



PV2 INVESTMENT JSC

**CÔNG TY CỔ PHẦN
ĐẦU TƯ PV2**

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

Số: 18 /PV2 - BC

Hà Nội, ngày 11 tháng 04 năm 2024

BÁO CÁO

Thường niên năm 2023

Kính gửi:

- Ủy ban chứng khoán Nhà nước
- Sở giao dịch chứng khoán Hà Nội
- Quý cổ đông

I. Thông tin chung:

1. Thông tin khái quát

- Tên giao dịch : Công ty Cổ phần Đầu tư PV2
- GCN đăng ký doanh nghiệp : 0102306389
- Vốn điều lệ : 373.500.000.000 đồng
- Vốn đầu tư của chủ sở hữu : 244.787.342.630 đồng
- Địa chỉ : Số 1 Phạm Văn Bạch, Yên Hòa, Cầu Giấy, Hà Nội
- Số điện thoại : 024.62732659
- Số fax : 024.62732668
- Website : www.pv2.com.vn
- Mã cổ phiếu : PV2

QUÁ TRÌNH HÌNH THÀNH VÀ PHÁT TRIỂN

Năm 2007:

Công ty Cổ phần Đầu tư PV2 (PV2) ra đời ngày 29/06/2007 theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0103018228 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp với vốn điều lệ ban đầu 150 tỷ đồng trên cơ sở góp vốn giữa 5 thành viên sáng lập bao gồm:

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

Năm 2008:

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

Năm 2010:

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

2. *Ngành nghề và địa bàn kinh doanh:*

- Ngành nghề kinh doanh:

*** ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN**

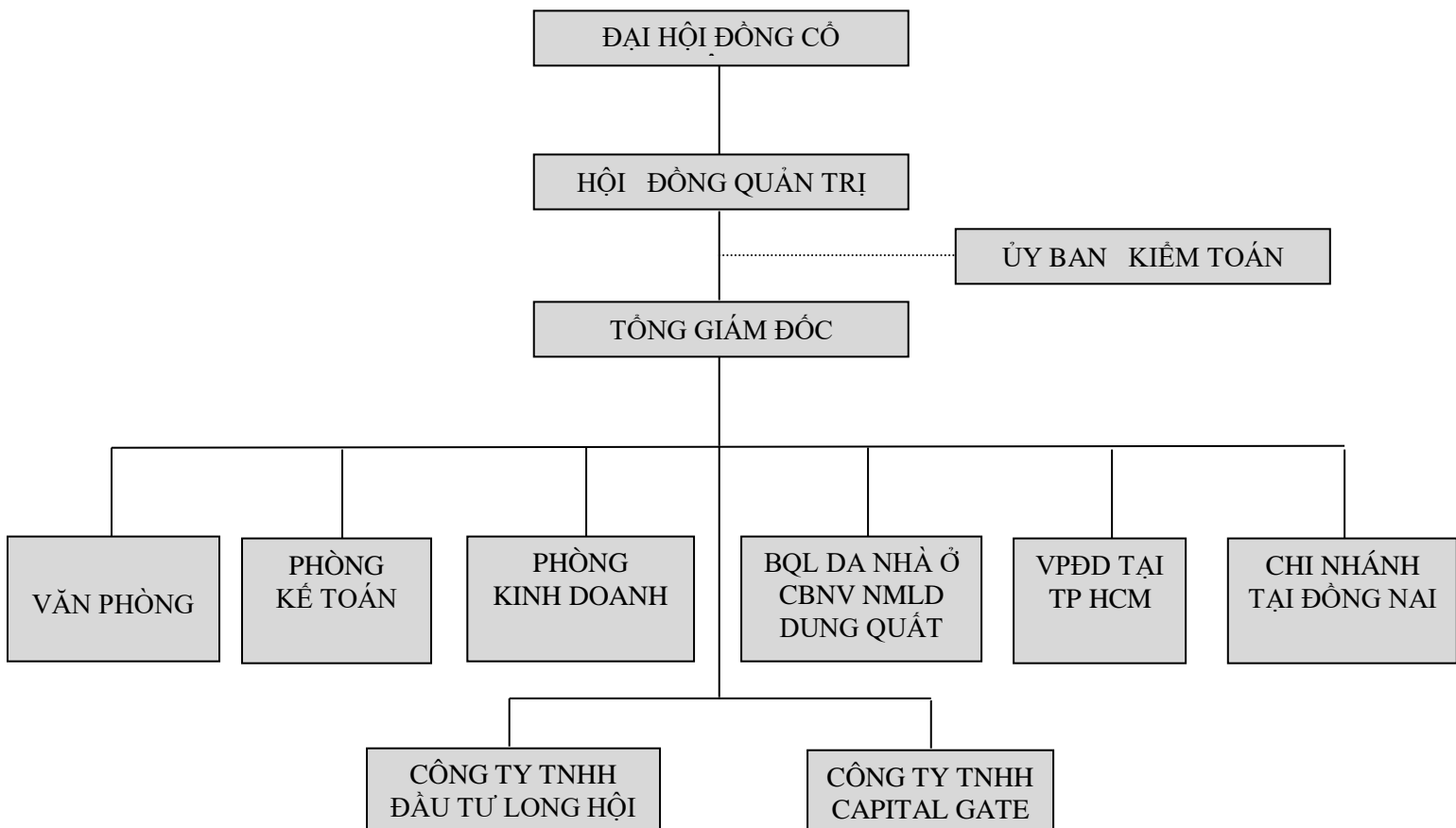
*** ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH**

- Địa bàn kinh doanh: **TP HÀ NỘI**

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

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

- Cơ cấu tổ chức bộ máy quản lý:



- Các công ty con, công ty liên kết:

+ Công ty cổ phần công nghệ Aladdin:

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

+ Công ty TNHH Đầu tư Long Hôi

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

+ Công ty TNHH Capital Gate

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

4. Định hướng phát triển:

- Tập trung triển khai các dự án do Công ty là chủ đầu tư;
- Thực hiện thoái vốn, thu hồi các khoản đầu tư, công nợ hiện tại; tìm kiếm và đầu tư vào các dự án thực sự có tiềm năng;
- Thực hiện các hoạt động kinh doanh, dịch vụ mang lại lợi nhuận kết hợp với hoạt động đầu tư tài chính để đảm bảo dòng tiền ổn định, an toàn và hiệu quả.
- Kiểm soát, tiết kiệm và quản lý chi phí nhằm đạt hiệu quả kinh doanh cao nhất, tối ưu hóa lợi nhuận cho các cổ đông;

II. TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM

1. Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh

Triển khai thực hiện kế hoạch kinh doanh 2023 trong bối cảnh tăng trưởng kinh tế của Việt Nam từng bước được phục hồi, quý sau cao hơn quý trước, nhiều bất phá trong cải thiện cơ cấu kinh tế. Tuy nhiên, nhiều động lực tăng trưởng chính chậm lại, đối mặt với nhiều khó khăn; kim ngạch xuất nhập khẩu đều giảm; nợ xấu có xu hướng tăng; các thị trường bất động sản, trái phiếu doanh nghiệp tiềm ẩn rủi ro. Ổn định kinh tế vĩ mô chưa thực sự vững chắc; sức chống chịu của nhiều doanh nghiệp đã đến mức tới hạn; hoạt động sản xuất, kinh doanh tiếp tục còn nhiều khó khăn....

Trong hoàn cảnh đó, Ban lãnh đạo PV2 đã huy động tất cả các nguồn lực, tập trung vào các dự án công ty làm chủ đầu tư; tìm phương án thoái vốn triệt để các khoản đầu tư hiệu quả thấp, tìm kiếm các cơ hội đầu tư theo nguyên tắc đảm bảo hiệu quả và an toàn vốn.

- Kết quả hoạt động kinh doanh năm 2023:

TT	CHỈ TIÊU (ĐVT : triệu đồng)	Kế hoạch năm 2023	Thực hiện năm 2023	% thực hiện so với kế hoạch
1	Doanh thu	185.441	16.282	8,78%
	- Từ hoạt động kinh doanh BĐS	170.000		
	- Từ hoạt động tài chính	15.441	16.282	105,45%
2	Chi phí	190.484	7.719	4,05%
3	Lợi nhuận trước thuế	-5.043	8.563	

2. Tổ chức và nhân sự

- **Ban điều hành:**

Ông Vũ Xuân Hân - Ủy viên HĐQT kiêm Tổng giám đốc

- Giới tính : Nam
- Ngày sinh : 07/03/1977
- Nơi sinh : TP Thái Bình, tỉnh Thái Bình
- Quốc tịch : Việt Nam
- Dân tộc : Kinh
- Quê quán : Thái Bình
- Số giấy tờ chứng thực cá nhân: 034077007231 do Cục cảnh sát QLHC về TTXH cấp ngày: 27/12/2021
- Địa chỉ thường trú : 101B4 Thanh Xuân Bắc - Thanh Xuân - Hà Nội
- Trình độ văn hóa : 12/12
- Trình độ chuyên môn : Kỹ sư xây dựng
- Chức vụ công tác : Ủy viên HĐQT kiêm Tổng giám đốc
- Số cổ phần nắm giữ : 10.000 cổ phần
- Số cổ phần đại diện sở hữu : 0 cổ phần
- Số cổ phần sở hữu cá nhân : 10.000 cổ phần
- Số cổ phần nắm giữ của những người có liên quan: 10.000 cổ phần

Bà Lê Thị Hương – Kế toán trưởng

- Giới tính : Nữ
- Ngày sinh : 20/08/1980
- Nơi sinh : Xã Lam Sơn, huyện Ngọc Lặc, tỉnh Thanh Hóa
- Quốc tịch : Việt Nam
- Dân tộc : Kinh
- Quê quán : Thanh Hóa
- Số CMND/hộ chiếu : 038180000049 do Cục cảnh sát QLHC về TTXH cấp ngày 17/08/2022
- Địa chỉ thường trú : 260 ngõ 34 phố Vĩnh Tuy, Hai Bà Trưng, Hà Nội
- Trình độ văn hóa : 12/12
- Trình độ chuyên môn : Cử nhân Kế toán
- Chức vụ công tác : Kế toán trưởng
- Số cổ phần nắm giữ : 0 cổ phần
- Số cổ phần đại diện sở hữu : 0 cổ phần
- Số cổ phần sở hữu cá nhân : 0 cổ phần
- Số cổ phần nắm giữ của những người có liên quan: 0 cổ phần
- ***Những thay đổi trong Ban điều hành: Không có***
- ***Cán bộ công nhân viên:***

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

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

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

Theo đề xuất của Sở KHĐT tỉnh Đồng Nai, ngày 28/08/2023 UBND tỉnh Đồng Nai đã ban hành Quyết định số 2080/QĐ-UBND chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án Khu dân cư tại xã Long Tân và xã Phú Hội, huyện Nhơn Trạch; thời hạn điều chỉnh gia hạn tiến độ dự án là 584 ngày kể từ ngày ký Quyết định. Dự án đã được hoàn thành xây dựng hạ tầng kỹ thuật 80% và đang xây dựng các căn liên kế trên diện tích 7,8ha theo thẩm định thiết kế thi công của Sở Xây dựng.

Công ty đang tiến hành các thủ tục bổ sung kế hoạch sử dụng đất 2024 trình HĐND duyệt thẩm định, thẩm định giá đất nộp thuế bổ sung để được giao 21.456m² đất còn lại của dự án.

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

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

- ❖ PV2 hiện đang tham gia góp vốn vào các công ty liên doanh, liên kết để thực hiện dự án. Đối với các dự án gián tiếp quản lý này thì PV2 luôn bám sát, theo dõi và thúc giục các đối tác đẩy nhanh tiến độ đầu tư của các dự án đồng thời đang tìm kiếm khách hàng để chuyển nhượng, thu hồi vốn đầu tư.
- ❖ Hoạt động đầu tư tài chính: Năm 2023, hoạt động đầu tư tài chính của Công ty có hiệu quả tốt, ghi nhận doanh thu tài chính 16,28 tỷ, vượt 5,5% kế hoạch năm.

4. Tình hình tài chính

a) Tình hình tài chính:

Chỉ tiêu	Năm 2022	Năm 2023
Tổng giá trị tài sản	391.620.897.357	400.373.597.384
Doanh thu thuần	0	0
Lợi nhuận từ HĐ kinh doanh	-4.511.300.887	-4.957.028.905
Lợi nhuận khác	0	-1.463.228
Lợi nhuận trước thuế	-4.511.300.887	8.563.443.608
Lợi nhuận sau thuế	-4.511.300.887	8.563.443.608

b) Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu:

Các chỉ tiêu	Năm 2022	Năm 2023
Chỉ tiêu về khả năng thanh toán		
+ Hệ số thanh toán ngắn hạn: TSNH/Nợ ngắn hạn	1,213	0,526
+ Hệ số thanh toán nhanh: (TSNH - Hàng tồn kho)/Nợ ngắn hạn	1,205	0,518
Chỉ tiêu về cơ cấu vốn		
+ Hệ số Nợ/Tổng tài sản	0,397	0,389
+ Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu	0,658	0,636
Chỉ tiêu về năng lực hoạt động		
+ Doanh thu thuần/Tổng tài sản	0,0	0,0
Chỉ tiêu về khả năng sinh lời		
+ Hệ số lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần		
+ Hệ số lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu	-0,019	0,035
+ Hệ số lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản	-0,011	0,021

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

a) Cổ phần:

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

b) Cơ cấu cổ đông: (theo danh sách chốt tại ngày 24/03/2023)

STT	Đối tượng	Số lượng cổ phiếu	Tỷ lệ sở hữu (%)	Số lượng cổ đông	Cơ cấu cổ đông	
					Tổ chức	Cá nhân
1	Cổ đông lớn (sở hữu từ 5% vốn CP trở lên)					
	- Trong nước	18.733.600		3	0	3
	- Nước ngoài					
2	Cổ phiếu quỹ	481.200		1	1	0
3	Cổ đông khác					
	- Trong nước	18.135.200		2.430	13	2.417
	- Nước ngoài					
	TỔNG CỘNG	37.350.000	100,00%			
	Trong đó: - Trong nước	37.273.600	99,79%	2.421	5	2.416
	- Nước ngoài	76.400	0,21%	13	9	4

c) **Tình hình thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu:** Trong năm 2023 Công ty tăng 8.563.443.608 VNĐ vốn đầu tư của chủ sở hữu.

d) Giao dịch cổ phiếu quỹ:

- Số lượng cổ phiếu quỹ: 481.200
- Giao dịch cổ phiếu quỹ: Trong năm 2023 Công ty không có giao dịch

e) **Các chứng khoán khác:** Công ty không phát hành các loại chứng khoán khác

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

1. Đánh giá kết quả hoạt động kinh doanh năm 2023 của PV2

Năm 2023, tổng doanh thu của PV2 là 16,3 tỷ đồng, chỉ đạt khoảng 8,78% so với kế hoạch năm, lợi nhuận trước thuế là 8,5 tỷ đồng, trong khi kế hoạch 2023 là -5 tỷ đồng. Cụ thể:

- Do PV2 chưa thể hoàn thành việc chuyển giao chủ đầu tư dự án Khu dân cư theo quy hoạch tại Long Tân và Phú Hội, Nhơn Trạch – Đồng Nai nên không được ghi nhận doanh thu bất động sản. Trong khi mảng bất động sản chiếm hơn 90% tỷ trọng doanh thu của PV2.
- Doanh thu hoạt động đầu tư tài chính là 15,3 tỷ đồng, vượt 5,45% so với kế hoạch năm.

- Trong công tác quản lý điều hành, PV2 tiếp tục kiểm soát chặt chẽ để tiết giảm chi phí, HĐQT và Ban điều hành tăng cường rà soát chi tiết các hoạt động kinh doanh của công ty để đưa ra các định hướng, quyết sách kịp thời, làm cơ sở để Ban điều hành tổ chức thực hiện.

2. Tình hình tài chính:

a. Tình hình tài sản:

Tổng giá trị tài sản của Công ty tính đến 31/12/2023 là 400.373.597.384 VNĐ, tăng 2,23% so với giá trị tài sản tại ngày 31/12/2022. Trong đó chi phí xây dựng cơ bản dở dang là 179.686547.563 VNĐ, chiếm tỷ lệ 44,88%.

b. Tình hình nợ phải trả:

- Tình hình nợ hiện tại, biến động lớn về các khoản nợ: Tại thời điểm 31/12/2023, Công ty không có bất kỳ khoản nợ đến hạn nào không có khả năng thanh toán, tỷ lệ Nợ phải trả/Tổng tài sản chỉ chiếm 38,9% Tổng tài sản. Tổng giá trị nợ là 155.586.254.754 VNĐ, trong đó có 151.292.852.516 VNĐ là người mua trả tiền trước.
- Phân tích nợ phải trả quá hạn, ảnh hưởng chênh lệch của tỉ lệ giá hối đoái đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty, ảnh hưởng chênh lệch lãi vay: Công ty không có nợ quá hạn phải trả, không có ảnh hưởng của chênh lệch giá hối đoái.

3. Kế hoạch kinh doanh năm 2024

Trên cơ sở nhìn nhận, đánh giá những cơ hội, thách thức, rủi ro, PV2 định hướng và xây dựng kế hoạch kinh doanh cho năm 2024 như sau:

- Đối với dự án tại Nhơn Trạch, Đồng Nai: Hoàn thành việc chuyển nhượng, thu hồi vốn tại dự án Khu dân cư theo quy hoạch tại xã Long Tân, xã Phú Hội, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai.
- Đối với Dự án nhà ở CBNV Nhà máy lọc dầu Dung Quất: Được UBND tỉnh và các cơ quan chức năng của tỉnh Quảng Ngãi hướng dẫn thủ tục, hoàn thành công tác đấu giá quyền sử dụng đất của DA, đồng thời tổ chức nghiên cứu bổ sung để làm cơ sở triển khai dự án.
- Đối với hoạt động kinh doanh chứng khoán, năm 2024 được dự báo là năm tiếp tục có nhiều biến động khó lường của nền kinh tế nhưng cũng là năm có nhiều cơ hội đầu tư khi TTCK kỳ vọng vào việc nâng hạng thị trường vào năm 2025, thời kỳ lãi suất rẻ. Do đó, hoạt động kinh doanh chứng khoán sẽ có những đánh giá từng giai đoạn, cơ cấu danh mục đầu tư, linh hoạt trong mua/bán để tiếp tục đạt tỷ suất tối thiểu 15%.
- Thoái vốn triệt để các khoản đầu tư hiệu quả thấp; đẩy mạnh công tác thu hồi công nợ....
- Nâng cao hơn nữa hiệu quả công tác đầu tư, tích cực tìm kiếm các cơ hội đầu tư theo nguyên tắc đảm bảo hiệu quả và an toàn vốn.

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

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

Với định hướng rõ ràng của HĐQT về chiến lược quản trị Công ty cũng như việc xác định, nhận diện đúng rủi ro, thách thức và linh hoạt, kịp thời điều chỉnh các cơ chế chính sách cho phù hợp từng thời kỳ, thực hiện đồng bộ các giải pháp. Việc không đạt chỉ tiêu

về doanh thu là do yếu tố khách quan như sự thay đổi về quy định của địa phương trong triển khai dự án đầu tư... Các hoạt động kinh doanh khác vẫn đảm bảo hiệu quả nên lợi nhuận trước thuế đạt 8,5 tỷ đồng.

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

- Hội đồng quản trị đã thực hiện giám sát các hoạt động của Ban điều hành và các cán bộ quản lý thông qua các báo cáo định kỳ về tình hình hoạt động kinh doanh, tình hình tài chính của Ban điều hành. Ngoài các cuộc họp thường kỳ hay bất thường, Ban điều hành cũng thường xuyên liên hệ trực tiếp hoặc qua điện thoại với các thành viên HĐQT để báo cáo tình hình hoạt động của Công ty, tiến độ triển khai các dự án...
- Kết hợp với công tác kiểm tra giám sát của Ban kiểm toán nội bộ để theo dõi và nắm bắt tốt hơn tình hình hoạt động của công ty để có thể đề ra các quyết sách kịp thời, đảm bảo duy trì và tăng cường cơ chế quản trị rủi ro cho hoạt động của PV2. HĐQT đánh giá Ban điều hành và các cán bộ quản lý khác đã thực hiện theo đúng phân cấp giữa HĐQT và Ban Tổng giám đốc và đã hoàn thành tốt nhiệm vụ quản lý, điều hành trong năm 2023.

3. Kế hoạch hoạt động của HĐQT năm 2024

- Chỉ đạo Ban điều hành tập trung triển khai các hoạt động kinh doanh hiệu quả, hoàn thành kế hoạch kinh doanh năm 2024 được Đại hội đồng cổ đông thông qua;
- Tiếp tục rà soát, sửa đổi, hoàn thiện hệ thống các quy chế, quy định nội bộ Công ty;
- Chỉ đạo Ban điều hành tiếp tục thoái vốn, thu hồi các khoản đầu tư chưa hiệu quả, công nợ hiện tại; tìm kiếm và đầu tư vào các dự án thực sự có tiềm năng, kiểm soát, tiết kiệm và quản lý chi phí nhằm đạt hiệu quả kinh doanh cao nhất

V. QUẢN TRỊ CÔNG TY

1. Hội đồng quản trị

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

<u>Họ và tên</u>	<u>Chức vụ</u>
Ông Nguyễn Phúc Anh	Chủ tịch HĐQT
Ông Nguyễn Anh Tuấn	Thành viên HĐQT
Ông Lâm Nhật Sơn	Thành viên HĐQT
Ông Vũ Xuân Hân	Thành viên HĐQT kiêm Tổng giám đốc
Ông Phan Trịnh Quốc Kiên	Thành viên độc lập HĐQT

b) Hoạt động của Hội đồng quản trị:

- Các cuộc họp của Hội đồng quản trị:

Stt	Thành viên HĐQT	Chức vụ	Số buổi họp tham dự	Tỷ lệ	Lý do không tham dự
1	Ông Nguyễn Phúc Anh	Chủ tịch HĐQT	7	100%	

2	Ông Nguyễn Anh Tuấn	Chủ tịch HĐQT	7	100%	
3	Ông Lâm Nhật Sơn	TV HĐQT	7	100%	
4	Ông Vũ Xuân Hân	TV HĐQT TGD	7	100%	
5	Ông Phan Trịnh Quốc Kiên	TV độc lập HĐQT	7	100%	

• Các Nghị quyết/Quyết định của Hội đồng quản trị (Năm 2023):

Stt	Số nghị quyết	Ngày	Nội dung	Tỷ lệ thông qua
1	01/2023/NQ -HĐQT	01/02/2023	Thông qua báo cáo Kết quả kinh doanh năm 2022.	100%
2	02/2023/NQ - HĐQT	01/02/2023	Thông qua thời gian triệu tập Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2023 của Công ty cổ phần Đầu tư PV2	100%
3	03/2023/NQ - HĐQT	30/03/2023	- Thông qua Báo cáo ước KQKD quý I/2023 và kế hoạch HĐKD quý II/2023; - Thông qua chương trình và nội dung tài liệu họp ĐHCĐ thường niên năm 2023.	100% 100%
4	04/2023/NQ - HĐQT	26/04/2023	- Thông qua điều chỉnh tiến độ thực hiện Dự án Khu dân cư tại xã Long Tân và xã Phú Hội, huyện Nhơn Trạch được quy định tại khoản 7 Điều 1 Quyết định chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư số 2384/QĐ-UBND ngày 12/9/2022 của UBND tỉnh Đồng Nai; - Thông qua hồ sơ đề nghị điều chỉnh quyết định chủ trương đầu tư Dự án Khu dân cư tại xã Long Tân và xã Phú Hội, huyện Nhơn Trạch theo quy định của Luật Đầu tư.	100% 100%
5	05/2023/NQ - HĐQT	01/08/2023	- Thông qua báo cáo KQKD 6 tháng đầu năm 2023 và kế hoạch HĐKD 6 tháng cuối năm 2023 - Thông qua lựa chọn Công ty TNHH Kiểm toán Nhân Tâm Việt là đơn vị kiểm toán BCTC năm 2023.	100% 100%
6	06/2023/NQ	26/10/2023	- Thông qua báo cáo KQKD 9 tháng	100%

	- HĐQT		<p>đầu năm 2023 và kế hoạch HĐKD 3 tháng cuối năm 2023</p> <p>- Tái bổ nhiệm có thời hạn ông Vũ Xuân Hân, sinh ngày 07/03/1977 tiếp tục giữ chức vụ Tổng giám đốc Công ty kể từ ngày 27/11/2023.</p> <p>- Gia hạn hợp đồng góp vốn kinh doanh số 1611/2021/HĐGVKD-PV2-MINHNAM giữa Công ty cổ phần Đầu tư PV2 và Công ty TNHH Đầu tư xây dựng & Công nghệ Minh Nam đến ngày 31/12/2025.</p>	<p>100%</p> <p>100%</p>
7	07/2023/NQ - HĐQT	22/12/2023	Tạm ngừng thực hiện dự án Khu nhà ở CBCNV NMLD Dung Quất cho đến khi có hướng giải quyết từ UBND và các cơ quan chức năng tỉnh Quảng Ngãi; Thực hiện trích lập dự phòng toàn bộ chi phí thực hiện dự án Khu nhà ở CBCNV NMLD Dung Quất tại thời điểm 31/12/2023.	100%
8	08/2023/NQ - HĐQT	27/12/2023	<p>- Thông qua Báo cáo Ước KQKD năm 2023 và định hướng xây dựng KHKD năm 2024.</p> <p>- Thông qua Hợp đồng góp vốn kinh doanh giữa PV2 và ông Vũ Việt Dương.</p>	<p>100%</p> <p>100%</p>

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

a) Lương, thưởng, thù lao, các khoản lợi ích:

STT	Chi tiết	Số người	Thực chi trung bình tháng (VNĐ/người/tháng)	Tổng cộng năm 2023 (VNĐ)
1	Chủ tịch HĐQT	01	25.000.000	300.000.000
2	Thành viên HĐQT không chuyên trách hỗ trợ công tác đầu tư chứng khoán niêm yết	01	5.500.000	66.000.000

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

c) Giao dịch giữa người nội bộ, người có liên quan của người nội bộ với công ty con, công ty do công ty niêm yết nắm quyền kiểm soát: không có giao dịch.

VI. BÁO CÁO TÀI CHÍNH

1. Ý kiến kiểm toán:

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính đề cập đã phản ánh trung thực và hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Đầu tư PV2 tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2023 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

2. Báo cáo tài chính năm 2023 đã được kiểm toán:

Báo cáo tài chính năm 2023 đã được Công ty TNHH Kiểm toán Nhân Tâm Việt tiến hành kiểm toán theo quy định của pháp luật về kế toán và chuẩn mực kế toán Việt Nam (*Báo cáo tài chính đính kèm*).

Toàn văn báo cáo tài chính kiểm toán của công ty được đăng tải trên website của công ty theo địa chỉ sau <https://pv2.com.vn/?p=3514>

Hà Nội, ngày 11 tháng 04 năm 2024
NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT



Vũ Xuân Hân

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PV2
BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 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	7-38
<i>Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2023</i>	<i>7-10</i>
<i>Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh năm 2023</i>	<i>11</i>
<i>Báo cáo lưu chuyển tiền tệ năm 2023</i>	<i>12-13</i>
<i>Bản thuyết minh Báo cáo tài chính năm 2023</i>	<i>14-37</i>
<i>Phụ lục 01: Chi tiết các khoản nợ xấu và trích lập dự phòng nợ phải thu khó đòi</i>	<i>38</i>

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 2023 đã được kiểm toán.

Khái quát về Công ty

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

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

Trụ sở hoạt động:

Địa chỉ : Số 1 Phạm Văn Bạch, Phường Yên Hòa, Quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội
Điện thoại : 024 6273 2659
Fax : 024 6273 2668
Mã số thuế : 0 1 0 2 3 0 6 3 8 9

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 2023, 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 38).

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 2023 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.

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:

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

Hội đồng quản trị

<u>Họ và tên</u>	<u>Chức vụ</u>
Ông Nguyễn Phúc Anh	Chủ tịch
Ông Nguyễn Anh Tuấn	Ủy viên
Ông Lâm Nhật Sơn	Ủy viên
Ông Vũ Xuân Hân	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 2023.

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

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

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

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

Mặc dù tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 khoản lỗ lũy kế của Công ty là (135.256.704.625) đồng chiếm 36,21% 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 2023 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 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 chiếm 38,85%/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.

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 31/12/2023, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và tuân thủ các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

Cam kết khác

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

Hà Nội, ngày 29 tháng 03 năm 2024

Tổng Giám đốc



Vũ Xuân Hân

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Về Báo cáo tài chính năm 2023

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 29 tháng 03 năm 2024 từ trang 07 đến trang 38, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2023, 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.

Trụ Sở Chính:

Tầng 2, tòa nhà Platinum Residences, số 6 Nguyễn Công Hoan,
Phường Ngọc Khánh, Quận Ba Đình, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

[T] (84-24) 3761 3399
[W] www/vpaudit.vn

[F] (84-24) 3761 5599
[E] vpa@ntva.vn

5

Chi nhánh tại Hà Nội:

Số 12 Phố Mễ Trì Hạ, P. Mễ Trì, Q. Nam Từ Liêm, TP. Hà Nội

Chi nhánh tại TP. Hồ Chí Minh:

98 Vũ Tông Phan, P. An Phú, Q. 2, TP. Hồ Chí Minh

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 2023 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 2023.
- Như đã nêu tại Thuyết minh số VII.7, tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 khoản lỗ lũy kế của Công ty là (135.256.704.625) đồng chiếm 36,21% 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 2023 Công ty không có bất kỳ khoản nợ đến hạn nào không có khả năng thanh toán. Từ các yếu tố này, Tổng Giám đốc Công ty cho rằng các vấn đề nêu trên sẽ không ảnh hưởng đến việc lập Báo cáo tài chính theo giả định hoạt động liên tục.

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

Hà Nội, ngày 29 tháng 03 năm 2024

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN NHÂN TÂM VIỆT

Phó Tổng Giám đốc



Nguyễn Thị Hạnh

GCNĐKHNKT số: 1690-2023-124-1

Kiểm toán viên

Nguyễn Thị Tuyết

GCNĐKHNKT số: 1475-2023-124-1

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PV2

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 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		81.848.730.688	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		36.254.559.055	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	76.034.621.681	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		318.524.866.696	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		12.427.599.907	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	(13.414.820.653)	(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		400.373.597.384	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		155.586.254.754	155.396.998.335
I. Nợ ngắn hạn	310		155.586.254.754	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	138.889.769	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		244.787.342.630	236.223.899.022
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.15	244.787.342.630	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		(135.256.704.625)	(143.820.148.233)
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		(143.820.148.233)	(139.308.847.346)
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		8.563.443.608	(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		400.373.597.384	391.620.897.357

Người lập biểu



Lê Thị Hương

Kế toán trưởng



Lê Thị Hương

Lập, ngày 29 tháng 03 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 KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Năm 2023

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	-	-
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		-	-
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	4.957.028.905	-
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		(4.957.028.905)	-
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	16.282.469.914	15.941.121.199
7. Chi phí tài chính	22	VI.4	(4.336.664.378)	14.991.613.539
Trong đó: chi phí lãi vay	23		-	-
8. Chi phí bán hàng	25		-	-
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.5	7.097.198.551	5.460.808.547
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		8.564.906.836	(4.511.300.887)
11. Thu nhập khác	31		-	-
12. Chi phí khác	32	VI.6	1.463.228	-
13. Lợi nhuận khác	40		(1.463.228)	-
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		8.563.443.608	(4.511.300.887)
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	VI.6	-	-
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		8.563.443.608	(4.511.300.887)
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.8	232,27	(122,36)
19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	VI.5	232,27	(122,36)

Người lập biểu

Lê Thị Hương

Kế toán trưởng

Lê Thị Hương

Lập ngày 29 tháng 03 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		8.563.443.608	(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		(1.392.958.044)	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		28.558.876.882	(12.658.200.620)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		-	(715.141.495)
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11		189.256.419	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		22.591.856.485	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		2.838.419.840	2.000.332.691
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(16.499.788.934)	(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	<u>8.567.328.804</u>	<u>2.475.261.253</u>		

Người lập biểu

Lê Thị Hương

Kế toán trưởng

Lê Thị Hương



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 9 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 Doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014, Thông tư số 53/2016/TT-BTC năm 2016 sửa đổi, bổ sung Thông tư số 200/2014/TT-BTC và các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực và chế độ kế toán của Bộ Tài chính.
- 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 XD CBDD 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 phân 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 có 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 phản 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 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 tỏ được những lợi ích còn lại về tài sản của Công ty sau khi trừ đi toàn bộ nghĩa vụ.

17. Bên liên quan

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

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

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

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

1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Tiền mặt	45.839.420	14.872.524
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	8.521.489.384	2.460.388.729
Cộng	<u>8.567.328.804</u>	<u>2.475.261.253</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)

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
Cổ phiếu						
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 (FTS)	-	-	-	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 (CIH)	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:

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
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	(2.352.614.240)	(8.533.524.484)

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

	<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>
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	490.000.000	(124.413.562)	490.000.000	(161.728.697)
Công ty Cổ phần công nghệ Aladin (1)	490.000.000	(124.413.562)	490.000.000	(161.728.697)
Đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác	25.352.420.560	(13.290.407.091)	24.464.050.000	(13.422.168.661)
Hợp tác xã Công Nghiệp Đoàn Kết (2)	13.678.080.000	(13.290.407.091)	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	25.842.420.560	(13.414.820.653)	24.954.050.000	(13.583.897.358)

(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 chuyển 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.

(3): Công ty Cổ phần Đầu tư PV2 sở hữu 1.130.000 cổ phần của Tổng Công ty Cổ phần Tái bảo hiểm - PVIRE với tổng giá trị 11.674.340.560 đồng chiếm 1,08% vốn điều lệ. Trong đó Số lượng cổ phần tự do chuyển nhượng là 1.130.000 cổ phần, số lượng cổ phần hạn chế chuyển nhượng là 0 cổ phần. Trong năm 2023, Công ty đã nhận cổ tức 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>				
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 Hới	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	433.776.671	-	236.635.993	-
Cộng	76.034.621.681	(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)
<i>Công ty Cổ phần đầu tư Xây dựng 18 (1)</i>	<i>26.600.000.000</i>	<i>(26.600.000.000)</i>	<i>26.600.000.000</i>	<i>(26.600.000.000)</i>
<i>Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Sao Đỏ (2)</i>	<i>15.000.000.000</i>	<i>(15.000.000.000)</i>	<i>15.000.000.000</i>	<i>(15.000.000.000)</i>
<i>Công ty TNHH Chí Thành (3)</i>	<i>2.124.695.588</i>	<i>(2.124.695.588)</i>	<i>2.124.695.588</i>	<i>(2.124.695.588)</i>
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-MINHNAM ngày 16/11/202; 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 92.900.000.000VND, lãi phải thu hợp tác kinh doanh là 26.396.053.150VND. 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- 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>
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 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/m² để trích lập dự phòng Giảm giá Hàng hóa BDS 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	359.172.911	3.223.759.275
Mua trong năm	-	-	-
Số cuối năm	2.864.586.364	359.172.911	3.223.759.275
<i>Trong đó:</i>			
<i>Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng</i>	-	250.958.184	250.958.184
Giá trị hao mòn			
Số đầu năm	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
<i>Dự án Nhà ở Cán bộ Nhân viên Nhà máy Lọc dầu Dung Quất (1)</i>	6.249.881.421	1.292.852.516	6.249.881.421	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	-	247.421.705	(135.823.322)	113.471.356	-
Các loại thuế khác	25.418.413	-	3.000.000	(3.000.000)	25.418.413	-
Cộng	27.291.386	281.065.939	250.421.705	(138.823.322)	138.889.769	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

Bán 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	-	-	-	-	8.563.443.608	8.563.443.608
Số dư cuối năm nay	373.500.000.000	2.790.387.000	(3.546.600.829)	7.300.261.084	(135.256.704.625)	244.787.342.630

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 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 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>
Lãi 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	(6.349.986.949)	13.010.754.736
Chi phí tài chính khác	42.335.943	28.212.227
Cộng	(4.336.664.378)	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	8.563.443.608	(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	6.321.114.464	(6.433.656.851)
Lỗi các năm trước được chuyển	(6.321.114.464)	-
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/suy giảm trên cổ phiếu

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	8.563.443.608	(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	8.563.443.608	(4.511.300.887)
Số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm	36.868.800	36.868.800
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	232,27	(122,36)

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. 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	-	-
Thu tiền tạm ứng	-	-

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 2023</u>
Ông Vũ Xuân Hán	Tổng giám đốc kiêm thành viên HĐQT	780.240.000

2. Thông tin bộ phận

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

Lĩnh vực kinh doanh

Công ty có các lĩnh vực kinh doanh chính là dịch vụ. Năm 2023 Công ty không phát sinh doanh thu từ hoạt động kinh doanh

Khu vực địa lý

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

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PV2

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

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

	Giá trị sổ sách		Giá trị hợp lý	
	Số cuối năm	Số đầu năm	Số cuối năm	Số đầu năm
Tài sản tài chính				
Tiền và các khoản tương đương tiền	8.567.328.804	2.475.261.253	8.567.328.804	2.475.261.253
Chứng khoán kinh doanh	13.730.700.185	9.338.086.698	13.730.700.185	9.338.086.698
Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	21.550.000.000	3.550.000.000	21.550.000.000	3.550.000.000
Phải thu khách hàng	5.000.000	15.007.546.301	5.000.000	15.007.546.301
Các khoản phải thu khác	160.023.391.844	160.853.614.020	160.023.391.844	160.853.614.020
Tài sản tài chính sẵn sàng để bán	12.427.599.907	11.370.152.642	12.427.599.907	11.370.152.642
Cộng	216.304.020.740	202.594.660.914	216.304.020.740	202.594.660.914
Nợ phải trả tài chính				
Phải trả người bán	10.040.008	32.013.546	10.040.008	32.013.546
Các khoản phải trả khác	3.277.817.367	2.808.433.923	3.277.817.367	2.808.433.923
Cộng	3.287.857.375	2.840.447.469	3.287.857.375	2.840.447.469

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 giá 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).

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 đơn 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.

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)

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 xuống</u>	<u>Trên 1 năm đến 5 năm</u>	<u>Trên 5 năm</u>	<u>Cộng</u>
Số cuối năm				
Phải trả người bán	10.040.008	-	-	10.040.008
Các khoản phải trả khác	3.277.817.367	-	-	3.277.817.367
Cộng	3.287.857.375	-	-	3.287.857.375
Số đầu năm				
Phải trả người bán	32.013.546	-	-	32.013.546
Các khoản phải trả khác	2.808.433.923	-	-	2.808.433.923
Cộng	2.840.447.469	-	-	2.840.447.469

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.

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.

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)

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 2023 khoản lỗ lũy kế của Công ty là (135.256.704.625) đồng chiếm 36,21% 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 2023 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 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 chiếm 38,85%/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 2022 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán Nhân Tâm Việt.

Lập, ngày 29 tháng 03 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 (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
<i>Phải thu khách hàng ngắn hạn</i>		21.594.000.000	(21.594.000.000)		21.594.000.000	(21.594.000.000)
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)
<i>Phải thu ngắn hạn khác</i>		40.478.198.990	(40.478.198.990)		40.677.951.490	(40.677.951.490)
Công ty TNHH Hoàn Mỹ Gia	quá hạn trên 3 năm	39.333.903.021	(39.333.903.021)	quá hạn trên 3 năm	39.533.655.521	(39.533.655.521)
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)
Cộng dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		62.072.198.990	(62.072.198.990)		62.271.951.490	(62.271.951.490)
<i>Phải thu dài hạn khác – Hợp đồng hợp tác kinh doanh</i>		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	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)
Cộng dự phòng phải thu dài hạn khó đòi		43.724.695.588	(43.724.695.588)		43.724.695.588	(43.724.695.588)