.005)	(7.897.489.729)
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		79.395.805.280	28.558.876.882
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		-	-
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11		(127.316.058.486)	189.256.419
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		(127.725.428)	(47.083.844)
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13		(1.806.602.202)	1.788.296.757
- Tiền lãi vay đã trả	14		-	-
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		-	-
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	-
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		(45.000.000)	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(56.180.725.841)	22.591.856.485
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	21		(23.155.544.294)	(449.838.214)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	22		150.000.000.000	-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(39.000.000.000)	(24.500.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		18.000.000.000	6.500.000.000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(8.462.150.000)	(888.370.560)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		-	-
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		6.116.587.491	2.838.419.840
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		103.498.893.197	(16.499.788.934)

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PV2

Địa chỉ: Số 1 Phạm Văn Bạch, phường Yên Hòa, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Báo cáo lưu chuyển tiền tệ (tiếp theo)

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		-	-
2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		-	-
3. Tiền thu từ đi vay	33		-	-
4. Tiền trả nợ gốc vay	34		-	-
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		-	-
<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</i>	<i>40</i>		<i>-</i>	<i>-</i>
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	50		47.318.167.356	6.092.067.551
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	V.1	8.567.328.804	2.475.261.253
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	70	V.1	55.885.496.160	8.567.328.804

Người lập biểu

Lê Thị Hương

Kế toán trưởng

Lê Thị Hương

Lập, ngày 29 tháng 03 năm 2025

Tổng Giám đốc

Vũ Xuân Hân

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PV2

Địa chỉ: Số 1 Phạm Văn Bạch, Phường Yên Hòa, Quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Bản thuyết minh báo cáo tài chính

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

1. **Hình thức sở hữu vốn** Công ty cổ phần.

2. **Khái quát về Công ty**

Công ty Cổ phần Đầu tư PV2 tiền thân là Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển PVI được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0102306389 ngày 29 tháng 6 năm 2007 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp. Trong quá trình hoạt động, Công ty đã được bổ sung các Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần do các thay đổi về người đại diện theo pháp luật, ngành nghề kinh doanh, vốn điều lệ, thông tin chi nhánh và trụ sở giao dịch. Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần đăng ký thay đổi lần thứ 17 ngày 28 tháng 09 năm 2022.

Vốn điều lệ theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp lần thứ 17: 373.500.000.000 đồng.

Vốn điều lệ thực góp tại thời điểm 31/12/2024: 373.500.000.000 đồng.

Trụ sở hoạt động:

Địa chỉ : Số 1 Phạm Văn Bạch, Phường Yên Hòa, Quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội

Điện thoại : 024 6273 2659

Fax : 024 6273 2668

Mã số thuế: 0 1 0 2 3 0 6 3 8 9

3. **Lĩnh vực kinh doanh:** Thương mại và Dịch vụ.

4. **Ngành nghề kinh doanh:** Dịch vụ kinh doanh và đầu tư Bất động sản; Dịch vụ đầu tư tài chính

5. **Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường:** Trong vòng 12 tháng

6. **Nhân viên**

Tại ngày kết thúc năm tài chính Công ty có 16 nhân viên đang làm việc (số đầu năm là 9 nhân viên)

7. **Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp trong năm kế toán có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính:** Không có

8. **Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên BCTC:** Số liệu Báo cáo tài chính Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 hoàn toàn nhất quán và đảm bảo tính so sánh được với số liệu Báo cáo tài chính Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023.

II. NĂM TÀI CHÍNH, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

1. **Năm tài chính**

Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 hàng năm.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PV2

Địa chỉ: Số 1 Phạm Văn Bạch, Phường Yên Hòa, Quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán là Đồng Việt Nam (VND).

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014, Thông tư số 53/2016/TT-BTC năm 2016 sửa đổi, bổ sung Thông tư số 200/2014/TT-BTC và các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực và chế độ kế toán của Bộ Tài chính.

2. Tuyên bố về việc tuân thủ chuẩn mực kế toán và chế độ kế toán

Tổng Giám đốc đảm bảo đã tuân thủ yêu cầu của các chuẩn mực kế toán và Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ trưởng Bộ Tài chính, Thông tư số 53/2016/TT-BTC năm 2016 sửa đổi, bổ sung Thông tư số 200/2014/TT-BTC và các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực và chế độ kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập Báo cáo tài chính.

3. Hình thức kế toán áp dụng

Công ty sử dụng hình thức kế toán nhật ký chung trên máy vi tính.

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Cơ sở lập Báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính được lập trên cơ sở kế toán dồn tích (trừ các thông tin liên quan đến các luồng tiền).

2. Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn, vàng tiền tệ sử dụng với các chức năng cất trữ giá trị không bao gồm các loại vàng được phân loại là hàng tồn kho sử dụng với mục đích là nguyên vật liệu để sản xuất sản phẩm hoặc hàng hóa để bán.

3. Các khoản đầu tư tài chính

Chứng khoán kinh doanh

Khoản đầu tư được phân loại là chứng khoán kinh doanh khi nắm giữ vì mục đích mua bán để kiếm lời.

Chứng khoán kinh doanh được ghi sổ kế toán theo giá gốc. Giá gốc của chứng khoán kinh doanh được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản thanh toán tại thời điểm giao dịch phát sinh cộng các chi phí liên quan đến giao dịch mua chứng khoán kinh doanh.

Thời điểm ghi nhận các khoản chứng khoán kinh doanh là thời điểm Công ty có quyền sở hữu, cụ thể như sau: Đối với chứng khoán niêm yết: được ghi nhận tại thời điểm khớp lệnh (T+0).

Tiền lãi, cổ tức và lợi nhuận của các kỳ trước khi chứng khoán kinh doanh được mua được hạch toán giảm giá trị của chính chứng khoán kinh doanh đó. Tiền lãi, cổ tức và lợi nhuận của các kỳ sau khi chứng khoán kinh doanh được mua được ghi nhận doanh thu. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tặng thêm.

Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh được lập cho từng loại chứng khoán được mua bán trên thị trường và có giá thị trường thấp hơn giá gốc. Việc xác định giá trị hợp lý của chứng khoán kinh doanh niêm yết trên thị trường chứng khoán hoặc được giao dịch trên sàn UPCOM, giá trị hợp lý của chứng khoán là giá đóng cửa tại ngày kết thúc kỳ kế toán. Trường hợp tại ngày kết thúc kỳ kế

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PV2

Địa chỉ: Số 1 Phạm Văn Bạch, Phường Yên Hòa, Quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

toán thị trường chứng khoán hay sàn UPCOM không giao dịch thì giá trị hợp lý của chứng khoán là giá đóng cửa phiên giao dịch trước liền kề với ngày kết thúc kỳ kế toán.

Tăng, giảm số dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh cần phải trích lập tại ngày kết thúc kỳ kế toán được ghi nhận vào chi phí tài chính.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Khoản đầu tư được phân loại là nắm giữ đến ngày đáo hạn khi Công ty có ý định và khả năng giữ đến ngày đáo hạn. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm: các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn (bao gồm cả các loại tín phiếu, kỳ phiếu), trái phiếu, cổ phiếu ưu đãi bên phát hành bắt buộc phải mua lại tại một thời điểm nhất định trong tương lai và các khoản cho vay nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận ban đầu theo giá gốc bao gồm giá mua và các chi phí liên quan đến giao dịch mua các khoản đầu tư. Sau khi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được ghi nhận theo giá trị có thể thu hồi. Thu nhập lãi từ các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn sau ngày mua được ghi nhận trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trên cơ sở dự thu. Lãi được hưởng trước khi Công ty nắm giữ được ghi giảm trừ vào giá gốc tại thời điểm mua.

Các khoản đầu tư vào công ty liên kết

Công ty liên kết

Công ty liên kết là doanh nghiệp mà Công ty có ảnh hưởng đáng kể nhưng không có quyền kiểm soát đối với các chính sách tài chính và hoạt động. Ảnh hưởng đáng kể thể hiện ở quyền tham gia vào việc đưa ra các quyết định về chính sách tài chính và hoạt động của doanh nghiệp nhận đầu tư nhưng không kiểm soát các chính sách này.

Các khoản đầu tư vào công ty liên kết được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, bao gồm giá mua hoặc khoản góp vốn cộng các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đầu tư. Trường hợp đầu tư bằng tài sản phi tiền tệ, giá trị khoản đầu tư được ghi nhận theo giá trị hợp lý của tài sản phi tiền tệ tại thời điểm phát sinh.

Các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác

Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác bao gồm các khoản đầu tư công cụ vốn nhưng Công ty không có quyền kiểm soát, đồng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư.

Các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, bao gồm giá mua hoặc khoản góp vốn cộng các chi phí trực tiếp liên quan đến hoạt động đầu tư. Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ trước khi khoản đầu tư được mua được hạch toán giảm giá trị của chính khoản đầu tư đó.

4. Các khoản phải thu

Các khoản nợ phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi.

Việc phân loại các khoản phải thu là phải thu khách hàng và phải thu khác được thực hiện theo nguyên tắc sau:

- Phải thu của khách hàng phản ánh các khoản phải thu mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua – bán, bao gồm cả các khoản phải thu về tiền bán hàng xuất khẩu ủy thác cho đơn vị khác.
- Phải thu khác phản ánh các khoản phải thu không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua – bán.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PV2

Địa chỉ: Số 1 Phạm Văn Bạch, Phường Yên Hòa, Quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Dự phòng phải thu khó đòi được lập cho từng khoản nợ phải thu khó đòi căn cứ vào tuổi nợ quá hạn của các khoản nợ hoặc dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra, cụ thể như sau:

- Đối với nợ phải thu quá hạn thanh toán:
 - 30% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 6 tháng đến dưới 1 năm.
 - 50% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 1 năm đến dưới 2 năm.
 - 70% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 2 năm đến dưới 3 năm.
 - 100% giá trị đối với khoản nợ phải thu từ 3 năm trở lên.
- Đối với nợ phải thu chưa quá hạn thanh toán nhưng khó có khả năng thu hồi: căn cứ vào dự kiến mức tổn thất để lập dự phòng.

5. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho

Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho được xác định như sau:

- Nguyên vật liệu, hàng hóa: bao gồm chi phí mua và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong năm sản xuất, kinh doanh bình thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí ước tính cần thiết cho việc tiêu thụ chúng.

Giá gốc hàng tồn kho được tính theo phương pháp bình quân gia quyền và được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập vào cuối năm khi có sự suy giảm của giá trị thuần có thể thực hiện được so với giá gốc của hàng tồn kho.

6. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao TSCĐ, Bất động sản đầu tư

a) Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao Tài sản cố định hữu hình

Tài sản cố định hữu hình được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế. Nguyên giá Tài sản cố định hữu hình bao gồm toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra để có được Tài sản cố định hữu hình tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu chỉ được ghi tăng nguyên giá Tài sản cố định hữu hình nếu các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai do sử dụng tài sản đó. Các chi phí không thỏa mãn điều kiện trên được ghi nhận ngay vào chi phí.

Khi Tài sản cố định hữu hình được bán hay thanh lý, nguyên giá và khấu hao lũy kế được xóa sổ và bất kỳ khoản lãi lỗ nào phát sinh do việc thanh lý đều được tính vào thu nhập hay chi phí trong năm.

Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Số năm khấu hao của các loại Tài sản cố định hữu hình như sau:

<u>Loại tài sản cố định</u>	<u>Số năm</u>
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	04 - 05
Thiết bị dụng cụ quản lý	03 - 05

b) Chi phí Xây dựng cơ bản dở dang

Chi phí XDCCDD phản ánh các chi phí liên quan trực tiếp (bao gồm cả lãi vay vốn hóa nếu có) đến các tài sản đang trong quá trình xây dựng, máy móc thiết bị đang lắp đặt cũng như chi phí liên quan đến việc sửa chữa TSCĐ đang thực hiện. Các tài sản này được ghi nhận theo giá gốc và không được tính khấu hao.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PV2

Địa chỉ: Số 1 Phạm Văn Bạch, Phường Yên Hòa, Quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

c) Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư là giá trị quyền sử dụng đất được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian thuê đất theo quy định. Số năm khấu hao của Bất động sản đầu tư là 40 năm.

d) Tài sản cố định vô hình

Là phần chương trình phần mềm máy tính.

7. Nguyên tắc kế toán chi phí trả trước

Công cụ, dụng cụ

Các công cụ, dụng cụ đã đưa vào sử dụng được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng với thời gian phân bổ không quá 3 năm.

8. Nguyên tắc kế toán các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả

Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả được ghi nhận cho số tiền phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa và dịch vụ đã nhận được. Chi phí phải trả được ghi nhận dựa trên các ước tính hợp lý về số tiền phải trả.

Việc phân loại các khoản phải trả là phải trả người bán, chi phí phải trả và phải trả khác được thực hiện theo nguyên tắc sau:

- Phải trả người bán phản ánh các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản và người bán là đơn vị độc lập với Công ty, bao gồm cả các khoản phải trả khi nhập khẩu thông qua người nhận ủy thác.
- Chi phí phải trả phản ánh các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã cung cấp cho người mua nhưng chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán và các khoản phải trả cho người lao động về tiền lương nghỉ phép, các khoản chi phí sản xuất, kinh doanh phải trích trước.

Phải trả khác phản ánh các khoản phải trả không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ...

9. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

Vốn chủ sở hữu

Vốn góp của chủ sở hữu được ghi nhận theo số thực tế đã góp của các cổ đông.

Thặng dư vốn cổ phần

Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo số chênh lệch giữa giá phát hành và mệnh giá cổ phiếu khi phát hành lần đầu, phát hành bổ sung hoặc chênh lệch giữa giá tái phát hành và giá trị sổ sách của cổ phiếu quỹ. Chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành bổ sung cổ phiếu và tái phát hành cổ phiếu quỹ được ghi giảm thặng dư vốn cổ phần.

Trích lập các quỹ

Các quỹ được trích lập trong năm căn cứ theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông và sử dụng theo Điều lệ Công ty.

Cổ phiếu quỹ

Khi mua lại cổ phiếu do Công ty phát hành, khoản tiền trả bao gồm cả các chi phí liên quan đến giao dịch được ghi nhận là cổ phiếu quỹ và được phản ánh là một khoản giảm trừ trong vốn chủ sở hữu. Khi tái phát hành, chênh lệch giữa giá tái phát hành và giá sổ sách của cổ phiếu quỹ được ghi vào chỉ tiêu Thặng dư vốn cổ phần.

Các quỹ được trích lập và sử dụng theo Điều lệ Công ty

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PV2

Địa chỉ: Số 1 Phạm Văn Bạch, Phường Yên Hòa, Quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Lợi nhuận chưa phân phối

Ghi nhận kết quả kinh doanh (lãi, lỗ) sau thuế thu nhập doanh nghiệp và tình hình phân chia lợi nhuận hoặc xử lý lỗ của doanh nghiệp.

Cổ tức

Cổ tức được ghi nhận là nợ phải trả khi được công bố.

10. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu

Doanh thu bán hàng hoá, thành phẩm

Doanh thu bán hàng hoá, thành phẩm được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

- Doanh nghiệp đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hoá cho người mua.
- Doanh nghiệp không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hoá như người sở hữu hàng hoá hoặc quyền kiểm soát hàng hoá.
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Khi hợp đồng qui định người mua được quyền trả lại sản phẩm, hàng hoá, đã mua theo những điều kiện cụ thể, doanh thu chỉ được ghi nhận khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại sản phẩm, hàng hoá (trừ trường hợp khách hàng có quyền trả lại hàng hoá dưới hình thức đổi lại để lấy hàng hoá, dịch vụ khác).
- Doanh nghiệp đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng.
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu của giao dịch cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp dịch vụ được thực hiện trong nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong năm được căn cứ vào kết quả phần công việc đã hoàn thành vào ngày kết thúc kỳ kế toán. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả các điều kiện sau:

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Khi hợp đồng qui định người mua được quyền trả lại dịch vụ đã mua theo những điều kiện cụ thể, doanh thu chỉ được ghi nhận khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại dịch vụ đã cung cấp.
- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó.
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào ngày kết thúc năm tài chính.

Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Tiền lãi

Tiền lãi được ghi nhận trên cơ sở dồn tích, được xác định trên số dư các tài khoản tiền gửi và lãi suất thực tế từng kỳ.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PV2

Địa chỉ: Số 1 Phạm Văn Bạch, Phường Yên Hòa, Quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

11. Nguyên tắc kế toán giá vốn hàng bán.

Giá vốn hàng bán trong năm được ghi nhận phù hợp với doanh thu phát sinh trong năm và đảm bảo tuân thủ nguyên tắc thận trọng.

Đối với chi phí nguyên vật liệu trực tiếp tiêu hao vượt mức bình thường, chi phí nhân công, chi phí sản xuất chung cố định không phân bổ vào giá trị sản phẩm nhập kho, kế toán phải tính ngay vào giá vốn hàng bán (sau khi trừ đi các khoản bồi thường, nếu có) kể cả khi sản phẩm, hàng hóa chưa được xác định là tiêu thụ.

Khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho được tính vào giá vốn hàng bán trên cơ sở số lượng hàng tồn kho và phần chênh lệch giữa giá trị thuần có thể thực hiện được nhỏ hơn giá gốc hàng tồn kho. Khi xác định khối lượng hàng tồn kho bị giảm giá cần phải trích lập dự phòng, kế toán phải loại trừ khối lượng hàng tồn kho đã ký được hợp đồng tiêu thụ (có giá trị thuần có thể thực hiện được không thấp hơn giá trị ghi sổ) nhưng chưa chuyển giao cho khách hàng nếu có bằng chứng chắc chắn về việc khách hàng sẽ không từ bỏ thực hiện hợp

12. Nguyên tắc kế toán chi phí tài chính

Phân ánh những khoản chi phí hoạt động tài chính bao gồm các khoản chi phí hoặc các khoản lỗ liên quan đến các hoạt động đầu tư tài chính, chi phí cho vay và đi vay vốn, chi phí góp vốn liên doanh, liên kết, lỗ chuyển nhượng chứng khoán ngắn hạn, chi phí giao dịch bán chứng khoán; Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh, dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác, khoản lỗ phát sinh khi bán ngoại tệ, lỗ tỷ giá hối đoái....

13. Nguyên tắc kế toán chi phí quản lý doanh nghiệp

Chi phí quản lý doanh nghiệp phản ánh các chi phí quản lý chung của doanh nghiệp gồm các chi phí về lương nhân viên bộ phận quản lý doanh nghiệp (tiền lương, tiền công, các khoản phụ cấp,...); bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, kinh phí công đoàn, bảo hiểm thất nghiệp của nhân viên quản lý doanh nghiệp; chi phí vật liệu văn phòng, công cụ lao động, khấu hao TSCĐ dùng cho quản lý doanh nghiệp; tiền thuê đất, thuế môn bài; khoản lập dự phòng phải thu khó đòi; dịch vụ mua ngoài (điện, nước, điện thoại, fax, bảo hiểm tài sản, cháy nổ...); chi phí bằng tiền khác (tiếp khách, hội nghị khách hàng...).

14. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành, chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp là thuế thu nhập hiện hành, được tính dựa trên thu nhập tính thuế. Thu nhập tính thuế chênh lệch so với lợi nhuận kế toán là do điều chỉnh các khoản chênh lệch tạm thời giữa thuế và kế toán, các chi phí không được trừ cũng như điều chỉnh các khoản thu nhập không phải chịu thuế và các khoản lỗ được chuyển.

Công ty có nghĩa vụ nộp thuế thu nhập doanh nghiệp với thuế suất 20%.

15. Tài sản tài chính

Phân loại tài sản tài chính

Công ty phân loại các tài sản tài chính thành các nhóm: tài sản tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn, các khoản cho vay và phải thu, tài sản tài chính sẵn sàng để bán. Việc phân loại các tài sản tài chính này phụ thuộc vào bản chất và mục đích của tài sản tài chính và được quyết định tại thời điểm ghi nhận ban đầu.

Tài sản tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh

Tài sản tài chính được phân loại là ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh nếu được nắm giữ để kinh doanh hoặc được xếp vào nhóm phản ánh theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh tại thời điểm ghi nhận ban đầu.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PV2

Địa chỉ: Số 1 Phạm Văn Bạch, Phường Yên Hòa, Quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn là các tài sản tài chính phi phái sinh với các khoản thanh toán cố định hoặc có thể xác định và có kỳ đáo hạn cố định mà Công ty có ý định và có khả năng giữ đến ngày đáo hạn.

Các khoản cho vay và phải thu

Các khoản cho vay và phải thu là các tài sản tài chính phi phái sinh với các khoản thanh toán cố định hoặc có thể xác định và không được niêm yết trên thị trường.

Tài sản tài chính sẵn sàng để bán

Tài sản tài chính sẵn sàng để bán là các tài sản tài chính phi phái sinh được xác định là sẵn sàng để bán hoặc không được phân loại là các tài sản tài chính ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, các khoản đầu tư giữ đến ngày đáo hạn hoặc các khoản cho vay và phải thu.

Giá trị ghi sổ ban đầu của tài sản tài chính

Các tài sản tài chính được ghi nhận tại ngày mua và dừng ghi nhận tại ngày bán. Tại thời điểm ghi nhận lần đầu, tài sản tài chính được xác định theo giá mua/chi phí phát hành cộng các chi phí phát sinh khác liên quan trực tiếp đến việc mua, phát hành tài sản tài chính đó.

16. Nợ phải trả tài chính

Các công cụ tài chính được phân loại là nợ phải trả tài chính hoặc công cụ vốn chủ sở hữu tại thời điểm ghi nhận ban đầu phù hợp với bản chất và định nghĩa của nợ phải trả tài chính và công cụ vốn chủ sở hữu.

Nợ phải trả tài chính

Công ty phân loại nợ phải trả tài chính thành các nhóm: nợ phải trả tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, các khoản nợ phải trả tài chính được xác định theo giá trị phân bổ. Việc phân loại các khoản nợ tài chính phụ thuộc vào bản chất và mục đích của khoản nợ tài chính và được quyết định tại thời điểm ghi nhận ban đầu.

Nợ phải trả tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh

Nợ phải trả tài chính được phân loại là ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh nếu được nắm giữ để kinh doanh hoặc được xếp vào nhóm phân ánh theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh tại thời điểm ghi nhận ban đầu.

Nợ phải trả tài chính được phân loại vào nhóm chứng khoán nắm giữ để kinh doanh nếu:

- Được phát hành hoặc tạo ra chủ yếu cho mục đích mua lại trong thời gian ngắn;
- Công ty có ý định nắm giữ nhằm mục đích thu lợi ngắn hạn;
- Công cụ tài chính phái sinh (ngoại trừ các công cụ tài chính phái sinh được xác định là một hợp đồng bảo lãnh tài chính hoặc một công cụ phòng ngừa rủi ro hiệu quả).

Các khoản nợ phải trả tài chính được xác định theo giá trị phân bổ

Nợ phải trả tài chính được xác định theo giá trị phân bổ được xác định bằng giá trị ghi nhận ban đầu của nợ phải trả tài chính trừ đi các khoản hoàn trả gốc, cộng hoặc trừ các khoản phân bổ lũy kế tính theo phương pháp lãi suất thực tế của phân chênh lệch giữa giá trị ghi nhận ban đầu và giá trị đáo hạn, trừ đi các khoản giảm trừ (trực tiếp hoặc thông qua việc sử dụng một tài khoản dự phòng) do giảm giá trị hoặc do không thể thu hồi.

Phương pháp lãi suất thực tế là phương pháp tính toán giá trị phân bổ của một hoặc một nhóm nợ phải trả tài chính và phân bổ thu nhập lãi hoặc chi phí lãi trong năm có liên quan. Lãi suất thực tế là lãi suất chiết khấu các luồng tiền ước tính sẽ chi trả hoặc nhận được trong tương lai trong suốt vòng

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PV2

Địa chỉ: Số 1 Phạm Văn Bạch, Phường Yên Hòa, Quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

đòi dự kiến của công cụ tài chính hoặc ngắn hơn, nếu cần thiết, trừ về giá trị ghi sổ hiện tại thuần của nợ phải trả tài chính.

Giá trị ghi sổ ban đầu của nợ phải trả tài chính

Tại thời điểm ghi nhận lần đầu, các khoản nợ phải trả tài chính được xác định theo giá phát hành cộng các chi phí phát sinh liên quan trực tiếp đến việc phát hành nợ tài chính đó.

Công cụ vốn chủ sở hữu

Công cụ vốn chủ sở hữu là hợp đồng chứng tỏ được những lợi ích còn lại về tài sản của Công ty sau khi trừ đi toàn bộ nghĩa vụ.

17. Bên liên quan

Các bên được coi là liên quan nếu một bên có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định các chính sách tài chính và hoạt động. Các bên cũng được xem là bên liên quan nếu cùng chịu sự kiểm soát chung hay chịu ảnh hưởng đáng kể chung.

Trong việc xem xét mối quan hệ của các bên liên quan, bản chất của mối quan hệ được chú trọng nhiều hơn hình thức pháp lý.

Giao dịch với các bên có liên quan trong năm được trình bày ở thuyết minh số VII.1.

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Tiền mặt	178.880.158	45.839.420
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	25.816.616.002	8.521.489.384
Các khoản tương đương tiền	29.890.000.000	-
Cộng	<u>55.885.496.160</u>	<u>8.567.328.804</u>

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PV2

Địa chỉ: Số 1 Phạm Văn Bạch, Phường Yên Hòa, Quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội
BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024
Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

2. Các khoản đầu tư tài chính

a) Chứng khoán kinh doanh

	Số cuối năm			Số đầu năm		
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
Tổng Công ty Phân bón và Hóa chất Dầu khí-CTCP (DPM)	293.772.104	-	(10.272.104)	1.446.204.521	1.332.000.001	(114.204.520)
Công ty cổ phần Đầu tư Nam Long (NLG)	-	-	-	875.936.154	875.936.154	-
Công ty Cổ phần Vinhomes (VHM)	2.725.290.238	1.800.000.000	(925.290.238)	2.725.290.238	1.944.000.001	(781.290.237)
Công ty cổ phần Sonadezi Châu Đức (SZC)	56.813.094	55.120.000	(1.693.094)	-	-	-
Công ty Cổ phần Chứng Khoán Sài Gòn Hà Nội (SHS)	270.803.173	208.120.000	(62.683.173)	287.623.520	269.120.000	(18.503.520)
Công ty cổ phần Tập đoàn Hòa Phát (HPG)	243.966.524	243.966.524	-	1.744.423.932	1.744.423.932	-
Công ty Cổ phần Lọc Hóa dầu Bình Sơn (BSR)	96.821.046	96.821.046	-	-	-	-
Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam (TCB)	586.768.023	586.768.023	-	394.657.767	318.000.001	(76.657.766)
Công ty Cổ phần Tập đoàn PCI (PCI)	-	-	-	94.516.889	94.516.889	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Kỹ thuật Thành phố Hồ Chí Minh (CIH)	8.209.134.244	6.277.483.280	(1.931.650.964)	4.714.371.397	3.449.983.279	(1.264.388.118)
Công ty Cổ phần Tập đoàn MaSan (MSN)	389.294.336	357.000.000	(32.294.336)	-	-	-
Công ty Cổ phần Chứng khoán SSI (SSI)	2.744.994.460	2.240.300.000	(504.694.460)	309.487.446	309.487.446	-
Công ty Cổ phần Chứng khoán VNDIRECT (VND)	1.601.119.983	1.071.000.000	(530.119.983)	612.993.708	612.993.708	-
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng (VPB)	-	-	-	600.951.900	600.951.900	-
Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc-CTCP (KBC)	-	-	-	1.148.334.204	1.109.286.875	(39.047.329)
Công ty cổ phần Thế giới số (DGW)	-	-	-	1.128.522.750	1.070.000.000	(58.522.750)
Công ty Cổ phần Tập đoàn Hóa chất Đức Giang (DGC)	92.510.880	92.510.880	-	-	-	-
Công ty Cổ phần Vincom Retail (VRE)	194.032.560	194.032.560	-	-	-	-
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam (CTG)	192.355.550	189.000.000	(3.355.550)	-	-	-
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Sài Gòn Thương Tín (STB)	192.240.412	191.880.000	(360.412)	-	-	-
Cộng	17.889.916.627	13.604.002.313	(4.002.414.314)	16.083.314.425	13.730.700.185	(2.352.614.240)

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PV2

Địa chỉ: Số 1 Phạm Văn Bạch, Phường Yên Hòa, Quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Tình hình biến động dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh như sau:

	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	(2.352.614.240)	(8.533.524.484)
Trích lập dự phòng bổ sung	(1.649.800.074)	(457.899.711)
Hoàn nhập dự phòng	-	6.638.809.955
Số cuối năm	(4.002.414.314)	(2.352.614.240)

b) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	Năm nay	Năm trước
Tiền gửi có kỳ hạn	42.550.000.000	21.550.000.000
Cộng	42.550.000.000	21.550.000.000

Là các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn trên 3 tháng đến 12 tháng tại các ngân hàng.

c) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	840.000.000	(165.389.729)	490.000.000	(124.413.562)
Công ty Cổ phần công nghệ Aladin (1)	490.000.000	(165.389.729)	490.000.000	(124.413.562)
Công ty Cổ phần Quản lý Tự động hoá thông minh Sam (2)	350.000.000	-	-	-
Đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác	33.464.570.560	(13.290.407.091)	25.352.420.560	(13.290.407.091)
Hợp tác xã Công Nghiệp Đoàn Kết (3)	13.678.080.000	(13.290.407.091)	13.678.080.000	(13.290.407.091)
Tổng Công ty Cổ phần Tái bảo hiểm- PVIRE (4)	19.786.490.560	-	11.674.340.560	-
Cộng	34.304.570.560	(13.455.796.820)	25.842.420.560	(13.414.820.653)

(1): Là khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Công nghệ Aladin theo Quyết định số 12/QĐ-HĐQT ngày 16 tháng 11 năm 2016 của Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Đầu tư PV2. Theo đó Công ty góp 490.000.000 VND tương ứng 49% vốn điều lệ. Công ty Cổ phần Công nghệ Aladin được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty cổ phần số 0107641285 ngày 21 tháng 11 năm 2016 với số vốn điều lệ 1.000.000.000 VND.

(2): Là khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần quản lý tự động hóa thông minh SAM theo Nghị quyết số 05/NQ-HĐQT ngày 12 tháng 12 năm 2024 của Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Đầu tư PV2. Theo đó Công ty góp 3.860.000.000 VND tương ứng 38,990% vốn điều lệ. Đến thời điểm 31/12/2024 công ty đã góp được 350.000.000 VND.

(3): Khoản chi mua phần vốn góp của các xã viên tại Hợp tác xã Công Nghiệp Đoàn Kết nhằm chuyển đổi mục đích sử dụng đất và phát triển hạ tầng tại số 30 phố Tân Mai, Hoàng Mai, Hà Nội. Đến ngày 30 tháng 09 năm 2024, Công ty đã góp 13.678.080.000 VND tương đương 26,582% vốn điều lệ. Giá trị dự phòng được trích lập dựa trên Báo cáo tài chính nộp thuế năm 2023 của Hợp tác xã Công nghiệp Đoàn Kết. Năm 2024, Đại hội thành viên thường niên HTX đã thông qua phương án phân phối lợi nhuận năm 2023 và kế hoạch kinh doanh năm 2024 tiếp tục có lãi và Công ty Cổ phần đầu tư PV2 đã được thanh toán cổ tức năm 2023 là 63.321.915 VND.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PV2

Địa chỉ: Số 1 Phạm Văn Bạch, Phường Yên Hòa, Quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

(4): Công ty Cổ phần Đầu tư PV2 sở hữu 1.580.000 cổ phần của Tổng Công ty Cổ phần Tái bảo hiểm - PVIRE với tổng giá trị 19.786.490.560 đồng chiếm 1,5% vốn điều lệ. Trong đó Số lượng cổ phần tự do chuyển nhượng là 1.580.000 cổ phần, số lượng cổ phần hạn chế chuyển nhượng là 0 cổ phần. Trong năm 2024, Công ty đã nhận cổ tức số tiền 2.528.000.000 VND.

3. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Phải thu các khách hàng khác				
Công ty Cổ phần Điện tử Viễn thông Việt (1)	21.094.000.000	(21.094.000.000)	21.594.000.000	(21.594.000.000)
Các khách hàng khác	5.000.000	-	5.000.000	-
Cộng	21.099.000.000	(21.094.000.000)	21.599.000.000	(21.594.000.000)

(1): Đối với khoản phải thu Công ty Cổ phần Điện tử Viễn thông Việt, Công ty đã đánh giá khả năng thu hồi và trích lập dự phòng cho toàn bộ khoản phải thu này. Công ty đã thực hiện các thủ tục khởi kiện theo quy định của pháp luật. Theo phán quyết của Tòa án Nhân dân Cấp cao Thành phố Hà Nội tại Bản án số 179/2019/HS-PT ngày 02/4/2019, Bị cáo Lê Quý Hiền và Phạm Ngọc Nam phải liên đới bồi thường cho Công ty Cổ phần Đầu tư PV2 số tiền 19.886.000.000 đồng (trong đó, bị cáo Lê Quý Hiền bồi thường 18.386.000.000 đồng, bị cáo Phạm Ngọc Nam bồi thường 1.500.000.000 đồng). Trong năm, Công ty đã thu hồi 500.000.000 VND.

4. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty TNHH Tư vấn Sinh úc	216.000.000	216.000.000
Công ty Luật TNHH Biển Bắc	50.000.000	50.000.000
Công ty Cổ phần Tư vấn đầu tư XNK Quốc tế VCN	363.636.364	363.636.364
Công ty Cổ phần Truyền thông và Dữ liệu thanh toán An Du	100.000.000	-
Các nhà cung cấp khác	62.800.000	63.500.000
Cộng	792.436.364	693.136.364

5. Các khoản phải thu khác

a) Ngắn hạn

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Lãi tiền gửi có kỳ hạn	1.364.084.657	-	710.400.001	-
Ký cược, ký quỹ	24.400.000	-	24.400.000	-
Ông Vũ Quang Hợp	133.150.685	-	133.150.685	-
Công ty TNHH Hoàn Mỹ Gia (1)	39.333.903.021	(39.333.903.021)	39.333.903.021	(39.333.903.021)
Lãi dự thu từ Hợp đồng Ủy thác đầu tư (2)	1.144.295.969	(1.144.295.969)	1.144.295.969	(1.144.295.969)
Tạm ứng	1.304.859.153	-	774.031.062	-
Ông Vũ Việt Dương	-	-	20.008.109.589	-
Tiền gốc hợp tác kinh doanh	-	-	20.000.000.000	-
Tiền lãi hợp tác kinh doanh	-	-	8.109.589	-
Ông Hoàng Long	-	-	13.472.554.683	-
Tiền gốc hợp tác kinh doanh	-	-	12.820.272.893	-
Tiền lãi hợp tác kinh doanh	-	-	652.281.790	-
Các khoản phải thu ngắn hạn khác	150.116.193	-	433.776.671	-
Cộng	43.454.809.678	(40.478.198.990)	76.034.621.681	(40.478.198.990)

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PV2

Địa chỉ: Số 1 Phạm Văn Bạch, Phường Yên Hòa, Quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

(1): Là khoản phải thu từ các Hợp đồng hợp tác đầu tư số 06/HĐHTĐT/2011/PVII-HMG ký ngày 05 tháng 01 năm 2011, Hợp đồng hợp tác đầu tư số 09/HĐHTĐT/2011/PVII-HMG ký ngày 18 tháng 02 năm 2011 và các biên bản xác định nghĩa vụ công nợ ký ngày 20 tháng 12 năm 2012. Theo đó, tổng số tiền phải thu (bao gồm cả gốc và lãi) từ các hợp đồng ủy thác đầu tư đã quá hạn nhưng đối tác không thực hiện nghĩa vụ thanh toán là 53.926.219.796 đồng. Công ty đã thu hồi tài sản đảm bảo là Bất động sản tại huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai với tổng giá trị được hai bên thống nhất theo các Hợp đồng chuyển nhượng là 27.848.539.202 đồng; Giá mua trên Hợp đồng chuyển nhượng được tham chiếu dựa trên Chứng thư định giá số 289.1/12/CT-VVFC/CNMN ngày 23 tháng 10 năm 2012 của Công ty Cổ phần Định giá và Dịch vụ Tài chính Việt Nam- Chi nhánh Miền Nam. Đến thời điểm 31 tháng 12 năm 2024 các lô đất thu hồi vẫn chưa sang được tên Công ty Cổ phần đầu tư PV2. Theo thông tin từ Tổng cục thuế thì Công ty TNHH Hoàn Mỹ Gia đã ngừng hoạt động. Công ty đã trích lập 100% dự phòng phải thu khó đòi đối với khoản nợ này.

(2): Là khoản lãi dự thu từ các Hợp đồng Ủy thác đầu tư. Tổng Giám đốc đã đánh giá và trích lập dự phòng nợ phải thu khó đòi với giá trị 1.144.295.969 đồng.

b) Dài hạn

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Phải thu các tổ chức và cá nhân khác	127.127.877.070	(43.724.695.588)	168.191.664.741	(43.724.695.588)
Phải thu từ Hợp đồng Hợp tác kinh doanh Công ty Cổ phần đầu tư Xây dựng 18 (1)	43.724.695.588	(43.724.695.588)	43.724.695.588	(43.724.695.588)
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Sao Đỏ (2)	26.600.000.000	(26.600.000.000)	26.600.000.000	(26.600.000.000)
Công ty TNHH Chí Thành (3)	15.000.000.000	(15.000.000.000)	15.000.000.000	(15.000.000.000)
Ký quỹ ký cược dài hạn Công ty TNHH Đầu tư Long Hội (4)	2.124.695.588	(2.124.695.588)	2.124.695.588	(2.124.695.588)
Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng và Công nghệ Minh Nam (5)	80.916.003	-	80.916.003	-
Tiền gốc	5.090.000.000	-	5.090.000.000	-
Tiền lãi	73.804.265.479	-	119.296.053.150	-
Phải thu Hợp tác kinh doanh với Công ty TNHH Một thành viên Ân Phạm (6)	42.050.000.000	-	92.900.000.000	-
Phải thu Hợp tác kinh doanh với Công ty Cổ phần Phim Thiên Ngân (7)	31.754.265.479	-	26.396.053.150	-
Phải thu Hợp tác kinh doanh với Công ty TNHH Toka Studio (8)	3.000.000.000	-	-	-
Cộng	978.000.000	-	-	-
	450.000.000	-	-	-
	127.127.877.070	(43.724.695.588)	168.191.664.741	(43.724.695.588)

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PV2

Địa chỉ: Số 1 Phạm Văn Bạch, Phường Yên Hòa, Quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

(1): Là khoản phải thu theo Hợp đồng Hợp tác kinh doanh đầu tư dự án Xây dựng khu nhà ở, văn phòng cho thuê và các hạng mục công trình hạ tầng khác tại phường Trung Hòa, quận Cầu Giấy, Hà Nội. Từ năm 2014, Công ty đã trích lập dự phòng 100% khoản nợ phải thu này.

(2): Là khoản phải thu theo các Hợp đồng hợp tác liên doanh ký với Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển Sao Đỏ (gọi tắt là Công ty Sao Đỏ) để đầu tư Xây dựng và cải tạo lại chung cư cũ 1A- 1B Phùng Chí Kiên, Cầu Giấy, Hà Nội và dự án cải tạo nhà tập thể Xe lửa Gia Lâm tại Quận Long Biên; PV2 đã khởi kiện Công ty Sao Đỏ ra tòa. Ngày 27/01/2016 Tòa án NDTP Hà nội đã ban hành bản án số 10/2016/KDTM-PT về việc tranh chấp hợp đồng liên doanh, theo đó buộc Công ty Sao đỏ phải hoàn trả Công ty Cổ phần đầu tư PV2 toàn bộ số tiền 15.000.000.000 đồng. Đến thời điểm 31/12/2024, Công ty Sao Đỏ vẫn chưa chịu thi hành án. Khoản nợ đã được trích lập dự phòng 100% từ năm 2014.

(3): Là khoản phải thu Công ty TNHH Chí Thành theo Hợp đồng góp vốn để đầu tư vào dự án khu đô thị Điện Nam, Điện Ngọc, tỉnh Quảng Nam. Công ty Cổ phần đầu tư PV2 đã khởi kiện Công ty TNHH Chí Thành, ngày 28/9/2016 Tòa án Nhân Dân Thị xã Điện Bàn tỉnh Quảng Nam đã ban hành bản án số 12/2016/KDTM-ST buộc Công ty TNHH Chí Thành phải thanh toán nợ gốc 7.338.240.000 đồng và 2.146.435.200 đồng tiền lãi phát sinh. Tuy nhiên đến thời điểm 31 tháng 12 năm 2024, Công ty Cổ phần Đầu tư PV2 vẫn chưa thu hồi được khoản nợ trên. Khoản nợ đã trích lập dự phòng nợ phải thu khó đòi 100% từ năm 2014. Trong năm 2019 Công ty đã thu hồi được 3.788.500.412 đồng công nợ phải thu khó đòi.

(4): Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền mua cổ phần ngày 10 tháng 10 năm 2018, Công ty Cổ phần PV2 đồng ý chuyển nhượng công ty dự án (công ty được thành lập để thực hiện quản lý, điều hành, khai thác dự án khu dân cư theo quy hoạch tại xã Long Tân và Phú Hội, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai do Công ty Cổ phần Đầu tư PV2 là chủ đầu tư) cho Công ty Cổ phần đầu tư Tây Tây Nam, tổng giá trị chuyển nhượng là 170.000.000.000 đồng; Công ty Cổ phần Đầu tư PV2 có trách nhiệm thành lập công ty dự án và thực hiện các thủ tục chuyển giao chủ đầu tư dự án khu dân cư theo quy hoạch tại xã Long Tân và Phú Hội, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai cho công ty dự án. Đến thời điểm ngày 14 tháng 5 năm 2019, Công ty dự án được thành lập với tên Công ty TNHH Đầu tư Long Hội, được Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp lần đầu số 3603642475. Trong năm 2019, Công ty Cổ phần Đầu tư PV2 đã góp 5.090.000.000 đồng vào Công ty TNHH Đầu tư Long Hội. Đến thời điểm 31 tháng 12 năm 2024, Công ty Cổ phần đầu tư Tây Tây Nam đã thanh toán số tiền 150.000.000.000 đồng theo đúng tiến độ hợp đồng ngày 10 tháng 10 năm 2018 và phụ lục ngày 08 tháng 11 năm 2019 (tham chiếu thuyết minh số V.11)

(5): Là khoản phải thu từ Hợp đồng góp vốn kinh doanh số 1611/2021/HĐGVKD-PV2-MINHNAM ngày 16/11/2021; Phụ lục 01 ngày 20/10/2022; Phụ lục 02 ngày 08/12/2022; Phụ lục 03 ngày 20/11/2023 ký giữa Công ty Cổ phần Đầu tư PV2 và Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng và Công nghệ Minh Nam để tiến hành hoạt động dự án tại phường Tây Tựu, Quận Bắc Từ Liêm, Hà Nội. Số tiền góp vốn Hợp tác kinh doanh là 150.000.000.000 đồng, lãi suất 9%/năm. Trong năm 2024, Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng và Công nghệ Minh Nam đã hoàn trả một phần vốn. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, số tiền gốc hợp tác kinh doanh là 42.050.000.000 VND, lãi phải thu hợp tác kinh doanh là 31.754.265.479 VND. Thời hạn góp vốn gia hạn đến ngày 31 tháng 12 năm 2025.

(6) Là khoản phải thu từ Hợp đồng số 1705/2024/ĐĐ ngày 17 tháng 05 năm 2024 ký giữa Công ty TNHH MTV Ấn Phẩm và Công ty Cổ phần Đầu tư PV2 để thực hiện dự án đầu tư liên quan đến việc sản xuất, phát hành và trình chiếu phim. Số tiền góp vốn là 3.000.000.000 VND, tương ứng với 6% tổng vốn đầu tư, công ty sẽ được hưởng 6% lợi nhuận thuần từ hoạt động trên. Trong năm, Công ty đã góp đủ số vốn nói trên.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PV2

Địa chỉ: Số 1 Phạm Văn Bạch, Phường Yên Hòa, Quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

(7) Là khoản phải thu từ Hợp đồng số 01/29.08.2024/CHOTDON!/GLX-PV2 ngày 29 tháng 8 năm 2024 ký giữa Công ty Cổ phần Phim Thiên Ngân và Công ty Cổ phần Đầu tư PV2 để thực hiện dự án đầu tư liên quan đến việc sản xuất, phát hành và trình chiếu phim. Số tiền góp vốn là 978.000.000 VND, tương ứng với 5% tổng vốn đầu tư, công ty sẽ được hưởng 3,5% lợi nhuận thuần từ hoạt động trên. Trong năm, Công ty đã góp đủ số vốn nói trên.

(8) Là khoản phải thu từ Hợp đồng số 03/2024/HDDT/TOKASTUDIO-PV2 ngày 10 tháng 10 năm 2024 ký giữa Công ty TNHH Toka Studio và Công ty Cổ phần Đầu tư PV2 để thực hiện dự án đầu tư liên quan đến việc sản xuất, phát hành và trình chiếu phim. Số tiền góp vốn là 450.000.000 VND, tương ứng với 3% tổng vốn đầu tư, công ty sẽ được hưởng 3% lợi nhuận thuần từ hoạt động trên. Trong năm, Công ty đã góp đủ số vốn nói trên.

6. Hàng tồn kho

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Hàng hóa bất động sản	26.168.166.326	(24.949.726.326)	26.168.166.326	(24.949.726.326)
<i>Khu đất tại Xóm Rậm, Cư Yên- Lương Sơn- tỉnh Hòa Bình của Ông Lê Văn Giang (1)</i>	487.493.000	(487.493.000)	487.493.000	(487.493.000)
<i>Khu đất tại Xã Phú Ngọc, huyện Định Quán, tỉnh Đồng Nai (2)</i>	25.680.673.326	(24.462.233.326)	25.680.673.326	(24.462.233.326)
Cộng	26.168.166.326	(24.949.726.326)	26.168.166.326	(24.949.726.326)

(1) Bất động sản tại Xóm Rậm, Cư Yên- Lương Sơn- tỉnh Hòa Bình của Ông Lê Văn Giang. Công ty đã trích lập dự phòng giảm giá Bất động sản đầu tư tại ngày 31 tháng 12 năm 2019 với số trích lập 487.493.000 VND.

(2) Là Quyền sử dụng đất tại xã Phú Ngọc huyện Định Quán, tỉnh Đồng Nai hình thành từ việc thu hồi 07 BĐS của Ông Lê Văn Tùng do thanh lý Hợp đồng Quản lý Bất động sản số 03/QLBDS/PV2-LVT ngày 25 tháng 5 năm 2011. Theo Biên bản thanh lý Hợp đồng ký ngày 26 tháng 12 năm 2012, Công ty nhận lại 7 BĐS trên do hết thời hạn của Hợp đồng quản lý BĐS nhưng phía đối tác chưa hoàn trả số tiền đặt cọc cho Công ty. Giá trị của BĐS được xác định bằng giá trị còn lại được kết chuyển từ Bất động sản đầu tư. Hội đồng đánh giá các khoản Đầu tư và công nợ của Công ty đánh giá xác định lại giá trị hợp lý của lô đất bằng giá quy định của UBND tỉnh Đồng Nai nêu trên là 10.000 đồng/m² để trích lập dự phòng Giảm giá Hàng hóa BĐS này.

7. Chi phí trả trước

Là chi phí công cụ dụng cụ chờ phân bổ.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PV2

Địa chỉ: Số 1 Phạm Văn Bạch, Phường Yên Hòa, Quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**8. Tài sản cố định hữu hình**

	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Cộng
Nguyên giá			
Số đầu năm	2.864.586.364	359.172.911	3.223.759.275
Mua trong năm	-	-	-
Số cuối năm	2.864.586.364	359.172.911	3.223.759.275
<i>Trong đó:</i>			
<i>Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng</i>	-	250.958.184	250.958.184
Giá trị hao mòn			
Số đầu năm	2.231.944.041	340.917.677	2.572.861.718
Khấu hao trong năm	477.431.064	15.647.328	493.078.392
Số cuối năm	2.709.375.105	356.565.005	3.065.940.110
Giá trị còn lại			
Số đầu năm	632.642.323	18.255.234	650.897.557
Số cuối năm	155.211.259	2.607.906	157.819.165

9. Tài sản dở dang dài hạn**a) Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn**

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
<i>Dự án Nhà ở Cán bộ Nhân viên Nhà máy Lọc dầu Dung Quất (1)</i>	6.249.881.421	1.292.852.516	6.249.881.421	1.292.852.516
Cộng	6.249.881.421	1.292.852.516	6.249.881.421	1.292.852.516

(1): Là chi phí sản xuất kinh doanh dở dang thuộc Dự án Nhà ở Cán bộ Nhân viên Nhà máy Lọc dầu Dung Quất do Công ty làm chủ đầu tư. Theo Công văn số 1427/BQL-PTĐT ngày 02 tháng 12 năm 2013 của Ủy ban nhân dân tỉnh Quảng Ngãi, Công ty đã được giãn tiến độ triển khai thực hiện dự án từ ngày 13 tháng 7 năm 2016 đến 13 tháng 7 năm 2021. Theo Nghị quyết Hội đồng quản trị ngày 22 tháng 12 năm 2023, Công ty tạm ngừng thực hiện dự án cho đến khi có hướng giải quyết từ UBND và các cơ quan chức năng tỉnh Quảng Ngãi. Công ty thực hiện trích lập dự phòng của dự án này là 4.957.028.905 VND.

b) Xây dựng cơ bản dở dang

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Dự án khu dân cư theo quy hoạch tại tỉnh Đồng Nai (1)	35.129.248.244	35.129.248.244	179.686.547.563	179.686.547.563
Cộng	35.129.248.244	35.129.248.244	179.686.547.563	179.686.547.563

	Năm nay
Số đầu năm	179.686.547.563
Chi phí phát sinh trong năm	23.155.544.294
Giảm trong năm (Thanh lý)	(167.712.843.613)
Số cuối năm	35.129.248.244

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PV2

Địa chỉ: Số 1 Phạm Văn Bạch, Phường Yên Hòa, Quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

(1): Là chi phí xây dựng cơ bản dở dang thuộc Dự án Khu dân cư theo quy hoạch tại tỉnh Đồng Nai theo các văn bản chính sau:

+ Quyết định số 1928/UBND-CN ngày 26/5/2014 của UBND tỉnh Đồng Nai chấp thuận đầu tư dự án phát triển Khu dân cư theo quy hoạch quy mô 9,991 ha tại xã Long Tân và xã Phú Hội, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai do Công ty Cổ phần Đầu tư PV2 làm chủ đầu tư;

+ Quyết định số 2384/QĐ-UBND ngày 12/09/2022 của UBND tỉnh Đồng Nai chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án Khu dân cư tại xã Long Tân và xã Phú Hội, điều chỉnh lần thứ 2; Quyết định số 2080/QĐ-UBND ngày 28/08/2023 của UBND tỉnh Đồng Nai chấp thuận chủ trương đầu tư điều chỉnh lần 3;

+ Quyết định số 2862/QĐ-UBND ngày 12/8/2020 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc 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, tỉnh Đồng Nai;

+ Quyết định số 876/QĐ-UBND ngày 7/3/2018 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc cho phép Công ty Cổ phần Đầu tư PV2 chuyển mục đích sử dụng đất;

+ Quyết định số 1299/QĐ-UBND ngày 02/06/2023 của UBND tỉnh Đồng Nai về điều chỉnh diện tích đất ghi tại Điều 1 văn bản số 876/QĐ-UBND ngày 7 tháng 3 năm 2018;

+ Quyết định số 1631/QĐ-UBND ngày 3/6/2024 của UBND tỉnh Đồng Nai quyết định việc giao đất, cho thuê đất cho Công ty Cổ phần Đầu tư PV2 để xây dựng khu dân cư theo quy hoạch tại xã Long Tân và xã Phú Hội, huyện Nhơn Trạch.

Ngày 30 tháng 12 năm 2024, Công ty đã ký Hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ Dự án số 01/2024/IIDCN và Phụ lục Hợp đồng 01 với Công ty Cổ phần Đầu tư Tây Tây Nam. Theo đó Công ty đã chuyển nhượng toàn bộ Dự án “Khu dân cư tại Xã Long Tân và Xã Phú Hội, huyện Nhơn Trạch” với Giá trị Hợp đồng chuyển nhượng 278.121.000.000 đồng (bằng chữ: Hai trăm bảy mươi tám tỷ một trăm hai mươi một triệu đồng). Trong đó Giá trị chuyển nhượng Quyền sử dụng đất 170.000.000.000 đồng, Tiền thuế sử dụng đất 28.521.000.000 đồng; Tiền đầu tư hạ tầng 79.600.000.000 đồng.

10. Phải trả người bán ngắn hạn

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Các nhà cung cấp khác	17.206.527	10.040.008
Cộng	<u>17.206.527</u>	<u>10.040.008</u>

11. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Công ty Cổ phần đầu tư Tây Tây Nam	-	150.000.000.000
BQL Dự án nhà máy lọc dầu Dung Quất	1.292.852.516	1.292.852.516
Cộng	<u>1.292.852.516</u>	<u>151.292.852.516</u>

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PV2

Địa chỉ: Số 1 Phạm Văn Bạch, Phường Yên Hòa, Quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**12. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước**

	Số đầu năm		Phát sinh trong năm		Số cuối năm	
	Phải nộp	Phải thu	Số phải nộp	Số đã nộp	Phải nộp	Phải thu
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	281.065.939	-	-	-	281.065.939
Thuế thu nhập cá nhân	113.471.356	-	163.075.938	(154.587.432)	121.959.862	-
Tiền thuê đất	-	-	22.644.515.000	-	22.644.515.000	-
Các loại thuế khác	25.418.413	-	3.000.000	(3.000.000)	25.418.413	-
Cộng	138.889.769	281.065.939	22.810.590.938	(157.587.432)	22.791.893.275	281.065.939

Quyết toán thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của Cơ quan thuế. Do việc áp dụng Luật và các quy định về thuế đối với nhiều loại giao dịch khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên Báo cáo tài chính có thể bị thay đổi theo quyết định của cơ quan thuế.

Thuế giá trị gia tăng

Công ty nộp thuế giá trị gia tăng theo phương pháp khấu trừ với thuế suất 8%; 10%.

Thuế thu nhập doanh nghiệp

Công ty phải nộp thuế thu nhập doanh nghiệp cho các khoản thu nhập tính thuế với thuế suất 20%.

Các loại thuế khác

Công ty kê khai và nộp theo qui định.

13. Phải trả ngắn hạn khác

	Số cuối năm	Số đầu năm
Kinh phí công đoàn	36.900.302	20.167.964
Bảo hiểm xã hội	7.805.420	17.750.420
Cổ tức, lợi nhuận phải trả	2.547.563.173	2.547.563.173
Các khoản phải trả ngắn hạn khác	259.280.702	227.512.580
Cộng	2.851.549.597	2.812.994.137

14. Quỹ khen thưởng, phúc lợi

	Số cuối năm	Số đầu năm
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	630.789.147	675.789.147
Quỹ thưởng Ban quản lý, điều hành	120.865.947	120.865.947
Cộng	751.655.094	796.655.094

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PV2

Địa chỉ: Số 1 Phạm Văn Bạch, Phường Yên Hòa, Quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội
BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024
Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

15. Vốn chủ sở hữu***Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu***

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư và phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
Số dư đầu năm trước	373.500.000.000	2.790.387.000	(3.546.600.829)	7.300.261.084	(143.820.148.233)	236.223.899.022
Lợi nhuận trong năm trước	-	-	-	-	8.563.443.608	8.563.443.608
Số dư cuối năm trước	373.500.000.000	2.790.387.000	(3.546.600.829)	7.300.261.084	(135.256.704.625)	244.787.342.630
Số dư đầu năm nay	373.500.000.000	2.790.387.000	(3.546.600.829)	7.300.261.084	(135.256.704.625)	244.787.342.630
Lợi nhuận trong năm nay	-	-	-	-	(14.209.750.154)	(14.209.750.154)
Số dư cuối năm nay	373.500.000.000	2.790.387.000	(3.546.600.829)	7.300.261.084	(149.466.454.779)	230.577.592.476

Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	Số cuối năm	Số đầu năm
Vốn đầu tư của Chủ sở hữu	373.500.300.000	373.500.000.000
Thặng dư vốn cổ phần	2.790.387.000	2.790.387.000
Cổ phiếu quỹ	(3.546.600.829)	(3.546.600.829)
Cộng	372.743.786.171	372.743.786.171

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PV2

Địa chỉ: Số 1 Phạm Văn Bạch, Phường Yên Hòa, Quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Cổ phiếu

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành		
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	37.350.000	37.350.000
- Cổ phiếu phổ thông	37.350.000	37.350.000
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu được mua lại	481.200	481.200
- Cổ phiếu phổ thông	481.200	481.200
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	36.868.800	36.868.800
- Cổ phiếu phổ thông	36.868.800	36.868.800
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND.

Mục đích trích lập các quỹ

- Quỹ đầu tư phát triển được dùng để mở rộng hoạt động kinh doanh hoặc đầu tư theo chiều sâu.
- Quỹ quỹ phúc lợi; Quỹ thưởng Ban điều hành, quản lý được trích từ lợi nhuận sau thuế TNDN của doanh nghiệp để dùng cho công tác khen thưởng, khuyến khích lợi ích vật chất, phục vụ nhu cầu phúc lợi công cộng, cải thiện và nâng cao đời sống vật chất, tinh thần của người lao động.

VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Doanh thu chuyên nhượng Dự án BĐS	150.000.000.000	-
Cộng	150.000.000.000	-

2. Giá vốn hàng bán

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Giá vốn của Dự án BĐS đã chuyển nhượng	167.712.843.613	-
Dự phòng chi phí dự án Dung Quất	-	4.957.028.905
Cộng	167.712.843.613	4.957.028.905

3. Doanh thu hoạt động tài chính

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Lãi tiền gửi, cho vay	2.327.822.100	1.234.578.813
Cổ tức, lợi nhuận được chia	3.004.316.915	2.272.576.644
Lãi bán chứng khoán	1.407.893.500	674.916.229
Lãi Hợp tác kinh doanh	6.135.954.082	12.053.898.228
Doanh thu tài chính khác	-	46.500.000
Cộng	12.875.986.597	16.282.469.914

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PV2Địa chỉ: Số 1 Phạm Văn Bạch, Phường Yên Hòa, Quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội
BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**4. Chi phí tài chính**

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Lãi bán chứng khoán	255.564.564	1.970.986.628
Dự phòng/(Hoàn nhập) dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh và tổn thất đầu tư	1.690.776.241	(6.349.986.949)
Chi phí tài chính khác	34.069.450	42.335.943
Cộng	<u>1.980.410.255</u>	<u>(4.336.664.378)</u>

5. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Chi phí cho nhân viên	5.152.900.374	4.101.204.890
Chi phí đồ dùng văn phòng	132.158.246	88.553.086
Chi phí khấu hao tài sản cố định	493.078.392	493.078.392
Thuế, phí và lệ phí	3.000.000	3.000.000
Dự phòng/(Hoàn nhập) dự phòng phải thu khó đòi	(500.000.000)	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.372.779.580	1.710.213.049
Các chi phí khác	734.566.291	701.149.134
Cộng	<u>7.388.482.883</u>	<u>7.097.198.551</u>

6. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp trong năm được dự tính như sau:

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	(14.209.750.154)	8.563.443.608
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận chịu thuế thu nhập doanh nghiệp:	(2.974.069.415)	(2.242.329.144)
- Các khoản điều chỉnh tăng	30.247.500	30.247.500
+ Chi phí khấu hao xe trên 1,6 tỷ	30.247.500	30.247.500
- Các khoản điều chỉnh giảm	(3.004.316.915)	(2.272.576.644)
+ Thu nhập từ cổ tức, lợi nhuận được chia	(3.004.316.915)	(2.272.576.644)
Thu nhập chịu thuế	(17.183.819.569)	6.321.114.464
Lãi các năm trước được chuyển	-	(6.321.114.464)
Thu nhập tính thuế	(17.183.819.569)	-
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp	20%	20%
Tổng thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	-	-

7. Lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	(14.209.750.154)	8.563.443.608
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông:	-	-
Lợi nhuận tính lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu	(14.209.750.154)	8.563.443.608
Số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm	36.868.800	36.868.800
Lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu	<u>(385,41)</u>	<u>232,27</u>

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PV2

Địa chỉ: Số 1 Phạm Văn Bạch, Phường Yên Hòa, Quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội
BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm được tính như sau:

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành đầu năm	36.868.800	36.868.800
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	36.868.800	36.868.800

8. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Chi phí nhân viên	5.156.900.374	4.101.204.890
Chi phí đồ dùng văn phòng	132.158.246	88.553.086
Chi phí khấu hao tài sản cố định	493.078.392	493.078.392
Hoàn nhập dự phòng	(500.000.000)	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.372.779.580	1.710.213.049
Chi phí khác	737.566.291	704.149.134
Cộng	7.392.482.883	7.097.198.551

VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

1. Giao dịch với các bên liên quan

Giao dịch với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan

Các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan gồm: các thành viên Hội đồng quản trị, Tổng Giám đốc, Kế toán trưởng và các thành viên mật thiết trong gia đình các cá nhân này.

Giao dịch với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản
Trong năm không phát sinh giao dịch với các thành viên quản lý chủ chốt.

Công nợ với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt

Tại ngày kết thúc năm tài chính Công ty không còn công nợ với các thành viên quản lý chủ chốt.

Thu nhập của các thành viên HĐQT và Tổng giám đốc như sau:

<u>Họ và tên</u>	<u>Chức Vụ</u>	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Ông Nguyễn Phúc Anh	Chủ tịch HĐQT	319.000.000	306.000.000
Ông Vũ Xuân Hân	Tổng Giám đốc kiêm thành viên HĐQT	696.500.000	780.240.000

2. Thông tin bộ phận

Thông tin bộ phận được trình bày theo lĩnh vực kinh doanh và khu vực địa lý. Báo cáo bộ phận chính yếu là theo lĩnh vực kinh doanh dựa trên cơ cấu tổ chức và quản lý nội bộ và hệ thống Báo cáo tài chính nội bộ của Công ty do các hoạt động kinh doanh của Công ty được tổ chức và quản lý theo tính chất của sản phẩm và dịch vụ do Công ty cung cấp với mỗi một bộ phận là một đơn vị kinh doanh cung cấp các sản phẩm khác nhau và phục vụ cho các thị trường khác nhau.

Lĩnh vực kinh doanh

Công ty có các lĩnh vực kinh doanh chính là dịch vụ. Trong năm Công ty không phát sinh doanh thu từ hoạt động kinh doanh

Khu vực địa lý

Toàn bộ hoạt động kinh doanh của Công ty diễn ra trên lãnh thổ Việt Nam.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PV2

Địa chỉ: Số 1 Phạm Văn Bạch, Phường Yên Hòa, Quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

3. Giá trị hợp lý của tài sản và nợ phải trả tài chính

	Giá trị sổ sách		Giá trị hợp lý	
	Số cuối năm	Số đầu năm	Số cuối năm	Số đầu năm
Tài sản tài chính				
Tiền và các khoản tương đương tiền	55.885.496.160	8.567.328.804	55.885.496.160	8.567.328.804
Chứng khoán kinh doanh	13.887.502.313	13.730.700.185	13.887.502.313	13.730.700.185
Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	42.550.000.000	21.550.000.000	42.550.000.000	21.550.000.000
Phải thu khách hàng	5.000.000	5.000.000	5.000.000	5.000.000
Các khoản phải thu khác	86.379.792.170	160.023.391.844	86.379.792.170	160.023.391.844
Tài sản tài chính sẵn sàng để bán	20.848.773.740	12.427.599.907	20.848.773.740	12.427.599.907
Cộng	219.556.564.383	216.304.020.740	219.556.564.383	216.304.020.740
Nợ phải trả tài chính				
Phải trả người bán	17.206.527	10.040.008	17.206.527	10.040.008
Các khoản phải trả khác	3.292.329.597	2.812.994.137	3.292.329.597	2.812.994.137
Cộng	3.309.536.124	2.823.034.145	3.309.536.124	2.823.034.145

Giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính được phản ánh theo giá trị mà công cụ tài chính có thể được chuyển đổi trong một giao dịch hiện tại giữa các bên có đầy đủ hiểu biết và mong muốn giao dịch.

Công ty sử dụng phương pháp và giả định sau để ước tính giá trị hợp lý:

- Giá trị hợp lý của tiền mặt, tiền gửi ngân hàng ngắn hạn, các khoản phải thu khách hàng, phải trả cho người bán và nợ phải trả ngắn hạn khác tương đương giá trị sổ sách của các khoản mục này do những công cụ này có kỳ hạn ngắn.
- Giá trị hợp lý của các khoản phải thu và cho vay có lãi suất cố định hoặc thay đổi được đánh giá dựa trên các thông tin như lãi suất, rủi ro, khả năng trả nợ và tính chất rủi ro liên quan đến khoản nợ. Trên cơ sở đánh giá này Công ty ước tính dự phòng cho phần có khả năng không thu hồi được.

Giá trị hợp lý của các tài sản tài chính sẵn sàng để bán được niêm yết trên thị trường chứng khoán là giá công bố giao dịch tại ngày kết thúc năm tài chính. Giá trị hợp lý của các tài sản tài chính sẵn sàng để bán chưa niêm yết được ước tính bằng các phương pháp định giá phù hợp.

4. Rủi ro tín dụng

Rủi ro tín dụng là rủi ro mà một bên tham gia trong hợp đồng không có khả năng thực hiện được nghĩa vụ của mình dẫn đến tổn thất về tài chính cho Công ty.

Công ty có các rủi ro tín dụng từ các hoạt động kinh doanh (chủ yếu đối với các khoản phải thu khách hàng) và hoạt động tài chính (tiền gửi ngân hàng, cho vay và các công cụ tài chính khác).

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PV2

Địa chỉ: Số 1 Phạm Văn Bạch, Phường Yên Hòa, Quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Phải thu khách hàng

Công ty giảm thiểu rủi ro tín dụng bằng cách chỉ giao dịch với các đơn vị có khả năng tài chính tốt, yêu cầu mở thư tín dụng đối với các đơn vị giao dịch lần đầu hay chưa có thông tin về khả năng tài chính và nhân viên kế toán công nợ thường xuyên theo dõi nợ phải thu để đôn đốc thu hồi. Trên cơ sở này và khoản phải thu của Công ty liên quan đến nhiều khách hàng khác nhau nên rủi ro tín dụng không tập trung vào một khách hàng nhất định.

Tiền gửi ngân hàng

Phần lớn tiền gửi ngân hàng của Công ty được gửi tại các ngân hàng lớn, có uy tín ở Việt Nam. Công ty nhận thấy mức độ tập trung rủi ro tín dụng đối với tiền gửi ngân hàng là thấp.

5. Rủi ro thanh khoản

Rủi ro thanh khoản là rủi ro Công ty gặp khó khăn khi thực hiện nghĩa vụ tài chính do thiếu tiền. Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm cao nhất trong quản lý rủi ro thanh khoản. Rủi ro thanh khoản của Công ty chủ yếu phát sinh từ việc các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính có các thời điểm đáo hạn lệch nhau.

Công ty quản lý rủi ro thanh khoản thông qua việc duy trì một lượng tiền và các khoản tương đương tiền phù hợp và các khoản vay ở mức mà Tổng Giám đốc cho là đủ để đáp ứng nhu cầu hoạt động của Công ty nhằm giảm thiểu ảnh hưởng của những biến động về luồng tiền.

Thời hạn thanh toán của các khoản nợ phải trả tài chính dựa trên các khoản thanh toán dự kiến theo hợp đồng chưa được chiết khấu như sau:

	<u>Từ 1 năm trở xuống</u>	<u>Trên 1 năm đến 5 năm</u>	<u>Trên 5 năm</u>	<u>Cộng</u>
Số cuối năm				
Phải trả người bán	17.206.527			17.206.527
Các khoản phải trả khác	3.292.329.597			3.292.329.597
Cộng	3.309.536.124	-	-	3.309.536.124
Số đầu năm				
Phải trả người bán	10.040.008			10.040.008
Các khoản phải trả khác	2.812.994.137			2.812.994.137
Cộng	2.823.034.145	-	-	2.823.034.145

Công ty cho rằng mức độ tập trung rủi ro đối với việc trả nợ là thấp. Công ty có khả năng thanh toán các khoản nợ đến hạn từ dòng tiền từ hoạt động kinh doanh và tiền thu từ các tài sản tài chính đáo hạn.

6. Rủi ro thị trường

Rủi ro thị trường là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của giá thị trường. Rủi ro thị trường bao gồm 3 loại: rủi ro ngoại tệ, rủi ro lãi suất và rủi ro về giá khác.

Các phân tích về độ nhạy trình bày dưới đây được lập trên cơ sở giá trị các khoản nợ thuần, tỷ lệ giữa các khoản nợ có lãi suất cố định và các khoản nợ có lãi suất thả nổi là không thay đổi.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PV2

Địa chỉ: Số 1 Phạm Văn Bạch, Phường Yên Hòa, Quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Rủi ro ngoại tệ

Rủi ro ngoại tệ là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của tỷ giá hối đoái.

Rủi ro lãi suất

Rủi ro lãi suất là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của lãi suất thị trường.

Rủi ro lãi suất của Công ty chủ yếu liên quan đến tiền và các khoản vay.

Công ty quản lý rủi ro lãi suất bằng cách phân tích tình hình thị trường để có được các lãi suất có lợi nhất và vẫn nằm trong giới hạn quản lý rủi ro của mình.

Rủi ro về giá khác

Rủi ro về giá khác là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của giá thị trường ngoài thay đổi của lãi suất và tỷ giá hối đoái.

7. Khả năng hoạt động liên tục

Mặc dù tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 khoản lỗ lũy kế của Công ty là (149.466.454.779) đồng chiếm 40,02 % vốn chủ sở hữu; Các khoản phải thu ngắn hạn khách hàng, phải thu ngắn hạn khác, phải thu dài hạn, hàng tồn kho, các khoản đầu tư tài chính dài hạn bị tổn thất và trích lập dự phòng lớn. Những điều kiện này chỉ ra sự tồn tại của yếu tố không chắc chắn trọng yếu có thể gây ra sự nghi ngờ về khả năng hoạt động liên tục của Công ty.

Tuy nhiên trong năm 2024 Công ty đã tích cực đưa các giải pháp nhằm triển khai các dự án để giải quyết tình trạng khó khăn tài chính của Công ty. Tại thời điểm 31 tháng 12 năm 2024, Công ty không có bất kỳ khoản nợ đến hạn nào không có khả năng thanh toán, tỷ lệ Nợ phải trả trên Tổng tài sản chiếm 10,91%/Tổng tài sản.

Từ các yếu tố này, Tổng Giám đốc Công ty cho rằng các vấn đề nêu trên sẽ không ảnh hưởng đến tính hoạt động liên tục của Công ty.

8. Thông tin so sánh

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính năm 2023 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán Nhân Tâm Việt.

Lập, ngày 29 tháng 03 năm 2025

Người lập biểu

Lê Thị Hương

Kế toán trưởng

Lê Thị Hương

Tổng Giám đốc



Vũ Xuân Hân

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PV2

Địa chỉ: Số 1 Phạm Văn Bạch, Phường Yên Hòa, Quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội
BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Phụ lục 01: Chi tiết các khoản nợ xấu và trích lập dự phòng nợ phải thu khó đòi

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Thời gian quá hạn	Giá gốc	Thời gian quá hạn	Giá gốc
Phải thu khách hàng ngắn hạn		21.034.000.000		21.594.000.000
Công ty Cổ phần Điện tử Viễn Thông Việt	quá hạn trên 3 năm	21.034.000.000	quá hạn trên 3 năm	21.594.000.000
Phải thu ngắn hạn khác		40.478.198.990		40.478.198.990
Công ty TNHH Hoàn Mỹ Gia	quá hạn trên 3 năm	39.333.903.021	quá hạn trên 3 năm	39.333.903.021
Lãi dự thu từ Hợp đồng Ủy thác đầu tư	quá hạn trên 3 năm	1.144.295.969	quá hạn trên 3 năm	1.144.295.969
Cộng dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		61.572.198.990		62.072.198.990
Phải thu dài hạn khác – Hợp đồng hợp tác kinh doanh		43.724.695.588		43.724.695.588
Công ty Cổ phần đầu tư Xây dựng 18	quá hạn trên 3 năm	26.600.000.000	quá hạn trên 3 năm	26.600.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Sao Đỏ	quá hạn trên 3 năm	15.000.000.000	quá hạn trên 3 năm	15.000.000.000
Công ty TNHH Chí Thành	quá hạn trên 3 năm	2.124.695.588	quá hạn trên 3 năm	2.124.695.588
Cộng dự phòng phải thu dài hạn khó đòi		43.724.695.588		43.724.695.588

