

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PV2

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 4 NĂM 2025

Báo cáo gồm có:

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

Hà nội, ngày 20 tháng 01 năm 2026

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PV2

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/12/2025

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		109,869,103,186	117,878,446,951
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	57,845,405,240	55,885,496,160
1. Tiền	111		40,845,405,240	25,995,496,160
2. Các khoản tương đương tiền	112		17,000,000,000	29,890,000,000
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		48,695,807,508	56,437,502,313
1. Chứng khoán kinh doanh	121	V.2a	47,882,436,491	17,889,916,627
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122	V.2a	(2,736,628,983)	(4,002,414,314)
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	V.2b	3,550,000,000	42,550,000,000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		1,360,262,094	3,774,047,052
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	20,599,000,000	21,099,000,000
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	748,836,690	792,436,364
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	41,084,624,394	43,454,809,678
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.5a	(61,072,198,990)	(61,572,198,990)
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		749,188,344	562,961,426
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.7	285,163,769	108,022,546
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		177,982,551	173,872,941
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.12	286,042,024	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 Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/12/2025

Bảng cân đối kế toán giữa niên độ (tiếp theo)

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
B - TÀI SẢN DÀI HẠN	200		172,921,881,999	140,924,341,793
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		87,194,825,729	83,403,181,482
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	130,919,521,317	127,127,877,070
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		4,930,196,553	157,819,165
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.8	4,930,196,553	157,819,165
Nguyên giá	222		8,819,439,275	3,223,759,275
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(3,889,242,722)	(3,065,940,110)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
Nguyên giá	225		-	-
Giá trị hao mòn lũy kế	226		-	-
3. Tài sản cố định vô hình	227		-	-
Nguyên giá	228		95,400,000	95,400,000
Giá trị hao mòn lũy kế	229		(95,400,000)	(95,400,000)
III. Bất động sản đầu tư	230		-	-
Nguyên giá	231		-	-
Giá trị hao mòn lũy kế	232		-	-
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		57,731,219,541	36,422,100,760
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241	V.9a	1,292,852,516	1,292,852,516
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	V.9b	56,438,367,025	35,129,248,244
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250		22,998,773,740	20,848,773,740
1. Đầu tư vào công ty con	251		-	-
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252	V.2c	2,990,000,000	840,000,000
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	V.2c	33,464,570,560	33,464,570,560
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254	V.2c	(13,455,796,820)	(13,455,796,820)
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	-
VI. Tài sản dài hạn khác	260		66,866,436	92,466,646
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.7	66,866,436	92,466,646
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		282,790,985,185	258,802,788,744

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PV2

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/12/2025

Bảng cân đối kế toán giữa niên độ (tiếp theo)

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
C - NỢ PHẢI TRẢ	300		50,301,014,665	28,225,196,268
I. Nợ ngắn hạn	310		50,301,014,665	28,225,196,268
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.10	34,338,000	17,206,527
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.11	44,855,852,516	1,292,852,516
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.12	-	22,791,893,275
4. Phải trả người lao động	314		1,801,007,374	440,780,000
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315		-	79,259,259
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	2,858,161,681	2,851,549,597
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320		-	-
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322	V.14	751,655,094	751,655,094
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 Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/12/2025

Bảng cân đối kế toán giữa niên độ (tiếp theo)

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
D - NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		232,489,970,520	230,577,592,476
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.15	232,489,970,520	230,577,592,476
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		(147,554,076,735)	(149,466,454,779)
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		(149,466,454,779)	(135,256,704,625)
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		1,912,378,044	(14,209,750,154)
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		282,790,985,185	258,802,788,744

Người lập biểu

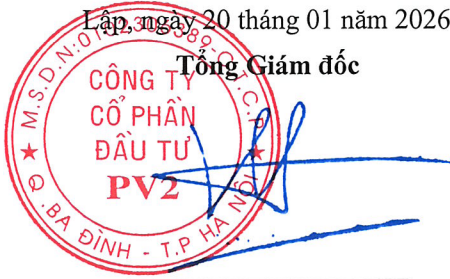
Lê Thị Hương

Kế toán trưởng

Lê Thị Hương

Lập, ngày 20 tháng 01 năm 2026

Tổng Giám đốc



Vũ Xuân Hân

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Quý 4 năm 2025

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Quý 4 năm 2025	Quý 4 năm 2024	Lũy kế đến 31/12/2025	Lũy kế đến 31/12/2024
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01		-	150,000,000,000		150,000,000,000
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-			
3. Doanh thu thuần về BH và c/c DV (10=01- 02)	10		-	150,000,000,000	-	150,000,000,000
4. Giá vốn hàng bán	11		-	167,712,843,613		167,712,843,613
5. Lợi nhuận gộp về BH và cung cấp DV (20=10-11)	20		-	(17,712,843,613)	-	(17,712,843,613)
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21		4,926,747,582	4,161,438,440	16,572,884,828	12,875,986,597
7. Chi phí tài chính	22		2,317,543,959	1,111,828,871	3,863,062,823	1,980,410,255
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		1,120,277		9,502,856	
8. Chi phí bán hàng	24		-			
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25		4,235,627,634	1,946,198,662	10,769,293,961	7,392,482,883
10. Lợi nhuận thuần từ HĐKD {30=20+(21-22)-(24+25)}	30		(1,626,424,011)	(16,609,432,706)	1,940,528,044	(14,209,750,154)
11. Thu nhập khác	31		-			
12. Chi phí khác	32		21,000,000		28,150,000	
13. Lợi nhuận khác (40=31-32)	40		(21,000,000)		(28,150,000)	-
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		(1,647,424,011)	(16,609,432,706)	1,912,378,044	(14,209,750,154)
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51		-			
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-			
17. Lợi nhuận sau thuế TNDN (60=50-51-52)	60		(1,647,424,011)	(16,609,432,706)	1,912,378,044	(14,209,750,154)
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70		(44.68)	(450.50)	51.87	(385.41)
19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71					

Người lập biểu

Kế toán trưởng



Lê Thị Hương

Lê Thị Hương

Vũ Xuân Hân

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PV2

Địa chỉ: Số 1 Phạm Văn Bạch, Phường Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội
BÁO CÁO TÀI CHÍNH
Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/12/2025

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/12/2025

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		1,912,378,044	(14,209,750,154)
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02		823,302,612	493,078,392
- Các khoản dự phòng	03		(1,765,785,331)	1,190,776,241
- 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		(12,836,684,671)	6,244,750,516
- Chi phí lãi vay	06		9,502,856	-
- Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		(11,857,286,490)	(6,281,145,005)
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		974,448,716	79,395,805,280
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		-	-
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11		22,154,365,397	(127,316,058,486)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		(65,681,013)	(127,725,428)
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13		(29,992,519,864)	(1,806,602,202)
- Tiền lãi vay đã trả	14		(9,502,856)	-
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		-	-
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	-
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		-	(45,000,000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(18,796,176,110)	(56,180,725,841)
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		(26,904,798,781)	(23,155,544,294)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	22		-	150,000,000,000
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(37,000,000,000)	(39,000,000,000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		76,000,000,000	18,000,000,000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(2,150,000,000)	(8,462,150,000)
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		10,824,630,971	6,116,587,491
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		20,769,832,190	103,498,893,197

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PV2

Địa chỉ: Số 1 Phạm Văn Bạch, Phường Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội
BÁO CÁO TÀI CHÍNH
Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/12/2025
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ (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		258,512,417	-
4. Tiền trả nợ gốc vay	34		(258,512,417)	-
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(13,747,000)	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(13,747,000)	-
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	50		1,959,909,080	47,318,167,356
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	V.1	55,885,496,160	8,567,328,804
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	70	V.1	57,845,405,240	55,885,496,160

Người lập biểu

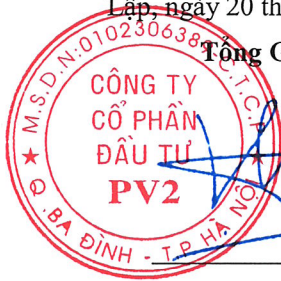
Lê Thị Hương

Kế toán trưởng

Lê Thị Hương

Lập, ngày 20 tháng 01 năm 2026

Tổng Giám đốc



Vũ Xuân Hân

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PV2

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/12/2025

Bản thuyết minh báo cáo tài chính

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/12/2025

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

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

2. **Khái quát về Công ty**

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

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

Vốn điều lệ thực góp tại thời điểm 30/9/2025: 373.500.000.000 đồng.

Trụ sở hoạt động:

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

Điện thoại: 024 6273 2659

Fax: 024 6273 2668

Mã số thuế: 0102306389

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

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

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

6. **Nhân viên**

Tại ngày kết thúc năm tài chính Công ty có 17 nhân viên đang làm việc (số đầu năm là 16 nhân viên).

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

8. **Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên BCTC:** Số liệu Báo cáo tài chính của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 hoàn toàn nhất quán và đảm bảo tính so sánh được với số liệu Báo cáo tài chính của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PV2

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/12/2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

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

1. Năm tài chính

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

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Chế độ kế toán áp dụng

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

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

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

3. Hình thức kế toán áp dụng

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

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Cơ sở lập Báo cáo tài chính

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

2. Tiền và các khoản tương đương tiền

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

3. Các khoản đầu tư tài chính

Chứng khoán kinh doanh

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

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

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

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

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PV2

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/12/2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

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

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

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

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

Các khoản đầu tư vào công ty liên kết

Công ty liên kết

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

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

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

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

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

4. Các khoản phải thu

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

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

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PV2

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/12/2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

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

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

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

5. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho

Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá gốc hàng tồn kho được xác định như sau:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PV2

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/12/2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

b) Chi phí Xây dựng cơ bản dở dang

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

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

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

d) Tài sản cố định vô hình

Là phần chương trình phần mềm máy tính.

7. Nguyên tắc kế toán chi phí trả trước

Công cụ, dụng cụ

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

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

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

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

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

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

9. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

Vốn chủ sở hữu

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

Thặng dư vốn cổ phần

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

Trích lập các quỹ

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

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PV2

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/12/2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Cổ phiếu quỹ

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

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

Lợi nhuận chưa phân phối

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

Cổ tức

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

10. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu

Doanh thu bán hàng hoá, thành phẩm

Doanh thu bán hàng hóa, 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.

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

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

Tiền lãi

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

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PV2

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/12/2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

11. Nguyên tắc kế toán giá vốn hàng bán.

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

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

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

12. Nguyên tắc kế toán chi phí tài chính

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...).

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

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

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

15. Tài sản tài chính

Phân loại tài sản tài chính

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

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

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

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PV2

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/12/2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

Các khoản cho vay và phải thu

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

Tài sản tài chính sẵn sàng để bán

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

Giá trị ghi sổ ban đầu của tài sản tài chính

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

16. Nợ phải trả tài chính

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

Nợ phải trả tài chính

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

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

Nợ phải trả tài chính được phân loại là ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh nếu được nắm giữ để kinh doanh hoặc được xếp vào nhóm 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 năm có liên quan. Lãi suất thực tế là lãi suất chiết khấu các luồng tiền ước tính sẽ chi trả hoặc nhận được trong tương lai trong suốt vòng

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PV2

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

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/12/2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

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

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

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

Công cụ vốn chủ sở hữu

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

17. Bên liên quan

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

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

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

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

1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	460.763.486	178.880.158
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	40.384.641.754	25.816.616.002
Các khoản tương đương tiền	17.000.000.000	29.890.000.000
Cộng	57.845.405.240	55.885.496.160

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PV2

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

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/12/2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

2. Các khoản đầu tư tài chính

a) Chứng khoán kinh doanh

	Số cuối năm			Số đầu năm		
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
Tổng Công ty Phân bón và Hóa chất Dầu khí-CTCP (DPM)	-	-	-	293.772.104	283.500.000	(10.272.104)
Công ty Cổ phần Vinhomes (VHM)	-	-	-	2.725.290.238	1.800.000.000	(925.290.238)
Công ty cổ phần Sonadezi Châu Đức (SZC)	-	-	-	56.813.094	55.120.000	(1.693.094)
Công ty Cổ phần Chứng Khoán Sài Gòn Hà Nội (SHS)	-	-	-	270.803.173	208.120.000	(62.683.173)
Công ty cổ phần Tập đoàn Hòa Phát (HPG)	-	-	-	243.966.524	243.966.524	-
Công ty Cổ phần Lọc Hóa dầu Bình Sơn (BSR)	-	-	-	96.821.046	96.821.046	-
Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam (TCB)	-	-	-	586.768.023	586.768.023	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Kỹ thuật Thành phố Hồ Chí Minh (CIH)	-	-	-	8.209.134.244	6.277.483.280	(1.931.650.964)
Công ty Cổ phần Tập đoàn Masan (MSN)	-	-	-	389.294.336	357.000.000	(32.294.336)
Công ty Cổ phần Chứng khoán SSI (SSI)	-	-	-	2.744.994.460	2.240.300.000	(504.694.460)
Công ty Cổ phần Chứng khoán VNDIRECT (VND)	-	-	-	1.601.119.983	1.071.000.000	(530.119.983)
Công ty cổ phần Thẻ giới số (DGW)	-	-	-	-	-	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Hóa chất Đức Giang (DGC)	-	-	-	92.510.880	92.510.880	-
Công ty Cổ phần Vincom Retail (VRE)	-	-	-	194.032.560	194.032.560	-
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam (CTG)	3.332.376.159	3.332.376.159	-	192.355.550	189.000.000	(3.355.550)
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Sài Gòn Thương Tín (STB)	-	-	-	192.240.412	191.880.000	(360.412)
Công ty Cổ phần Vàng bạc Đá quý Phú Nhuận (PNJ)	11.434.536.115	11.434.536.115	-	-	-	-
Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng Điện 2 (TV2)	10.717.061.687	10.459.020.001	(258.041.687)	-	-	-

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PV2

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

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/12/2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Tổng công ty Cổ phần Vận tải Dầu khí (PVT)	2.642.958.500	2.576.000.000	(66.958.500)	-	-	-
Công ty Cổ phần Xây dựng Cotecons (CTD)	8.710.306.805	8.036.620.000	(673.686.805)	-	-	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Dabaco Việt Nam (DBC)	5.857.433.233	5.857.433.233	-	-	-	-
Cổ phiếu niêm yết khác	5.187.763.992	3.449.822.000	(1.737.941.992)	-	-	-
Cộng	47.882.436.491	45.145.807.508	(2.736.628.983)	17.889.916.627	13.887.502.313	(4.002.414.314)

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PV2

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/12/2025

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>	<i>20.599.000.000</i>	<i>(20.594.000.000)</i>	<i>21.099.000.000</i>	<i>21.099.000.000</i>
Công ty Cổ phần Điện tử Viễn thông Việt (1)	20.594.000.000	(20.594.000.000)	21.094.000.000	(21.094.000.000)
Các khách hàng khác	5.000.000	-	5.000.000	-
Cộng	20.599.000.000	(20.594.000.000)	21.599.000.000	(21.594.000.000)

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

4. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty TNHH Tư vấn Sinh úc	216.000.000	216.000.000
Công ty Luật TNHH Biển Bắc	50.000.000	50.000.000
Công ty Cổ phần Tư vấn đầu tư XNK Quốc tế VCN	363.636.364	363.636.364
Công ty Cổ phần Truyền thông và Dữ liệu thanh toán An Du		100.000.000
Công ty TNHH TECHNOVA	18.900.000	-
Các nhà cung cấp khác	100.300.326	62.800.000
Cộng	748.836.690	792.436.364

5. Các khoản phải thu khác

a) Ngắn hạn

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Lãi tiền gửi có kỳ hạn	74.104.110	-	1.364.084.657	-
Ký cược, ký quỹ	24.400.000	-	24.400.000	-
Ông Vũ Quang Hoi	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	54.992.340	-	1.304.859.153	-
Các khoản phải thu ngắn hạn khác	319.778.269	-	150.116.193	-
Cộng	41.084.624.394	(40.478.198.990)	43.454.809.678	(40.478.198.990)

(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

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PV2

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

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/12/2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

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 2025 các lô đất thu hồi vẫn chưa sang được tên Công ty Cổ phần đầu tư PV2. Theo thông tin từ Tổng cục thuế thì Công ty TNHH Hoàn Mỹ Gia đã ngừng hoạt động. Công ty đã trích lập 100% dự phòng phải thu khó đòi đối với khoản nợ này.

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

b) Dài hạn

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Phải thu các tổ chức và cá nhân khác	130.919.521.317	(43.724.695.588)	127.127.877.070	(43.724.695.588)
Phải thu từ Hợp đồng Hợp tác kinh doanh	43.724.695.588	(43.724.695.588)	43.724.695.588	(43.724.695.588)
Công ty Cổ phần đầu tư Xây dựng 18 (1)	26.600.000.000	(26.600.000.000)	26.600.000.000	(26.600.000.000)
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Sao Đỏ (2)	15.000.000.000	(15.000.000.000)	15.000.000.000	(15.000.000.000)
Công ty TNHH Chi Thành (3)	2.124.695.588	(2.124.695.588)	2.124.695.588	(2.124.695.588)
Ký quỹ ký cược dài hạn	80.916.003	-	80.916.003	-
Công ty TNHH Đầu tư Long Hội (4)	5.090.000.000	-	5.090.000.000	-
Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng và Công nghệ Minh Nam (5)	74.106.299.726	-	73.804.265.479	-
Tiền gốc	39.050.000.000	-	42.050.000.000	-
Tiền lãi	35.056.299.726	-	31.754.265.479	-
Phải thu Hợp tác kinh doanh với Công ty TNHH Một thành viên Ấn Phẩm (6)	-	-	3.000.000.000	-
Phải thu Hợp tác kinh doanh với Công ty Cổ phần Phim Thiên Ngân (7)	978.000.000	-	978.000.000	-
Phải thu Hợp tác kinh doanh với Công ty TNHH Toka Studio (8)	450.000.000	-	450.000.000	-
Phải thu Hợp tác kinh doanh với Công ty Cổ phần Galaxy Play (9)	3.129.610.000	-	-	-
Phải thu Hợp tác kinh doanh với Công ty TNHH giải trí CJ HK (10)	3.360.000.000	-	-	-
Cộng	130.919.521.317	(43.724.695.588)	127.127.877.070	(43.724.695.588)

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PV2

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/12/2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

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

(2): Là khoản phải thu theo các Hợp đồng hợp tác liên doanh ký với Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển Sao Đỏ (gọi tắt là Công ty Sao Đỏ) để đầu tư Xây dựng và cải tạo lại chung cư cũ 1A- 1B Phùng Chí Kiên, Cầu Giấy, Hà Nội và dự án cải tạo nhà tập thể Xe lửa Gia Lâm tại Quận Long Biên; PV2 đã khởi kiện Công ty Sao Đỏ ra tòa. Ngày 27/01/2016 Tòa án NDTP Hà nội đã ban hành bản án số 10/2016/KDTM-PT về việc tranh chấp hợp đồng liên doanh, theo đó buộc Công ty Sao đỏ phải hoàn trả Công ty Cổ phần đầu tư PV2 toàn bộ số tiền 15.000.000.000 đồng. Đến thời điểm 30/9/2025, Công ty Sao Đỏ vẫn chưa chịu thi hành án. Khoản nợ đã được trích lập dự phòng 100% từ năm 2014.

(3): Là khoản phải thu Công ty TNHH Chí Thành theo Hợp đồng góp vốn để đầu tư vào dự án khu đô thị Điện Nam, Điện Ngọc, tỉnh Quảng Nam. Công ty Cổ phần đầu tư PV2 đã khởi kiện Công ty TNHH Chí Thành, ngày 28/9/2016 Tòa án Nhân Dân Thị xã Điện Bàn tỉnh Quảng Nam đã ban hành bản án số 12/2016/KDTM-ST buộc Công ty TNHH Chí Thành phải thanh toán nợ gốc 7.338.240.000 đồng và 2.146.435.200 đồng tiền lãi phát sinh. Tuy nhiên đến thời điểm 31 tháng 12 năm 2025, 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 2025, Công ty Cổ phần đầu tư Tây Tây Nam đã thanh toán số tiền 150.000.000.000 đồng theo đúng tiến độ hợp đồng ngày 10 tháng 10 năm 2018 và phụ lục ngày 08 tháng 11 năm 2019 (tham chiếu thuyết minh số V.11)

(5): Là khoản phải thu từ Hợp đồng góp vốn kinh doanh số 1611/2021/HĐGVKD-PV2-MINHNAM ngày 16/11/2021; Phụ lục 01 ngày 20/10/2022; Phụ lục 02 ngày 08/12/2022; Phụ lục 03 ngày 20/11/2023; Phụ lục số 04 ngày 01/7/2024; Phụ lục số 05 ngày 30/9/2025 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 ban đầu là 150.000.000.000 đồng. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, số tiền gốc hợp tác kinh doanh là 39.050.000.000 VND, lãi phải thu hợp tác kinh doanh là 35.056.299.726 VND. Thời hạn góp vốn gia hạn đến ngày 31 tháng 12 năm 2026.

(6) Là khoản phải thu từ Hợp đồng số 1705/2024/ĐĐ ngày 17 tháng 05 năm 2024 ký giữa Công ty TNHH MTV Ấn Phẩm và Công ty Cổ phần Đầu tư PV2 để thực hiện dự án đầu tư liên quan đến việc sản xuất, phát hành và trình chiếu phim. Số tiền góp vốn là 3.000.000.000 VND, tương ứng với 6% tổng vốn đầu tư, công ty sẽ được hưởng 6% lợi nhuận thuần từ hoạt động trên. Trong năm 2024, Công ty đã góp đủ số vốn nói trên. Năm 2025 Công ty đã thu hồi khoản tiền HTKD này.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PV2

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

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/12/2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

- (7) Là khoản phải thu từ Hợp đồng số 01/29.08.2024/CHOTDON!/GLX-PV2 ngày 29 tháng 8 năm 2024 ký giữa Công ty Cổ phần Phim Thiên Ngân và Công ty Cổ phần Đầu tư PV2 để thực hiện dự án đầu tư liên quan đến việc sản xuất, phát hành và trình chiếu phim. Số tiền góp vốn là 978.000.000 VND, tương ứng với 5% tổng vốn đầu tư, công ty sẽ được hưởng 3,5% lợi nhuận thuần từ hoạt động trên. Công ty đã góp đủ số vốn nói trên.
- (8) Là khoản phải thu từ Hợp đồng số 03/2024/HDDT/TOKASTUDIO-PV2 ngày 10 tháng 10 năm 2024 ký giữa Công ty TNHH Toka Studio và Công ty Cổ phần Đầu tư PV2 để thực hiện dự án đầu tư liên quan đến việc sản xuất, phát hành và trình chiếu phim. Số tiền góp vốn là 450.000.000 VND, tương ứng với 3% tổng vốn đầu tư, công ty sẽ được hưởng 3% lợi nhuận thuần từ hoạt động trên. Công ty đã góp đủ số vốn nói trên.
- (9) Là khoản phải thu từ Hợp đồng số 2712/2024/HĐĐT/GP-PV2 ngày 27 tháng 12 năm 2024 ký giữa Công ty Cổ phần Galaxy Play và Công ty Cổ phần Đầu tư PV2 để thực hiện dự án đầu tư liên quan đến việc sản xuất, phát hành Phim Tẩu Thoát Trên Không. Số tiền góp vốn là 3.129.610.000 VND, tương ứng với 10% tổng vốn đầu tư, công ty sẽ được hưởng 10% lợi nhuận thuần từ hoạt động trên. Trong năm, Công ty đã góp đủ số vốn nói trên.
- (10) Là khoản phải thu từ Hợp đồng số CJHK_PRO_002/2025 ngày 21 tháng 3 năm 2025 ký giữa Công ty TNHH giải trí CJ HK và Công ty Cổ phần Đầu tư PV2 để thực hiện dự án đầu tư liên quan đến việc sản xuất, phát hành Phim Hoàng Tử Quý. Tổng Số tiền góp vốn là 3.360.000.000 VND, tương ứng với 10% tổng vốn đầu tư, công ty sẽ được hưởng 10% lợi nhuận thuần từ hoạt động trên. Trong năm, Công ty đã góp 3.360.000.000 VND.

6. Hàng tồn kho

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

- (1) Bất động sản tại Xóm Rậm, Cư Yên- Lương Sơn- tỉnh Hòa Bình của Ông Lê Văn Giang. Công ty đã trích lập dự phòng giảm giá Bất động sản đầu tư tại ngày 31 tháng 12 năm 2019 với số trích lập 487.493.000 VND.
- (2) Là Quyền sử dụng đất tại xã Phú Ngọc huyện Định Quán, tỉnh Đồng Nai hình thành từ việc thu hồi 07 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

Là chi phí công cụ dụng cụ chờ phân bổ.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PV2

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/12/2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

8. Tài sản cố định hữu hình

	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Cộng
Nguyên giá			
Số đầu năm	2.864.586.364	359.172.911	3.223.759.275
Mua trong năm	5.595.680.000	-	5.595.680.000
Số cuối năm	8.460.266.364	359.172.911	8.819.439.275
<i>Trong đó:</i>			
<i>Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng</i>	-	250.958.184	250.958.184
Giá trị hao mòn			
Số đầu năm	2.709.375.105	356.565.005	3.065.940.110
Khấu hao trong năm	820.694.706	2.607.906	823.302.612
Số cuối năm	3.530.069.811	359.172.911	3.889.242.722
Giá trị còn lại			
Số đầu năm	155.211.259	2.607.906	157.819.165
Số cuối năm	4.930.196.553	-	4.930.196.553

9. Tài sản dở dang dài hạn

a) Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn

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

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

b) Xây dựng cơ bản dở dang

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Dự án khu dân cư theo quy hoạch tại tỉnh Đồng Nai (1)	56.438.367.025	56.438.367.025	35.129.248.244	35.129.248.244
Cộng	56.438.367.025	56.438.367.025	35.129.248.244	35.129.248.244

	Năm nay
Số đầu năm	35.129.248.244
Chi phí phát sinh trong năm	21.309.118.781
Giảm trong năm (Thanh lý)	-
Số cuối năm	56.438.367.025

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PV2

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/12/2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

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

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

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

+ Quyết định số 2862/QĐ-UBND ngày 12/8/2020 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt điều chỉnh tổng thể quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 khu dân cư tại xã Long Tân và xã Phú Hội, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai;

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

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

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

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

10. Phải trả người bán ngắn hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty CP tập đoàn đầu tư và phát triển AM	13.608.000	-
Công ty TNHH TM&DV Tiền Hải	10.690.000	
Các nhà cung cấp khác	10.040.000	17.206.527
Cộng	34.338.000	17.206.527

11. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty Cổ phần đầu tư Tây Tây Nam	43.563.000.000	-
BQL Dự án nhà máy lọc dầu Dung Quất	1.292.852.516	1.292.852.516
Cộng	44.855.852.516	1.292.852.516

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PV2

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/12/2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

12. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	Số đầu năm		Phát sinh trong năm		Số cuối năm	
	Phải nộp	Phải thu	Số phải nộp	Số đã nộp	Phải nộp	Phải thu
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	281.065.939	-	-	-	281.065.939
Thuế thu nhập cá nhân	121.959.862	-	245.757.659	(372.693.606)	-	4.976.085
Tiền thuê đất	22.669.933.413	-	20.934.790.623	(43.604.724.036)	-	-
Các loại thuế khác	-	-	3.000.000	(3.000.000)	-	-
Cộng	22.791.893.275	281.065.939	21.183.548.282	(43.980.417.642)	-	286.042.024

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

Thuế giá trị gia tăng

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

Thuế thu nhập doanh nghiệp

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

Các loại thuế khác

Công ty kê khai và nộp theo qui định.

13. Phải trả ngắn hạn khác

	Số cuối năm	Số đầu năm
Kinh phí công đoàn	104.058.302	36.900.302
Bảo hiểm xã hội	-	7.805.420
Cổ tức, lợi nhuận phải trả	2.533.816.173	2.547.563.173
Các khoản phải trả ngắn hạn khác	220.287.206	259.280.702
Cộng	2.858.161.681	2.851.549.597

14. Quỹ khen thưởng, phúc lợi

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

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PV2

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

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/12/2025
Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

15. Vốn chủ sở hữu

Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư và phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
Số dư đầu năm trước	373.500.000.000	2.790.387.000	(3.546.600.829)	7.300.261.084	(135.256.704.625)	244.787.342.630
Lợi nhuận trong năm trước	-	-	-	-	(14.209.750.154)	(14.209.750.154)
Số dư cuối năm trước	373.500.000.000	2.790.387.000	(3.546.600.829)	7.300.261.084	(149.466.454.779)	230.577.592.476
Số dư đầu năm nay	373.500.000.000	2.790.387.000	(3.546.600.829)	7.300.261.084	(149.466.454.779)	230.577.592.476
Lợi nhuận trong năm này	-	-	-	-	1.912.378.044	1.912.378.044
Số dư cuối năm này	373.500.000.000	2.790.387.000	(3.546.600.829)	7.300.261.084	(147.554.076.735)	232.489.970.520

Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	Số cuối năm	Số đầu năm
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	372.743.786.171	372.743.786.171

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PV2

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/12/2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Cổ phiếu

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

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND.

Mục đích trích lập các quỹ

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

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

1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Năm nay	Năm trước
Doanh thu chuyển nhượng Bất động sản	-	150.000.000.000
Cộng	-	150.000.000.000

2. Giá vốn hàng bán

	Năm nay	Năm trước
Giá vốn chuyển nhượng Bất động sản	-	167.712.843.613
Cộng	-	167.712.843.613

3. Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm nay	Năm trước
Lãi tiền gửi, cho vay	4.327.280.557	2.327.822.100
Cổ tức, lợi nhuận được chia	7.029.613.703	3.004.316.915
Lãi bán chứng khoán	3.736.200.157	1.407.893.500
Lãi Hợp tác kinh doanh	1.479.790.411	6.135.954.082
Cộng	16.572.884.828	12.875.986.597

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PV2

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/12/2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

4. Chi phí tài chính

	Năm nay	Năm trước
Chi phí lãi vay	9.502.856	-
Lỗ bán chứng khoán	4.999.736.285	255.564.564
Dự phòng/(Hoàn nhập) dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh và tổn thất đầu tư	(1.265.785.331)	1.690.776.241
Chi phí tài chính khác	119.609.013	34.069.450
Cộng	3.863.062.823	1.980.410.255

5. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm nay	Năm trước
Chi phí cho nhân viên	7.717.362.153	5.156.900.374
Chi phí đồ dùng văn phòng	300.097.810	132.158.246
Chi phí khấu hao tài sản cố định	823.302.612	493.078.392
Thuế, phí và lệ phí	3.000.000	3.000.000
Dự phòng/(Hoàn nhập) dự phòng phải thu khó đòi	(500.000.000)	(500.000.000)
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.569.147.127	1.372.779.580
Các chi phí khác	856.384.259	734.566.291
Cộng	10.769.293.961	7.392.482.883

6. Lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu

	Năm nay	Năm trước
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	1.912.378.044	(14.209.750.154)
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông:	-	-
Lợi nhuận tính lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu	1.912.378.044	(14.209.750.154)
Số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm	36.868.800	36.868.800
Lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu	51,83	(385,41)

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

	Năm nay	Năm trước
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

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PV2

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/12/2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

1. Thông tin so sánh

Số liệu so sánh đầu năm là số liệu trên Báo cáo tài chính năm 2024 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán Nhân Tâm Việt. Số liệu so sánh cùng kỳ năm trước là số liệu trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán Nhân Tâm Việt.

Lập, ngày 20 tháng 01 năm 2026

Người lập biểu

Lê Thị Hương

Kế toán trưởng

Lê Thị Hương

Tổng Giám đốc



Vũ Xuân Hân