



PV2 INVESTMENT JSC

CÔNG TY CỔ PHẦN
ĐẦU TƯ PV2

Số: 28/PV2-CBTT

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

Hà Nội, ngày 17 tháng 04 năm 2026

BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN 2025

Kính gửi: - Sở giao dịch chứng khoán Hà Nội
- Quý cổ đông

PHẦN 1 - 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 : 232.364.475.055 đồng
- Địa chỉ : Số 1 Phạm Văn Bạch, Cầu Giấy, Hà Nội
- Số điện thoại : 024.62732659
- Số fax : 024.62732668
- Website : www.pv2.com.vn
- Mã cổ phiếu : PV2

PV2 là doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực đầu tư, với định hướng tập trung vào hai lĩnh vực cốt lõi là bất động sản và đầu tư tài chính, theo chiến lược thận trọng, tối ưu hiệu quả sử dụng vốn và kiểm soát rủi ro.

Mô hình quản trị của Công ty bao gồm: Đại hội đồng cổ đông, Hội đồng quản trị, Ủy ban kiểm toán trực thuộc Hội đồng quản trị và Ban điều hành, phù hợp với quy định áp dụng đối với công ty niêm yết.

2. Quá trình hình thành và phát triển

Công ty Cổ phần Đầu tư PV2 được thành lập ngày 29/06/2007 theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0102306389 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp, với vốn điều lệ ban đầu **150 tỷ đồng**. Ngay từ khi thành lập, Công ty được định hướng hoạt động trong lĩnh vực đầu tư, tập trung vào bất động sản và đầu tư tài chính.

Trong giai đoạn đầu, PV2 từng bước xây dựng bộ máy quản lý, hình thành danh mục đầu tư và mở rộng quy mô hoạt động. Công ty đã thực hiện tăng vốn điều lệ từ 150 tỷ đồng lên

182,5 tỷ đồng năm 2008 và tiếp tục nâng lên **373,5 tỷ đồng** vào năm 2010 nhằm đáp ứng nhu cầu vốn đầu tư.

Ngày **16/12/2010**, cổ phiếu PV2 chính thức được niêm yết trên Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội (HNX), đánh dấu bước phát triển quan trọng trong việc nâng cao tính minh bạch, chuẩn hóa quản trị và mở rộng khả năng huy động vốn trên thị trường.

Sau khi niêm yết, Công ty hoạt động theo mô hình doanh nghiệp đầu tư niêm yết, tham gia đầu tư và triển khai một số dự án bất động sản, đồng thời thực hiện các khoản đầu tư tài chính phù hợp với chiến lược từng giai đoạn. Cùng với biến động của thị trường, PV2 đã chủ động điều chỉnh định hướng theo hướng thận trọng hơn, tập trung vào hiệu quả đầu tư, quản trị rủi ro và bảo toàn vốn.

Hiện nay, Công ty đang trong giai đoạn tái cấu trúc danh mục đầu tư và củng cố nền tảng tài chính, hướng tới mô hình doanh nghiệp đầu tư và quản lý tài sản chuyên nghiệp, phù hợp với định hướng phát triển trong giai đoạn tiếp theo.

3. Ngành nghề và địa bàn kinh doanh:

3.1. Lĩnh vực hoạt động chính:

- Đầu tư bất động sản
- Đầu tư tài chính

3.2. Địa bàn hoạt động: Chủ yếu tại Hà Nội và một số địa phương có dự án đầu tư

Trong năm 2025, Công ty tiếp tục duy trì định hướng tập trung vào các lĩnh vực cốt lõi, đồng thời chủ động tái cấu trúc danh mục đầu tư theo hướng hiệu quả, an toàn và kiểm soát rủi ro.

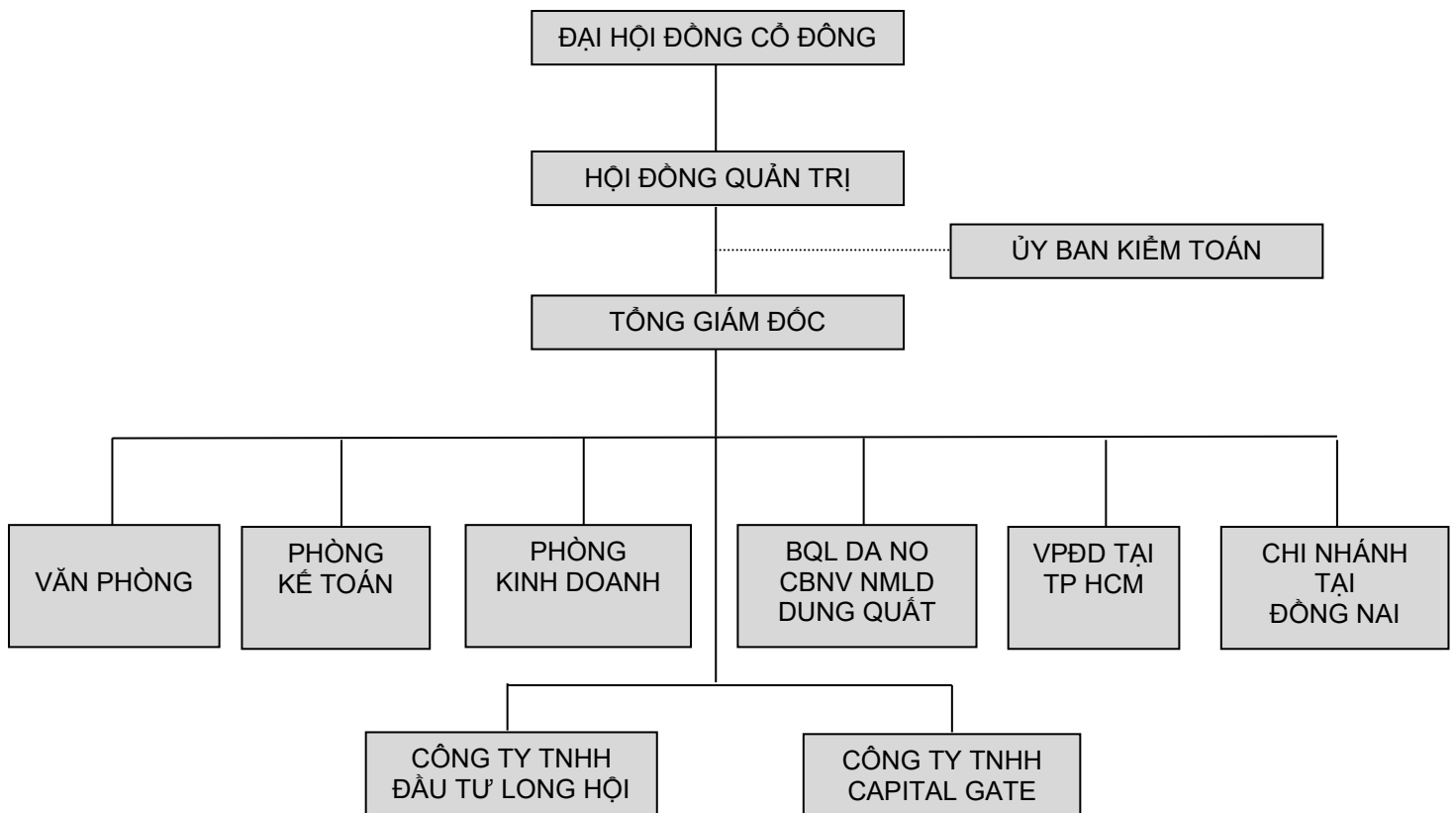
4. Mô hình tổ chức và quản lý

4.1. Cơ cấu tổ chức của Công ty được thiết kế theo hướng tinh gọn, bao gồm:

- Đại hội đồng cổ đông
- Hội đồng quản trị
- Ủy ban kiểm toán
- Ban điều hành
- Các bộ phận chức năng

Công ty có các đơn vị trực thuộc và khoản đầu tư tại các công ty con, công ty liên kết trong lĩnh vực bất động sản và dịch vụ liên quan, phục vụ hoạt động đầu tư và triển khai dự án.

4.2. Sơ đồ tổ chức



4.3. Các công ty con, công ty liên kết:

4.3.1. CÔNG TY CỔ PHẦN CÔNG NGHỆ ALADDIN:

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

4.3.2. CÔNG TY TNHH ĐẦU TƯ LONG HỘI

- Địa chỉ: F212 Võ Thị Sáu, Phường Trăn Biên, 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%

4.3.3. CÔNG TY TNHH CAPITAL GATE

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

4.3.4. CÔNG TY CỔ PHẦN QUẢN LÝ TỰ ĐỘNG HÓA THÔNG MINH SAM

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

5. Định hướng và vị thế hiện tại

Công ty đang trong giai đoạn tái cấu trúc danh mục đầu tư, với trọng tâm:

- Thu hồi vốn từ các dự án bất động sản
- Cải thiện dòng tiền và hiệu quả sử dụng vốn
- Từng bước cơ cấu lại danh mục theo hướng cân bằng giữa các loại tài sản
- Tăng cường năng lực quản trị và kiểm soát rủi ro

Định hướng này nhằm tạo nền tảng tài chính vững chắc và chuẩn bị điều kiện cho giai đoạn tăng trưởng trong các năm tiếp theo.

PHẦN 2: TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG 2025

1. Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh

Trong năm 2025, Công ty tiếp tục đẩy mạnh tái cơ cấu danh mục đầu tư, tập trung hoàn thiện các thủ tục pháp lý cho giao dịch chuyển nhượng Dự án Khu dân cư tại xã Long Tân và xã Phú Hội, Nhơn Trạch, Đồng Nai. Song song đó, công tác kiểm soát chi phí và quản trị dòng tiền được thực hiện quyết liệt nhằm đảm bảo an toàn tài chính hệ thống.

Về ghi nhận doanh thu, do đặc thù lộ trình chuyển nhượng dự án kéo dài nhiều giai đoạn, phần doanh thu còn lại dự kiến sẽ được hạch toán vào năm 2026. Dù không phát sinh doanh thu thuần từ hoạt động kinh doanh cốt lõi trong năm 2025, nhưng nhờ hiệu quả từ hoạt động đầu tư tài chính và tối ưu hóa chi phí, Công ty đã chuyển từ trạng thái thua lỗ sang có lợi nhuận, với lợi nhuận sau thuế đạt hơn 1,78 tỷ đồng.

Đây là bước đệm quan trọng để Công ty chuyển đổi mô hình sang đầu tư và quản lý tài sản chuyên nghiệp, sẵn sàng cho chiến lược phát triển giai đoạn 2026–2030.

2. Các giải pháp quản trị đã triển khai

Năm 2025, Công ty tiếp tục triển khai các giải pháp theo hướng tái cơ cấu danh mục đầu tư, tối ưu hóa hiệu quả sử dụng vốn và củng cố nền tảng quản trị, tạo tiền đề cho việc chuyển đổi mô hình hoạt động.

- 2.1. Tái cơ cấu danh mục và xử lý dự án trọng điểm:** Đẩy mạnh hoàn tất các công đoạn pháp lý và nghĩa vụ tài chính cho dự án Khu dân cư tại xã Long Tân và xã Phú Hội, Nhơn Trạch, Đồng Nai. Đồng thời, tiếp tục rà soát nghiêm ngặt danh mục đầu tư, ưu tiên thu hồi vốn tại các khoản đầu tư hiệu quả thấp để tập trung nguồn lực tài chính.
- 2.2. Tối ưu hóa hoạt động đầu tư tài chính:** Chuyển dịch sang chiến lược đầu tư thận trọng và linh hoạt. Công ty ưu tiên các tài sản có tính thanh khoản cao và khả năng tạo dòng tiền thực chất, góp phần quan trọng vào việc duy trì kết quả kinh doanh dương trong năm.
- 2.3. Quản trị rủi ro và dòng tiền:** Kiểm soát chặt chẽ rủi ro thị trường và thanh khoản. Việc tối ưu bộ máy và tiết giảm chi phí vận hành được thực hiện đồng bộ. Đặc biệt, quản trị dòng tiền đạt hiệu quả cao, giúp Công ty đảm bảo khả năng thanh toán và tính chủ động về nguồn vốn.
- 2.4. Nâng cao năng lực quản trị:** Công ty tiếp tục rà soát, hoàn thiện hệ thống quy chế, quy trình nội bộ và nâng cao hiệu quả phối hợp giữa các bộ phận. Công ty cũng đã chuẩn bị sẵn sàng về nhân sự và dữ liệu cho lộ trình trở thành Công ty đầu tư và quản lý tài sản chuyên nghiệp giai đoạn 2026–2030.

3. Tình hình đầu tư và thực hiện dự án

3.1. Dự án Khu dân cư tại xã Long Tân và xã Phú Hội, Nhơn Trạch – Đồng Nai

Đây là dự án chiến lược trong kế hoạch tái cơ cấu vốn của Công ty. Công ty đã bám sát lộ trình chuyển nhượng, hoàn thiện các bước pháp lý theo đúng Nghị quyết của cấp có thẩm quyền. Việc xử lý dự án này mang ý nghĩa then chốt trong việc khơi thông dòng tiền và tái phân bổ nguồn lực theo chiến lược mới.

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

Đối với Dự án Khu nhà ở CBCNV Nhà máy lọc dầu Dung Quất, Công ty tiếp tục theo dõi các vấn đề pháp lý, cơ chế triển khai và các điều kiện thực hiện dự án. Trong quá trình thực hiện, dự án gặp các vướng mắc liên quan đến thủ tục lựa chọn nhà đầu tư và vấn đề sử dụng đất theo quy định pháp luật có liên quan, dẫn đến việc triển khai kéo dài và chưa có đủ điều kiện để tiếp tục thực hiện theo kế hoạch ban đầu.

Trên cơ sở đánh giá thực tế, Công ty chủ động duy trì trạng thái tạm ngừng triển khai dự án cho đến khi có hướng dẫn, ý kiến hoặc điều kiện pháp lý phù hợp từ cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Quan điểm của Công ty là ưu tiên bảo toàn quyền lợi hợp pháp và ngăn ngừa rủi ro chi phí phát sinh cho đến khi có hướng dẫn pháp lý cụ thể từ cơ quan chức năng.

3.3. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết

Đối với các khoản góp vốn tại công ty con, công ty liên kết và các đơn vị liên quan đến hoạt động đầu tư dự án, Công ty tiếp tục theo dõi, giám sát và đánh giá hiệu quả danh mục đầu tư; đồng thời duy trì trao đổi với các đối tác, rà soát tiến độ và xem xét các phương án phù hợp nhằm đảm bảo hiệu quả sử dụng vốn, bao gồm tiếp tục đầu tư, tái cơ cấu hoặc thu hồi vốn khi cần thiết.

4. Tình hình tài chính

Trong năm 2025, PV2 tiếp tục duy trì chính sách quản trị tài chính thận trọng, ưu tiên bảo đảm an toàn vốn, khả năng thanh toán và tính chủ động trong điều hành dòng tiền. Cơ cấu tài chính của Công ty nhìn chung được duy trì ở mức an toàn, áp lực nợ vay không có, qua đó tạo điều kiện thuận lợi cho việc triển khai các giải pháp tái cấu trúc danh mục đầu tư.

4.1. Tình hình tài chính và kết quả kinh doanh

Đơn vị tính: VNĐ

Chỉ tiêu	Năm 2024	Năm 2025	% thay đổi
Tổng giá trị tài sản	258.802.788.744	282.988.031.248	+9,35%
Doanh thu thuần	150.000.000.000	0	
Lợi nhuận từ HĐ kinh doanh	(14.209.750.154)	1.815.032.579	Đảo chiều
Lợi nhuận khác	0	(28.150.000)	
Lợi nhuận trước thuế	(14.209.750.154)	1.786.882.579	Đảo chiều
Lợi nhuận sau thuế	(14.209.750.154)	1.786.882.579	Đảo chiều

4.2. Cơ cấu tài chính và tình hình nợ phải trả:

Tổng giá trị tài sản của Công ty tại ngày 31/12/2025 đạt 282,99 tỷ đồng, tăng 9,35% so với năm 2024. Sự gia tăng này chủ yếu đến từ biến động khoản đầu tư tài chính trong kỳ.

Về nguồn vốn, tổng nợ phải trả tại thời điểm cuối năm 2025 là 50,623 tỷ đồng, tăng đáng kể so với năm trước, làm cho tỷ lệ nợ trên tổng tài sản tăng lên mức 17,9%. Tuy nhiên, cơ cấu tài chính của Công ty vẫn duy trì ở mức an toàn khi vốn chủ sở hữu chiếm tỷ trọng lớn, đạt 232,36 tỷ đồng, tương đương hơn 82% tổng nguồn vốn.

Sự gia tăng của nợ phải trả trong năm chủ yếu đến từ khoản người mua trả tiền trước ngắn hạn từ Công ty Tây Tây Nam liên quan đến giao dịch chuyển nhượng dự án. Khoản mục này không mang bản chất nợ vay tài chính, không phát sinh chi phí lãi vay và không tạo áp lực trả nợ, đồng thời góp phần hỗ trợ tích cực cho dòng tiền của Công ty trong kỳ.

4.3. Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu:

4.3.1. Khả năng thanh toán

Chỉ tiêu	Năm 2024	Năm 2025
Hệ số thanh toán ngắn hạn: TSNH/Nợ ngắn hạn	4,17 lần	2,17 lần
Hệ số thanh toán nhanh: (TSNH - Hàng tồn kho)/Nợ ngắn hạn	4,13 lần	2,15 lần

4.3.2. Cơ cấu vốn

Chỉ tiêu	Năm 2024	Năm 2025
Hệ số Nợ/Tổng tài sản	10,91%	17,89%
Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu	12,24%	21,79%

4.3.3. Năng lực hoạt động

Chỉ tiêu	Năm 2024	Năm 2025
Giá vốn hàng bán/Hàng tồn kho bình quân	137,65 lần	Không áp dụng
Doanh thu thuần/Tổng tài sản bình quân	57,96%	Không áp dụng

4.3.4. Khả năng sinh lời

Chỉ tiêu	Năm 2024	Năm 2025
Hệ số lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần (ROS)	-9,47%	Không áp dụng
Hệ số lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu (ROE)	-6,16%	0,77%
Hệ số lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản (ROA)	-5,49%	0,63%
Hệ số lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/Doanh thu thuần	-9,47%	Không áp dụng

5. Kết quả hoạt động kinh doanh năm 2025

Tổng doanh thu năm 2025 đạt 20,43 tỷ đồng, ghi nhận sự bứt phá từ hoạt động đầu tư tài chính khi vượt 170,24% so với kế hoạch. Đây là bước ngoặt quan trọng, giúp Công ty chuyển từ trạng thái thua lỗ sang có lợi nhuận, với lợi nhuận sau thuế đạt gần 1,79 tỷ đồng,

Dù chưa ghi nhận doanh thu từ hoạt động kinh doanh cốt lõi, kết quả lợi nhuận dương vẫn là minh chứng rõ nét cho hiệu quả bước đầu của quá trình tái cơ cấu danh mục đầu tư và sự nhạy bén trong hoạt động quản trị nguồn vốn của Công ty.

KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH NĂM 2025

Đơn vị tính: triệu đồng

TT	Chỉ tiêu	Kế hoạch năm 2025	Thực hiện năm 2025	Tỷ lệ thực hiện
1	Doanh thu	148.083	20.433	13,80%
	- Doanh thu từ hoạt động kinh doanh BĐS	136.080		Không áp dụng
	- Doanh thu từ hoạt động tài chính	12.003	20.433	170,24%
2	Chi phí	153.663	18.646	12,13%
3	Lợi nhuận trước thuế	(5.580)	1.787	Không áp dụng

6. Đánh giá chung về hoạt động năm 2025

Nhìn chung, năm 2025 được xác định là bước ngoặt tích cực, đánh dấu tiến trình chuyển đổi trong lộ trình tái cơ cấu toàn diện của PV2. Thông qua việc điều hành linh hoạt và tập trung xử lý, tối ưu hóa danh mục đầu tư, Công ty đã củng cố nền tảng tài chính và chuyển từ trạng thái thua lỗ sang có lợi nhuận. Trong bối cảnh thị trường còn nhiều thách thức, kết quả này phản ánh hiệu quả bước đầu của công tác quản trị rủi ro và hoạt động quản lý, phân bổ nguồn vốn của Công ty. Những kết quả đạt được trong năm qua tạo nền tảng để Công ty tiếp tục triển khai lộ trình chuyển đổi mô hình hoạt động trong giai đoạn tiếp theo.

PHẦN 3: TỔ CHỨC NHÂN SỰ VÀ ĐIỀU HÀNH

1. Ban điều hành:

Trong năm 2025, bộ máy điều hành của Công ty tiếp tục được duy trì theo hướng tinh gọn, phù hợp với quy mô hoạt động và yêu cầu quản trị thực tế. Ban điều hành do ông Vũ Xuân Hân – Tổng Giám đốc kiêm Người đại diện theo pháp luật đứng đầu, chịu trách nhiệm tổ chức thực hiện hoạt động kinh doanh, đầu tư và quản lý tài chính của Công ty theo nghị quyết, quyết định của Đại hội đồng cổ đông và Hội đồng quản trị.

Ban điều hành PV2 bao gồm:

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

2. Cán bộ công nhân viên:

Đối với đội ngũ người lao động, Công ty tiếp tục thực hiện đầy đủ các chế độ, chính sách theo quy định pháp luật; đồng thời duy trì các hoạt động chăm lo, hỗ trợ phù hợp với điều kiện thực tế của doanh nghiệp. PV2 xác định nguồn nhân lực là yếu tố quan trọng bảo đảm tính ổn định trong vận hành và là nền tảng cho việc nâng cao chất lượng quản trị trong giai đoạn tiếp theo.

3. Báo cáo và đánh giá của Ban điều hành

Ban Điều hành xác định năm 2025 là giai đoạn then chốt để thực hiện các nhiệm vụ trọng tâm trong lộ trình tái cấu trúc toàn diện. Trọng tâm điều hành được đặt vào việc xử lý dứt điểm các dự án tồn đọng, kiểm soát chặt chẽ rủi ro, duy trì an toàn tài chính và tối ưu hóa hiệu quả sử dụng vốn.

Trong bối cảnh thị trường còn nhiều biến động và thách thức, Ban Điều hành đã chủ động triển khai các giải pháp linh hoạt, bám sát thực tiễn hoạt động. Các nỗ lực tập trung vào việc tiết giảm chi phí, quản trị dòng tiền nghiêm ngặt và thúc đẩy tiến độ các giao dịch chuyển nhượng quan trọng. Những kết quả đạt được trong năm qua — dù chưa phản ánh hết tiềm năng vốn có — đã tạo ra sự chuyển biến tích cực, giúp ổn định hoạt động và củng cố vững chắc nền tảng tài chính của Công ty.

Hướng tới giai đoạn tiếp theo, Ban Điều hành kiên định với mục tiêu tái cấu trúc, thực hiện chính sách đầu tư thận trọng và ưu tiên hiệu quả thực chất. Công ty sẽ tiếp tục nâng cao chất lượng quản trị, phát huy tính chủ động trong điều hành để không chỉ đáp ứng yêu cầu phát triển trong giai đoạn mới mà còn tạo ra những giá trị gia tăng bền vững cho doanh nghiệp.

PHẦN 4: KẾ HOẠCH KINH DOANH NĂM 2026

Năm 2026 được xác định là năm bản lề trong quá trình tái cơ cấu và chuyển đổi mô hình hoạt động của Công ty, tạo nền tảng cho giai đoạn tăng trưởng ổn định từ năm 2027 trở đi. Trọng tâm điều hành trong năm là hoàn tất xử lý các nội dung tồn đọng, tái phân bổ nguồn vốn và từng bước triển khai mô hình hoạt động theo hướng công ty đầu tư và quản lý tài sản.

1. Định hướng chung

Trong năm 2026, Công ty tiếp tục kiên định với định hướng tái cấu trúc danh mục đầu tư, đồng thời chuyển dịch trọng tâm sang hoạt động đầu tư tài chính và quản lý tài sản.

Các định hướng chủ yếu bao gồm:

- Hoàn tất việc xử lý danh mục đầu tư bất động sản, đặc biệt là giao dịch chuyển nhượng Dự án Nhơn Trạch;
- Tái phân bổ nguồn vốn vào các kênh đầu tư có hiệu quả và tính thanh khoản cao;
- Duy trì nguyên tắc quản trị thận trọng, ưu tiên bảo toàn vốn và kiểm soát rủi ro;
- Từng bước hoàn thiện mô hình hoạt động theo hướng công ty đầu tư và quản lý tài sản chuyên nghiệp.

2. Các nhiệm vụ trọng tâm

2.1. Hoàn tất xử lý dự án và thu hồi vốn

- Hoàn tất các điều kiện để ghi nhận phần doanh thu còn lại từ giao dịch chuyển nhượng Dự án Khu dân cư tại xã Long Tân và Phú Hội, Nhơn Trạch, Đồng Nai;
- Đẩy nhanh tiến độ thu hồi vốn từ các khoản đầu tư, bao gồm các dự án và hoạt động hợp tác kinh doanh;
- Tiếp tục xử lý các khoản đầu tư tồn đọng, nâng cao hiệu quả sử dụng vốn.

2.2. Tái phân bổ và nâng cao hiệu quả đầu tư

- Tập trung nguồn vốn cho hoạt động đầu tư tài chính, bao gồm cổ phiếu, trái phiếu và các công cụ tài chính khác;
- Xây dựng danh mục đầu tư theo hướng cân bằng giữa hiệu quả và rủi ro, ưu tiên các tài sản có tính thanh khoản cao;
- Từng bước nâng cao năng lực phân tích, lựa chọn đầu tư và quản lý danh mục.

2.3. Kiện toàn hệ thống quản trị và vận hành

- Rà soát, điều chỉnh các quy chế, quy trình nội bộ phù hợp với mô hình hoạt động mới;
- Tăng cường năng lực quản trị, kiểm soát rủi ro và chất lượng điều hành
- Ứng dụng công nghệ và số hóa dữ liệu nhằm nâng cao hiệu quả quản lý và ra quyết định;
- Bổ sung, sắp xếp nguồn nhân lực phù hợp với định hướng phát triển.

3. Triển vọng và định hướng giai đoạn tiếp theo

- Sau khi hoàn tất các nội dung tái cấu trúc trong năm 2026, Công ty dự kiến bước vào giai đoạn tăng trưởng ổn định từ năm 2027, với trọng tâm là nâng cao hiệu quả sử dụng vốn và phát triển hoạt động đầu tư tài chính và quản lý tài sản.
- Công ty hướng tới xây dựng mô hình doanh nghiệp đầu tư và quản lý tài sản chuyên nghiệp, cân bằng giữa mục tiêu tăng trưởng và quản trị rủi ro, qua đó tạo nền tảng cho sự phát triển bền vững và gia tăng giá trị cho cổ đông trong dài hạn.

PHẦN 5: ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

1. Đánh giá hoạt động

Hội đồng quản trị đánh giá năm 2025 là giai đoạn chuyển tiếp quan trọng, trong đó Công ty tiếp tục triển khai lộ trình tái cơ cấu và củng cố nền tảng tài chính.

Trong bối cảnh thị trường còn nhiều biến động, dù doanh thu từ hoạt động bất động sản chưa đủ điều kiện ghi nhận do các yếu tố pháp lý của dự án, Công ty vẫn đạt kết quả tích cực nhờ hoạt động đầu tư tài chính và kiểm soát chi phí. Việc chuyển từ trạng thái thua lỗ sang có lợi nhuận phản ánh hiệu quả của định hướng chiến lược đã đề ra. Những kết quả đạt được trong năm tạo nền tảng để Công ty tiếp tục triển khai lộ trình chuyển đổi mô hình hoạt động trong giai đoạn tiếp theo.

2. Đánh giá Ban điều hành

Hội đồng quản trị ghi nhận những nỗ lực của Ban Điều hành trong việc triển khai kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2025.

Trong năm, Ban Điều hành đã bám sát định hướng chiến lược, triển khai các giải pháp tái cơ cấu danh mục đầu tư và xử lý các dự án trọng điểm. Mặc dù chưa ghi nhận doanh thu từ hoạt động cốt lõi, Ban Điều hành đã duy trì hoạt động ổn định và tạo ra lợi nhuận từ hoạt động đầu tư tài chính.

Công tác quản trị rủi ro được thực hiện thận trọng, góp phần bảo toàn vốn và duy trì trạng thái tài chính an toàn. Sự phối hợp giữa Ban Điều hành và Hội đồng quản trị trong công tác định hướng chiến lược đã tạo cơ sở cho quá trình chuyển đổi mô hình hoạt động.

Hội đồng quản trị xác nhận Ban Điều hành đã hoàn thành nhiệm vụ trong năm 2025.

3. Kế hoạch hoạt động của HĐQT năm 2026

Trong năm 2026, Hội đồng quản trị xác định vai trò trọng tâm là chỉ đạo sát sao và giám sát toàn diện Ban Điều hành trong việc hoàn tất lộ trình tái cơ cấu, chính thức vận hành mô hình hoạt động mới.

Các nhiệm vụ trọng tâm của HĐQT bao gồm:

- **Chỉ đạo hoàn tất hạch toán dự án:** Tập trung đơn đốc hoàn thiện các điều kiện pháp lý cuối cùng để ghi nhận phần doanh thu còn lại từ giao dịch chuyển nhượng Dự án tại Nhơn Trạch, đảm bảo mục tiêu tài chính năm 2026.
- **Tối ưu hóa nguồn vốn:** Giám sát chặt chẽ việc tái phân bổ nguồn vốn sau thoái vốn, tập trung nâng cao hiệu quả hoạt động đầu tư tài chính để tạo dòng tiền ổn định và bền vững.
- **Nâng tầm quản trị doanh nghiệp:** Tiếp tục chuẩn hóa hệ thống quy chế, quy trình nội bộ nhằm tăng cường tính minh bạch, kỷ cương và hiệu quả kiểm soát rủi ro.

- **Thực thi chiến lược mới:** Định hướng và thúc đẩy tiến độ chuyển đổi Công ty sang mô hình Đầu tư và Quản lý tài sản chuyên nghiệp theo đúng lộ trình giai đoạn 2026–2030.
- **Giám sát thực thi kế hoạch kinh doanh:** Theo dõi sát sao việc triển khai các chỉ tiêu kinh doanh năm 2026, kịp thời đưa ra các giải pháp tháo gỡ khó khăn và đánh giá khách quan hiệu quả điều hành của Ban Giám đốc.

Hội đồng quản trị sẽ phát huy tối đa vai trò định hướng và đồng hành cùng Ban Điều hành, đảm bảo Công ty hoạt động an toàn, hiệu quả, tối ưu hóa lợi ích và giá trị gia tăng bền vững cho các Cổ đông

PHẦN 6: CƠ CẤU CỔ ĐÔNG VÀ VỐN

1. Cơ cấu cổ đông

1.1. Cổ phần:

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

1.2. Cơ cấu cổ đông:

(Theo danh sách cổ đông chốt tại ngày 14/04/2025)

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	18.733.600	50,16%	3	0	3
	- Trong nước	18.733.600	50,16%	3	0	3
	- Nước ngoài	0	0%	0	0	0
2	Cổ phiếu quỹ	481.200	1,29%	1	1	0
3	Cổ đông khác	18.135.200	48,55%	2.030	7	2.023
	- Trong nước	18.040.100	48,30%	2.019	3	2.016
	- Nước ngoài	95.100	0,25%	11	4	7
	TỔNG CỘNG	37.350.000	100%	2.034	8	2.026
	Trong đó: - Trong nước	37.254.900	99,75%	2.023	4	2.019
	- Nước ngoài	95.100	0,25%	11	4	7

2. **Tình hình thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu:** Trong năm 2025 Công ty tăng **1.786.882.579 đồng**, là khoản lợi nhuận sau thuế phát sinh trong năm.

3. Giao dịch cổ phiếu quỹ:

- Số lượng cổ phiếu quỹ tại thời điểm 31/12/2025: **481.200 cổ phiếu**
- Trong năm 2025 Công ty không phát sinh giao dịch mua/bán cổ phiếu quỹ.

PHẦN 7: QUẢN TRỊ CÔNG TY

1. Hội đồng quản trị

Tại thời điểm 31/12/2025, Hội đồng quản trị (HĐQT) Công ty Cổ phần Đầu tư PV2 gồm 05 thành viên, trong đó có 01 thành viên độc lập.

Trong năm 2025, HĐQT có sự thay đổi về nhân sự, bao gồm:

- Miễn nhiệm ông Lâm Nhật Sơn theo đơn từ nhiệm kể từ ngày 03/03/2025;
- Bầu bổ sung ông Nguyễn Anh Tuấn và ông Nguyễn Anh Vũ làm thành viên HĐQT tại Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025.

Trong năm, HĐQT đã tổ chức 07 cuộc họp, với tỷ lệ tham dự của các thành viên đạt 100%, đảm bảo tính đầy đủ và liên tục trong công tác quản trị.

HĐQT đã ban hành 07 Nghị quyết, tập trung vào các nội dung trọng tâm:

- Điều chỉnh chủ trương đầu tư Dự án tại Nhơn Trạch, Đồng Nai;
- Tổ chức Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025;
- Sửa đổi và ban hành các quy chế quan trọng như Quy chế công bố thông tin, Quy chế đầu tư;
- Kiện toàn bộ máy quản trị, bổ nhiệm và phân công lại nhiệm vụ trong HĐQT;
- Giám sát và định hướng hoạt động sản xuất kinh doanh trong năm.

HĐQT đã thực hiện tốt vai trò định hướng chiến lược và giám sát hoạt động của Ban điều hành, đảm bảo các hoạt động của Công ty tuân thủ quy định pháp luật và phù hợp với Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông.

1.1. Danh sách thành viên Hội đồng quản trị:

STT	Họ và tên	Chức vụ	Số cổ phần sở hữu	Tỷ lệ sở hữu
1	Nguyễn Phúc Anh	Chủ tịch HĐQT, Người đại diện theo pháp luật	9.145.000	24,48%
2	Nguyễn Anh Tuấn	Thành viên HĐQT <i>Bầu bổ sung ngày 17/05/2025</i>	2.110.200	5,65%
3	Lâm Nhật Sơn	Thành viên HĐQT <i>Miễn nhiệm ngày 03/03/2025</i>	0	0%

4	Vũ Xuân Hân	Thành viên HĐQT, Tổng giám đốc, Người đại diện theo pháp luật	10.000	0,02%
5	Phan Trịnh Quốc Kiên	Thành viên HĐQT <i>Bầu bổ sung ngày 17/05/2025</i>	0	0%
6	Nguyễn Anh Vũ	Thành viên độc lập HĐQT	0	0%

1.2. Hoạt động của Hội đồng quản trị:

1.2.1. Các cuộc họp của Hội đồng quản trị:

STT	Họ và tên	Số buổi họp tham dự	Tỷ lệ tham dự	Lý do không tham dự họp
1	Nguyễn Phúc Anh	7	100%	
2	Nguyễn Anh Tuấn	7	100%	
3	Lâm Nhật Sơn	2	100%	Miễn nhiệm ngày 03/03/2025
4	Vũ Xuân Hân	7	100%	
5	Phan Trịnh Quốc Kiên	7	100%	
6	Nguyễn Anh Vũ	3	100%	Bầu bổ sung ngày 17/05/2025

1.2.2. Các Nghị quyết/Quyết định của Hội đồng quản trị

STT	Số nghị quyết	Ngày	Nội dung	Tỷ lệ thông qua
1	01/2025/ NQ-HĐQT	21/01/2025	Thông qua việc đề nghị điều chỉnh quyết định số 2080/QĐ-UBND ngày 28/8/2023 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án khu dân cư tại xã Long Tân và xã Phú Hội, huyện Nhơn Trạch	100%

STT	Số nghị quyết	Ngày	Nội dung	Tỷ lệ thông qua
2	02/2025/ NQ-HĐQT	03/03/2025	Thống nhất gia hạn thời gian tổ chức Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 của Công ty cổ phần Đầu tư PV2 theo Khoản 2 Điều 139 Luật DN nhưng chậm nhất không quá 30/06/2025	100%
			Thông qua Quy chế công bố thông tin của Công ty cổ phần Đầu tư PV2	100%
			Thông qua việc bổ nhiệm lại bà Lê Thị Hương giữ chức vụ Kế toán trưởng Công ty kể từ ngày 28/03/2025	100%
			Chấp thuận đơn xin từ nhiệm thành viên HĐQT của ông Lâm Nhật Sơn và sẽ trình Đại hội cổ đông gần nhất thông qua việc miễn nhiệm Thành viên HĐQT đối với ông Lâm Nhật Sơn kể từ ngày 03/03/2025	100%
			Thông qua việc phân công lại nhiệm vụ trong Hội đồng quản trị	100%
			Thông qua giao dịch giữa Công ty và ông Phan Trịnh Quốc Kiên.	100%
3	03/2025/ NQ-HĐQT	24/03/2025	<p>Thông qua thời gian triệu tập Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 của Công ty cổ phần Đầu tư PV2, cụ thể như sau:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ngày đăng ký cuối cùng: ngày 14/04/2025 • Thời gian họp ĐHĐCĐ thường niên: 17/05/2025 	100%
4	04/2025/ NQ-HĐQT	24/04/2025	Thông qua chương trình và nội dung tài liệu họp ĐHĐCĐ thường niên năm 2025 của Công ty cổ phần Đầu tư PV2	100%

STT	Số nghị quyết	Ngày	Nội dung	Tỷ lệ thông qua
			Thông qua Cơ chế lương hiệu quả, thay thế cho cơ chế thưởng năng suất dành cho bộ phận kinh doanh chứng khoán ban hành kèm theo Nghị quyết số 03/2024/NQ-HĐQT ngày 19/07/2024 của HĐQT	100%
5	05/2025/ NQ-HĐQT	23/06/2025	Thông qua việc thành lập Hội đồng đầu tư trực thuộc Hội đồng quản trị Công ty CP Đầu tư PV2	100%
			Bổ nhiệm ông Nguyễn Anh Vũ – Thành viên độc lập HĐQT giữ chức vụ Chủ tịch Ủy ban kiểm toán kể từ ngày 23/06/2025	100%
			Thông qua việc phân công nhiệm vụ trong HĐQT kể từ ngày 23/06/2025	100%
			Giải thể Ban Kiểm toán nội bộ được thành lập theo Quyết định số 07/QĐ-VP ngày 01/07/2016 của Hội đồng quản trị Công ty	100%
			Thông qua việc lựa chọn Công ty TNHH Kiểm toán Nhân Tâm Việt là đơn vị cung cấp dịch vụ kiểm toán và soát xét BCTC năm 2025 cho Công ty theo ủy quyền của ĐHĐCĐ và dự thảo hợp đồng kiểm toán	100%
			Thông qua việc mở TK giao dịch ký quỹ CK và đăng ký, sử dụng dịch vụ giao dịch ký quỹ CK của Công ty tại Công ty CP chứng khoán MB	100%
6	06/2025/ NQ-HĐQT	14/08/2025	Thông qua Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh 6 tháng đầu năm 2025 của PV2	100%
			Thông qua Kế hoạch hoạt động kinh doanh 6 tháng cuối năm 2025 của PV2	100%

STT	Số nghị quyết	Ngày	Nội dung	Tỷ lệ thông qua
7	07/2025/ NQ-HĐQT	18/11/2025	Thông qua Quy chế Đầu tư của Công ty, thay thế Quy chế Đầu tư hiện hành ban hành theo Quyết định số 05/QĐ-HĐQT ngày 18/11/2021. Quy chế này có hiệu lực kể từ ngày 01/01/2026	100%
			Thông qua việc thoái vốn tại Công ty cổ phần quản lý tự động hóa thông minh SAM	100%

2. Ủy ban kiểm toán

STT	Họ và tên	Chức vụ	Số cổ phần sở hữu	Tỷ lệ
1	Nguyễn Anh Vũ	Chủ tịch <i>Từ ngày 23/06/2025</i>	0	0%
2	Phan Trịnh Quốc Kiên	Chủ tịch <i>Từ ngày 09/08/2021 đến ngày 03/03/2025</i> Thành viên <i>Từ ngày 03/03/2025</i>	0	0%
3	Lâm Nhật Sơn	Thành viên HĐQT <i>Miễn nhiệm ngày 03/03/2025</i>	0	0%

Ủy ban kiểm toán trực thuộc HĐQT được kiện toàn trong năm 2025, với việc bổ nhiệm ông Nguyễn Anh Vũ giữ chức Chủ tịch kể từ ngày 23/06/2025.

Hoạt động của Ủy ban kiểm toán tập trung vào:

- Giám sát việc tuân thủ các Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông và Hội đồng quản trị;
- Rà soát báo cáo tài chính, đảm bảo tính trung thực và hợp lý của thông tin tài chính;
- Giám sát các giao dịch với người có liên quan và đưa ra khuyến nghị về thẩm quyền phê duyệt;
- Đánh giá hệ thống kiểm soát nội bộ và quản trị rủi ro.

Ủy ban kiểm toán đã phối hợp chặt chẽ với Ban điều hành và các bộ phận chuyên môn, góp phần nâng cao tính minh bạch và hiệu quả trong quản trị tài chính của Công ty.

3. Các giao dịch và thù lao

3.1. Giao dịch với người nội bộ, người có liên quan

Trong năm 2025, Công ty có phát sinh một số giao dịch với người nội bộ, người có liên quan, cụ thể:

- Giao dịch với ông Phan Trịnh Quốc Kiên – Thành viên HĐQT:
 - Ký hợp đồng lao động không xác định thời hạn với chức danh Chuyên gia phân tích;
 - Mức lương: 35.000.000 đồng/tháng cùng các chế độ theo quy định của Công ty.
- Giao dịch với Công ty Cổ phần Quản lý tự động hóa thông minh SAM
 - PV2 cho thuê văn phòng tại tòa nhà E9, E10, E11 Dương Khuê;
 - Giá thuê: 60.000.000 đồng/tháng (chưa bao gồm VAT).
- Các giao dịch khác giữa Công ty với người nội bộ, người có liên quan và các bên liên quan khác trong năm 2025 không phát sinh.
- Giao dịch cổ phiếu của cổ đông nội bộ: Không phát sinh giao dịch

3.2. Thù lao, tiền lương và lợi ích của Hội đồng quản trị và Ban điều hành

STT	Họ và tên	Chức vụ	TỔNG CỘNG (VNĐ)
1	Nguyễn Phúc Anh	Chủ tịch HĐQT	449.470.000
2	Vũ Xuân Hân	Tổng giám đốc, Thành viên HĐQT	637.470.000
3	Phan Trịnh Quốc Kiên	Thành viên HĐQT	360.000.000
4	Lâm Nhật Sơn	Thành viên HĐQT	11.000.000
TỔNG CỘNG			1.457.940.000

PHẦN 8: 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 2025 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 2025 đã được kiểm toán:

Báo cáo tài chính năm 2025 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=3844>

Hà Nội, ngày 17 tháng 04 năm 2026

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT
CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ



Nguyễn Phúc Anh