

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PV2**  
**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021 đã được kiểm toán bởi

**CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN NHÂN TÂM VIỆT**

## MỤC LỤC

| <u>Nội dung</u>   | <u>Trang</u> |
|---|--------------|
| Báo cáo của Tổng Giám đốc   | 2-4          |
| Báo cáo kiểm toán độc lập   | 5-6          |
| Báo cáo tài chính đã được kiểm toán   | 7-40         |
| Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2021                              | 7-10         |
| Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh năm 2021                                   | 11           |
| Báo cáo lưu chuyển tiền tệ năm 2021   | 12-13        |
| Bản thuyết minh Báo cáo tài chính năm 2021                                      | 14-39        |
| Phụ lục 01: Chi tiết các khoản nợ xấu và trích lập dự phòng nợ phải thu khó đòi | 40           |

## **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 2021 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 15 ngày 04 tháng 03 năm 2019.

*Vốn điều lệ theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp lần thứ 15: 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 : 043 6273 2659  
Fax : 043 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 2021, 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 40).

### **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 2021 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**

| <u>Họ và tên</u>         | <u>Chức vụ</u>      |
|--------------------------|---------------------|
| Ông Nguyễn Anh Tuấn      | Chủ tịch            |
| Ông Lâm Nhật Sơn         | Ủy viên             |
| Ông Vũ Xuân Hân          | Ủy viên thường trực |
| Ông Tôn Thiện Việt       | Ủy viên             |
| Ông Phan Trịnh Quốc Kiên | Ủy viên độc lập     |

**Tổng Giám đốc**

| <u>Họ và tên</u> | <u>Chức vụ</u> |
|------------------|----------------|
| Ông Vũ Xuân Hân  | Tổng Giám đốc  |

**Kiểm toán nội bộ**

| <u>Họ và tên</u>        | <u>Chức vụ</u> |
|-------------------------|----------------|
| 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 2021.

**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 và Ban quản trị 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 2021 khoản lỗ lũy kế của Công ty là 139.308.847.346 đồng chiếm 37,30% 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 2021 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 2021, 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 chỉ chiếm 36,84%/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 31/12/2021, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021, 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 30 tháng 03 năm 2022

**Tổng Giám đốc**



**Vũ Xuân Hân**

## **BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP**

### **Về Báo cáo tài chính năm 2021**

Kính 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 30 tháng 3 năm 2022 từ trang 07 đến trang 40, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2021, 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 2021 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 2021.
- Như đã nêu tại Thuyết minh số VII.7, tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 khoản lỗ lũy kế của Công ty là 139.308.847.346 đồng chiếm 37,30% 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 2021 Công ty không có bất kỳ khoản nợ đến hạn nào không có khả năng thanh toán. Từ các yếu tố này, Ban 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 30 tháng 3 năm 2022

**CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN NHÂN TÂM VIỆT**

**Phó Tổng Giám đốc**



**Nguyễn Thị Hạnh**

GCNĐKHNKT số: 1690-2018-124-1

**Kiểm toán viên**

**Phạm Văn Tuấn**

GCNĐKHNKT số: 4497-2018-124-1

**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 2021

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021

Đơn vị tính: VND

| TÀI SẢN   | Mã số      | Thuyết minh | Số cuối năm            | Số đầu năm             |
|---|------------|-------------|------------------------|------------------------|
| <b>A - TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>                         | <b>100</b> |             | <b>174.847.439.412</b> | <b>110.613.753.403</b> |
| <b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>        | <b>110</b> | <b>V.1</b>  | <b>4.592.636.446</b>   | <b>2.194.778.089</b>   |
| 1. Tiền   | 111        |             | 4.592.636.446          | 2.194.778.089          |
| 2. Các khoản tương đương tiền                       | 112        |             | -                      | -                      |
| <b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>                | <b>120</b> |             | <b>9.977.651.418</b>   | <b>3.185.752.794</b>   |
| 1. Chứng khoán kinh doanh                           | 121        | V.2a        | 10.810.402.944         | 3.135.752.794          |
| 2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh         | 122        | V.2a        | (882.751.526)          | -                      |
| 3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn                  | 123        | V.2b        | 50.000.000             | 50.000.000             |
| <b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>             | <b>130</b> |             | <b>158.564.727.562</b> | <b>103.552.578.171</b> |
| 1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng                 | 131        | V.3         | 21.599.000.000         | 21.599.000.000         |
| 2. Trả trước cho người bán ngắn hạn                 | 132        | V.4         | 477.136.364            | 557.216.364            |
| 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        | 198.760.542.688        | 144.368.313.297        |
| 7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi               | 137        |             | (62.271.951.490)       | (62.971.951.490)       |
| 8. Tài sản thiếu chờ xử lý                          | 139        |             | -                      | -                      |
| <b>IV. Hàng tồn kho</b>                             | <b>140</b> |             | <b>1.232.067.273</b>   | <b>1.218.440.000</b>   |
| 1. Hàng tồn kho                                     | 141        | V.6         | 26.181.793.599         | 26.168.166.326         |
| 2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho                   | 149        | V.6         | (24.949.726.326)       | (24.949.726.326)       |
| <b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>                     | <b>150</b> |             | <b>480.356.713</b>     | <b>462.204.349</b>     |
| 1. Chi phí trả trước ngắn hạn                       | 151        | V.7         | 63.043.273             | -                      |
| 2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ              | 152        |             | 136.247.501            | 181.138.410            |
| 3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước         | 153        |             | 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 2021

**Bảng cân đối kế toán (tiếp theo)**

| TÀI SẢN     |  | Mã số      | Thuyết minh | Số cuối năm            | Số đầu năm             |
|-------------|--|------------|-------------|------------------------|------------------------|
| <b>B-</b>   | <b>TÀI SẢN DÀI HẠN</b>                       | <b>200</b> |             | <b>206.318.238.058</b> | <b>209.482.742.158</b> |
| <b>I.</b>   | <b>Các khoản phải thu dài hạn</b>            | <b>210</b> |             | <b>5.170.916.003</b>   | <b>5.170.916.003</b>   |
| 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        | 48.895.611.591         | 48.895.611.591         |
| 7.          | Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi            | 219        | V.5b        | (43.724.695.588)       | (43.724.695.588)       |
| <b>II.</b>  | <b>Tài sản cố định</b>                       | <b>220</b> |             | <b>1.602.822.633</b>   | <b>2.244.093.769</b>   |
| 1.          | Tài sản cố định hữu hình                     | 221        | V.8         | 1.602.822.633          | 2.244.093.769          |
|             | <i>Nguyên giá</i>                            | 222        |             | 3.176.817.275          | 3.176.817.275          |
|             | <i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>                | 223        |             | (1.573.994.642)        | (932.723.506)          |
| 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)           |
| <b>III.</b> | <b>Bất động sản đầu tư</b>                   | <b>230</b> |             | <b>-</b>               | <b>4.500.000.000</b>   |
|             | <i>Nguyên giá</i>                            | 231        |             | -                      | 4.500.000.000          |
|             | <i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>                | 232        |             | -                      | -                      |
| <b>IV.</b>  | <b>Tài sản dở dang dài hạn</b>               | <b>240</b> |             | <b>182.814.365.002</b> | <b>165.858.691.109</b> |
| 1.          | Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn | 241        | V.9a        | 5.521.112.653          | 4.810.637.200          |
| 2.          | Chi phí xây dựng cơ bản dở dang              | 242        | V.9b        | 177.293.252.349        | 161.048.053.909        |
| <b>V.</b>   | <b>Đầu tư tài chính dài hạn</b>              | <b>250</b> |             | <b>16.730.134.420</b>  | <b>31.705.751.277</b>  |
| 1.          | Đầu tư vào công ty con                       | 251        |             | -                      | -                      |
| 2.          | Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết      | 252        | V.2c        | 490.000.000            | 490.000.000            |
| 3.          | Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác               | 253        | V.2c        | 24.464.050.000         | 39.464.050.000         |
| 4.          | Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn            | 254        | V.2c        | (8.223.915.580)        | (8.248.298.723)        |
| 5.          | Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn              | 255        |             | -                      | -                      |
| <b>VI.</b>  | <b>Tài sản dài hạn khác</b>                  | <b>260</b> |             | <b>-</b>               | <b>3.290.000</b>       |
| 1.          | Chi phí trả trước dài hạn                    | 261        |             | -                      | 3.290.000              |
| 2.          | Tài sản thuế thu nhập hoãn lại               | 262        |             | -                      | -                      |
| 3.          | Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn  | 263        |             | -                      | -                      |
| 4.          | Tài sản dài hạn khác                         | 268        |             | -                      | -                      |
|             | <b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>                     | <b>270</b> |             | <b>381.165.677.470</b> | <b>320.096.495.561</b> |

## 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 2021

#### Bảng cân đối kế toán (tiếp theo)

| NGUỒN VỐN   | Mã số      | Thuyết minh | Số cuối năm            | Số đầu năm            |
|---|------------|-------------|------------------------|-----------------------|
|   |            |             |                        |                       |
| <b>C - NỢ PHẢI TRẢ</b>                              | <b>300</b> |             | <b>140.430.477.561</b> | <b>83.607.057.108</b> |
| <b>I. Nợ ngắn hạn</b>                               | <b>310</b> |             | <b>140.430.477.561</b> | <b>83.607.057.108</b> |
| 1. Phải trả người bán ngắn hạn                      | 311        | V.10        | 49.361.050             | 10.000.000            |
| 2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn                | 312        | V.11        | 136.292.852.516        | 79.792.852.516        |
| 3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước              | 313        | V.12        | 74.770.039             | 103.366.465           |
| 4. Phải trả người lao động                          | 314        |             | 265.056.000            | -                     |
| 5. Chi phí phải trả ngắn hạn                        | 315        | V.13        | 85.454.620             | -                     |
| 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.14        | 2.859.328.242          | 2.835.183.033         |
| 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.15        | 803.655.094            | 865.655.094           |
| 13. Quỹ bình ổn giá                                 | 323        |             | -                      | -                     |
| 14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ      | 324        |             | -                      | -                     |
| <b>II. Nợ dài hạn</b>                               | <b>330</b> |             | -                      | -                     |
| 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 2021

Bảng cân đối kế toán (tiếp theo)

| NGUỒN VỐN                                       | Mã số      | Thuyết minh | Số cuối năm            | Số đầu năm             |
|---|------------|-------------|------------------------|------------------------|
| <b>D - NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>                 | <b>400</b> |             | <b>240.735.199.909</b> | <b>236.489.438.453</b> |
| <b>I. Vốn chủ sở hữu</b>                        | <b>410</b> | <b>V.16</b> | <b>240.735.199.909</b> | <b>236.489.438.453</b> |
| 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        |             | (139.308.847.346)      | (143.554.608.802)      |
| - LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước  | 421a       |             | (143.554.608.802)      | (144.395.826.751)      |
| - LNST chưa phân phối kỳ này                    | 421b       |             | 4.245.761.456          | 841.217.949            |
| 12. Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản            | 422        |             | -                      | -                      |
| <b>II. Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>           | <b>430</b> |             | <b>-</b>               | <b>-</b>               |
| 1. Nguồn kinh phí                               | 431        |             | -                      | -                      |
| 2. Nguồn kinh phí đã hình thành tài sản cố định | 432        |             | -                      | -                      |
| <b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>                      | <b>440</b> |             | <b>381.165.677.470</b> | <b>320.096.495.561</b> |

Người lập biểu

Lê Thị Hương

Kế toán trưởng

Lê Thị Hương

Lập, ngày 30 tháng 3 năm 2022

Tổng Giám đốc

CÔNG TY  
CỔ PHẦN  
ĐẦU TƯ  
PV2

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 2021

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**

Năm 2021

Đơn vị tính: VNĐ

| CHỈ TIÊU   | Mã số | Thuyết minh | Đơn vị tính: VNĐ |               |
|--|-------|-------------|------------------|---------------|
|  |       |             | Năm nay          | Năm trước     |
| 1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ          | 01    | VI.1        | 4.500.000.000    | 495.591.531   |
| 2. Các khoản giảm trừ doanh thu                    | 02    |             | -                | -             |
| 3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ | 10    |             | 4.500.000.000    | 495.591.531   |
| 4. Giá vốn hàng bán                                | 11    | VI.2        | 4.500.000.000    | 96.013.242    |
| 5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ   | 20    |             | -                | 399.578.290   |
| 6. Doanh thu hoạt động tài chính                   | 21    | VI.3        | 15.099.938.531   | 5.078.174.489 |
| 7. Chi phí tài chính                               | 22    | VI.4        | 5.704.593.981    | (903.885.903) |
| Trong đó: chi phí lãi vay                          | 23    |             | -                | -             |
| 8. Chi phí bán hàng                                | 25    |             | -                | -             |
| 9. Chi phí quản lý doanh nghiệp                    | 26    | VI.5        | 5.149.583.094    | 5.540.420.733 |
| 10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh        | 30    |             | 4.245.761.456    | 841.217.949   |
| 11. Thu nhập khác                                  | 31    |             | -                | -             |
| 12. Chi phí khác                                   | 32    |             | -                | -             |
| 13. Lợi nhuận khác                                 | 40    |             | -                | -             |
| 14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế              | 50    |             | 4.245.761.456    | 841.217.949   |
| 15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành   | 51    |             | -                | -             |
| 16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại    | 52    | VI.8        | -                | -             |
| 17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp       | 60    |             | 4.245.761.456    | 841.217.949   |
| 18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu                       | 70    | VI.7        | 115              | 23            |

Người lập biểu

Lê Thị Hương

Kế toán trưởng

Lê Thị Hương

Lập, ngày 30 tháng 3 năm 2022

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 2021

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**

(Theo phương pháp giá trị tiếp)

Năm 2021

Đơn vị tính: VND

| CHỈ TIÊU   | Mã số     | Thuyết minh | Đơn vị tính: VND     |                         |
|--|-----------|-------------|----------------------|-------------------------|
|  |           |             | Năm nay              | Năm trước               |
| <b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>  |           |             |                      |                         |
| 1. Lợi nhuận trước thuế  | 01        |             | 4.245.761.456        | 841.217.949             |
| 2. Điều chỉnh cho các khoản:   |           |             |                      |                         |
| - Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư  | 02        |             | 641.271.136          | 533.709.261             |
| - Các khoản dự phòng   | 03        |             | 158.368.383          | (1.906.994.561)         |
| - 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        |             | 1.981.973.172        | (2.009.815.453)         |
| - 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        |             | 7.027.374.147        | (2.541.882.804)         |
| - Tăng, giảm các khoản phải thu  | 09        |             | (53.442.430.654)     | (70.164.725.513)        |
| - Tăng, giảm hàng tồn kho  | 10        |             | (724.102.726)        | (843.465.644)           |
| - Tăng, giảm các khoản phải trả  | 11        |             | 56.885.420.453       | 37.615.900.903          |
| - Tăng, giảm chi phí trả trước   | 12        |             | (59.753.273)         | 40.726.911              |
| - Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh  | 13        |             | (7.674.650.150)      | 8.372.165.447           |
| - 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        |             | (62.000.000)         | (162.000.000)           |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>                                       | <b>20</b> |             | <b>1.949.857.797</b> | <b>(27.683.280.700)</b> |
| <b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>   |           |             |                      |                         |
| 1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác               | 21        |             | (17.070.026.268)     | (9.073.106.105)         |
| 2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác            | 22        |             | 4.500.000.000        | -                       |
| 3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác                                    | 23        |             | -                    | (11.000.000.000)        |
| 4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác                            | 24        |             | -                    | 11.000.000.000          |
| 5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác   | 25        |             | -                    | -                       |
| 6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác   | 26        |             | 10.197.769.000       | 976.469.840             |
| 7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia                                     | 27        |             | 2.820.257.828        | 2.119.655.453           |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>   | <b>30</b> |             | <b>448.000.560</b>   | <b>(5.976.980.812)</b>  |

## 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 2021

Báo cáo lưu chuyển tiền tệ (tiếp theo)

| CHỈ TIÊU   | Mã số     | Thuyết minh | Năm nay              |  | Năm trước               |  |
|--|-----------|-------------|----------------------|--|-------------------------|--|
|  |           |             |                      |  |                         |  |
| <b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>   |           |             |                      |  |                         |  |
| 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>             |  |                         |  |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần trong năm</b>   | <b>50</b> |             | <b>2.397.858.357</b> |  | <b>(33.660.261.512)</b> |  |
| <b>Tiền và tương đương tiền đầu năm</b>  | <b>60</b> | <b>V.1</b>  | <b>2.194.778.089</b> |  | <b>35.855.039.601</b>   |  |
| Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ                                    | 61        |             | -                    |  |                         |  |
| <b>Tiền và tương đương tiền cuối năm</b>   | <b>70</b> | <b>V.1</b>  | <b>4.592.636.446</b> |  | <b>2.194.778.089</b>    |  |

Người lập biểu

Lê Thị Hương

Kế toán trưởng

Lê Thị Hương

Lập, ngày 30 tháng 3 năm 2022

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 2021

## **BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Năm 2021

### **I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY**

- Hình thức sở hữu vốn** Công ty cổ phần.
- Lĩnh vực kinh doanh** Thương mại và Dịch vụ.
- Ngành nghề kinh doanh** Dịch vụ kinh doanh và đầu tư Bất động sản; Dịch vụ đầu tư tài chính
- Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường:** Trong vòng 12 tháng
- Số lượng người lao động tại ngày 31 tháng 12 năm 2021:** 8 lao động
- Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp trong năm tài chính có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính:** Không có
- Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên BCTC:** Số liệu Báo cáo tài chính năm 2021 hoàn toàn nhất quán và đảm bảo tính so sánh được với số liệu Báo cáo tài chính năm 2020.

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

- 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.
- 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**

- 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 tháng 12 năm 2014 của Bộ trưởng Bộ Tài chính và các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực và chế độ kế toán của Bộ Tài chính.
- Tuyên bố về việc tuân thủ chuẩn mực kế toán và chế độ kế toán**  
Ban 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 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.
- Hình thức kế toán áp dụng**  
Công ty sử dụng hình thức kế toán nhật ký chung trên máy vi tính.

## **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 2021

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

## **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**

#### *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 phí khoản đầu tư được ghi nhận theo giá trị hợp lý của tài sản phi tiền tệ tại thời điểm phát sinh.

### **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.

## **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 2021

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**

- Phải thu khác phản ánh các khoản phải thu không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua – bán.

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.
- Thành phẩm: bao gồm chi phí nguyên vật liệu, nhân công trực tiếp và chi phí sản xuất chung có liên quan tiếp được phân bổ dựa trên mức độ hoạt động bình thường chi phí quyền sử dụng đất, các chi phí trực tiếp và các chi phí chung có liên quan phát sinh trong quá trình đầu tư xây dựng thành phẩm bất động sản.
- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang: chỉ bao gồm chi phí nguyên vật liệu chính (hoặc yếu tố chi phí khác cho phù hợp).

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong kỳ 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.

## 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 2021

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

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 XDCBDD 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.

#### 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 2 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...

## **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 2021

**Báo thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**

### **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

#### ***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.

## **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 2021

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

### *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 kỳ 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.

#### **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 kỳ 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**

Phản 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 tai sản, cháy nổ...); chi phí bằng tiền khác (tiếp khách, hội nghị khách hàng...).



## 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 2021

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

#### 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.

##### *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.

## **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 2021

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**

*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 phải sinh (ngoại trừ các công cụ tài chính phải 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 phần 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 kỳ 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 đời dự kiến của công cụ tài chính hoặc ngắn hơn, nếu cần thiết, trở 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 từ được những lợi ích còn lại về tài sản của Công ty sau khi trừ đi toàn bộ nghĩa vụ.

## **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 2021

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**

#### **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                        | 140.471.469                 | 3.814.101                   |
| Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn | 4.452.164.977               | 2.190.963.988               |
| <b>Cộng</b>                     | <u><u>4.592.636.446</u></u> | <u><u>2.194.778.089</u></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 2021

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

## 2. Các khoản đầu tư tài chính

### a) Chứng khoán kinh doanh

Chi tiết Chứng khoán kinh doanh và dự phòng giảm giá 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 |
| <b>Cổ phiếu</b>   |                       |                      |                      |                      |                      |          |
| Công ty Cổ phần Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh (HCM) | 1.025.645.399         | 1.025.645.399        | -                    | -                    | -                    | -        |
| Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam (CTG)               | 1.174.370.247         | 1.044.560.700        | (129.809.547)        | -                    | -                    | -        |
| Công ty Cổ phần FPT (FPT)                               | 1.434.077.895         | 1.395.000.000        | (39.077.895)         | -                    | -                    | -        |
| Công ty Cổ phần Vinhomes (VHM)                          | 1.238.666.450         | 1.230.000.000        | (8.666.450)          | 1.139.907.305        | 1.139.907.305        | -        |
| Công ty Cổ phần Tập đoàn Hoa Sen (HSG)                  | -                     | -                    | -                    | 1.098.645.500        | 1.098.645.500        | -        |
| Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh (HDB)   | -                     | -                    | -                    | 897.199.989          | 897.199.989          | -        |
| Công ty Cổ phần Chứng Khoán Sài Gòn Hà Nội (SHS)        | 911.765.600           | 911.765.600          | -                    | -                    | -                    | -        |
| Công ty cổ phần Tập đoàn Hòa Phát (HPG)                 | 1.111.164.250         | 928.000.000          | (183.164.250)        | -                    | -                    | -        |
| Công ty Cổ phần Chứng khoán FPT (FTS)                   | 1.334.909.365         | 1.196.000.000        | (138.909.365)        | -                    | -                    | -        |
| Công ty Cổ phần Thép Nam Kim (NKG)                      | 1.290.933.500         | 968.750.000          | (322.183.500)        | -                    | -                    | -        |
| Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam (TCB)                 | 509.763.500           | 500.000.000          | (9.763.500)          | -                    | -                    | -        |
| Công ty Cổ phần Thủy điện Cần Đơn (SJD)                 | 779.106.738           | 727.929.719          | (51.177.019)         | -                    | -                    | -        |
| <b>Cộng</b>   | <b>10.810.402.944</b> | <b>9.927.651.418</b> | <b>(882.751.526)</b> | <b>3.135.752.794</b> | <b>3.135.752.794</b> | <b>-</b> |

## 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 2021

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

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

|                            | <u>Năm nay</u>       | <u>Năm trước</u> |
|----------------------------|----------------------|------------------|
| Số đầu năm                 | -                    | (912.945.277)    |
| Trích lập dự phòng bổ sung | (882.751.526)        | (3.079.209.448)  |
| Hoàn nhập dự phòng         | -                    | 3.992.154.725    |
| <b>Số cuối năm</b>         | <b>(882.751.526)</b> | <b>-</b>         |

#### b) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Là các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn 01 năm tại Ngân hàng TMCP Đông Nam Á.

#### c) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

|  | <u>Số cuối năm</u>    |                        | <u>Số đầu năm</u>     |                        |
|--|-----------------------|------------------------|-----------------------|------------------------|
|  | <u>Giá gốc</u>        | <u>Dự phòng</u>        | <u>Giá gốc</u>        | <u>Dự phòng</u>        |
| <b>Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết</b> | <b>490.000.000</b>    | <b>(184.404.357)</b>   | <b>490.000.000</b>    | <b>(208.787.500)</b>   |
| Công ty Cổ phần công nghệ Aladin (1)           | 490.000.000           | (184.404.357)          | 490.000.000           | (208.787.500)          |
| <b>Đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác</b>      | <b>24.464.050.000</b> | <b>(8.039.511.223)</b> | <b>39.464.050.000</b> | <b>(8.039.511.223)</b> |
| Công ty Cổ phần Fortika Nam Trung Yên (2)      | -                     | -                      | 15.000.000.000        | -                      |
| Hợp tác xã Công Nghiệp Đoàn Kết (3)            | 13.678.080.000        | (8.039.511.223)        | 13.678.080.000        | (8.039.511.223)        |
| Tổng Công ty Cổ phần Tái bảo hiểm- PVIRe (4)   | 10.785.970.000        | -                      | 10.785.970.000        | -                      |
| <b>Cộng</b>                                    | <b>24.954.050.000</b> | <b>(8.223.915.580)</b> | <b>39.954.050.000</b> | <b>(8.248.298.723)</b> |

(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): Khoản đầu tư góp vốn cùng 3 cổ đông khác thành lập Công ty Cổ phần Fortika Nam Trung Yên để cùng hợp tác đầu tư khai thác dự án tại Lô CN1 khu đô thị Trung Yên. Giá trị vốn đã góp 15 tỷ đồng tương đương 10% vốn điều lệ Công ty Cổ phần Fortika Nam Trung Yên. Đến thời điểm hiện tại, Công ty đã thanh lý khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Fortika Nam Trung Yên.

(3): Khoản đầu tư góp vốn vào 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 6 năm 2021, Công ty đã góp 13.678.080.000 VND tương đương 26,582% vốn điều lệ. Giá trị dự phòng được trích lập nêu trên là số đã trích từ năm 2014. Năm 2021, Đại hội thành viên thường niên HTX đã thông qua phương án phân phối lợi nhuận năm 2020 và kế hoạch kinh doanh năm 2021 tiếp tục có lãi và Công ty Cổ phần đầu tư PV2 đã được thanh toán cổ tức năm 2020 số tiền là 76.997.174 VND.

(4): Công ty Cổ phần Đầu tư PV2 sở hữu 1.078.597 cổ phần của Tổng Công ty Cổ phần Tái bảo hiểm - PVIRe với tổng giá trị 10.785.970.000 đồng chiếm 1,48% vốn điều lệ. Trong đó Số lượng cổ phần tự do chuyển nhượng là 1.078.597 cổ phần, số lượng cổ phần hạn chế chuyển nhượng là 0

## 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 2021

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

cổ phần. Giá trị sổ sách của khoản đầu tư này tính đến ngày 30 tháng 6 năm 2021 theo Báo cáo tài chính của Tổng Công ty Cổ phần Tái Bảo hiểm PVI là 10.785.970.000 đồng.

#### 3. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

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

(1) Đối với khoản phải thu Công ty Cổ phần Điện tử Viễn thông Việt, Công ty đã làm thủ tục khởi kiện yêu cầu phía Ngân hàng bảo lãnh phải thanh toán toàn bộ số tiền này. Hiện vụ kiện đang trong quá trình thụ lý hồ sơ của tòa án. Công ty đã đánh giá khả năng thu hồi và trích lập dự phòng cho toàn bộ khoản phải thu này.

#### 4. Trả trước cho người bán ngắn hạn

|   | Số cuối năm        | Số đầu năm         |
|---|--------------------|--------------------|
| Văn Phòng Luật Sư Phan Hữu Thức               | -                  | 55.000.000         |
| 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        |
| Các nhà cung cấp khác                         | 63.500.000         | 88.580.000         |
| <b>Cộng</b>                                   | <b>477.136.364</b> | <b>557.216.364</b> |



**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 2021

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

**5. Các khoản phải thu khác****a) Ngắn hạn**

|  | Số cuối năm            |                         | Số đầu năm             |                         |
|--|------------------------|-------------------------|------------------------|-------------------------|
|  | Giá trị                | Dự phòng                | Giá trị                | Dự phòng                |
| <b>Phải thu các tổ chức và cá nhân khác</b>            | <b>198.697.792.188</b> | <b>(40.677.951.490)</b> | <b>144.368.313.297</b> | <b>(41.377.951.490)</b> |
| 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)                           | 39.533.655.521         | (39.533.655.521)        | 40.233.655.521         | (40.233.655.521)        |
| 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  | 1.748.775.062          | -                       | 2.790.238.737          | -                       |
| Công ty TNHH Đầu tư xây dựng và công nghệ Minh Nam (3) | 150.000.000.000        | -                       | -                      | -                       |
| Lãi hợp tác kinh doanh                                 | 1.669.495.891          | -                       | -                      | -                       |
| Ông Hoàng Long   | 4.273.462.795          | -                       | -                      | -                       |
| Phải thu Hợp tác kinh doanh Ông Hà Văn Trờ             | -                      | -                       | 99.919.500.000         | -                       |
| Các khoản phải thu ngắn hạn khác                       | 233.306.765            | -                       | 123.072.385            | -                       |
| <b>Cộng</b>  | <b>198.760.542.688</b> | <b>(40.677.951.490)</b> | <b>144.368.313.297</b> | <b>(41.377.951.490)</b> |

(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/CNMMN 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 2019 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 Hoàn Mỹ Gia đã ngừng hoạt động. Công ty đã trích lập 100% dự phòng phải thu khó đòi đối với khoản nợ này. Trong năm 2021, Công ty đã thu hồi được 700.000.000 đồng và hoàn nhập dự phòng số tiền trên.

(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.

(3): Là khoản phải thu từ Hợp đồng góp vốn kinh doanh số 1611/2021/HĐGVKD-PV2-MINHNAM ký ngày 16/11/2021 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 là 150.000.000.000 đồng. Lãi suất 10%/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 2021

**Bán thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)****b) Dài hạn**

|   | Số cuối năm           |                         | Số đầu năm            |                         |
|---|-----------------------|-------------------------|-----------------------|-------------------------|
|   | Giá trị               | Dự phòng                | Giá trị               | Dự phòng                |
| Phải thu từ Hợp đồng Hợp tác kinh doanh         | 43.724.695.588        | (43.724.695.588)        | 43.724.695.588        | (43.724.695.588)        |
| Công ty Cổ phần đầu tư Xây dựng 18 (1)          | 26.600.000.000        | (26.600.000.000)        | 26.600.000.000        | (26.600.000.000)        |
| Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Sao Đỏ (2) | 15.000.000.000        | (15.000.000.000)        | 15.000.000.000        | (15.000.000.000)        |
| Công ty TNHH Chí Thành (3)                      | 2.124.695.588         | (2.124.695.588)         | 2.124.695.588         | (2.124.695.588)         |
| Ký quỹ ký cược dài hạn                          | 80.916.003            | -                       | 80.916.003            | -                       |
| Công ty TNHH Đầu tư Long Hội (4)                | 5.090.000.000         | -                       | 5.090.000.000         | -                       |
| <b>Cộng</b>                                     | <b>48.895.611.591</b> | <b>(43.724.695.588)</b> | <b>48.895.611.591</b> | <b>(43.724.695.588)</b> |

(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 30/6/2021, 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 2018, 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.

## 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 2021

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

(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 2021, Công ty Cổ phần đầu tư Tây Tây Nam đã thanh toán số tiền 135.000.000.000 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)

#### 6. Hàng tồn kho

|   | Số cuối năm           |                         | Số đầu năm            |                         |
|---|-----------------------|-------------------------|-----------------------|-------------------------|
|   | Giá trị               | Dự phòng                | Giá trị               | Dự phòng                |
| Công cụ, dụng cụ  | 13.627.273            | -                       | -                     | -                       |
| 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> | <i>487.493.000</i>    | <i>(487.493.000)</i>    | <i>487.493.000</i>    | <i>(487.493.000)</i>    |
| <i>Khu đất tại Xã Phú Ngọc, huyện Định Quán, tỉnh Đồng Nai (2)</i>                    | <i>25.680.673.326</i> | <i>(24.462.233.326)</i> | <i>25.680.673.326</i> | <i>(24.462.233.326)</i> |
| <b>Cộng</b>   | <b>26.181.793.599</b> | <b>(24.949.726.326)</b> | <b>26.168.166.326</b> | <b>(24.949.726.326)</b> |

(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 BDS 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 BDS trên do hết thời hạn của Hợp đồng quản lý BDS nhưng phía đối tác chưa hoàn trả số tiền đặt cọc cho Công ty. Giá trị của BDS 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/m<sup>2</sup> để trích lập dự phòng Giảm giá Hàng hóa BDS này.

**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 2021

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

**7. Chi phí trả trước ngắn hạn**

Là chi phí công cụ dụng cụ chờ phân bổ.

**8. Tăng giảm tài sản cố định hữu hình**

|  | Phương tiện vận tải, truyền dẫn | Thiết bị, dụng cụ quản lý | Cộng                 |
|--|---------------------------------|---------------------------|----------------------|
| <b>Nguyên giá</b>                            |                                 |                           |                      |
| Số đầu năm                                   | 2.864.586.364                   | 312.230.911               | 3.176.817.275        |
| <b>Số cuối năm</b>                           | <b>2.864.586.364</b>            | <b>312.230.911</b>        | <b>3.176.817.275</b> |
| <i>Trong đó:</i>                             |                                 |                           |                      |
| <i>Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng</i> | -                               | 250.958.184               | 250.958.184          |
| <b>Giá trị hao mòn</b>                       |                                 |                           |                      |
| Số đầu năm                                   | 656.235.019                     | 276.488.487               | 932.723.506          |
| Khấu hao trong năm                           | 620.846.894                     | 20.424.242                | 641.271.136          |
| <b>Số cuối năm</b>                           | <b>1.277.081.913</b>            | <b>296.912.729</b>        | <b>1.573.994.642</b> |
| <b>Giá trị còn lại</b>                       |                                 |                           |                      |
| Số đầu năm                                   | 2.208.351.345                   | 35.742.424                | 2.244.093.769        |
| <b>Số cuối năm</b>                           | <b>1.587.504.451</b>            | <b>15.318.182</b>         | <b>1.602.822.633</b> |

**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> | 5.521.112.653          | 5.521.112.653        | 4.810.637.200          |
| <b>Cộng</b> | <b>5.521.112.653</b>  | <b>5.521.112.653</b>   | <b>4.810.637.200</b> | <b>4.810.637.200</b>   |

(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. Ban Tổng Giám đốc đã đánh giá và tin tưởng Công ty hoàn toàn có khả năng thực hiện thành công Dự án này.

**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 |
|             | <i>Dự án khu dân cư theo quy hoạch tại tỉnh Đồng Nai (1)</i> | 177.293.252.349        | 177.293.252.349        | 161.048.053.909        |
| <b>Cộng</b> | <b>177.293.252.349</b>                                       | <b>177.293.252.349</b> | <b>161.048.053.909</b> | <b>161.048.053.909</b> |

|                             | Năm nay                |
|-----------------------------|------------------------|
| Số đầu năm                  | 161.048.053.909        |
| Chi phí phát sinh trong năm | 16.245.198.440         |
| <b>Số cuối năm</b>          | <b>177.293.252.349</b> |

## 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 2021

**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. Ngày 28 tháng 5 năm 2014, Ủy ban nhân dân huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai đã có văn bản số 1928/UBND-CN về việc chấp thuận chủ trương đầu tư Dự án phát triển Khu dân cư theo quy hoạch với quy mô 99.910 m<sup>2</sup> tại xã Long Tân và xã Phú Hội, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai do Công ty làm chủ đầu tư. Theo đó, Dự án được thực hiện từ quý I năm 2014 đến quý IV năm 2019. Ngày 06 tháng 01 năm 2015 UBND tỉnh Đồng Nai đã ban hành Quyết định số 13/QĐ-UBND phê duyệt việc chuyển đổi mục đích Dự án từ Xây dựng nhà ở thương mại sang nhà ở xã hội. Ngày 23 tháng 1 năm 2017 UBND tỉnh Đồng Nai đã ký quyết định số 283/QĐ-UBND phê duyệt điều chỉnh tổng thể quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 khu dân cư.

Năm 2019, đơn vị đã được Ủy ban Nhân Dân tỉnh Đồng Nai cấp giấy phép khai thác đất tận thu và thực hiện bán và ghi nhận doanh thu của Khối lượng đất đã được cấp phép khai thác. Tham chiếu thuyết minh số VI.1

#### 10. Phải trả người bán ngắn hạn

|                   | <u>Số cuối năm</u>       | <u>Số đầu năm</u>        |
|-------------------|--------------------------|--------------------------|
| Nhà cung cấp khác | 49.361.050               | 10.000.000               |
| <b>Cộng</b>       | <b><u>49.361.050</u></b> | <b><u>10.000.000</u></b> |

#### 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  | 135.000.000.000               | 78.500.000.000               |
| BQL Dự án nhà máy lọc dầu Dung Quất | 1.292.852.516                 | 1.292.852.516                |
| <b>Cộng</b>                         | <b><u>136.292.852.516</u></b> | <b><u>79.792.852.516</u></b> |

**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 2021

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               | Bù trừ              | Phải nộp          | Phải thu           |
| Thuế GTGT hàng bán nội địa | 63.125.827         | -                  | -                     | -                       | (63.125.827)        | -                 | -                  |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp | -                  | 281.065.939        | -                     | -                       | -                   | -                 | 281.065.939        |
| Thuế thu nhập cá nhân      | 14.822.225         | -                  | 162.475.414           | (127.946.013)           | -                   | 49.351.626        | -                  |
| Tiền thuế đất              | -                  | -                  | 14.730.108.074        | (14.730.108.074)        | -                   | -                 | -                  |
| Các loại thuế khác         | 25.418.413         | -                  | 35.378.681            | (35.378.681)            | -                   | 25.418.413        | -                  |
| <b>Cộng</b>                | <b>103.366.465</b> | <b>281.065.939</b> | <b>14.927.962.169</b> | <b>(14.893.432.768)</b> | <b>(63.125.827)</b> | <b>74.770.039</b> | <b>281.065.939</b> |

**Thuế giá trị gia tăng**

Công ty nộp thuế giá trị gia tăng theo phương pháp khấu trừ với thuế suất 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               | 113.198.524          | 99.454.696           |
| Bảo hiểm xã hội                  | 3.585.540            | 146.820              |
| Cổ tức, lợi nhuận phải trả       | 2.555.397.423        | 2.556.062.423        |
| Các khoản phải trả ngắn hạn khác | 187.146.755          | 179.519.094          |
| <b>Cộng</b>                      | <b>2.859.328.242</b> | <b>2.835.183.033</b> |

**14. Quỹ khen thưởng, phúc lợi**

|                                   | Số cuối năm        | Số đầu năm         |
|-----------------------------------|--------------------|--------------------|
| Quỹ khen thưởng, phúc lợi         | 682.789.147        | 744.789.147        |
| Quỹ thưởng Ban quản lý, điều hành | 120.865.947        | 120.865.947        |
| <b>Cộng</b>                       | <b>803.655.094</b> | <b>865.655.094</b> |



**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 2021

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

**15. Vốn chủ sở hữu**

|                             | <b>Vốn đầu tư của<br/>chủ sở hữu</b> | <b>Thặng dư vốn<br/>cổ phần</b> | <b>Cổ phiếu quỹ</b>    | <b>Quỹ đầu tư và<br/>phát triển</b> | <b>Lợi nhuận<br/>sau thuế<br/>chưa phân phối</b> | <b>Cộng</b>            |
|-----------------------------|--------------------------------------|---------------------------------|------------------------|-------------------------------------|--|------------------------|
| Số dư đầu năm trước         | 373.500.000.000                      | 2.790.387.000                   | (3.546.600.829)        | 7.300.261.084                       | (144.395.826.751)                                | 235.648.220.504        |
| Lợi nhuận trong năm trước   | -                                    | -                               | -                      | -                                   | 841.217.949                                      | 841.217.949            |
| <b>Số dư cuối năm trước</b> | <b>373.500.000.000</b>               | <b>2.790.387.000</b>            | <b>(3.546.600.829)</b> | <b>7.300.261.084</b>                | <b>(143.554.608.802)</b>                         | <b>236.489.438.453</b> |
| Số dư đầu năm nay           | 373.500.000.000                      | 2.790.387.000                   | (3.546.600.829)        | 7.300.261.084                       | (143.554.608.802)                                | 236.489.438.453        |
| Lợi nhuận trong năm nay     | -                                    | -                               | -                      | -                                   | 4.245.761.456                                    | 4.245.761.456          |
| <b>Số dư cuối năm nay</b>   | <b>373.500.000.000</b>               | <b>2.790.387.000</b>            | <b>(3.546.600.829)</b> | <b>7.300.261.084</b>                | <b>(139.308.847.346)</b>                         | <b>240.735.199.909</b> |

## 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 2021

Bán thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

#### Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

|                           | <u>Số cuối năm</u>            | <u>Số đầu năm</u>             |
|---------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| Vốn đầu tư của Chủ sở hữu | 373.500.000.000               | 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)               |
| <b>Cộng</b>               | <b><u>372.743.786.171</u></b> | <b><u>372.743.786.171</u></b> |

#### 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.

## 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 2021

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

## 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 cung cấp dịch vụ           | -                           | 495.591.532               |
| Doanh thu bán hàng hóa, bất động sản | 4.500.000.000               | -                         |
| <b>Cộng</b>                          | <b><u>4.500.000.000</u></b> | <b><u>495.591.532</u></b> |

### 2. Giá vốn hàng bán

|                                    | <u>Năm nay</u>              | <u>Năm trước</u>         |
|------------------------------------|-----------------------------|--------------------------|
| Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp    | -                           | 96.013.242               |
| Giá vốn của hàng hóa, bất động sản | 4.500.000.000               | -                        |
| <b>Cộng</b>                        | <b><u>4.500.000.000</u></b> | <b><u>96.013.242</u></b> |

### 3. Doanh thu hoạt động tài chính

|                             | <u>Năm nay</u>               | <u>Năm trước</u>            |
|-----------------------------|------------------------------|-----------------------------|
| Lãi tiền gửi, cho vay       | 12.768.154                   | 403.055.480                 |
| Cổ tức, lợi nhuận được chia | 2.807.489.674                | 1.606.759.973               |
| Lãi bán chứng khoán         | 3.030.502.699                | 2.358.856.296               |
| Lãi Hợp tác kinh doanh      | 9.165.552.426                | -                           |
| Doanh thu tài chính khác    | 83.625.578                   | 709.502.740                 |
| <b>Cộng</b>                 | <b><u>15.099.938.531</u></b> | <b><u>5.078.174.489</u></b> |

### 4. Chi phí tài chính

|  | <u>Năm nay</u>              | <u>Năm trước</u>            |
|--|-----------------------------|-----------------------------|
| Lỗ bán chứng khoán   | -                           | 968.022.961                 |
| Dự phòng/(Hoàn nhập) dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh và tổn thất đầu tư | 858.368.383                 | (1.906.994.561)             |
| Lỗ thanh lý các khoản đầu tư ngắn hạn, dài hạn khác                              | 4.802.231.000               | -                           |
| Chi phí tài chính khác   | 43.994.598                  | 35.085.697                  |
| <b>Cộng</b>  | <b><u>5.704.593.981</u></b> | <b><u>(903.885.903)</u></b> |

## 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 2021

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

#### 5. Chi phí quản lý doanh nghiệp

|  | <u>Năm nay</u>              | <u>Năm trước</u>            |
|--|-----------------------------|-----------------------------|
| Chi phí cho nhân viên                          | 3.022.466.730               | 2.971.233.340               |
| Chi phí đồ dùng văn phòng                      | 10.829.545                  | 127.535.897                 |
| Chi phí khấu hao tài sản cố định               | 641.271.136                 | 533.709.261                 |
| Thuế, phí và lệ phí                            | 3.000.000                   | 3.000.000                   |
| Dự phòng/(Hoàn nhập) dự phòng phải thu khó đòi | (700.000.000)               | -                           |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài                      | 1.256.754.090               | 1.031.239.722               |
| Các chi phí khác                               | 915.261.593                 | 873.702.513                 |
| <b>Cộng</b>                                    | <b><u>5.149.583.094</u></b> | <b><u>5.540.420.733</u></b> |

#### 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  | 4.245.761.456   | 841.217.949      |
| Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận chịu thuế thu nhập doanh nghiệp: | (2.777.242.174) | (1.576.512.473)  |
| - 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  | (2.807.489.674) | (1.606.759.973)  |
| + Thu nhập từ cổ tức, lợi nhuận được chia  | (2.807.489.674) | (1.606.759.973)  |
| Thu nhập chịu thuế   | 1.468.519.282   | (735.294.524)    |
| Lỗi các năm trước được chuyển  | (1.468.519.282) | -                |
| Thu nhập tính thuế   | -               | (735.294.524)    |
| Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp   | 20%             | 20%              |
| <b>Tổng thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp</b>  | <b>-</b>        | <b>-</b>         |

#### 7. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

|  | <u>Năm nay</u>    | <u>Năm trước</u> |
|--|-------------------|------------------|
| Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp   | 4.245.761.456     | 841.217.949      |
| 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 trên cổ phiếu  | 4.245.761.456     | 841.217.949      |
| Số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm  | 36.868.800        | 36.868.800       |
| <b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>  | <b><u>115</u></b> | <b><u>23</u></b> |

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               |
| <b>Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm</b> | <b><u>36.868.800</u></b> | <b><u>36.868.800</u></b> |

## 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 2021

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

#### 8. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

|                                  | <u>Năm nay</u>              | <u>Năm trước</u>            |
|----------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| Chi phí nhân viên                | 3.022.466.730               | 2.971.233.340               |
| Chi phí đồ dùng văn phòng        | 10.829.545                  | 176.935.897                 |
| Chi phí khấu hao tài sản cố định | 641.271.136                 | 533.709.261                 |
| Hoàn nhập dự phòng               | (700.000.000)               | -                           |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài        | 1.256.754.090               | 1.031.239.722               |
| Chi phí khác                     | 918.261.593                 | 923.315.755                 |
| <b>Cộng</b>                      | <b><u>5.149.583.094</u></b> | <b><u>5.636.433.975</u></b> |

## 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 lý chủ chốt*

|                  | <u>Năm nay</u> | <u>Năm trước</u> |
|------------------|----------------|------------------|
| Tạm ứng          | 31.860.000.000 | 36.400.000.000   |
| Thu tiền tạm ứng | 31.860.000.000 | 36.400.000.000   |

#### *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 2021</u> |
|------------------|------------------------------------|-----------------|
| Ông Vũ Xuân Hân  | Tổng giám đốc kiêm thành viên HĐQT | 312.000.000     |

### 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.

#### *Khu vực địa lý*

Toàn bộ hoạt động kinh doanh của Công ty là 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 2021

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 kỳ             | Số đầu năm             | Số cuối kỳ             | Số đầu năm             |
| <b>Tài sản tài chính</b>                  |                        |                        |                        |                        |
| Tiền và các khoản tương đương tiền        | 4.592.636.446          | 2.194.778.089          | 4.592.636.446          | 2.194.778.089          |
| Chứng khoán kinh doanh                    | 9.927.651.418          | 3.135.752.794          | 9.927.651.418          | 3.135.752.794          |
| Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn | 50.000.000             | 50.000.000             | 50.000.000             | 50.000.000             |
| Phải thu khách hàng                       | -                      | -                      | -                      | -                      |
| Các khoản phải thu khác                   | 163.253.507.201        | 108.161.277.810        | 163.253.507.201        | 108.161.277.810        |
| Tài sản tài chính sẵn sàng để bán         | 16.730.134.420         | 31.705.751.277         | 16.730.134.420         | 31.705.751.277         |
| <b>Cộng</b>                               | <b>194.553.929.485</b> | <b>145.247.559.970</b> | <b>194.553.929.485</b> | <b>145.247.559.970</b> |
| <b>Nợ phải trả tài chính</b>              |                        |                        |                        |                        |
| Phải trả người bán                        | 49.361.050             | 10.000.000             | 49.361.050             | 10.000.000             |
| Các khoản phải trả khác                   | 3.124.384.242          | 2.835.183.033          | 3.124.384.242          | 2.835.183.033          |
| <b>Cộng</b>                               | <b>3.173.745.292</b>   | <b>2.845.183.033</b>   | <b>3.173.745.292</b>   | <b>2.845.183.033</b>   |

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 2021

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.

Ban 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 Ban 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<br/>xuống</u> | <u>Trên 1 năm đến<br/>5 năm</u> | <u>Trên 5 năm</u> | <u>Cộng</u>          |
|-------------------------|-------------------------------|---------------------------------|-------------------|----------------------|
| <b>Số cuối kỳ</b>       |                               |                                 |                   |                      |
| Phải trả người bán      | 49.361.050                    | -                               | -                 | 49.361.050           |
| Các khoản phải trả khác | 3.124.384.242                 | -                               | -                 | 3.124.384.242        |
| <b>Cộng</b>             | <b>3.173.745.292</b>          | -                               | -                 | <b>3.173.745.292</b> |
| <b>Số đầu năm</b>       |                               |                                 |                   |                      |
| Phải trả người bán      | 10.000.000                    | -                               | -                 | 10.000.000           |
| Các khoản phải trả khác | 2.835.183.033                 | -                               | -                 | 2.835.183.033        |
| <b>Cộng</b>             | <b>2.845.183.033</b>          | -                               | -                 | <b>2.845.183.033</b> |

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 2021

Bán 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 2021 khoản lỗ lũy kế của Công ty là 139.308.847.346 đồng chiếm 37,30% 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 năm 2021 Công ty đang tích cực đưa các giải pháp nhằm triển khai có hiệu quả các lô đất tại Đồng Nai để giải quyết tình trạng khó khăn tài chính của Công ty. Tại thời điểm 31 tháng 12 năm 2021, 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 hầu như không đáng kể (chiếm 36,84%/tổng Tài sản).

Từ các yếu tố này, Ban 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 đầu năm là số liệu trên Báo cáo tài chính năm 2020 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán Nhân Tâm Việt.

Lập ngày 30 tháng 3 năm 2022

Người lập biểu

Lê Thị Hương

Kế toán trưởng

Lê Thị Hương

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 2021

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               | Dự phòng                | Thời gian quá hạn  | Giá gốc               | Dự phòng                |
| <b>Phải thu khách hàng ngắn hạn</b>                        |                    | <b>21.594.000.000</b> | <b>(21.594.000.000)</b> |                    | <b>21.594.000.000</b> | <b>(21.594.000.000)</b> |
| Công ty Cổ phần Điện tử Viễn Thông Việt                    | quá hạn trên 3 năm | 21.594.000.000        | (21.594.000.000)        | quá hạn trên 3 năm | 21.594.000.000        | (21.594.000.000)        |
| <b>Phải thu ngắn hạn khác</b>                              |                    | <b>40.677.951.490</b> | <b>(40.677.951.490)</b> |                    | <b>41.377.951.490</b> | <b>(41.377.951.490)</b> |
| Công ty TNHH Hoàn Mỹ Gia                                   | quá hạn trên 3 năm | 39.533.655.521        | (39.533.655.521)        | quá hạn trên 3 năm | 40.233.655.521        | (40.233.655.521)        |
| Lãi dự thu từ Hợp đồng Ủy thác đầu tư                      | quá hạn trên 3 năm | 1.144.295.969         | (1.144.295.969)         | quá hạn trên 3 năm | 1.144.295.969         | (1.144.295.969)         |
| <b>Cộng dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi</b>             |                    | <b>62.271.951.490</b> | <b>(62.271.951.490)</b> |                    | <b>62.971.951.490</b> | <b>(62.971.951.490)</b> |
| <b>Phải thu dài hạn khác – Hợp đồng hợp tác kinh doanh</b> |                    | <b>43.724.695.588</b> | <b>(43.724.695.588)</b> |                    | <b>43.724.695.588</b> | <b>(43.724.695.588)</b> |
| Công ty Cổ phần đầu tư Xây dựng 18                         | quá hạn trên 3 năm | 26.600.000.000        | (26.600.000.000)        | quá hạn trên 3 năm | 26.600.000.000        | (26.600.000.000)        |
| Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Sao Đỏ                | quá hạn trên 3 năm | 15.000.000.000        | (15.000.000.000)        | quá hạn trên 3 năm | 15.000.000.000        | (15.000.000.000)        |
| Công ty TNHH Chí Thành                                     | quá hạn trên 3 năm | 2.124.695.588         | (2.124.695.588)         | quá hạn trên 3 năm | 2.124.695.588         | (2.124.695.588)         |
| <b>Cộng dự phòng phải thu dài hạn khó đòi</b>              |                    | <b>43.724.695.588</b> | <b>(43.724.695.588)</b> |                    | <b>43.724.695.588</b> | <b>(43.724.695.588)</b> |