

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PV2

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 4 NĂM 2023

Báo cáo gồm có:

- Bảng cân đối kế toán
- Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh
- Báo cáo lưu chuyển tiền tệ
- Thuyết minh báo cáo tài chính

Hà nội, ngày 19 tháng 01 năm 2024

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 2023

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		81,758,687,132	188,447,461,993
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	8,567,328,804	2,475,261,253
1. Tiền	111		8,567,328,804	2,475,261,253
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	-
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		35,280,700,185	12,888,086,698
1. Chứng khoán kinh doanh	121	V.2a	16,083,314,425	17,871,611,182
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122	V.2a	(2,352,614,240)	(8,533,524,484)
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	V.2b	21,550,000,000	3,550,000,000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		36,164,515,499	171,382,680,682
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	21,599,000,000	36,601,546,301
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	693,136,364	692,436,364
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	75,944,578,125	196,160,897,007
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		(62,072,198,990)	(62,072,198,990)
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
IV. Hàng tồn kho	140	V.6	1,218,440,000	1,218,440,000
1. Hàng tồn kho	141		26,168,166,326	26,168,166,326
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		(24,949,726,326)	(24,949,726,326)
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		527,702,644	482,993,360
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.7	72,763,764	25,679,920
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		173,872,941	176,247,501
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.12	281,065,939	281,065,939
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PV2

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Bảng cân đối kế toán(tiếp theo)

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
B- TÀI SẢN DÀI HẠN	200		318,355,789,991	203,173,435,364
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		124,466,969,153	5,170,916,003
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	168,191,664,741	48,895,611,591
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219	V.5b	(43,724,695,588)	(43,724,695,588)
II. Tài sản cố định	220		650,897,557	1,143,975,949
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.8	650,897,557	1,143,975,949
<i>Nguyên giá</i>	222		3,223,759,275	3,223,759,275
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	223		(2,572,861,718)	(2,079,783,326)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
<i>Nguyên giá</i>	225		-	-
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	226		-	-
3. Tài sản cố định vô hình	227		-	-
<i>Nguyên giá</i>	228		95,400,000	95,400,000
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	229		(95,400,000)	(95,400,000)
III. Bất động sản đầu tư	230		-	-
<i>Nguyên giá</i>	231		-	-
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	232		-	-
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		180,979,400,079	185,488,390,770
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241	V.9a	1,292,852,516	6,249,881,421
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	V.9b	179,686,547,563	179,238,509,349
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250		12,258,523,202	11,370,152,642
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	25,352,420,560	24,464,050,000
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254	V.2c	(13,583,897,358)	(13,583,897,358)
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	-
VI. Tài sản dài hạn khác	260		-	-
1. Chi phí trả trước dài hạn	261		-	-
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		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		400,114,477,123	391,620,897,357

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 2023

Bảng cân đối kế toán (tiếp theo)

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
C - NỢ PHẢI TRẢ	300		155,496,211,198	155,396,998,335
I. Nợ ngắn hạn	310		155,496,211,198	155,396,998,335
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.10	10,040,008	32,013,546
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.11	151,292,852,516	151,292,852,516
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.12	48,846,213	27,291,386
4. Phải trả người lao động	314		464,823,230	354,297,250
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315		70,000,000	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.13	2,812,994,137	2,808,433,923
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320		-	-
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322	V.14	796,655,094	796,655,094
13. Quỹ bình ổn giá	323		-	-
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	-
II. Nợ dài hạn	330		-	-
1. Phải trả người bán dài hạn	331		-	-
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332		-	-
3. Chi phí phải trả dài hạn	333		-	-
4. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334		-	-
5. Phải trả nội bộ dài hạn	335		-	-
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		-	-
7. Phải trả dài hạn khác	337		-	-
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338		-	-
9. Trái phiếu chuyển đổi	339		-	-
10. Cổ phiếu ưu đãi	340		-	-
11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		-	-
12. Dự phòng phải trả dài hạn	342		-	-
13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343		-	-

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PV2

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Bảng cân đối kế toán (tiếp theo)

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
D - NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		244,618,265,925	236,223,899,022
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.15	244,618,265,925	236,223,899,022
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		(135,425,781,330)	(143,820,148,233)
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		(139,308,847,346)	(139,308,847,346)
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		3,883,066,016	(4,511,300,887)
12. Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản	422		-	-
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
1. Nguồn kinh phí	431		-	-
2. Nguồn kinh phí đã hình thành tài sản cố định	432		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		400,114,477,123	391,620,897,357

Người lập biểu

Lê Thị Hương

Kế toán trưởng

Lê Thị Hương

Lập ngày 19 tháng 01 năm 2024



Vũ Xuân Hân

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Quý 4 năm 2023

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Quý 4 năm 2023	Quý 4 năm 2022	Năm 2023	Năm 2022
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01					-
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02					-
3. Doanh thu thuần về BH và c/c DV (10=01- 02)	10		-	-	-	-
4. Giá vốn hàng bán	11		4,957,028,905	-	4,957,028,905	-
5. Lợi nhuận gộp về BH và cung cấp DV (20=10-11)	20		(4,957,028,905)	-	(4,957,028,905)	-
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21		4,778,669,239	3,256,681,632	16,282,469,914	15,941,121,199
7. Chi phí tài chính	22		82,013,185	7,876,362,427	(4,167,587,673)	14,991,613,539
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23			390,337	-	390,337
8. Chi phí bán hàng	24					
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25		2,815,000,091	1,528,197,773	7,097,198,551	5,460,808,547
10. Lợi nhuận thuần từ HĐKD {30=20+(21-22)-(24+25)}	30		(3,075,372,942)	(6,147,878,568)	8,395,830,131	(4,511,300,887)
11. Thu nhập khác	31					
12. Chi phí khác	32		1,463,228		1,463,228	
13. Lợi nhuận khác (40=31-32)	40		(1,463,228)	-	(1,463,228)	-
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		(3,076,836,170)	(6,147,878,568)	8,394,366,903	(4,511,300,887)
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51					
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52					
17. Lợi nhuận sau thuế TNDN (60=50-51-52)	60		(3,076,836,170)	(6,147,878,568)	8,394,366,903	(4,511,300,887)
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70		(83.45)	(166.75)	227.68	(122.36)
19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71					

Người lập biểu

Lê Thị Hương

Kê toán trưởng

Lê Thị Hương

Lập ngày 19 tháng 01 năm 2024



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 2023

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp gián tiếp)

Năm 2023

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		8,394,366,903	(4,511,300,887)
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02		493,078,392	505,788,684
- Các khoản dự phòng	03		(1,223,881,339)	12,811,002,236
- 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		(15,561,053,685)	(2,000,332,691)
- 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		(7,897,489,729)	6,805,157,342
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		2,252,867,288	(12,658,200,620)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		-	(715,141,495)
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11		99,212,863	14,973,520,774
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		(47,083,844)	37,363,353
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13		1,788,296,757	(7,061,208,238)
- 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		-	(7,000,000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(3,804,196,665)	1,374,491,116
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	21		(449,838,214)	(1,992,199,000)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	22		-	-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(24,500,000,000)	(3,500,000,000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		6,500,000,000	-
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(888,370,560)	-
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		-	-
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		29,234,472,990	2,000,332,691
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		9,896,264,216	(3,491,866,309)

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 2023

Báo cáo lưu chuyển tiền tệ (tiếp theo)

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay		Năm trước	
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính						
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		-	-	-	
2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		-	-	-	
3. Tiền thu từ đi vay	33		-	-	-	
4. Tiền trả nợ gốc vay	34		-	-	-	
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35		-	-	-	
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		-	-	-	
<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</i>	<i>40</i>		<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	50		6,092,067,551	(2,117,375,193)		
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	V.1	2,475,261,253	4,592,636,446		
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-	-	
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	70	V.1	8,567,328,804	2,475,261,253		

Lập, ngày 19 tháng 01 năm 2024

Người lập biểu

Lê Thị Hương

Kế toán trưởng

Lê Thị Hương



Tổng Giám đốc

Vũ Xuân Hân

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PV2

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Bản thuyết minh báo cáo tài chính

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2023

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
- Nhân viên**
Tại ngày kết thúc năm tài chính Công ty có 10 nhân viên đang làm việc (số đầu năm là 10 nhân viên)
- 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 2023 hoàn toàn nhất quán và đảm bảo tính so sánh được với số liệu Báo cáo tài chính năm 2022.

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 Công ty Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014, Thông tư số 53/2016/TT-BTC năm 2016 sửa đổi, bổ sung Thông tư số 200/2014/TT-BTC và các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực và chế độ kế toán của Bộ Tài chính.
- 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, Thông tư số 53/2016/TT-BTC năm 2016 sửa đổi, bổ sung Thông tư số 200/2014/TT-BTC và các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực và chế độ kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập Báo cáo tài chính.
- 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 2023

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 2023

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 2023

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

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

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

d) Tài sản cố định vô hình

Là phần chương trình phần mềm máy tính.

7. Nguyên tắc kế toán chi phí trả trước

Công cụ, dụng cụ

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

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

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

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

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

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

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 2023

Bản 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 chi 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 hóa cho người mua.
- Doanh nghiệp không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa.
- 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 hóa dưới hình thức đổi lại để lấy hàng hóa, 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 2023

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 tài 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 2023

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 nắm 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 dùng 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 2023

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 phái sinh (ngoại trừ các công cụ tài chính phái sinh được xác định là một hợp đồng bảo lãnh tài chính hoặc một công cụ phòng ngừa rủi ro hiệu quả).

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

Nợ phải trả tài chính được xác định theo giá trị phân bổ được xác định bằng giá trị ghi nhận ban đầu của nợ phải trả tài chính trừ đi các khoản hoàn trả gốc, cộng hoặc trừ các khoản phân bổ lũy kế tính theo phương pháp lãi suất thực tế của 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 chỉ 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 tỏ được những lợi ích còn lại về tài sản của Công ty sau khi trừ đi toàn bộ nghĩa vụ.

17. Bên liên quan

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

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

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

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

1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	45.839.420	14.872.524
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	8.521.489.384	2.460.388.729
Cộng	8.567.328.804	2.475.261.253

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 2023

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
<i>Cổ phiếu</i>						
Công ty Cổ phần Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh (HCM)	-	-	-	598.289.785	300.000.000	(298.289.785)
Tổng Công ty Phân bón và Hóa chất Dầu khí-CTCP (DPM)	1.446.204.521	1.332.000.001	(114.204.520)	-	-	-
Công ty cổ phần Đầu tư Nam Long (NLG)	875.936.154	875.936.154	-	-	-	-
Công ty Cổ phần Vinhomes (VHM)	2.725.290.238	1.944.000.001	(781.290.237)	1.634.058.650	951.333.550	(682.725.100)
Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh (HDB)	-	-	-	1.711.192.060	1.116.500.000	(594.692.060)
Công ty Cổ phần Chứng Khoán Sài Gòn Hà Nội (SHS)	287.623.520	269.120.000	(18.503.520)	1.105.821.720	519.180.000	(586.641.720)
Công ty cổ phần Tập đoàn Hòa Phát (HPG)	1.744.423.932	1.744.423.932	-	1.421.147.760	761.835.750	(659.312.010)
Công ty Cổ phần Chứng khoán FPT (FPTS)	-	-	-	677.454.683	106.790.635	(570.664.048)
Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam (TCB)	394.657.767	318.000.001	(76.657.766)	844.932.167	507.236.500	(337.695.667)
Công ty Cổ phần Tập đoàn PCI (PCI)	94.516.889	94.516.889	-	-	-	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Kỹ thuật Thành phố Hồ Chí Minh (CIJ)	4.714.371.397	3.449.983.279	(1.264.388.118)	4.892.681.182	2.322.000.000	(2.570.681.182)
Tổng Công ty Điện lực Dầu khí Việt Nam (POW)	-	-	-	1.446.166.003	852.000.000	(594.166.003)
Công ty Cổ phần Chứng khoán SSI (SSI)	309.487.446	309.487.446	-	1.618.485.043	886.783.167	(731.701.876)
Công ty Cổ phần Chứng khoán VNDIRECT (VND)	612.993.708	612.993.708	-	1.162.095.533	567.000.000	(595.095.533)
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng (VPB)	600.951.900	600.951.900	-	759.286.596	447.427.096	(311.859.500)
Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc-CTCP (KBC)	1.148.334.204	1.109.286.875	(39.047.329)	-	-	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Thế giới di động (MWG)	1.128.522.750	1.070.000.000	(58.522.750)	-	-	-
Cộng	16.083.314.425	13.730.700.185	(2.352.614.240)	17.871.611.182	9.338.086.698	(8.533.524.484)

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 2023

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

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

	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	(8.533.524.484)	(882.751.526)
Trích lập dự phòng bổ sung	(457.899.711)	(8.193.020.919)
Hoàn nhập dự phòng	6.638.809.955	542.247.961
Số cuối năm	<u>(2.352.614.240)</u>	<u>(8.533.524.484)</u>

b) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Là các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn trên 3 tháng tại các ngân hàng. Cụ thể:

+ Tiền gửi có kỳ hạn tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Đồng Nai ngày 23/06/2023, số tiền 3.500.000.000 VND, kỳ hạn 12 tháng, lãi suất 5,2%/năm .

+ Tiền gửi có kỳ hạn tại Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng – PGĐ Trung Kính ngày 21/07/2023, tổng số tiền 18.000.000.000 VND, kỳ hạn 06 tháng, lãi suất 7,6%/năm.

c) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
<i>Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết</i>				
Công ty Cổ phần công nghệ Aladin (1)	490.000.000	(161.728.697)	490.000.000	(161.728.697)
<i>Đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác</i>				
Hợp tác xã Công Nghiệp Đoàn Kết (2)	13.678.080.000	(13.422.168.661)	13.678.080.000	(13.422.168.661)
Tổng Công ty Cổ phần Tái bảo hiểm- PVIRE (3)	11.674.340.560	-	10.785.970.000	-
Cộng	<u>25.842.420.560</u>	<u>(13.583.897.358)</u>	<u>24.954.050.000</u>	<u>(13.583.897.358)</u>

(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 chi mua phần vốn góp của các xã viên tại Hợp tác xã Công Nghiệp Đoàn Kết nhằm chuyên đổi mục đích sử dụng đất và phát triển hạ tầng tại số 30 phố Tân Mai, Hoàng Mai, Hà Nội. Đến ngày 31 tháng 12 năm 2023, Công ty đã góp 13.678.080.000 VND tương đương 26,582% vốn điều lệ. Giá trị dự phòng được trích lập dựa trên Báo cáo tài chính nộp thuế năm 2023 của Hợp tác xã Công nghiệp Đoàn Kết. Năm 2023, Đại hội thành viên thường niên HTX đã thông qua phương án phân phối lợi nhuận năm 2022 và kế hoạch kinh doanh năm 2023 tiếp tục có lãi và Công ty Cổ phần đầu tư PV2 đã được thanh toán cổ tức năm 2022 số tiền là 61.578.144 VND.

(2): Công ty Cổ phần Đầu tư PV2 sở hữu 1.129.997 cổ phần của Tổng Công ty Cổ phần Tái bảo hiểm - PVIRE với tổng giá trị 11.674.340.560 đồng chiếm 1,55% vốn điều lệ. Trong đó Số lượng cổ phần tự do chuyển nhượng là 1.129.997 cổ phần, số lượng cổ phần hạn chế chuyển nhượng là 0 cổ phần. Giá trị sổ sách của khoản đầu tư này tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2023 theo Báo cáo tài chính của Tổng Công ty Cổ phần Tái Bảo hiểm PVI là 13.243.664.555 đồng. Trong năm 2023, Công ty đã nhận cổ tức lần số tiền 1.996.998.500 VND

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PV2

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

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)
Công ty TNHH Đầu tư xây dựng và công nghệ Minh Nam	-	-	15.002.546.301	-
Các khách hàng khác	5.000.000	-	5.000.000	-
Cộng	21.599.000.000	(21.594.000.000)	36.601.546.301	(21.594.000.000)

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

4. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty TNHH Tư vấn Sinh úc	216.000.000	216.000.000
Công ty Luật TNHH Biển Bắc	50.000.000	50.000.000
Công ty Cổ phần Tư vấn đầu tư XNK Quốc tế VCN	363.636.364	363.636.364
Các nhà cung cấp khác	63.500.000	62.800.000
Cộng	693.136.364	692.436.364

5. Các khoản phải thu khác

a) Ngắn hạn

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<i>Phải thu các tổ chức và cá nhân khác</i>	<i>75.944.578.125</i>	<i>(40.478.198.990)</i>	<i>196.160.897.007</i>	<i>(40.478.198.990)</i>
Lãi tiền gửi có kỳ hạn	710.400.001	-	41.664.384	-
Ký cược, ký quỹ	24.400.000	-	24.400.000	-
Ông Vũ Quang Hối	133.150.685	-	133.150.685	-
Công ty TNHH Hoàn Mỹ Gia (1)	39.333.903.021	(39.333.903.021)	39.333.903.021	(39.333.903.021)
Lãi dự thu từ Hợp đồng Ủy thác đầu tư (2)	1.144.295.969	(1.144.295.969)	1.144.295.969	(1.144.295.969)
Tạm ứng	774.031.062	-	732.119.062	-
Công ty TNHH Đầu tư xây dựng và công nghệ Minh Nam	-	-	148.600.000.000	-
Ông Vũ Việt Dương	20.008.109.589	-	-	-
Ông Hoàng Long	13.472.554.683	-	5.914.727.893	-
Các khoản phải thu ngắn hạn khác	343.733.115	-	236.635.993	-
Cộng	75.944.578.125	(40.478.198.990)	196.160.897.007	(40.478.198.990)

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PV2

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

(1): Là khoản phải thu từ các Hợp đồng hợp tác đầu tư số 06/HĐHTĐT/2011/PVII-HMG ký ngày 05 tháng 01 năm 2011, Hợp đồng hợp tác đầu tư số 09/HĐHTĐT/2011/PVII-HMG ký ngày 18 tháng 02 năm 2011 và các biên bản xác định nghĩa vụ công nợ ký ngày 20 tháng 12 năm 2012. Theo đó, tổng số tiền phải thu (bao gồm cả gốc và lãi) từ các hợp đồng ủy thác đầu tư đã quá hạn nhưng đối tác không thực hiện nghĩa vụ thanh toán là 53.926.219.796 đồng. Công ty đã thu hồi tài sản đảm bảo là Bất động sản tại huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai với tổng giá trị được hai bên thống nhất theo các Hợp đồng chuyển nhượng là 27.848.539.202 đồng; Giá mua trên Hợp đồng chuyển nhượng được tham chiếu dựa trên Chứng thư định giá số 289.1/12/CT-VVFC/CNMN ngày 23 tháng 10 năm 2012 của Công ty Cổ phần Định giá và Dịch vụ Tài chính Việt Nam- Chi nhánh Miền Nam. Đến thời điểm 31 tháng 12 năm 2023 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.

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

b) Dài hạn

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<i>Phải thu các tổ chức và cá nhân khác</i>	<i>168.191.664.741</i>	<i>(43.724.695.588)</i>	<i>48.895.611.591</i>	<i>(43.724.695.588)</i>
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	-
Công ty TNHH Đầu tư xây dựng và công nghệ Minh Nam (5)	119.296.053.150	-	-	-
Tiền gốc	92.900.000.000	-	-	-
Tiền lãi	26.396.053.150	-	-	-
Cộng	168.191.664.741	(43.724.695.588)	48.895.611.591	(43.724.695.588)

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

(2): Là khoản phải thu theo các Hợp đồng hợp tác liên doanh ký với Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển Sao Đỏ (gọi tắt là Công ty Sao Đỏ) để đầu tư Xây dựng và cải tạo lại chung cư cũ 1A- 1B Phùng Chí Kiên, Cầu Giấy, Hà Nội và dự án cải tạo nhà tập thể Xe lửa Gia Lâm tại Quận Long Biên; PV2 đã khởi kiện Công ty Sao Đỏ ra tòa. Ngày 27/01/2016 Tòa án NDTP Hà nội đã ban hành bản án số 10/2016/KDTM-PT về việc tranh chấp hợp đồng liên doanh, theo đó buộc Công ty Sao đỏ phải hoàn trả Công ty Cổ phần đầu tư PV2 toàn bộ số tiền 15.000.000.000 đồng. Đến thời điểm 31/12/2023, Công ty Sao Đỏ vẫn chưa chịu thi hành án. Khoản nợ đã được trích lập dự phòng 100% từ năm 2014.

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 2023

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

(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.

(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 2023, Công ty Cổ phần đầu tư Tây Tây Nam đã thanh toán số tiền 150.000.000.000 đồng theo đúng tiến độ hợp đồng ngày 10 tháng 10 năm 2018 và phụ lục ngày 08 tháng 11 năm 2019 (tham chiếu thuyết minh số V.12)

(5): Là khoản phải thu từ Hợp đồng góp vốn kinh doanh số 1611/2021/HĐGVKD-PV2-MINH NAM ngày 16/11/2021; Phụ lục 01 ngày 20/10/2022; Phụ lục 02 ngày 08/12/2022; Phụ lục 03 ngày 20/11/2023 ký giữa Công ty Cổ phần Đầu tư PV2 và Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng và Công nghệ Minh Nam để tiến hành hoạt động dự án tại phường Tây Tựu, Quận Bắc Từ Liêm, Hà Nội. Số tiền góp vốn Hợp tác kinh doanh là 150.000.000.000 đồng, lãi suất 9%/năm. Trong năm 2023, Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng và Công nghệ Minh Nam đã hoàn trả một phần vốn. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, số tiền gốc hợp tác kinh doanh là 92.900.000.000 VND, lãi phải thu hợp tác kinh doanh là 26.396.053.150 VND. Thời hạn góp vốn gia hạn đến ngày 31 tháng 12 năm 2025.

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- Luong Sơn- tỉnh Hòa Bình của Ông Lê Văn Giang (1)</i>	487.493.000	(487.493.000)	487.493.000	(487.493.000)
<i>Khu đất tại Xã Phú Ngọc, huyện Định Quán, tỉnh Đồng Nai (2)</i>	25.680.673.326	(24.462.233.326)	25.680.673.326	(24.462.233.326)
Cộng	26.168.166.326	(24.949.726.326)	26.181.793.599	(24.949.726.326)

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

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 2023

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

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

7. Chi phí trả trước 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
Nguyên giá			
Số đầu năm	2.864.586.364	312.230.911	3.176.817.275
Mua trong năm	-	46.942.000	46.942.000
Số cuối năm	2.864.586.364	359.172.911	3.223.759.275
Trong đó:			
Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng	-	250.958.184	250.958.184
Giá trị hao mòn			
Số đầu năm	1.754.512.977	325.270.349	2.079.783.326
Khấu hao trong năm	477.431.064	15.647.328	493.078.392
Số cuối năm	2.231.944.041	340.917.677	2.572.861.718
Giá trị còn lại			
Số đầu năm	1.110.073.387	33.902.562	1.143.975.949
Số cuối năm	632.642.323	18.255.234	650.897.557

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
Dự án Nhà ở Cán bộ Nhân viên Nhà máy Lọc dầu Dung Quất (1)	6.249.881.421	1.292.852.516	6.249.881.421	6.249.881.421
Cộng	6.249.881.421	1.292.852.516	6.249.881.421	6.249.881.421

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

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 2023

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

b) Xây dựng cơ bản dở dang

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Dự án khu dân cư theo quy hoạch tại tỉnh Đồng Nai (1)	179.686.547.563	179.686.547.563	179.238.509.349	179.238.509.349
Cộng	179.686.547.563	179.686.547.563	179.238.509.349	179.238.509.349

	Năm nay
Số đầu năm	179.238.509.349
Chi phí phát sinh trong năm	448.038.214
Số cuối năm	179.686.547.563

(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 m² 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.

10. Phải trả người bán ngắn hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
Nhà cung cấp khác	10.040.008	32.013.546
Cộng	10.040.008	32.013.546

11. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty cổ phần đầu tư Tây Tây Nam	150.000.000.000	150.000.000.000
BQL Dự án nhà máy lọc dầu Dung Quất	1.292.852.516	1.292.852.516
Cộng	151.292.852.516	151.292.852.516

12. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	Số đầu năm		Phát sinh trong năm		Số cuối năm	
	Phải nộp	Phải thu	Số phải nộp	Số đã nộp	Phải nộp	Phải thu
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	281.065.939	-	-	-	281.065.939
Thuế thu nhập cá nhân	1.872.973	-	157.378.149	(135.823.322)	23.427.800	-
Các loại thuế khác	25.418.413	-	3.000.000	(3.000.000)	25.418.413	-
Cộng	27.291.386	281.065.939	160.378.149	(138.823.322)	48.846.213	281.065.939

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.

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 2023

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

13. Phải trả ngắn hạn khác

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Kinh phí công đoàn	20.167.964	21.747.360
Bảo hiểm xã hội	17.750.420	13.001.220
Cổ tức, lợi nhuận phải trả	2.547.563.173	2.547.563.173
Các khoản phải trả ngắn hạn khác	227.512.580	226.122.170
Cộng	<u>2.812.994.137</u>	<u>2.808.433.923</u>

14. Quỹ khen thưởng, phúc lợi

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	675.789.147	675.789.147
Quỹ thưởng Ban quản lý, điều hành	120.865.947	120.865.947
Cộng	<u>796.655.094</u>	<u>796.655.094</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 2023

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

15. Vốn chủ sở hữu

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư và phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
Số dư đầu năm trước	373.500.000.000	2.790.387.000	(3.546.600.829)	7.300.261.084	(139.308.847.346)	240.735.199.909
Lợi nhuận trong năm trước	-	-	-	-	(4.511.300.887)	(4.511.300.887)
Số dư cuối năm trước	373.500.000.000	2.790.387.000	(3.546.600.829)	7.300.261.084	(143.820.148.233)	236.223.899.022
Số dư đầu năm nay	373.500.000.000	2.790.387.000	(3.546.600.829)	7.300.261.084	(143.820.148.233)	236.223.899.022
Lợi nhuận trong năm nay	-	-	-	-	8.394.366.903	8.394.366.903
Số dư cuối năm nay	373.500.000.000	2.790.387.000	(3.546.600.829)	7.300.261.084	(135.425.781.330)	244.618.265.925

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 2023

Bản 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)
Cộng	<u>372.743.786.171</u>	<u>372.743.786.171</u>

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 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 2023

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 bán hàng hóa, bất động sản	-	-
Cộng	-	-

2. Giá vốn hàng bán

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Dự phòng chi phí dự án Khu nhà ở CBCNV nhà máy lọc dầu Dung Quất	4.957.028.905	-
Cộng	4.957.028.905	-

3. Doanh thu hoạt động tài chính

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Lãi tiền gửi, cho vay	1.234.578.813	47.729.227
Cổ tức, lợi nhuận được chia	2.272.576.644	1.952.603.464
Lãi bán chứng khoán	674.916.229	18.750.000
Lãi Hợp tác kinh doanh	12.053.898.228	13.922.038.508
Doanh thu tài chính khác	46.500.000	-
Cộng	16.282.469.914	15.941.121.199

4. Chi phí tài chính

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Lỗ bán chứng khoán	1.970.986.628	1.952.646.576
Dự phòng/(Hoàn nhập) dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh và tổn thất đầu tư	(6.180.910.244)	13.010.754.736
Chi phí tài chính khác	42.335.943	28.212.227
Cộng	(4.167.587.673)	14.991.613.539

5. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Chi phí cho nhân viên	4.101.204.890	3.058.948.099
Chi phí đồ dùng văn phòng	88.553.086	156.322.839
Chi phí khấu hao tài sản cố định	493.078.392	505.788.684
Thuế, phí và lệ phí	3.000.000	3.000.000
Dự phòng/(Hoàn nhập) dự phòng phải thu khó đòi	-	(199.752.500)
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.710.213.049	1.149.271.770
Các chi phí khác	701.149.134	787.229.655
Cộng	7.097.198.551	5.460.808.547

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 2023

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

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	8.394.366.903	(4.511.300.887)
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận chịu thuế thu nhập doanh nghiệp:	(2.242.329.144)	(1.922.355.964)
- 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	(2.272.576.644)	(1.952.603.464)
+ Thu nhập từ cổ tức, lợi nhuận được chia	(2.272.576.644)	(1.952.603.464)
Thu nhập chịu thuế	6.152.037.759	(6.433.656.851)
Lỗi các năm trước được chuyển	(6.152.037.759)	-
Thu nhập tính thuế	-	-
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp	20%	20%
Tổng thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp	-	-

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	8.394.366.903	(4.511.300.887)
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	8.394.366.903	(4.511.300.887)
Số lượng bình quân giá quyền của cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm	36.868.800	36.868.800
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	227,68	(122)

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

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

8. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Chi phí nhân viên	4.101.204.890	3.058.948.099
Chi phí đồ dùng văn phòng	88.553.086	156.322.839
Chi phí khấu hao tài sản cố định	493.078.392	505.788.684
Hoàn nhập dự phòng	-	(199.752.500)
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.710.213.049	1.149.271.770
Chi phí khác	704.149.134	790.229.655
Cộng	7.097.198.551	5.460.808.547

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 2023

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

1. Khả năng hoạt động liên tục

Mặc dù tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 khoản lỗ lũy kế của Công ty là (135.425.781.330) đồng chiếm 36,26% 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 2023 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 2023, 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 38,86%/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.

2. Thông tin so sánh

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

Lập, ngày 19 tháng 01 năm 2024

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc



Lê Thị Hương

Lê Thị Hương

Vũ Xuân Hân