

# BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PVR HÀ NỘI

(PVR)

(Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số: 0500547376 do Sở Kế hoạch và Đầu tư

Thành phố Hà Nội cấp đăng ký thay đổi lần thứ 16, ngày 07/08/2018)

**☞ Báo cáo thường niên này được cung cấp tại:**

Văn phòng Công ty Cổ phần Đầu tư PVR Hà Nội

- Số 143 ngõ 85 phố Hạ Đình, Phường Thanh Xuân Trung, Quận Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội
- Điện thoại: 84-914919699
- Websites: [www.pvr.vn](http://www.pvr.vn)

**☞ Phụ trách công bố thông tin**

Họ tên : Ông Đỗ Duy Điền

Chức vụ : Tổng giám đốc

Điện thoại : 84-914919699

Hà Nội, tháng 03 năm 2022

## MỤC LỤC

<b>I</b>	<b>Thông tin chung</b>	<b>1</b>
1.	Thông tin khái quát	1
2.	Quá trình hình thành và phát triển	1
3.	Ngành nghề và địa bàn kinh doanh	2
4.	Thông tin về mô hình quản trị, tổ chức kinh doanh và bộ máy quản lý	3
5.	Định hướng phát triển	3
6.	Các rủi ro	4
<b>II.</b>	<b>Tình hình hoạt động trong năm</b>	<b>5</b>
1.	Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh	5
2.	Tổ chức và nhân sự	7
3.	Tình hình đầu tư, tình hình thực hiện các dự án	9
4.	Tái cơ cấu danh mục đầu tư và xử lý công nợ	10
5.	Tình hình tài chính	11
6.	Cơ cấu cổ đông, thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu	12
7.	Báo cáo liên quan đến môi trường và xã hội của công ty	13
<b>III.</b>	<b>Báo cáo và đánh giá của Ban giám đốc</b>	<b>13</b>
1.	Đánh giá kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh	13
2.	Tình hình tài chính	13
3.	Những cải tiến về cơ cấu, tổ chức, chính sách, quản lý	14
4.	Kế hoạch phát triển trong tương lai	14
5.	Giải trình của Ban giám đốc đối với ý kiến của kiểm toán	14
<b>IV.</b>	<b>Đánh giá của Hội đồng quản trị về hoạt động của công ty</b>	<b>16</b>
1.	Đánh giá của Hội đồng quản trị về các mặt hoạt động của công ty	16
2.	Đánh giá của Hội đồng quản trị về hoạt động của Ban giám đốc công ty	17
3.	Các kế hoạch, định hướng của Hội đồng quản trị	17
<b>V.</b>	<b>Quản trị công ty</b>	<b>18</b>
1.	Hội đồng quản trị	18
2.	Ban kiểm soát	22
3.	Các giao dịch, thù lao và các khoản lợi ích của HĐQT, BGD và BKS	25
<b>VI.</b>	<b>Báo cáo tài chính được kiểm toán</b>	<b>26</b>

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ  
PVR HÀ NỘI

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

-----\*\*\*-----

Số: 25/BCTN-PVR

Hà Nội, ngày 24 tháng 03 năm 2022

## BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN NĂM 2021

- Kính gửi:**
- Ủy ban chứng khoán Nhà nước
  - Sở giao dịch chứng khoán Hà Nội

### I. Thông tin chung:

#### 1. Thông tin khái quát

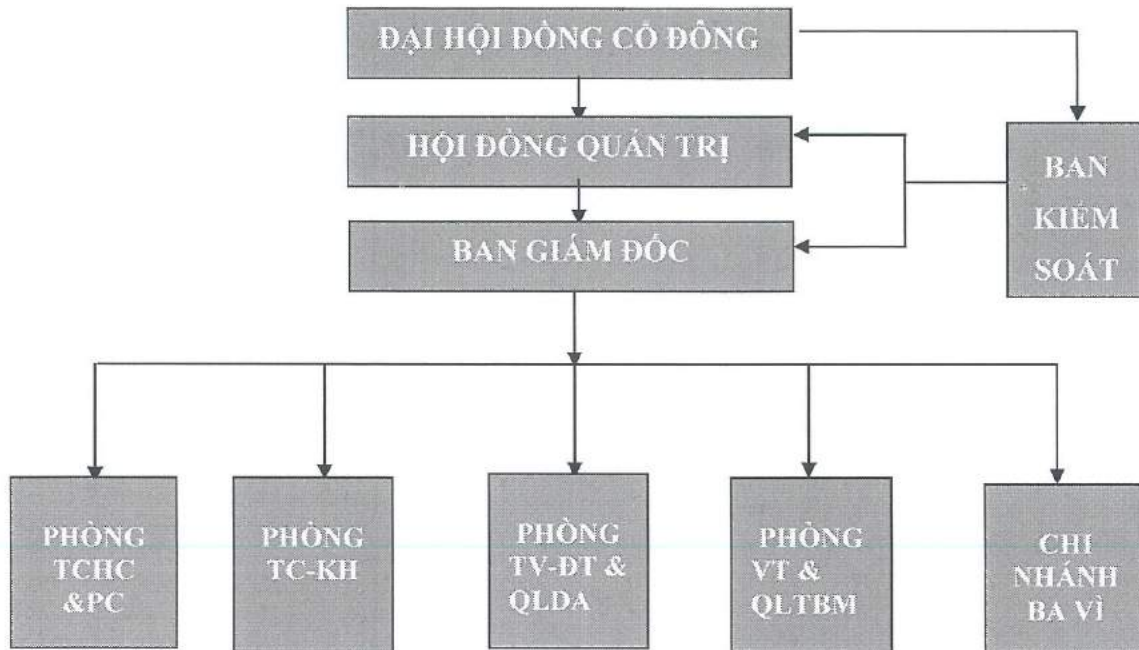
- Tên giao dịch: Công ty Cổ phần Đầu tư PVR Hà Nội
- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số: 0500547376
- Vốn điều lệ: 531.009.130.000 đồng
- Vốn đầu tư của chủ sở hữu: 470.789.620.578 đồng
- Địa chỉ trụ sở chính: Số 143 ngõ 85 Phố Hạ Đình, Phường Thanh Xuân Trung, Quận Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội
- Văn phòng giao dịch: Lô HH, Khu đô thị Trung Văn, đường Tố Hữu, Phường Trung Văn, Quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội
- Số điện thoại: 0914919699
- Website: www.pvr.vn
- Mã cổ phiếu: PVR
- ***Quá trình hình thành và phát triển:***

+ Trước những yêu cầu của thực tế khách quan, phù hợp với định hướng phát triển đa ngành đa nghề, Tập đoàn Dầu khí Quốc gia Việt Nam đã xác định cần có một đơn vị chuyên nghiệp của ngành Dầu khí đảm nhận lĩnh vực kinh doanh bất động sản; kinh doanh các dịch vụ cao cấp như sân Golf, resort, khu vui chơi giải trí; kinh doanh các hoạt động thể thao... Bên cạnh đó, địa bàn Hà Nội chưa có một khu du lịch cao cấp tầm cỡ quốc tế nhằm phục vụ nhu cầu người dân Thủ đô và khách du lịch trong và ngoài nước khi đến thăm quan hay tham gia hội nghị, hội thảo. Do đó, PVR đã được thành lập với tên ban đầu là Công ty cổ phần Dầu khí Tản Viên với mục tiêu chính là phát triển dự án Hồ Suối Hai, Tản Viên, Hà Tây (nay thuộc Hà Nội mở rộng) thành khu du lịch nghỉ dưỡng tầm cỡ quốc tế nhằm đáp ứng các mục đích trên.

- 
- + Ngày 17/11/2006, Công ty cổ phần Dầu khí Tân Viên được Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Hà Tây cấp giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0303000579, với vốn điều lệ ban đầu là 150 tỷ đồng với cổ đông sáng lập là các Công ty, đơn vị trong ngành Dầu khí và các tổ chức khác như sau:
    - Tập đoàn Dầu khí Việt Nam (PVN)
    - Công ty Cổ phần Xây lắp Dầu khí Việt Nam (PVC)
    - Công ty Cổ phần Bảo hiểm Dầu khí Việt Nam (PVI)
    - Công ty Tài chính cổ phần Dầu khí Việt Nam (PVFC)
    - Công ty Cổ phần Kỹ thuật Dịch vụ Dầu khí (PTSC)
    - Ngân hàng TMCP Dầu khí toàn cầu (GP BANK)
    - Công ty Đầu tư & Thương mại Hệ thống Quốc tế (NETTRA)
  - + Tháng 02/2008, Công ty cổ phần Dầu khí Tân Viên đổi tên thành Kinh doanh Dịch vụ cao cấp Dầu khí Việt Nam (PVR), với Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0103034347 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. Hà Tây cấp.
  - + Ngày 09/12/2009 Công ty chuyển trụ sở về Hà Nội nên đã thay đổi giấy phép đăng ký kinh doanh do Sở KHĐT Hà Nội cấp số 0103034347.
  - + Ngày 25/03/2010 Công ty chuyển trụ sở về Quảng Ninh nên đã thay đổi giấy phép đăng ký kinh doanh do Sở KHĐT Tỉnh Quảng Ninh cấp số 0500547376 và được cấp đổi lần thứ 7 ngày 19/08/2010.
  - + Ngày 5/3/2012 Công ty chuyển trụ sở về Hà Nội nên đã thay đổi giấy phép đăng ký kinh doanh do Sở KHĐT Thành phố Hà Nội cấp số 0500547376.
  - + Ngày 07/08/2018, Công ty cổ phần Kinh doanh Dịch vụ cao cấp Dầu khí Việt Nam đổi tên thành Công ty cổ phần Đầu tư PVR Hà Nội và chuyển trụ sở về Số 143 ngõ 85 Phố Hạ Đình, Phường Thanh Xuân Trung, Quận Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội với Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0500547376 do Phòng Đăng ký kinh doanh - Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp thay đổi lần thứ 16.
- 2. *Ngành nghề và địa bàn kinh doanh:*** Công ty tiến hành tất cả các hoạt động kinh doanh trong các lĩnh vực được pháp luật cho phép và không trái với quy định của pháp luật.

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

CƠ CẤU TỔ CHỨC CỦA CÔNG TY



4. Định hướng phát triển

4.1 Các mục tiêu chủ yếu của Công ty:

- Phát triển PVR thành một Công ty có vị thế và thương hiệu trên thị trường, theo hướng lĩnh vực hoạt động trọng tâm là Đầu tư, Thi công các dự án Bất động sản và dịch vụ du lịch thể thao kết hợp nghỉ dưỡng cao cấp, đem lại lợi ích cao nhất cho cổ đông và nhà đầu tư.
- Phát triển PVR thành đối tác tin cậy thông qua hình thức liên doanh, liên kết và hợp tác với các đơn vị có năng lực, uy tín trong & ngoài nước nhằm mở rộng thị trường, quy mô, giá trị thương hiệu và không ngừng nâng cao năng lực cạnh tranh, trình độ quản lý.

4.2 Chiến lược phát triển trung hạn (giai đoạn 2021 đến 2025):

- Đối với lĩnh vực Đầu tư phát triển các dự án Bất động sản:

Đây là lĩnh vực chính của Công ty giai đoạn 2021 - 2025, PVR triển khai thực hiện theo hướng Đầu tư và hợp tác đầu tư tập trung chính vào nhóm các sản phẩm từ các Dự án của Công ty đang triển khai như sau:

- Nhà chung cư để bán hoặc cho thuê;
- Nhà ở thấp tầng;
- Văn phòng & Trung tâm thương mại, Dịch vụ tầng hầm cho thuê;

- Tổ hợp khu nghỉ dưỡng, thể thao, vui chơi, giải trí;
- Đối với các lĩnh vực hoạt động khác:
  - Hoạt động đầu tư tài chính:  
PVR chủ trương không đầu tư dàn trải, đối với các khoản đầu tư tài chính đang tồn tại, Công ty đang nghiên cứu, xem xét lập phương án và lựa chọn thời điểm thoái vốn hợp lý để bảo toàn tối đa và tập trung được nguồn vốn cho hoạt động Đầu tư các dự án Bất động sản mà Công ty đang triển khai.
  - Hoạt động kinh doanh khác:
- Tối đa hóa nguồn lực hiện có về con người, lĩnh vực đầu tư, thi công các dự án Bất động sản đang triển khai để nghiên cứu, xem xét tham gia hoạt động sản xuất, kinh doanh nguyên vật liệu xây dựng trên cơ sở hợp tác kinh doanh với các đơn vị sản xuất, kinh doanh vật liệu xây dựng có uy tín và năng lực trên thị trường.

#### 4.3 Các mục tiêu đối với môi trường, xã hội và cộng đồng của Công ty.

- Đối với môi trường: Đối với môi trường bên ngoài Công ty cạnh tranh lành mạnh bằng năng lực, trình độ, sự chuyên nghiệp, các sản phẩm chất lượng với giá hợp lý. Đối với môi trường bên trong, PVR khuyến khích sự phát triển và thành công của mỗi cá nhân, là nơi hội tụ các thành viên xuất sắc, tạo cơ hội nâng cao trình độ và công ăn việc làm, nguồn thu nhập ổn định cho cán bộ nhân viên.
- Đối với xã hội và cộng đồng: Với tinh thần phát triển Doanh nghiệp đồng hành với phát triển xã hội, PVR luôn đóng góp tích cực vào các hoạt động xã hội, thể hiện tinh thần trách nhiệm đối với đất nước và coi đó là truyền thống văn hóa tốt đẹp. Cung cấp các sản phẩm - dịch vụ cao cấp với chất lượng đảm bảo như cam kết, mang tính độc đáo, sáng tạo với giá hợp lý nhằm thỏa mãn tối đa nhu cầu khách hàng.

#### 5. Các rủi ro:

Trước thực trạng thị trường bất động sản gặp rất nhiều khó khăn về thanh khoản, tín dụng,... hàng loạt doanh nghiệp phá sản, nhiều dự án có nguy cơ tạm dừng do thiếu vốn, không bán được hàng, chủ đầu tư bỏ dở... đã ảnh hưởng không nhỏ đến tâm lý của khách hàng, PVR cũng không nằm ngoài vòng xoáy đó và đã nảy sinh tình trạng khiếu nại của một số khách hàng, khó khăn trong việc thu xếp nguồn tài chính cho các hoạt động SXKD... Trước thực trạng đó, PVR nhìn nhận một số rủi ro trong hoạt động sản xuất, kinh doanh trong giai đoạn 2021 đến 2025 như sau:

- Về nguồn vốn: Khó khăn, rủi ro trong việc thu xếp nguồn vốn để tiếp tục triển khai các Dự án Bất động sản. Trước thực trạng đó, PVR đã tiếp xúc, đàm phán với các tổ chức tín dụng, ngân hàng đề xuất phương án vay vốn tối ưu nhất với hạn mức đáp ứng được nhu cầu vốn

cho Dự án, đồng thời làm việc với các đối tác khác để cùng hợp tác kinh doanh, triển khai đầu tư các Dự án, tuy nhiên vẫn chưa đem lại kết quả khả thi do các tổ chức tín dụng cũng rất hạn chế cho vay đối với lĩnh vực bất động sản thời điểm này, thêm đó là Công ty không có tài sản thế chấp cho các khoản vay trung và dài hạn do chưa có đủ hồ sơ pháp lý liên quan. Vì vậy Công ty đang gặp khó khăn trong việc huy động nguồn vốn vay. Ngoài ra, PVR cũng nghiên cứu phương án tiếp xúc với khách hàng, minh bạch các thông tin về Dự án, tạo sự tin tưởng, ủng hộ của khách hàng để cùng chia sẻ khó khăn và tìm kiếm phương án hài hòa lợi ích của các bên nhằm hướng đến mục tiêu có được nguồn tài chính để hoàn thành Dự án mà khách hàng đã tham gia với Công ty.

- Về sản phẩm: Sản phẩm hình thành từ hoạt động đầu tư Bất động sản là sản phẩm có tính đặc thù riêng như: giá trị thanh khoản lớn, thời gian đầu tư và khai thác kéo dài, chịu sự chi phối bởi nhiều chính sách quản lý liên quan của Chính phủ. Qua đó, tính thanh khoản của sản phẩm này chịu ảnh hưởng, rủi ro bởi rất nhiều yếu tố tại từng thời điểm như: Giá bán, đặc điểm sản phẩm (diện tích, kiến trúc, ...), tác động của chính sách quản lý của Nhà nước, tâm lý khách hàng, sự phát triển của nền kinh tế chung, ... và do vậy, để giảm thiểu rủi ro, trong quá trình đầu tư, xây lắp sản phẩm, PVR sẽ chủ động linh hoạt trong các phương án đầu tư, điều chỉnh đặc điểm sản phẩm, điều chỉnh chính sách bán hàng phù hợp với thị trường và pháp luật... để tối ưu hóa hiệu quả hoạt động, giảm thiểu rủi ro ứ đọng nguồn vốn Đầu tư.

## II. Tình hình hoạt động trong năm:

### 1. Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh

Năm 2021 là một năm khủng hoảng kinh tế đối với thế giới nói chung và nước ta nói riêng do ảnh hưởng của Đại dịch Covid-19 bùng phát kéo dài suốt từ đầu năm 2020. Việc triển khai thực hiện các chỉ tiêu kinh tế năm 2021 so với kế hoạch sản xuất kinh doanh được ĐHCĐ thông qua của Công ty PVR chưa đạt được kết quả như mong đợi mặc dù toàn thể CBCNV Công ty đã cố gắng. Cụ thể như sau:

Dự án Khu du lịch quốc tế cao cấp Tản Viên (nay đổi tên thành Dự án Khu du lịch quốc tế cao cấp Ba Vì):

+ Trong năm 2018, Công ty PVR đã ký Hợp kinh tế đồng số 35-2018/HĐKT giữa PVR và Công ty CP Tư vấn khảo sát và đo đạc Hà Thành “V/v đo đạc xác định mốc giới, lập hồ sơ kỹ thuật thửa đất phục vụ bàn giao GPMB” và thành lập Ban đền bù giải phóng mặt bằng Dự án Khu du lịch quốc tế cao cấp Ba Vì .

+ Ngày 18/06/2018, Công ty cổ phần Đầu tư PVR Hà Nội đã nộp Hồ sơ Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng Khu du lịch Quốc tế cao cấp Tản Viên (nay đổi tên thành Dự án Khu du lịch quốc tế cao cấp Ba Vì) tỷ lệ 1/500 vào Sở Quy hoạch - Kiến trúc Hà Nội để thẩm định theo đúng tiến độ cam kết đồng thời tiếp tục triển khai một số công việc liên quan.



- + Ngày 22/02/2019, Công ty cổ phần đầu tư PVR Hà Nội đã có văn bản số 49/CV-PVR gửi UBND Thành phố Hà Nội về việc Thẩm định Đồ án quy hoạch chi tiết 1/500 và xin điều chỉnh Giấy chứng nhận đầu tư Dự án Khu du lịch quốc tế cao cấp Tân Viên (nay đổi tên thành Dự án Khu du lịch quốc tế cao cấp Ba Vi).
- + Ngày 22/02/2019, Công ty cổ phần đầu tư PVR Hà Nội đã có văn bản số 50/CV-PVR gửi Sở kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội về việc Thẩm định Đồ án quy hoạch chi tiết 1/500 và xin điều chỉnh Giấy chứng nhận đầu tư Dự án Khu du lịch quốc tế cao cấp Tân Viên (nay đổi tên thành Dự án Khu du lịch quốc tế cao cấp Ba Vi).
- + Ngày 20/09/2019, Công ty cổ phần đầu tư PVR Hà Nội đã có văn bản số 178/CV-PVR gửi UBND Thành phố Hà Nội về việc Thẩm định Đồ án quy hoạch chi tiết 1/500 Dự án Khu du lịch quốc tế cao cấp Tân Viên (nay đổi tên thành Dự án Khu du lịch quốc tế cao cấp Ba Vi).
- + Năm 2020, Công ty cổ phần đầu tư PVR Hà Nội đã có văn bản số 108/CV-PVR ngày 06/07/2020, 146/CV-PVR ngày 14/09/2020 và 160/CV-PVR ngày 27/11/2020 gửi UBND Thành phố Hà Nội về việc Thẩm định Đồ án quy hoạch chi tiết 1/500 Dự án Khu du lịch quốc tế cao cấp Ba Vi.
- + Ngày 26/03/2021, Công ty cổ phần đầu tư PVR Hà Nội đã có văn bản số 36/CV-PVR gửi UBND Thành phố Hà Nội, Sở Kế hoạch Đầu tư, Sở Quy hoạch Kiến trúc, Sở Tài nguyên Môi trường và UBND Huyện Ba Vi về việc Thẩm định Đồ án quy hoạch chi tiết 1/500 Dự án Khu du lịch quốc tế cao cấp Tân Viên, Ba Vi, Hà Nội.
- + Ngày 15/04/2021, Công ty cổ phần đầu tư PVR Hà Nội đã có văn bản số 40/CV-PVR gửi Thường trực Thành uỷ Hà Nội về việc Báo cáo thực hiện Dự án Khu du lịch quốc tế cao cấp Tân Viên.
- + Ngày 03/05/2021, Công ty cổ phần đầu tư PVR Hà Nội đã có văn bản số 45/CV-PVR gửi Thường trực UBND Thành phố Hà Nội về việc Báo cáo thực hiện Dự án Khu du lịch quốc tế cao cấp Tân Viên.
- Khoản đầu tư tại Công ty cổ phần Đầu tư Bình An liên quan đến Dự án số 9 Trần Thánh Tông cũng chưa tìm được đối tác mua lại toàn bộ số cổ phần công ty đang nắm giữ.
- Dự án CT10-11 Văn Phú, Hà Đông, Hà Nội:
  - + Dự án CT10-11 Văn Phú với tháp CT10 đã thi công đến tầng 9, đối với tháp CT11 đã thi công đến tầng 6, tổng chi phí dở dang của toàn Dự án cho đến hết 31/12/2021 là 692,66 tỷ đồng.
  - + Hiện tại, Dự án tạm dừng thi công dự án, tập trung giải quyết và hoàn thiện toàn bộ pháp lý còn sai sót, vướng mắc, tồn tại của Dự án đã thi công trước đây không đúng với quy hoạch được duyệt. Sau khi được các cơ quan có thẩm quyền cho phép thi công trở lại theo quy định của pháp luật mới tính toán phương án cụ thể cho Dự án.

110  
C  
C  
D  
H  
/4/



- + Mặt khác Công ty hiện đang tích cực tiếp xúc khách hàng, đưa ra nhiều phương án tháo gỡ khó khăn nhằm lấy lại lòng tin của khách hàng để làm cơ sở tiếp tục triển khai Dự án. Tuy nhiên, hầu hết khách hàng đều có nguyện vọng xin rút vốn và thanh lý Hợp đồng và phạt vi phạm Hợp đồng, kiên quyết không nộp tiền do Dự án đã quá chậm tiến độ, do vậy việc tiếp tục triển khai Dự án gặp rất nhiều khó khăn.
- Đối với công tác xử lý công nợ và quyết toán với các nhà thầu cũ tại dự án: Công ty tổ chức rất nhiều cuộc họp mời các nhà thầu để quyết toán các gói thầu. Tuy nhiên hầu hết các nhà thầu và Công ty không tìm được tiếng nói chung trong vấn đề quyết toán do tồn tại quá nhiều vấn đề trong thời gian thi công, thanh toán không được xử lý dứt điểm.

### Tình hình thực hiện chỉ tiêu doanh thu, lợi nhuận năm 2021

Đơn vị: Tỷ đồng

STT	Chỉ tiêu	Thực hiện 2020	Kế hoạch 2021	Thực hiện 2021
1	Doanh thu	0,39	5,0	7,12
2	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	(5,99)	1,0	1,72

## 2. Tổ chức và nhân sự

### 2.1 Danh sách Ban điều hành:

**Ông Đỗ Duy Điền - Tổng Giám đốc bổ nhiệm ngày 12/10/2016, tái bổ nhiệm ngày 03/07/2017 do hết nhiệm kỳ**

- Giới tính : Nam
- Ngày tháng năm sinh : 03/06/1980
- Quốc tịch : Việt Nam
- Dân tộc : Kinh
- Quê quán : Xã Điền Xá, huyện Nam Trực, tỉnh Nam Định
- Địa chỉ thường trú : Số nhà 95, ngõ 189 Hoàng Hoa Thám, phường Liễu Giai, quận Ba Đình, thành phố Hà Nội
- Số CMTND : 162267949 do Công an Nam Định cấp ngày 09/10/2012
- Trình độ văn hoá : 12/12
- Trình độ chuyên môn : Kỹ sư Xây dựng
- Chức vụ công tác hiện nay tại tổ chức niêm yết: Tổng Giám đốc Công ty CP Đầu tư PVR Hà Nội

- Quá trình công tác:
  - 2002 - 2003: Cán bộ kỹ thuật - Công ty XD số 4 - Tổng Công ty Xây dựng Hà Nội;
  - 2004 - 2005: Chỉ huy công trình Công ty CP Đầu tư Xây lắp Sông Đà;
  - 2006 - 2009: Đội trưởng Đội 2 Công ty CP Đầu tư – Xây dựng Econ;
  - 2010 - 2012: Đội trưởng Đội XDCT Công ty CP Đầu tư và TM Dầu khí Sông Đà
  - 2012 - 2015: Tổng Giám đốc Công ty CP Xây dựng Hạ Đình
  - Tháng 12/2015 - 2016: Chỉ huy công trình Công ty CP Đầu tư MHD Vina
  - Tháng 10/2016 - nay: Tổng Giám đốc Công ty CP Đầu tư PVR Hà Nội
- Tỷ lệ sở hữu chứng khoán của bản thân và những người liên quan:
  - + Sở hữu cá nhân : 2.500 cổ phần
  - + Sở hữu đại diện cho tổ chức : 0 cổ phần
  - + Những người có liên quan : 0 cổ phần

- Các khoản nợ đối với Công ty: Không

**Bà Khúc Thị Thanh Huyền - Bổ nhiệm Kế toán trưởng ngày 11/07/2020**

- Giới tính : Nữ
- Ngày tháng năm sinh : 09/10/1979
- Quốc tịch : Việt Nam
- Dân tộc : Kinh
- Quê quán : Yên Mỹ, Thanh Trì, Hà Nội
- Địa chỉ thường trú : Xóm 5, xã Yên Mỹ, Thanh Trì, Hà Nội
- Số CCCD : 001179024518 do Cục Cảnh sát QLHC về TTXH cấp ngày 17/12/2019
- Trình độ văn hoá : 12/12
- Trình độ chuyên môn : Cử nhân Kế toán
- Chức vụ công tác hiện nay tại tổ chức niêm yết: Kế toán trưởng Công ty CP Đầu tư PVR Hà Nội
- Quá trình công tác:
  - 2001 – 4/2016: Nhân viên Kế toán/Kế toán trưởng Công ty TNHH, Công ty CP
  - Tháng 4/2016 - Tháng 10/2016: Tổng Giám đốc Công ty CP Kinh doanh Dịch vụ cao cấp Dầu khí Việt Nam (Nay là Công ty cổ phần Đầu tư PVR Hà Nội)

- Tháng 11/2016 – 1/2018: Chủ tịch HĐQT/Kế toán trưởng Công ty CP Kinh doanh Dịch vụ cao cấp Dầu khí Việt Nam (Nay là Công ty cổ phần Đầu tư PVR Hà Nội)
- Tháng 1/2018 – 2/2019: Ủy viên HĐQT/Kế toán trưởng Công ty cổ phần Đầu tư PVR Hà Nội
- Tháng 2/2019 – 7/2020: Chủ tịch HĐQT Công ty cổ phần Đầu tư PVR Hà Nội
- Từ ngày 11/07/2020 đến nay: Kế toán trưởng Công ty cổ phần Đầu tư PVR Hà Nội
- Tỷ lệ sở hữu chứng khoán của bản thân và những người liên quan:
  - + Sở hữu cá nhân : 2.539.400 cổ phần
  - + Sở hữu đại diện cho tổ chức : 0 cổ phần
  - + Những người có liên quan : 0 cổ phần
- Các khoản nợ đối với Công ty: Không

**2.2. Số lượng cán bộ, nhân viên và chính sách đối với người lao động:**  
(tại thời điểm 31/12/2021)

Loại lao động	Số lượng	Tỷ lệ (%)
<b>Theo trình độ học vấn</b>		
- Trên đại học	0	0
- Đại học	6	75
- Cao đẳng, trung cấp	1	12,5
- Lao động phổ thông	1	12,5
<b>Tổng số</b>	<b>8</b>	<b>100</b>
<b>Phân theo tính chất hợp đồng lao động</b>		
- Hợp đồng không xác định thời hạn	8	100
- Hợp đồng xác định thời hạn	0	0
- Hợp đồng thử việc	0	0
<b>Tổng số</b>	<b>8</b>	<b>100</b>

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

**3.1 Dự án CT10-11 Văn Phú, Hà Đông, Hà Nội:**

Dự án được triển khai xây dựng từ năm 2010 và theo dự kiến ban đầu sẽ bàn giao cho khách hàng trong năm 2014. Tuy nhiên, trong quá trình thi công xây dựng do công tác

bàn giao mặt bằng, tiến độ góp vốn của khách hàng chậm so với dự kiến nên dẫn đến trình trạng chậm tiến độ thi công. Trong năm 2021, Dự án chưa thể triển khai lại do 1 số nguyên nhân sau: Công ty không thể thu xếp được nguồn lực tài chính do 1 số cổ đông cũ của Công ty có liên quan đến Ngân hàng TM TNHH MTV Đại Dương (Oceanbank) dẫn đến Dự án không thể thế chấp tại các tổ chức tín dụng để vay vốn thi công được, đồng thời khách hàng không tiếp tục nộp tiền nên đến nay Dự án vẫn tạm dừng thi công cho đến khi Hội đồng quản trị và Ban lãnh đạo Công ty tìm được phương án phù hợp.

### **3.2 Dự án Khu du lịch quốc tế cao cấp Tân Viên (nay đổi tên thành Dự án Khu du lịch quốc tế cao cấp Ba Vì):**

Dự án được triển khai từ tháng 10/2006, đến nay Công ty đã hoàn thành công tác lập quy hoạch chung, quy hoạch chi tiết xây dựng, lập dự án đầu tư và công tác kiểm đếm phục vụ giải phóng mặt bằng. Tuy nhiên, do có sự thay đổi về ranh giới, quy mô, diện tích của Dự án (thay đổi mực nước từ cốt 23 sang cốt 24,85) dẫn đến các công việc đã triển khai trước đây không sử dụng được hoặc chỉ sử dụng được một phần kết quả. Do đây là dự án lớn, thời gian thực hiện đầu tư kéo dài nên Công ty không thu xếp được nguồn lực tài chính. Vì vậy, thời gian qua Công ty vẫn đang tìm đối tác hợp tác đầu tư để tiếp tục thực hiện dự án hoặc chuyển nhượng vốn đầu tư phù hợp với quy định của pháp luật. Tuy nhiên, ngày 20/07/2019, Công ty có nhận được văn bản của Sở Kế hoạch và ĐT TP Hà Nội số 3753/KH&ĐT-NNS về việc chấm dứt hoạt động dự án đầu tư xây dựng Khu du lịch quốc tế cao cấp Tân Viên và thu hồi Giấy chứng nhận đầu tư Dự án, trong đó có nội dung: “Ngày 08/07/2019, Sở Kế hoạch và Đầu tư có Quyết định số 658/QĐ-KH&ĐT chấm dứt hoạt động dự án đầu tư XÂY DỰNG KHU DU LỊCH QUỐC TẾ CAO CẤP TÂN VIÊN, tại Huyện Ba Vì” nhưng không đính kèm Quyết định 658 gửi Công ty. Công ty đã nhiều lần gửi văn bản đề nghị Sở Kế hoạch & Đầu tư, UBND TPHN gửi cho Công ty Quyết định 658 để Công ty nắm được nhưng đến nay Công ty vẫn chưa nhận được Quyết định 658 trên. Vì các lý do trên nên hiện nay Công ty đang tạm dừng mọi hoạt động liên quan đến Dự án cho đến khi nhận được văn bản chính thức của UBND TP Hà Nội và Sở Kế hoạch & Đầu tư TP Hà Nội.

### **4. Tái cơ cấu danh mục đầu tư và xử lý công nợ:**

Theo phương án tái cơ cấu danh mục đầu tư và xử lý công nợ năm 2021 đã được ĐHCĐ thông qua, PVR đã cơ bản đàm phán và thực hiện được một phần công nợ và sẽ tiếp tục làm việc với các đối tác để xử lý các khoản công nợ phải thu, phải trả đối với từng khoản mục theo phương án đã được thông qua, một số nội dung tái cơ cấu danh mục đầu tư cụ thể:

Đối với khoản đầu tư tài chính Dự án số 9 Trần Thánh Tông, Nghị quyết ĐHĐCĐ Công ty năm trước đây đã giao HĐQT bán toàn bộ cổ phần PVR đang nắm giữ tại Công ty Bình An. Tuy nhiên, Công ty chưa tìm được đối tác nhận chuyển nhượng số cổ phần mà Công ty PVR đang nắm giữ tại Bình An. Mặt khác, theo ý kiến của Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC về khoản đầu tư của PVR tại Công ty Bình An do không xác định được tính đầy đủ và chính xác của việc ghi nhận giá trị khoản đầu tư vào Công ty Bình An. Mặc dù PVR đã tích cực gửi văn bản yêu cầu Công ty Bình An cung cấp bộ Báo cáo tài chính tại thời điểm 31/12/2018, 31/12/2019, 31/12/2020, 31/12/2021 nhưng không nhận được phản hồi, vì vậy PVR chưa thu thập được Báo cáo tài chính của Công ty Bình An để có cơ sở cho việc trích lập dự phòng cho khoản đầu tư tài chính này. Đây là một nội dung làm cơ sở cho việc kiểm toán AASC từ chối đưa ra ý kiến đối với BCTC của Công ty từ các năm trước và năm 2021.

## 5. Tình hình tài chính

### 5.1 Tình hình tài chính:

Chỉ tiêu	Năm 2020 (đồng)	Năm 2021 (đồng)	Tăng/Giảm
Tổng giá trị tài sản	998.772.271.777	997.741.987.249	-0,10%
Doanh thu thuần	393.000.000	7.121.391.800	1.712,06%
Lợi nhuận từ HĐ kinh doanh	(5.995.547.705)	1.864.970.507	131,11%
Lợi nhuận khác	3.896.037	(145.227.543)	-3.827,57%
Lợi nhuận trước thuế	(5.991.651.668)	1.719.742.964	128,70%
Lợi nhuận sau thuế	(5.991.651.668)	1.719.742.964	128,70%
Tỷ lệ lợi nhuận trả cổ tức	(115)	33	128,70%

### 5.2 Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu:

Chỉ tiêu	2020	2021	Ghi chú
<b>Chỉ tiêu về khả năng thanh toán</b>			
+ Hệ số thanh toán ngắn hạn: TSLĐ/Nợ ngắn hạn	1,44	1,40	
+ Hệ số thanh toán nhanh:			
Tiền tương đương tiền+ĐTTTCNH+PTNH/NNH	0,05	0,05	
<b>Chỉ tiêu về cơ cấu vốn</b>			
+ Hệ số nợ /Tổng tài sản	0,53	0,53	

+ Hệ số nợ /Vốn chủ sở hữu	0,997	0,992	
<b>Chỉ tiêu về năng lực hoạt động</b>			
+ Vòng quay hàng tồn kho: Giá vốn/HTKbq			
+Doanh thu thuần/Tổng tài sản	0,0004	0,0071	
<b>Chỉ tiêu về khả năng sinh lời</b>			
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	(15,24)	0,242	
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu	(0,013)	0,004	
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản	(0,006)	0,002	
+ Hệ số Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/Doanh thu thuần	(15,25)	0,262	

## 6. Cơ cấu cổ đông, thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu

### 6.1 Cổ phần:

- Số lượng cổ phần đang lưu hành: 51.906.713 cổ phần
- Số lượng cổ phần chuyển nhượng tự do: 53.100.913 cổ phần
- Số lượng cổ phiếu quỹ: 1.194.200 cổ phần

### 6.2 Cơ cấu cổ đông:

#### Cơ cấu cổ đông của công ty tại ngày 26/04/2021

Stt	Phân loại	Số lượng cổ đông	Số cổ phần	Giá trị (đồng)	Tỷ trọng (%)
1	<b>Trong nước</b>	<b>5.060</b>	<b>51.840.213</b>	<b>518.402.130.000</b>	<b>97,625</b>
-	Tổ chức	21	25.576.268	255.762.680.000	48,165
-	Cá nhân	5.039	26.263.945	262.639.450.000	49,460
2	<b>Nước ngoài</b>	<b>3</b>	<b>66.500</b>	<b>665.000.000</b>	<b>0,125</b>
-	Tổ chức	1	26.500	265.000.000	0,05
-	Cá nhân	2	40.000	400.000.000	0,075
3	<b>Cổ phiếu quỹ</b>	<b>1</b>	<b>1.194.200</b>	<b>11.942.000.000</b>	<b>2,25</b>
<b>Tổng cộng</b>		<b>5.064</b>	<b>53.100.913</b>	<b>531.009.130.000</b>	<b>100</b>

6.3 Tình hình thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu: Không

6.4 Giao dịch cổ phiếu quỹ: Không

6.5 Các chứng khoán khác: không

## 7. Báo cáo tác động liên quan đến môi trường và xã hội của công ty

### III. Báo cáo và đánh giá của Ban Giám đốc

#### 1. Đánh giá kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh

Trong năm 2021 Công ty đạt mức chỉ tiêu kế hoạch đã được ĐHCĐ/HĐQT phê duyệt; Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ của Công ty năm 2021 cao hơn so với năm 2020; Lợi nhuận trước thuế lãi 1,72 tỷ đồng. Việc lợi nhuận lãi chủ yếu do trong năm Công ty thực hiện hợp đồng bán hàng và cung cấp dịch vụ, đồng thời hoàn nhập dự phòng các khoản đầu tư tài chính.

#### 2. Tình hình tài chính

##### Giá trị số sách

Đơn vị: đồng

STT	Khoản mục	Tại ngày 31/12/2020	Tại ngày 31/12/2021	Tăng/giảm
1	<b>Tổng tài sản</b>	<b>998.772.271.777</b>	<b>997.741.987.249</b>	<b>-0,10%</b>
1.1	Tài sản ngắn hạn	726.533.909.570	728.031.731.800	0,21%
1.2	Tài sản dài hạn	272.238.362.207	269.710.255.449	-0,93%
2	<b>Tổng nguồn vốn</b>	<b>998.772.271.777</b>	<b>997.741.987.249</b>	<b>-0,10%</b>
2.1	Nợ phải trả	529.702.394.163	526.952.366.671	-0,52%
2.2	Vốn chủ sở hữu	469.069.877.614	470.789.620.578	0,37%

(Nguồn: Báo cáo tài chính đã kiểm toán năm 2020, 2021)

##### Các chỉ số tài chính chủ yếu

TT	Chỉ tiêu	ĐVT	2019	2020	2021
1	<b>Chỉ tiêu về khả năng thanh toán</b>				
1.1	Hệ số thanh toán ngắn hạn	Lần	1,44	1,44	1,40
1.2	Hệ số thanh toán nhanh	Lần	0,05	0,05	0,05
2	<b>Chỉ tiêu về cơ cấu vốn</b>				
2.1	Nợ phải trả/Tổng tài sản	%	54	53	53
2.2	Nợ phải trả/Vốn chủ sở hữu	%	107	99,7	99,2
3	<b>Chỉ tiêu về khả năng sinh lời</b>				
3.1	Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu	%	-0,17	-1,3	0,4
3.2	Lợi nhuận sau thuế/ Tổng tài sản	%	-0,08	-0,6	0,2

(Nguồn: Báo cáo tài chính đã kiểm toán năm 2020, 2021)

3. *Những cải tiến về cơ cấu tổ chức, chính sách, quản lý*

4. *Kế hoạch phát triển trong tương lai*

Năm 2021 là năm nền kinh tế được dự báo tiếp tục có những diễn biến bất thường theo chiều hướng không tích cực do ảnh hưởng của đại dịch Covid-19 khởi nguồn từ năm 2020 và vẫn kéo dài đến 2022 chưa có dấu hiệu suy giảm, đặc biệt trong lĩnh vực đầu tư Bất động sản, là hoạt động chính của Công ty trong những năm qua. Trước nhận định đó, trên cơ sở các nguồn lực hạn chế hiện có, Công ty PVR xác định mục tiêu hoạt động cơ bản như sau:

4.1 **Các chỉ tiêu kinh tế kế hoạch năm 2022:**

Đơn vị: tỷ đồng

Stt	Chỉ tiêu kinh tế	KH năm 2021	TH năm 2021	KH năm 2022	Ghi chú
1	Doanh thu	5,0	7,12	2,0	
2	Lợi nhuận TT	1,0	1,72	0,5	
3	Tổng Quỹ lương	1,5	1,35	1,0	

*Ghi chú: Chưa tính đến các khoản trích lập dự phòng các khoản đầu tư*

4.2 **Đối với các lĩnh vực đầu tư dự án Bất động sản:**

4.2.1 **Dự án CT10-11 Văn Phú, Hà Đông, Hà Nội:**

Trong năm 2021, Công ty PVR sẽ tiếp tục tìm khách hàng để bán nốt các căn hộ còn lại tại Dự án hoặc đàm phán với các tổ chức tín dụng trong nước để thế chấp một phần Dự án, tập trung nguồn vốn để Dự án sớm được tái khởi động trở lại.

4.2.2 **Dự án Khu du lịch cao cấp quốc tế Tản Viên (nay đổi tên thành Dự án Khu du lịch quốc tế cao cấp Ba Vì):**

Tạm dừng mọi hoạt động liên quan đến Dự án cho đến khi nhận được văn bản chính thức của UBNDTP Hà Nội và Sở Kế hoạch & Đầu tư TP Hà Nội.

5. **Giải trình của Ban giám đốc đối với ý kiến kiểm toán:**

Theo Báo cáo kiểm toán độc lập số 120322.001/BCTC.KT7 của Công ty TNHH Hãng kiểm toán AASC ngày 12 tháng 03 năm 2022, ý kiến của Công ty kiểm toán trong Báo cáo Tài chính của PVR tại thời điểm 31/12/2021, Kiểm toán viên đã từ chối đưa ra ý kiến vì các lý do sau đây:

+ Công ty chưa kê khai tạm nộp thuế thu nhập doanh nghiệp đầy đủ đối với khoản tiền nhận đặt cọc với khách hàng cho Dự án Văn Phú theo các quy định về thuế hiện hành.



+ Công ty chưa xem xét trích lập dự phòng giảm giá các khoản đầu tư tài chính dài hạn vào Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Bình An (Bình An) tại ngày 31/12/2020 và 31/12/2021 với số tiền là 205,08 tỷ VND. Chúng tôi cũng không thể đánh giá được tính đúng đắn của hợp đồng chuyển nhượng cổ phần tại Công ty Bình An ngày 30/06/2011 giữa Công ty Cổ phần Khách sạn và Dịch vụ OCH (OCH) và Công ty Cổ phần Đầu tư PVR Hà Nội, cũng như không thể xác định được liệu các cổ đông sáng lập và cổ đông phổ thông của Công ty Bình An đã góp đủ vốn hay chưa.

+ Công ty đang theo dõi chi phí đầu tư xây dựng cơ bản dở dang vào Dự án Khu du lịch quốc tế cao cấp Tân Viên lũy kể đến ngày 31/12/2020 là 24,92 tỷ VND, lũy kể đến ngày 31/12/2021 là 25,51 tỷ VND, trong đó lãi vay phát sinh trong năm là 586 triệu, lũy kể đến 31/12/2021 là 7,93 tỷ. Chúng tôi chưa thu thập được đầy đủ hồ sơ, bằng chứng về hiệu quả đầu tư, định hướng triển khai cụ thể của Công ty nên không thể đánh giá được khả năng xảy ra tổn thất đối với chi phí đầu tư của Dự án này, cũng như đánh giá việc có cần thiết phải điều chỉnh phần chi phí lãi vay mà Công ty đã vốn hóa vào Dự án hay không.

+ Đối với các khoản đầu tư tài chính vào Công ty Cổ phần Xây lắp Dầu khí Việt Nam (21,35 tỷ VND) và Công ty Cổ phần Khách sạn Dầu khí Lam Kinh (5 tỷ VND), Công ty chưa thu thập được Báo cáo tài chính tại thời điểm 31/12/2020 và 31/12/2021 của các đơn vị này để làm cơ sở xem xét trích lập dự phòng giảm giá các khoản đầu tư.

+ Tại thời điểm 31/12/2020 và 31/12/2021 Công ty chưa đánh giá được hiệu quả và giá trị thu hồi đối với Dự án CT10 - 11 Văn Phú đang thi công dở dang do chậm tiến độ. Giá trị chi phí thi công dở dang của dự án này tại ngày 31/12/2020 là 692,62 tỷ VND, tại ngày 31/12/2021 là 692,66 tỷ VND. Chi phí bán hàng cho dự án này đang được theo dõi trên khoản mục Chi phí trả trước tại thời điểm 31/12/2020 và 31/12/2021 đều là 7,34 tỷ VND

+ Các khoản đầu tư tài chính, công nợ phải thu và công nợ phải trả của Công ty tại ngày 31/12/2021 chưa được đối chiếu, xác nhận đầy đủ. Các số dư cụ thể như sau: Các khoản đầu tư tài chính là 253,96 tỷ đồng; Nợ phải thu là 37,31 tỷ đồng; Nợ phải trả là 492,36 tỷ đồng. Vì vậy, Chúng tôi không thể đánh giá được liệu có cần thiết phải điều chỉnh các số liệu trên hay không.

***PVR xin giải trình ý kiến từ chối của Công ty kiểm toán như sau :***

+ Tại thời điểm lập báo cáo tài chính 31/12/2021, PVR chưa thu thập được báo cáo tài chính của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Bình An, đơn vị đã gửi văn bản và liên lạc trực tiếp với công ty Bình An đề nghị cung cấp bộ Báo cáo tài chính làm cơ sở cho việc trích lập dự phòng nhưng đến nay Công ty chúng tôi vẫn chưa nhận được báo cáo tài chính năm 2019, 2020, 2021. Vì vậy PVR không có cơ sở để trích lập dự phòng cho khoản đầu tư này.

+ Tại thời điểm lập Báo cáo tài chính 31/12/2021, do thời gian lập báo cáo sớm Công ty chưa thu thập được Báo cáo tài chính của Công ty cổ phần đầu tư xây lắp dầu khí Việt Nam và Công ty cổ phần khách sạn Dầu khí Lam Kinh vì vậy PVR căn cứ cơ sở để trích lập dự phòng cho 2 khoản đầu tư này là số liệu Báo cáo tài chính lần lượt tại thời điểm 31/12/2019.

+ Hàng tồn kho: Báo cáo tài chính tại ngày 31/12/2021, Công ty chưa thể đánh giá được một cách chính xác hiệu quả đầu tư của Dự án CT10-11 Văn Phú do các thông số tính toán theo thị trường tại thời điểm hiện tại chưa đầy đủ và có thể còn biến động, vì vậy Công ty không có căn cứ để trích lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho.

+ Đối với khoản công nợ phải thu và công nợ phải trả, các khoản đầu tư tài chính đã được chúng tôi tích cực gửi công văn và thư xác nhận cho khách hàng, nhà cung cấp, nhà đầu tư. Tuy nhiên do thời gian lập báo cáo sớm nên nhiều khoản công nợ chúng tôi chưa nhận được thư xác nhận đầy đủ, chúng tôi sẽ sớm bổ sung và cung cấp cấp cho kiểm toán viên, đồng thời chúng tôi cam kết việc ghi nhận các khoản công nợ phải thu, phải trả và các khoản đầu tư tài chính chưa có đối chiếu là đúng.

+ Đối với dự án chung cư CT10 – 11 Văn Phú Hà Đông là dự án được triển khai xây dựng từ năm 2010 và theo dự kiến ban đầu sẽ bàn giao cho khách hàng trong năm 2014. Tuy nhiên, trong quá trình thi công xây dựng do công tác bàn giao mặt bằng, tiến độ góp vốn của khách hàng chậm so với dự kiến nên dẫn đến trình trạng chậm tiến độ thi công. Hiện nay, Công ty đang tích cực tập trung nguồn lực để hoàn thiện công trình này đúng tiến độ để bàn giao cho khách hàng. Thời gian thực hiện dự án kéo dài và có nhiều thay đổi do biến động của thị trường mà đến thời điểm hiện tại chúng tôi chưa thể xác định được hiệu quả của dự án. Do vậy, việc trích lập dự phòng giảm giá giá trị sản xuất kinh doanh dở dang của dự án sẽ được chúng tôi xem xét trích lập ngay khi có cơ sở chắc chắn.

+ Dự án Khu du lịch quốc tế cao cấp Tân Viên được triển khai từ năm 2006, Công ty đã hoàn thành công tác lập quy hoạch chi tiết xây dựng 1/500, lập dự án đầu tư và công tác kiểm đếm phục vụ giải phóng mặt bằng. Tuy nhiên, ngày 20/07/2019, Công ty có nhận được văn bản của Sở Kế hoạch và ĐT TP Hà Nội số 3753/KH&ĐT-NNS về việc chấm dứt hoạt động dự án đầu tư xây dựng Khu du lịch quốc tế cao cấp Tân Viên và thu hồi Giấy chứng nhận đầu tư Dự án, trong đó có nội dung: “Ngày 08/07/2019, Sở Kế hoạch và Đầu tư có Quyết định số 658/QĐ-KH&ĐT chấm dứt hoạt động dự án đầu tư XÂY DỰNG KHU DU LỊCH QUỐC TẾ CAO CẤP TÂN VIÊN, tại Huyện Ba Vì” nhưng không đính kèm Quyết định 658 gửi Công ty. Công ty đã nhiều lần gửi văn bản đề nghị Sở Kế hoạch & Đầu tư, UBND TPHN gửi cho Công ty Quyết định 658 để Công ty nắm được nhưng đến nay Công ty vẫn chưa nhận được Quyết định 658 trên. Vì các lý do trên nên hiện nay Công ty đang tạm dừng mọi hoạt động liên quan đến Dự án cho đến khi nhận được văn bản chính thức của UBNDTP Hà Nội và Sở Kế hoạch & Đầu tư TP Hà Nội.

#### **IV. Đánh giá của Hội đồng quản trị về hoạt động của Công ty**

##### **1. Đánh giá của Hội đồng quản trị về các mặt hoạt động của Công ty**

01  
02  
03  
04  
05  
06  
07  
08  
09  
10  
11  
12  
13  
14  
15  
16  
17  
18  
19  
20  
21  
22  
23  
24  
25  
26  
27  
28  
29  
30  
31  
32  
33  
34  
35  
36  
37  
38  
39  
40  
41  
42  
43  
44  
45  
46  
47  
48  
49  
50

- Ngoài những hạn chế về tình hình thực hiện các Dự án như đã trình bày ở trên, thêm ảnh hưởng của đại dịch Covid – 19 kéo dài từ đầu năm 2020 đến nay chưa có hồi kết nên Công ty gặp rất nhiều khó khăn trong hoạt động sản xuất kinh doanh cũng như không thể hoàn thành các chỉ tiêu kế hoạch đã được ĐHCĐ/HĐQT phê duyệt; Tuy nhiên Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ của Công ty năm 2021 tăng so với năm 2020; Lợi nhuận trước thuế đạt 1,7 tỷ đồng. Việc lợi nhuận đạt được chủ yếu là do hoàn nhập dự phòng các khoản đầu tư tài chính do đã trích lập kỳ báo cáo trước.

## 2. **Đánh giá của Hội đồng quản trị về hoạt động của Ban Giám đốc công ty**

- Trong năm qua, HĐQT và Ban giám đốc đã bám sát các chỉ tiêu được ĐHCĐ giao trên cơ sở kết hợp phân tích diễn biến tình hình thực tiễn để định hướng mọi hoạt động của Công ty.
- HĐQT đã phân công nhiệm vụ cụ thể đến từng thành viên, xử lý kịp thời các công việc phát sinh.
- HĐQT và Ban Giám đốc Công ty đã nỗ lực chỉ đạo, điều hành hoạt động của Công ty theo đúng định hướng phát triển và những chỉ tiêu kinh doanh mà ĐHCĐ thường niên 2021 đặt ra. Các thành viên HĐQT và Ban giám đốc luôn cố gắng hoàn thành tốt chức trách, nhiệm vụ được giao phó, hành động vì lợi ích chung của Công ty tuy nhiên vẫn chưa đem lại hiệu quả do nền kinh tế vẫn chịu ảnh hưởng nặng nề của đại dịch Covid 19 kéo dài đến thời điểm này.

## 3. **Các kế hoạch, định hướng của Hội đồng quản trị**

- Tiếp tục chỉ đạo Ban Giám đốc thực hiện nghiêm túc các Nghị quyết/Quyết định của Đại hội đồng cổ đông/Hội đồng quản trị.
- Chỉ đạo việc thực hiện hoạt động sản xuất kinh doanh và đầu tư xây dựng cơ bản với hiệu quả cao nhất, đồng thời giám sát, hỗ trợ Ban giám đốc hoàn thành các chỉ tiêu kế hoạch do Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2022 đặt ra.
- Kiện toàn và tái cơ cấu tổ chức bộ máy Công ty phù hợp với tình hình và nhiệm vụ mới của năm 2022. Không ngừng cải tiến phương thức quản lý tại Công ty theo hướng gọn nhẹ, chuyên sâu nhằm tăng cường năng suất lao động và hiệu quả kinh doanh.
- Đẩy mạnh công tác giám sát, chỉ đạo thi công xây dựng các Dự án, đưa Dự án vào kinh doanh khai thác, nhanh chóng thu hồi vốn. Đồng thời nghiên cứu, tìm hiểu thị trường đầu tư vào các dự án mới, lĩnh vực mới có hiệu quả cao, thu hồi vốn nhanh.
- Quan tâm và bảo vệ quyền lợi hợp pháp tối đa cho cổ đông cũng như quan tâm hơn nữa đến thu nhập, quyền lợi và điều kiện làm việc của người lao động trong Công ty.

- Chú trọng công tác nâng cao giá trị thương hiệu Công ty nhằm bảo vệ lợi ích của các Cổ đông.
- Tiếp tục sửa đổi, hoàn thiện các Quy chế quản lý nội bộ Công ty nhằm tạo hành lang pháp lý thuận lợi trong điều hành, phù hợp với quy định pháp luật đảm bảo công tác kiểm tra, giám sát tình hình tài chính và sản xuất kinh doanh của Công ty.
- Hội đồng quản trị sẽ nghiên cứu đề đưa ra cách thức điều hành Công ty sao cho tốt nhất, đáp ứng được nhu cầu sản xuất kinh doanh của Công ty như: giao thêm một số quyền hạn cho Chủ tịch HĐQT/Tổng Giám đốc thực hiện các công việc tiếp theo sau khi đã được Đại hội đồng cổ đông/HĐQT phê duyệt chủ trương. Tạo điều kiện để Ban lãnh đạo Công ty điều hành hoạt động sản xuất kinh doanh một cách linh hoạt, đẩy nhanh tiến độ, nắm bắt kịp thời các cơ hội của thị trường.
- Tổ chức các cuộc họp HĐQT Công ty định kỳ và đột xuất để chỉ đạo kịp thời hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty.
- Chỉ đạo Công ty xây dựng chiến lược về vốn, huy động vốn như: thị trường chứng khoán, phát hành trái phiếu, liên kết các Ngân hàng, các tổ chức tín dụng để thu xếp vốn cho các Dự án đang triển khai.
- Chỉ đạo công tác tìm kiếm các đối tác chiến lược trong và ngoài nước có tiềm lực tài chính và kỹ thuật để thực hiện các Dự án đầu tư dài hạn của Công ty mang lại hiệu quả cao.
- Tuân thủ và hoạt động theo Điều lệ và Quy chế hoạt động của Hội đồng quản trị.

## V. Quản trị công ty:

### 1. Hội đồng quản trị

#### 1.1 Thành viên và cơ cấu Hội đồng quản trị:

##### **Ông Bùi Văn Phú – Chủ tịch HĐQT bầu ngày 11/07/2020**

- Giới tính : Nam
- Ngày tháng năm sinh : 12/01/1975
- Quốc tịch : Việt Nam
- Dân tộc : Kinh
- Quê quán : Vụ Bản, Nam Định
- Địa chỉ thường trú : Số 5, ngách 51 tổ 3 Láng Hạ, Đống Đa, Hà Nội
- Số CCCD : 036075000646 do Cục cảnh sát ĐKQL cư trú và DLQG về dân cư cấp ngày 25/12/2017
- Trình độ văn hoá : 12/12

- Chức vụ công tác hiện nay tại tổ chức đăng ký giao dịch: Chủ tịch HĐQT Công ty cổ phần Đầu tư PVR Hà Nội
- Quá trình công tác:
  - 03/2016- đến nay: Chủ tịch/Ủy viên HĐQT Công ty Cổ phần Đầu tư PVR Hà Nội
- Hành vi vi phạm pháp luật : Không
- Quyền lợi mâu thuẫn với lợi ích công ty: Không
- Tỷ lệ sở hữu chứng khoán của bản thân và những người liên quan:
  - + Sở hữu cá nhân : 2.715.520 cổ phần
  - + Sở hữu đại diện : 0 cổ phần
  - + Những người có liên quan: 12.483.000 cổ phần
- Các khoản nợ đối với Công ty: Không

**Ông Đỗ Duy Điền - Ủy viên HĐQT bầu ngày 29/06/2017**

- Giới tính : Nam
- Ngày tháng năm sinh : 03/06/1980
- Quốc tịch : Việt Nam
- Dân tộc : Kinh
- Quê quán : Xã Điền Xá, huyện Nam Trực, tỉnh Nam Định
- Địa chỉ thường trú : Số nhà 95, ngõ 189 Hoàng Hoa Thám, phường Liễu Giai, quận Ba Đình, thành phố Hà Nội
- Số CMTND/Hộ chiếu : 162267949 do Công an Nam Định cấp ngày 09/10/2012
- Trình độ văn hoá : 12/12
- Trình độ chuyên môn : Xây dựng
  - Chức vụ công tác hiện nay tại tổ chức đăng ký giao dịch: Ủy viên HĐQT/Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư PVR Hà Nội
- Quá trình công tác:
  - 2002 - 2003: Cán bộ kỹ thuật - Công ty XD số 4 - Tổng Công ty Xây dựng Hà Nội;
  - 2004 - 2005: Chỉ huy công trình Công ty CP Đầu tư Xây lắp Sông Đà;
  - 2006 - 2009: Đội trưởng Đội 2 Công ty CP Đầu tư – Xây dựng Econ;
  - 2010 - 2012: Đội trưởng Đội XDCT Công ty CP Đầu tư và TM Dầu khí Sông Đà
  - 2012 - 2015: Tổng Giám đốc Công ty CP Xây dựng Hạ Đình
  - Tháng 12/2015 - 2016: Chỉ huy công trình Công ty CP Đầu tư MIID Vina

- 10/2016 - nay: Ủy viên HĐQT/Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư PVR Hà Nội
- Hành vi vi phạm pháp luật : Không
- Quyền lợi mâu thuẫn với lợi ích công ty: Không
- Tỷ lệ sở hữu chứng khoán của bản thân và những người liên quan:
  - + Sở hữu cá nhân : 2.500 cổ phần
  - + Sở hữu đại diện tổ chức : 0 cổ phần
  - + Những người có liên quan : 0 cổ phần
- Các khoản nợ đối với Công ty: Không

**Ông Trần Ngọc Bấy - Ủy viên HĐQT bầu ngày 29/06/2017**

- Giới tính : Nam
- Ngày tháng năm sinh : 07/07/1973
- Quốc tịch : Việt Nam
- Dân tộc : Kinh
- Quê quán : Thành phố Nam Định, tỉnh Nam Định
- Địa chỉ thường trú : Mỹ Xá, thành phố Nam Định, tỉnh Nam Định
- Số CMTND/Hộ chiếu : 036073001729 do Cục cảnh sát ĐKQL cư trú và DLQG về dân cư cấp ngày 03/06/2016
- Trình độ văn hoá : 12/12
- Chức vụ công tác hiện nay tại tổ chức đăng ký giao dịch: Ủy viên HĐQT
- Công ty Cổ phần Đầu tư PVR Hà Nội
- Quá trình công tác:
  - 04/2005 – 02/2017: Kỹ thuật/Phó Tổng Giám đốc Công ty cổ phần;
  - 03/2017 - nay: Hội đồng thành viên Công ty TNHH MHD Golf; Ủy viên HĐQT Công ty Cổ phần Đầu tư PVR Hà Nội
- Hành vi vi phạm pháp luật : Không
- Quyền lợi mâu thuẫn với lợi ích công ty: Không
- Tỷ lệ sở hữu chứng khoán của bản thân và những người liên quan:
  - + Sở hữu cá nhân : 100 cổ phần
  - + Sở hữu đại diện cho tổ chức : 0 cổ phần
  - + Những người có liên quan : 0 cổ phần

- Các khoản nợ đối với Công ty: Không

1.2 Các tiểu ban thuộc Hội đồng quản trị: Không

1.3 Hoạt động của Hội đồng quản trị:

Các cuộc họp:

Stt	Thành viên HĐQT	Chức vụ	Ngày bắt đầu là thành viên HĐQT	Số buổi họp HĐQT tham dự	Tỷ lệ tham dự họp	Lý do không tham dự họp
1	Ông Bùi Văn Phú	Chủ tịch HĐQT	17/05/2016 29/06/2017 11/07/2020	09/09	100%	
2	Ông Đỗ Duy Điền	Ủy viên HĐQT	17/5/2016 29/06/2017	09/09	100%	
3	Ông Trần Ngọc Bẩy	Ủy viên HĐQT	29/06/2017	09/09	100%	

Các Nghị quyết, Quyết định, Thông báo của Hội đồng quản trị ban hành trong năm 2021:

Stt	Số Thông báo/Nghị quyết/Quyết định	Ngày	Nội dung
1	08/TB-HĐQT-PVR	09/01/2021	Thông báo về việc phê duyệt chi phí tháng 09/2020 đến tháng 12/2020 và kế hoạch chi tiêu tháng 01/2021
2	19/TB-HĐQT-PVR	12/03/2021	Thông báo về việc phê duyệt chi phí tháng 01-02/2021 và kế hoạch chi tiêu tháng 03/2021
3	20/TB-HĐQT-PVR	12/03/2021	Thông báo về việc thông qua phương án vay tiền để chi trả các chi phí phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty
4	29/NQ-HĐQT-PVR	18/03/2021	Nghị quyết thông qua công tác tổ chức họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2021 Công ty PVR
5	75/NQ-HĐQT-PVR	07/05/2021	Nghị quyết thông qua thời gian, địa điểm và nội dung các báo cáo, tờ trình tại Biên bản họp HĐQT ngày 07/05/2021
6	101/QĐ HĐQT PVR	31/05/2021	Quyết định IIDQT về một số nội dung liên quan đến việc họp ĐHCĐ thường

			niên năm 2021 và hoạt động của Công ty PVR
7	102/QĐ-HĐQT-PVR	31/05/2021	Quyết định hoãn tổ chức Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2021
8	104/TB-HĐQT-PVR	31/05/2021	Thông báo hoãn tổ chức họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2021
9	120/TB-HĐQT-PVR	18/06/2021	Thông báo về việc Tổ chức họp ĐHĐCĐ thường niên năm 2021
10	125/BB-ĐHĐCĐ-PVR	30/06/2021	Biên bản họp ĐHĐCĐ thường niên năm 2021
11	126/NQ-ĐHĐCĐ-PVR	30/06/2021	Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên năm 2021
12	131/NQ-HĐQT-PVR	05/07/2021	Nghị quyết HĐQT v.v lựa chọn Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC là Công ty thực hiện kiểm toán và soát xét Báo cáo tài chính năm 2021 của Công ty PVR
13	135/TB-HĐQT-PVR	12/07/2021	Thông báo về việc phê duyệt chi phí tháng 03-06/2021 và kế hoạch chi tiêu tháng 07/2021
14	141/TB-HĐQT-PVR	04/10/2021	Thông báo về việc phê duyệt chi phí tháng 07-09/2021 và kế hoạch chi tiêu tháng 10/2021

**1.4. Hoạt động của thành viên Hội đồng quản trị độc lập. Hoạt động của tiểu ban trong Hội đồng quản trị: Không**

**1.5. Danh sách các thành viên HĐQT có chứng chỉ đào tạo về quản trị công ty. Danh sách các thành viên HĐQT tham gia các chương trình về quản trị công ty trong năm.**

## **2. Ban kiểm soát**

### **2.1 Thành viên và cơ cấu Ban kiểm soát:**

**Bà Khúc Thị Thanh Trâm - Thành viên Ban kiểm soát bầu ngày 29/06/2017, được bầu giữ chức Trưởng Ban kiểm soát ngày 08/07/2020**

- Giới tính : Nữ
- Ngày tháng năm sinh : 13/02/1992
- Quốc tịch : Việt Nam
- Dân tộc : Kinh



- Quê quán : Yên Mỹ, Thanh Trì, Hà Nội
- Địa chỉ thường trú : Xóm 7, Yên Mỹ, Thanh Trì, Hà Nội
- Số CCCD : 001192025001 do Cục cảnh sát QLHC về TTXH cấp ngày 25/04/2021
- Trình độ văn hoá : 12/12
- Trình độ chuyên môn : Cao đẳng Kế toán
- Chức vụ công tác hiện nay tại tổ chức đăng ký giao dịch: Trưởng Ban kiểm soát Công ty cổ phần Đầu tư PVR Hà Nội
- Quá trình công tác (nêu tóm tắt nơi công tác, chức vụ, nghề nghiệp đã qua):
  - T2/2014 – T6/2017: Kế toán Công ty cổ phần
  - T6/2017 – nay: Thành viên/Trưởng Ban kiểm soát Công ty cổ phần Đầu tư PVR Hà Nội
- Chức vụ đang nắm giữ ở các tổ chức khác
- Hành vi vi phạm pháp luật : Không
- Quyền lợi mâu thuẫn với lợi ích công ty: Không
- Tỷ lệ sở hữu chứng khoán của bản thân và những người liên quan:
  - + Sở hữu cá nhân: 0 cổ phần
  - + Sở hữu đại diện: 0 cổ phần
  - + Những người có liên quan: 0 cổ phần
- Các khoản nợ đối với Công ty: Không

**Ông Phạm Văn Quyết - Thành viên Ban kiểm soát bầu ngày 08/07/2020**

- Giới tính : Nam
- Ngày tháng năm sinh : 25/01/1973
- Quốc tịch : Việt Nam
- Dân tộc : Kinh
- Quê quán : Thôn Lạc Chính, Xã Nam Tiến, Huyện Nam Trực, Tỉnh Nam Định
- Địa chỉ thường trú : Thôn Lạc Chính, Xã Nam Tiến, Huyện Nam Trực, Tỉnh Nam Định
- Số CCCD : 036073001893 do Cục cảnh sát QLHC về TTXH cấp ngày 10/05/2021
- Trình độ văn hoá : 12/12



- Trình độ chuyên môn : Kỹ sư xây dựng
- Chức vụ công tác hiện nay tại tổ chức đăng ký giao dịch: Thành viên Ban kiểm soát Công ty CP Đầu tư PVR Hà Nội
- Quá trình công tác: (nêu tóm tắt nơi công tác, chức vụ, nghề nghiệp đã qua):
  - Năm 2008 – 2018: Giám đốc Công ty cổ phần đầu tư Việt Hoàng
  - Tháng 01/2019 đến nay: Tổng giám đốc Công ty cổ phần đầu tư MHD Hà Nội
  - Tháng 07/2020 đến nay: Thành viên Ban kiểm soát Công ty CP Đầu tư PVR Hà Nội.
- Chức vụ đang nắm giữ ở các tổ chức khác
- Hành vi vi phạm pháp luật : Không
- Quyền lợi mâu thuẫn với lợi ích công ty: Không
- Tỷ lệ sở hữu chứng khoán của bản thân và những người liên quan:
  - + Sở hữu cá nhân: 0 cổ phần
  - + Sở hữu đại diện: 0 cổ phần
  - + Những người có liên quan: 0 cổ phần

Các khoản nợ đối với Công ty: Không

**Bà Phạm Thu Thảo My - Thành viên Ban kiểm soát bầu ngày 23/09/2020**

- Giới tính : Nữ
- Ngày tháng năm sinh : 16/08/1995
- Quốc tịch : Việt Nam
- Dân tộc : Kinh
- Quê quán : Xóm 8, Xã Yên Mỹ, Huyện Thanh Trì, TP.Hà Nội
- Địa chỉ thường trú : Số 6 khu C33, Tổ dân phố Z179, Tứ Hiệp, Huyện Thanh Trì, TP.Hà Nội
- Số CMTND/Hộ chiếu : 013168671 cấp ngày 03/06/2011 do CA Hà Nội cấp
- Trình độ văn hoá : 12/12
- Trình độ chuyên môn : Cử nhân Tài chính ngân hàng
- Chức vụ công tác hiện nay tại tổ chức đăng ký giao dịch: Thành viên Ban kiểm soát Công ty CP Đầu tư PVR Hà Nội
- Quá trình công tác: (nêu tóm tắt nơi công tác, chức vụ, nghề nghiệp đã qua):
  - Tháng 08/2018 – 12/2018: Nhân viên Kế toán Công ty cổ phần đầu tư MHD Vina
  - Tháng 01/2019 – 06/2019: Thành viên Ban kiểm soát Công ty CP Đầu tư PVR Hà Nội

- Tháng 06/2019 – 09/2020: Phụ trách kế toán Công ty CP Đầu tư PVR Hà Nội
  - Tháng 09/2020 đến nay: Thành viên Ban kiểm soát Công ty CP Đầu tư PVR Hà Nội.
    - Chức vụ đang nắm giữ ở các tổ chức khác
    - Hành vi vi phạm pháp luật : Không
    - Quyền lợi mâu thuẫn với lợi ích công ty: Không
    - Tỷ lệ sở hữu chứng khoán của bản thân và những người liên quan:
      - + Sở hữu cá nhân: 0 cổ phần
      - + Sở hữu đại diện: 0 cổ phần
      - + Những người có liên quan: 0 cổ phần
- Các khoản nợ đối với Công ty: Không

## 2.2 Hoạt động của Ban kiểm soát:

Trong năm 2021, Ban kiểm soát đã hoạt động theo đúng chức năng quy định bởi Luật Doanh nghiệp, Điều lệ Công ty. Các thành viên Ban kiểm soát đã trao đổi thường xuyên tình hình công việc.

Những nội dung cơ bản hoạt động kiểm soát năm 2021:

*Thực hiện chức năng giám sát đối với hoạt động của Hội đồng quản trị, cụ thể:*

- Kiểm soát hoạt động lãnh đạo, giám sát của Hội đồng quản trị đối với Ban giám đốc trong việc thực hiện các Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông;
- Kiểm soát việc tuân thủ pháp luật, Điều lệ Công ty, trong quá trình lãnh đạo, giám sát Ban Giám đốc về sử dụng, bảo toàn và phát triển vốn;
- Kiểm soát việc HĐQT lãnh đạo, giám sát Ban Giám đốc công ty thực hiện kế hoạch sản xuất kinh doanh.

*Thực hiện chức năng giám sát đối với Ban Giám đốc và bộ máy quản lý, cụ thể:*

- Kiểm soát hoạt động điều hành, thực hiện Nghị quyết, quyết định của HĐQT;
- Kiểm soát việc tuân thủ Pháp luật, Điều lệ công ty;
- Kiểm soát việc thực hiện kế hoạch sản xuất kinh doanh;
- Kiểm soát việc xây dựng, ban hành, thực hiện và hoàn thiện hệ thống kiểm soát nội bộ, quy chế, quy trình quản lý của công ty...
- Kiểm soát việc thực hiện quy chế phối hợp với HĐQT trong hoạt động điều hành.

## 3. Các giao dịch, thù lao và các khoản lợi ích của Hội đồng quản trị, Ban giám đốc và Ban kiểm soát

### 3.1 Lương, thưởng, thù lao, các khoản lợi ích:

11/01/2022 10:57/01/11

STT	Họ và tên	Chức vụ	Tính chất công việc	Thù lao
<b>I</b>	<b>HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ</b>			<b>420.000.000</b>
1	Bùi Văn Phú	CT HĐQT	Chuyên trách	270.000.000
2	Trần Ngọc Bẩy	UV HĐQT	Chuyên trách	75.000.000
3	Đỗ Duy Điền	UV HĐQT	Kiểm nhiệm	75.000.000
<b>II</b>	<b>BAN KIỂM SOÁT</b>			<b>165.000.000</b>
1	Khúc Thị Thanh Trâm	Trưởng ban BKS	Chuyên trách	75.000.000
2	Phạm Thu Thảo My	TV BKS	Chuyên trách	36.000.000
4	Phạm Văn Quyết	TV BKS	Chuyên trách	54.000.000
<b>III</b>	<b>BAN GIÁM ĐỐC</b>			<b>359.850.000</b>
1	Đỗ Duy Điền	Tổng giám đốc	Chuyên trách	194.880.000
2	Khúc Thị Thanh Huyền	KTT	Chuyên trách	164.970.000
<b>Tổng cộng</b>				<b>944.850.000</b>

### 3.2 Giao dịch cổ phiếu của cổ đông nội bộ:

Ngày 12/03/2021: Ông Bùi Văn Phú – Chủ tịch HĐQT Công ty giao dịch mua thêm thành công 2.714.820 cổ phiếu. Số lượng, tỷ lệ cổ phiếu nắm giữ sau khi thực hiện giao dịch: 2.715.520 cổ phiếu (5,23%)

### 3.3 Hợp đồng hoặc giao dịch với cổ đông nội bộ:

### 3.4 Việc thực hiện các quy định về quản trị công ty:

Công ty thực hiện nghiêm túc các quy định của Nhà nước và pháp luật đó là: Luật doanh nghiệp, Luật Chứng khoán và các văn bản hướng dẫn thi hành; Quy chế quản trị công ty và Điều lệ hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty.

## VI. Báo cáo tài chính (đính kèm)

1. Ý kiến kiểm toán
2. Báo cáo tài chính được kiểm toán:

#### Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu VT.

Xác nhận của Đại diện theo pháp luật của Công ty



TỔNG GIÁM ĐỐC

Đỗ Duy Điền

# **BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PVR HÀ NỘI**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021

(đã được kiểm toán)

M S S

M S S

**NỘI DUNG**

	Trang
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	02 - 03
Báo cáo kiểm toán độc lập	04 - 05
Báo cáo tài chính đã được kiểm toán	06 - 36
Bảng cân đối kế toán	06 - 07
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	08
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	09
Thuyết minh Báo cáo tài chính	10 - 36

## BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư PVR Hà Nội (sau đây gọi tắt là "Công ty") trình bày Báo cáo của mình và Báo cáo tài chính của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021.

### CÔNG TY

Công ty Cổ phần Đầu tư PVR Hà Nội được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty cổ phần số 0500547376 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 17 tháng 11 năm 2006, được đổi tên thành Công ty Cổ phần Đầu tư PVR Hà Nội theo Giấy đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ mười sáu ngày 07 tháng 08 năm 2018.

Trụ sở chính của Công ty tại: Số 143, Ngõ 85 Hạ Đình, Thanh Xuân Trung, Thanh Xuân, TP. Hà Nội.

### HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN TỔNG GIÁM ĐỐC VÀ BAN KIỂM SOÁT

Các thành viên của Hội đồng Quản trị trong năm và tại ngày lập báo cáo này bao gồm:

Ông: Bùi Văn Phú	Chủ tịch
Ông: Đỗ Duy Điền	Thành viên
Ông: Trần Ngọc Bấy	Thành viên

Thành viên của Ban Tổng Giám đốc đã điều hành Công ty trong năm và tại ngày lập báo cáo này bao gồm:

Ông: Đỗ Duy Điền	Tổng Giám đốc
------------------	---------------

Các thành viên Ban Kiểm soát bao gồm:

Bà: Khúc Thị Thanh Trâm	Trưởng ban
Bà: Phạm Thu Thảo My	Thành viên
Ông: Phạm Văn Quyết	Thành viên

### KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty TNHH Hăng Kiểm toán AASC đã thực hiện kiểm toán các Báo cáo tài chính cho Công ty.

### CÔNG BỐ TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

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

Ban Tổng Giám đốc Công ty đảm bảo rằng các sổ kế toán được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính của Công ty, với mức độ trung thực, hợp lý tại bất cứ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính tuân thủ các quy định hiện hành của Nhà nước. Đồng thời có trách nhiệm trong việc bảo đảm an toàn tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn, phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết rằng Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 31/12/2021, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và tuân thủ các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

**Cam kết khác**

Ban Tổng Giám đốc cam kết rằng Công ty tuân thủ Nghị định 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 về quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật chứng khoán và Công ty không vi phạm nghĩa vụ công bố thông tin theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn công bố thông tin trên Thị trường chứng khoán.



Thay mặt Ban Tổng Giám đốc

---

**Đỗ Duy Điền**

Tổng Giám đốc

*Hà Nội, ngày 11 tháng 03 năm 2022*



## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

**Kính gửi: Quý Cổ đông, Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc  
Công ty Cổ phần Đầu tư PVR Hà Nội**

### Báo cáo kiểm toán về Báo cáo tài chính

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư PVR Hà Nội được lập ngày 11 tháng 03 năm 2022, từ trang 06 đến trang 36, bao gồm: Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính.

### Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính của Công ty theo Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

### Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về Báo cáo tài chính dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Tuy nhiên, do vấn đề mô tả tại đoạn “Cơ sở của việc từ chối đưa ra ý kiến”, chúng tôi đã không thể thu thập được đầy đủ bằng chứng kiểm toán thích hợp để làm cơ sở đưa ra ý kiến kiểm toán.

### Cơ sở của việc từ chối đưa ra ý kiến

Tại Báo cáo kiểm toán số 100321.012/BCTC.KT7 ngày 10 tháng 03 năm 2021 về Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020 của Công ty Cổ phần Đầu tư PVR Hà Nội, Kiểm toán viên đã từ chối đưa ra ý kiến kiểm toán. Các sai sót trọng yếu dẫn đến việc kiểm toán viên phải từ chối đưa ra ý kiến kiểm toán ở kỳ trước vẫn chưa được Công ty khắc phục nên tiếp tục ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021. Cụ thể như sau:

- Công ty chưa kê khai tạm nộp thuế thu nhập doanh nghiệp đầy đủ đối với khoản tiền nhận đặt cọc với khách hàng cho Dự án Văn Phú theo các quy định về thuế hiện hành.
- Công ty chưa xem xét trích lập dự phòng giảm giá các khoản đầu tư tài chính dài hạn vào Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Bình An (Bình An) tại ngày 31/12/2020 và 31/12/2021 với số tiền là 205,08 tỷ VND. Chúng tôi cũng không thể đánh giá được tính đúng đắn của hợp đồng chuyển nhượng cổ phần tại Công ty Bình An ngày 30/06/2011 giữa Công ty Cổ phần Khách sạn và Dịch vụ OCH (OCH) và Công ty Cổ phần Đầu tư PVR Hà Nội, cũng như không thể xác định được liệu các cổ đông sáng lập và cổ đông phổ thông của Công ty Bình An đã góp đủ vốn hay chưa.
- Công ty đang theo dõi chi phí đầu tư xây dựng cơ bản dở dang vào Dự án Khu du lịch quốc tế cao cấp Tân Viên lũy kể đến ngày 31/12/2020 là 24,92 tỷ VND, lũy kể đến ngày 31/12/2021 là 24,92 tỷ VND, trong đó lãi vay lũy kể đến 31/12/2021 là 7,34 tỷ VND. Chúng tôi chưa thu thập được đầy đủ hồ sơ, bằng chứng về hiệu quả đầu tư, định hướng triển khai cụ thể của Công ty nên không thể đánh giá được khả năng xây ra tổn thất đối với chi phí đầu tư của Dự án này, cũng như đánh giá việc có cần thiết phải điều chỉnh phần chi phí lãi vay mà Công ty đã vốn hóa vào Dự án hay không.

- Đối với các khoản đầu tư tài chính vào Công ty Cổ phần Xây lắp Dầu khí Việt Nam (21,35 tỷ VND) và Công ty Cổ phần Khách sạn Dầu khí Lam Kinh (5 tỷ VND), Công ty chưa thu thập được Báo cáo tài chính tại thời điểm 31/12/2020 và 31/12/2021 của các đơn vị này để làm cơ sở xem xét trích lập dự phòng giảm giá các khoản đầu tư.
- Tại thời điểm 31/12/2020 và 31/12/2021 Công ty chưa đánh giá được hiệu quả và giá trị thu hồi đối với Dự án CT10 - 11 Văn Phú đang thi công dở dang do chậm tiến độ. Giá trị chi phí thi công dở dang của dự án này tại ngày 31/12/2020 là 692,62 tỷ VND, tại ngày 31/12/2021 là 692,66 tỷ VND. Chi phí bán hàng cho dự án này đang được theo dõi trên khoản mục Chi phí trả trước tại thời điểm 31/12/2020 và 31/12/2021 đều là 7,34 tỷ VND
- Các khoản đầu tư tài chính, công nợ phải thu và công nợ phải trả của Công ty tại ngày 31/12/2020 và 31/12/2021 chưa được đối chiếu, xác nhận đầy đủ. Vì vậy, chúng tôi không thể đánh giá được liệu có cần thiết phải điều chỉnh các số liệu dưới đây hay không:

<u>Khoản mục</u>	<u>31/12/2020</u>	<u>31/12/2021</u>
Đầu tư tài chính	253,96 tỷ VND	253,96 tỷ VND
Nợ phải thu	36,47 tỷ VND	37,31 tỷ VND
Nợ phải trả	493,87 tỷ VND	492,36 tỷ VND

### Từ chối đưa ra ý kiến

Do tầm quan trọng của vấn đề nêu tại đoạn “Cơ sở của việc từ chối đưa ra ý kiến”, chúng tôi không thể thu thập được đầy đủ bằng chứng kiểm toán thích hợp để làm cơ sở đưa ra ý kiến kiểm toán. Do đó, chúng tôi không thể đưa ra ý kiến kiểm toán về Báo cáo tài chính đính kèm.



**Cát Thị Hà**

Phó Tổng Giám đốc  
Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán  
số: 0725-2018-002-1  
Hà Nội, ngày 12 tháng 03 năm 2022

**Nguyễn Ngọc Lân**  
Kiểm toán viên

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán  
số: 1427-2018-002-1

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	31/12/2021	01/01/2021
			VND	VND
<b>100</b>	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>728.031.731.800</b>	<b>726.533.909.570</b>
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	03	1.569.466.405	1.488.098.631
111	1. Tiền		529.466.405	448.098.631
112	2. Các khoản tương đương tiền		1.040.000.000	1.040.000.000
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	04	2.523.840.000	1.300.160.000
121	1. Chứng khoán kinh doanh		5.427.075.622	5.427.075.622
122	2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh		(2.903.235.622)	(4.126.915.622)
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		23.829.853.237	22.989.113.513
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	05	933.839.724	92.300.000
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	06	22.303.240.738	22.304.040.738
136	3. Phải thu ngắn hạn khác	07	14.071.012.775	14.071.012.775
137	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(13.478.240.000)	(13.478.240.000)
140	IV. Hàng tồn kho	09	692.664.848.246	692.622.568.246
141	1. Hàng tồn kho		692.664.848.246	692.622.568.246
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		7.443.723.912	8.133.969.180
152	1. Thuế GTGT được khấu trừ		7.443.723.912	8.133.969.180
153	2. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	17	-	-
<b>200</b>	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>269.710.255.449</b>	<b>272.238.362.207</b>
220	I. Tài sản cố định		14.616.558	6.033.992.218
221	1. Tài sản cố định hữu hình	11	14.616.558	6.021.492.218
222	- Nguyên giá		2.316.256.677	10.349.893.041
223	- Giá trị hao mòn lũy kế		(2.301.640.119)	(4.328.400.823)
227	2. Tài sản cố định vô hình	12	-	12.500.000
228	- Nguyên giá		423.000.000	423.000.000
229	- Giá trị hao mòn lũy kế		(423.000.000)	(410.500.000)
240	II. Tài sản dở dang dài hạn	10	24.918.942.700	24.918.942.700
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		24.918.942.700	24.918.942.700
250	III. Đầu tư tài chính dài hạn	04	237.437.572.256	233.867.572.256
252	1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết		21.350.000.000	21.350.000.000
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		227.182.444.751	227.182.444.751
254	3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn		(11.094.872.495)	(14.664.872.495)
260	IV. Tài sản dài hạn khác		7.339.123.935	7.417.855.033
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	13	7.339.123.935	7.417.855.033
<b>270</b>	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>997.741.987.249</b>	<b>998.772.271.777</b>

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021

(tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	31/12/2021 VND	01/01/2021 VND
300	<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>526.952.366.671</b>	<b>529.702.394.163</b>
310	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>518.558.926.560</b>	<b>503.088.506.052</b>
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	15	48.132.353.445	48.099.005.516
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	16	257.358.468.331	258.903.468.331
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	17	1.077.699.583	1.077.699.583
314	4. Phải trả người lao động		2.164.272.591	2.508.368.341
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	18	4.734.359.732	3.237.278.390
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	19	186.878.047.044	186.910.822.432
320	7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	14	16.932.862.375	1.050.000.000
322	8. Quỹ khen thưởng phúc lợi		1.280.863.459	1.301.863.459
330	<b>II. Nợ dài hạn</b>		<b>8.393.440.111</b>	<b>26.613.888.111</b>
338	1. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	14	8.393.440.111	26.613.888.111
400	<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>470.789.620.578</b>	<b>469.069.877.614</b>
410	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	20	<b>470.789.620.578</b>	<b>469.069.877.614</b>
411	1. Vốn góp của chủ sở hữu		531.009.130.000	531.009.130.000
411a	Cổ đông phổ thông có quyền biểu quyết		531.009.130.000	531.009.130.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		11.788.944.000	11.788.944.000
415	3. Cổ phiếu quỹ		(10.507.397.490)	(10.507.397.490)
418	4. Quỹ đầu tư phát triển		10.687.396.552	10.687.396.552
420	5. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu		4.378.477.974	4.378.477.974
421	6. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		(76.566.930.458)	(78.286.673.422)
421a	LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		(78.286.673.422)	(72.295.021.754)
421b	LNST chưa phân phối năm nay		1.719.742.964	(5.991.651.668)
440	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>997.741.987.249</b>	<b>998.772.271.777</b>

Người lập biểu



Khúc Thị Thanh Huyền

Kế toán trưởng



Khúc Thị Thanh Huyền

Hà Nội, ngày 11 tháng 03 năm 2022

Tổng Giám đốc



Đỗ Duy Điền

## BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Năm 2021

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2021		Năm 2020	
			VND	VND		
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	21	7.121.391.800	393.000.000		
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu		-	-		
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ		7.121.391.800	393.000.000		
11	4. Giá vốn hàng bán	22	5.859.373.000	520.810.570		
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		1.262.018.800	(127.810.570)		
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	23	30.840.955	44.340.592		
22	7. Chi phí tài chính	24	(2.095.546.025)	2.751.160.093		
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		2.698.133.975	1.972.678.767		
25	8. Chi phí bán hàng		-	-		
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	1.523.435.273	3.160.917.634		
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		1.864.970.507	(5.995.547.705)		
31	11. Thu nhập khác	26	322.922.095	4.338.700		
32	12. Chi phí khác	27	468.149.638	442.663		
40	13. Lợi nhuận khác		(145.227.543)	3.896.037		
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		1.719.742.964	(5.991.651.668)		
51	15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	28	-	-		
52	16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại		-	-		
60	17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp		<u>1.719.742.964</u>	<u>(5.991.651.668)</u>		
70	18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	29	<u>33</u>	<u>(115)</u>		

Hà Nội, ngày 11 tháng 03 năm 2022

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc



Khúc Thị Thanh Huyền

Khúc Thị Thanh Huyền

Đỗ Duy Điền

## BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

Năm 2021

(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2021	Năm 2020
			VND	VND
<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>				
01	1. Lợi nhuận trước thuế		1.719.742.964	(5.991.651.668)
	2. Điều chỉnh cho các khoản		(2.016.102.229)	3.781.022.991
02	- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư		400.431.458	1.074.203.490
03	- Các khoản dự phòng		(4.793.680.000)	778.481.326
05	- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư		(320.987.662)	(44.340.592)
06	- Chi phí lãi vay		2.698.133.975	1.972.678.767
08	3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		(296.359.265)	(2.210.628.677)
09	- Tăng, giảm các khoản phải thu		(150.494.456)	705.577.905
10	- Tăng, giảm hàng tồn kho		(42.280.000)	(151.807.150)
11	- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		(1.764.758.658)	2.714.440.259
12	- Tăng, giảm chi phí trả trước		78.731.098	135.430.539
14	- Tiền lãi vay đã trả		(1.324.817.184)	-
17	- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(21.000.000)	(35.000.000)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		(3.520.978.465)	1.158.012.876
<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>				
21	1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		-	-
22	2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		5.909.090.909	-
27	3. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		30.840.955	44.340.592
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		5.939.931.864	44.340.592
<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>				
33	1. Tiền thu từ đi vay		10.842.192.375	2.070.000.000
34	2. Tiền trả nợ gốc vay		(13.179.778.000)	(3.200.000.000)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		(2.337.585.625)	(1.130.000.000)
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		81.367.774	72.353.468
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		1.488.098.631	1.415.745.163
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	03	1.569.466.405	1.488.098.631

Người lập biểu



Khúc Thị Thanh Huyền

Kế toán trưởng



Khúc Thị Thanh Huyền

Hà Nội, ngày 11 tháng 03 năm 2022

Tổng Giám đốc



Đỗ Duy Điền

# THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2021

## 1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

### Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Đầu tư PVR Hà Nội được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty cổ phần số 0500547376 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 17 tháng 11 năm 2006, được đổi tên thành Công ty Cổ phần Đầu tư PVR Hà Nội theo Giấy đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ mười sáu ngày 07 tháng 08 năm 2018.

Trụ sở chính của Công ty được đặt tại: Số 143, Ngõ 85 Hạ Đình, Thanh Xuân Trung, Thanh Xuân, TP. Hà Nội.

Vốn điều lệ của Công ty là: 531.009.130.000 đồng; Tương đương 53.100.913 cổ phần, Mệnh giá một cổ phần là 10.000 đồng.

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 là: 5 người (tại ngày 31 tháng 12 năm 2020 là: 5 người).

### Lĩnh vực kinh doanh

Công ty hoạt động trong lĩnh vực xây dựng và kinh doanh bất động sản.

### Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động chính của Công ty là:

- Xây dựng và kinh doanh bất động sản: Xây dựng chung cư, Xây dựng nhà ở và Xây dựng dự án Du lịch;
- Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng.

### Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

Chu kỳ hoạt động sản xuất kinh doanh tại đơn vị đối với các hoạt động xây lắp phụ thuộc vào thời gian thực hiện từng dự án (có thể kéo dài trên 12 tháng), đối với các hoạt động kinh doanh khác thì chu kỳ kinh doanh thông thường không quá 12 tháng.

### Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp trong năm tài chính có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính

Trong năm 2021, các khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác của Công ty chưa đem lại hiệu quả, bên cạnh đó các nguồn vốn để thực hiện các Dự án gặp khó khăn dẫn đến một số Dự án của Công ty bị chậm tiến độ so với kế hoạch xây dựng ban đầu làm cho Công ty lỗ liên tục trong nhiều năm, dòng tiền âm và nhiều khoản công nợ quá hạn...

Trước những khó khăn như trên, Công ty đang tập trung tìm kiếm các nguồn vốn nhằm tiếp tục triển khai xây dựng Dự án CT10-11 Văn Phú. Đối với Dự án Khu du lịch quốc tế cao cấp Tân Viên (nay đổi tên thành Khu du lịch quốc tế cao cấp Ba Vi), Công ty đã tìm được đối tượng nhượng lại một phần dự án, Công ty đang tiếp tục các công việc có liên quan nhằm hoàn thiện hồ sơ pháp lý cần thiết để thực hiện triển khai hoặc chuyển nhượng phần vốn, thoái vốn... phù hợp với quy định của pháp luật. Đồng thời, trong năm Công ty đã mở rộng hoạt động kinh doanh buôn bán vật liệu xây dựng dẫn đến doanh thu, giá vốn hàng hóa và lãi gộp tăng lên đáng kể so với cùng kỳ năm trước.

Do đó, mặc dù có những dấu hiệu cho thấy sự tồn tại yếu tố không chắc chắn trọng yếu dẫn đến sự nghi ngờ đáng kể về khả năng hoạt động liên tục của Công ty nhưng Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021 được Công ty trình bày trên cơ sở giả định hoạt động liên tục.

## 2. CHẾ ĐỘ VÀ CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG TẠI CÔNG TY

### 2.1. Kỳ kế toán, đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Kỳ kế toán năm của Công ty theo năm dương lịch bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 31/12 hàng năm.

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

### 2.2. Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

#### *Chế độ kế toán áp dụng*

Công ty áp dụng Chế độ Kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 của Bộ Tài chính về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC.

#### *Tuyên bố về việc tuân thủ Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán*

Công ty đã áp dụng các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và các văn bản hướng dẫn Chuẩn mực do Nhà nước đã ban hành. Các Báo cáo tài chính được lập và trình bày theo đúng mọi quy định của từng chuẩn mực, thông tư hướng dẫn thực hiện Chuẩn mực và Chế độ kế toán doanh nghiệp hiện hành đang áp dụng.

### 2.3. Công cụ tài chính

#### *Ghi nhận ban đầu*

##### Tài sản tài chính

Tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền và các khoản tương đương tiền, các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác, các khoản cho vay, các khoản đầu tư ngắn hạn và dài hạn. Tại thời điểm ghi nhận ban 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.

##### Nợ phải trả tài chính

Nợ phải trả tài chính của Công ty bao gồm các khoản vay, các khoản phải trả người bán và phải trả khác, chi phí phải trả. 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 phải trả tài chính đó.

#### *Giá trị sau ghi nhận ban đầu*

Hiện tại chưa có các quy định cụ thể về đánh giá lại công cụ tài chính sau ghi nhận ban đầu.

### 2.4. Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn.

Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời gian thu hồi không quá 03 tháng kể từ ngày đầu tư, có tính thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền.

### 2.5. Các khoản đầu tư tài chính

*Chứng khoán kinh doanh* được ghi nhận ban đầu trên sổ kế toán theo giá gốc, bao gồm: Giá mua cộng các chi phí mua (nếu có) như chi phí môi giới, giao dịch, cung cấp thông tin, thuế, lệ phí và phí ngân hàng. Sau ghi nhận ban đầu, chứng khoán kinh doanh được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh. Khi thanh lý hoặc nhượng bán, giá vốn của chứng khoán kinh doanh được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền.

*Các khoản đầu tư vào công ty liên kết* được ghi nhận ban đầu trên sổ kế toán theo giá gốc. Sau ghi nhận ban đầu, giá trị của các khoản đầu tư này được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng giảm giá khoản đầu tư.



Các khoản đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác bao gồm: Các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác không có quyền kiểm soát, đồng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư. Giá trị ghi sổ ban đầu của các khoản đầu tư này được xác định theo giá gốc. Sau ghi nhận ban đầu, giá trị của các khoản đầu tư này được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng giảm giá khoản đầu tư.

Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư được lập vào thời điểm cuối năm cụ thể như sau:

- Đối với các khoản đầu tư chứng khoán kinh doanh: Căn cứ trích lập dự phòng là số chênh lệch giữa giá gốc của các khoản đầu tư được hạch toán trên sổ kế toán lớn hơn giá trị thị trường của chúng tại thời điểm lập dự phòng.
- Đối với các khoản đầu tư vào công ty liên kết: Dự phòng giảm giá đầu tư được lập khi đơn vị nhận đầu tư phát sinh lỗ, căn cứ vào Báo cáo tài chính gần nhất của công ty liên kết tại thời điểm trích lập dự phòng.
- Đối với khoản đầu tư nắm giữ lâu dài (không phân loại là chứng khoán kinh doanh) và không có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư: Nếu khoản đầu tư vào cổ phiếu niêm yết hoặc giá trị hợp lý của khoản đầu tư được xác định tin cậy thì việc lập dự phòng dựa trên giá trị thị trường của cổ phiếu; nếu khoản đầu tư không xác định được giá trị hợp lý tại thời điểm báo cáo thì việc lập dự phòng căn cứ vào Báo cáo tài chính tại thời điểm gần nhất với thời điểm trích lập dự phòng của bên được đầu tư.

## 2.6. Các khoản nợ phải thu

Các khoản phải thu được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn phải thu, đối tượng phải thu, loại nguyên tệ phải thu, và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty. Các khoản phải thu được phân loại là ngắn hạn và dài hạn trên Báo cáo tài chính căn cứ kỳ hạn còn lại của các khoản phải thu tại ngày báo cáo.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi được trích lập cho các khoản: Nợ phải thu quá hạn thanh toán ghi trong hợp đồng kinh tế, các khế ước vay nợ, cam kết hợp đồng hoặc cam kết nợ và nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng khó có khả năng thu hồi. Trong đó, việc trích lập dự phòng nợ phải thu quá hạn thanh toán được căn cứ vào thời gian trả nợ gốc theo hợp đồng mua bán ban đầu, không tính đến việc gia hạn nợ giữa các bên và nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng khách nợ đã lâm vào tình trạng phá sản hoặc đang làm thủ tục giải thể, mất tích, bỏ trốn.

## 2.7. Hàng tồn kho

Hàng tồn kho cuối năm là Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang được tập hợp theo từng công trình chưa hoàn thành hoặc chưa ghi nhận doanh thu, tương ứng với khối lượng công việc còn dở dang cuối kỳ.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập vào thời điểm cuối năm căn cứ theo số chênh lệch giữa giá gốc của hàng tồn kho lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được.

## 2.8. Tài sản cố định

Tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình được ghi nhận ban đầu theo giá gốc. Trong quá trình sử dụng, tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại.

Khấu hao tài sản cố định được trích theo phương pháp đường thẳng với thời gian khấu hao được ước tính như sau:

- |                       |        |
|-----------------------|--------|
| - Máy móc, thiết bị   | 08 năm |
| - Phương tiện vận tải | 06 năm |
| - Thiết bị văn phòng  | 05 năm |
| - Phần mềm quản lý    | 04 năm |

## 2.9. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang bao gồm các chi phí đền bù giải phóng mặt bằng, chi phí lãi vay và các chi phí trực tiếp khác. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang chỉ được tính khấu hao khi các tài sản này hoàn thành và đưa vào sử dụng.

## 2.10. Hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC)

Hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC) là thỏa thuận bằng hợp đồng của hai hoặc nhiều bên để cùng thực hiện hoạt động kinh tế nhưng không hình thành pháp nhân độc lập. Hoạt động này có thể được đồng kiểm soát bởi các bên góp vốn theo thỏa thuận liên doanh hoặc kiểm soát bởi một trong số các bên tham gia.

Theo các điều khoản thỏa thuận tại BCC, các bên cùng nhau phân chia lãi, lỗ theo kết quả kinh doanh của BCC. Công ty ghi nhận trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh phần doanh thu, chi phí và lợi nhuận tương ứng với phần được chia theo thỏa thuận của BCC.

Công ty thực hiện kế toán cho BCC và có nghĩa vụ thay mặt các bên khác thực hiện nghĩa vụ của BCC với Ngân sách Nhà nước, thực hiện quyết toán thuế và phân bổ lại nghĩa vụ này cho các bên khác theo thỏa thuận từ BCC.

## 2.11. Chi phí trả trước

Các chi phí đã phát sinh liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán được hạch toán vào chi phí trả trước để phân bổ dần vào kết quả hoạt động kinh doanh trong các kỳ kế toán sau.

Việc tính và phân bổ chi phí trả trước dài hạn vào chi phí sản xuất kinh doanh từng kỳ kế toán được căn cứ vào tính chất, mức độ từng loại chi phí để lựa chọn phương pháp và tiêu thức phân bổ hợp lý.

Các loại chi phí trả trước của Công ty bao gồm:

- Chi phí bán hàng liên quan đến Dự án CT10 - 11 Văn Phú - Hà Đông được kết chuyển vào kết quả sản xuất kinh doanh khi dự án hoàn thành và bàn giao cho khách hàng.
- Công cụ và dụng cụ bao gồm các tài sản mà Công ty nắm giữ để sử dụng trong quá trình hoạt động kinh doanh bình thường, với nguyên giá của mỗi tài sản thấp hơn 30 triệu đồng và do đó không đủ điều kiện để ghi nhận là tài sản cố định theo quy định hiện hành. Nguyên giá công cụ dụng cụ được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian 03 năm.
- Chi phí trả trước khác được ghi nhận theo nguyên giá và được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian hữu dụng 03 năm.

## 2.12. Các khoản nợ phải trả

Các khoản nợ phải trả được theo dõi theo kỳ hạn phải trả, đối tượng phải trả, loại nguyên tệ phải trả và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty. Các khoản phải trả được phân loại ngắn hạn và dài hạn trên Báo cáo tài chính căn cứ theo kỳ hạn còn lại của các khoản phải trả tại ngày báo cáo.

## 2.13. Vay

Các khoản vay được theo dõi theo từng đối tượng cho vay, từng khế ước vay và kỳ hạn phải trả của các khoản vay. Trường hợp vay, nợ bằng ngoại tệ thì theo dõi chi tiết theo nguyên tệ.

#### 2.14. Chi phí đi vay

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm khi phát sinh, trừ chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang được tính vào giá trị của tài sản đó (được vốn hoá) khi có đủ các điều kiện quy định trong Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 16 “Chi phí đi vay”. Ngoài ra, đối với khoản vay riêng phục vụ việc xây dựng tài sản cố định, bất động sản đầu tư, lãi vay được vốn hóa kể cả khi thời gian xây dựng dưới 12 tháng.

Đối với các khoản vốn vay chung, trong đó có sử dụng cho mục đích đầu tư xây dựng hoặc sản xuất một tài sản dở dang thì số chi phí đi vay có đủ điều kiện vốn hoá trong mỗi kỳ kế toán được xác định theo tỷ lệ vốn hoá đối với chi phí lũy kế bình quân gia quyền phát sinh cho việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản đó. Tỷ lệ vốn hoá được tính theo tỷ lệ lãi suất bình quân gia quyền của các khoản vay chưa trả trong kỳ, ngoại trừ các khoản vay riêng biệt phục vụ cho mục đích có một tài sản dở dang.

#### 2.15. Chi phí phải trả

Các khoản phải trả cho hàng hóa dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã được cung cấp cho người mua trong kỳ báo cáo nhưng thực tế chưa chi trả và các khoản phải trả khác như: Chi phí lãi tiền vay, chi phí kiểm toán, chi phí đo vẽ bản đồ được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của kỳ báo cáo.

Việc ghi nhận các khoản chi phí phải trả vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm được thực hiện theo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí phát sinh trong năm. Các khoản chi phí phải trả sẽ được quyết toán với số chi phí thực tế phát sinh. Số chênh lệch giữa số trích trước và chi phí thực tế được hoàn nhập.

#### 2.16. Vốn chủ sở hữu

Vốn đầu tư của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực góp của chủ sở hữu.

Thặng dư vốn cổ phần phản ánh chênh lệch giữa mệnh giá, chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành cổ phiếu và giá phát hành cổ phiếu (kể cả các trường hợp tái phát hành cổ phiếu quỹ) và có thể là thặng dư dương (nếu giá phát hành cao hơn mệnh giá và chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành cổ phiếu) hoặc thặng dư âm (nếu giá phát hành thấp hơn mệnh giá và chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành cổ phiếu).

Cổ phiếu quỹ là cổ phiếu do Công ty phát hành và được Công ty mua lại. Cổ phiếu quỹ được ghi nhận theo giá trị thực tế mua lại và phải xử lý ghi giảm vốn điều lệ trong thời hạn 10 ngày kể từ ngày hoàn thành việc thanh toán mua lại cổ phiếu theo quy định tại Điều 134 của Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/06/2020 và Điều 36 của Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 ngày 06/12/2019, trừ các trường hợp sau đây:

- a) Công ty phải bán ra ngay sau khi mua lại đối với các cổ phiếu sau:
  - Cổ phiếu mua lại để sửa lỗi giao dịch hoặc mua lại cổ phiếu lộ lẻ;
  - Cổ phiếu lẻ mua lại theo phương án phát hành cổ phiếu để trả cổ tức, phương án phát hành cổ phiếu từ nguồn vốn chủ sở hữu;
  - Cổ phiếu lộ lẻ mua lại theo yêu cầu của cổ đông.
- b) Công ty không được mua lại cổ phiếu quỹ của chính mình cho đến khi hoàn thành việc xử lý cổ phiếu quỹ đã mua từ trước thời điểm Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 có hiệu lực ngày 01/01/2021. Cổ phiếu quỹ Công ty đã mua trước đây được bán hoặc dùng cổ phiếu quỹ làm cổ phiếu thưởng theo quy định tại Luật Chứng khoán số 70/2006/QH11 đã được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Luật Chứng khoán số 62/2010/QH12 và các văn bản quy định chi tiết thi hành các văn bản trên.

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối phản ánh kết quả kinh doanh (lãi, lỗ) sau thuế thu nhập doanh nghiệp và tình hình phân chia lợi nhuận hoặc xử lý lỗ của Công ty. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối có thể được chia cho các nhà đầu tư dựa trên tỷ lệ góp vốn sau khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt và sau khi đã trích lập các quỹ theo Điều lệ Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

Cổ tức phải trả cho các cổ đông được ghi nhận là khoản phải trả trên Bảng Cân đối kế toán của Công ty sau khi có thông báo chia cổ tức của Hội đồng Quản trị Công ty và thông báo ngày chốt quyền nhận cổ tức của Trung tâm Lưu ký chứng khoán Việt Nam.

## 2.17. Doanh thu

### *Doanh thu bán hàng*

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

- Phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa đã được chuyển giao cho người mua;
- Công ty không còn nắm giữ quyền sở hữu hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Công ty 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 cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- 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 lập Bảng cân đối kế toán;
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Phần công việc cung cấp dịch vụ đã hoàn thành được xác định theo phương pháp đánh giá công việc hoàn thành.

### *Doanh thu hoạt động tài chính*

Doanh thu phát sinh từ tiền lãi, tiền bản quyền, cổ tức, lợi nhuận được chia và các khoản doanh thu hoạt động tài chính khác được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời hai (2) điều kiện sau:

- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch đó;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.

## 2.18. 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.

## 2.19. Chi phí tài chính

Các khoản chi phí được ghi nhận vào chi phí tài chính gồm:

- Chi phí đi vay vốn;
- Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh, dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác

Các khoản trên được ghi nhận theo tổng số phát sinh trong năm, không bù trừ với doanh thu hoạt động tài chính.

## 2.20. Thuế thu nhập doanh nghiệp

### a) Chi phí thuế TNDN hiện hành

Chi phí thuế TNDN hiện hành được xác định trên cơ sở thu nhập chịu thuế trong năm và thuế suất thuế TNDN trong năm tài chính hiện hành.

### b) Thuế suất thuế TNDN năm hiện hành

Công ty được áp dụng mức thuế suất thuế TNDN là 20% đối với các hoạt động sản xuất kinh doanh có thu nhập chịu thuế TNDN cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021.

### 2.21. Lãi trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty (sau khi đã điều chỉnh cho việc trích lập Quỹ Khen thưởng, phúc lợi và Quỹ khen thưởng Ban điều hành) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm.

### 2.22. Các bên liên quan

Các bên được coi là liên quan nếu bên đó có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định về các chính sách tài chính và hoạt động. Các bên liên quan của Công ty bao gồm:

- Các doanh nghiệp trực tiếp hay gián tiếp qua một hoặc nhiều trung gian, có quyền kiểm soát Công ty hoặc chịu sự kiểm soát của Công ty, hoặc cùng chung sự kiểm soát với Công ty, bao gồm cả công ty mẹ, công ty con và công ty liên kết;
- Các cá nhân trực tiếp hoặc gián tiếp nắm quyền biểu quyết của Công ty mà có ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty, những nhân sự quản lý chủ chốt của Công ty, những thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này;
- Các doanh nghiệp do các cá nhân nêu trên nắm trực tiếp hoặc gián tiếp phần quan trọng quyền biểu quyết hoặc có ảnh hưởng đáng kể tới các doanh nghiệp này.

Trong việc xem xét từng mối quan hệ của các bên liên quan để phục vụ cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính, Công ty chú ý tới bản chất của mối quan hệ hơn là hình thức pháp lý của các quan hệ đó.

### 2.23. Thông tin bộ phận

Hoạt động kinh doanh chính của Công ty là kinh doanh bất động sản và diễn ra tại Việt Nam, đồng thời Công ty đang trong quá trình đầu tư Dự án và chưa có Doanh thu từ dự án, chỉ có doanh thu từ hoạt động khác nên Công ty không trình bày Báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh và khu vực địa lý.

## 3. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	31/12/2021	01/01/2021
	VND	VND
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	529.466.405	448.098.631
Các khoản tương đương tiền	1.040.000.000	1.040.000.000
	<b>1.569.466.405</b>	<b>1.488.098.631</b>

Tại ngày 31/12/2021: Khoản tiền gửi không kỳ hạn và toàn bộ tiền gửi có kỳ hạn gốc dưới 3 tháng gửi tại Ngân hàng Thương mại TNHH MTV Đại Dương có số tiền lần lượt là: 385.314.203 đồng và 1.040.000.000 đồng đang bị phong tỏa do có cổ đông, thành viên Hội đồng Quản trị của Công ty trong năm 2014 là người có liên quan đến Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại Dương và Ngân hàng Thương mại TNHH MTV Đại Dương. Ngày 12 tháng 04 năm 2018, Ban Tổng Giám đốc Công ty đã gửi Công văn số 134/TCKT-PVR, ngày 29 tháng 10 năm 2018 Ban Tổng Giám đốc Công ty tiếp tục gửi Công văn số 281/TCKT-PVR đề nghị mở tài khoản phong tỏa. Ban Tổng Giám đốc Công ty đánh giá khoản tiền này sẽ thu hồi được trong tương lai khi có quyết định/hướng dẫn cụ thể của Ngân hàng Nhà nước. Do đó, tổn thất (nếu có) ảnh hưởng tới Báo cáo tài chính năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021 là không trọng yếu. Theo đó, Ban Tổng Giám đốc không trích lập dự phòng tổn thất tài sản cho khoản tiền bị phong tỏa này và tiếp tục trình bày khoản tiền này trên khoản mục tiền và tương đương tiền tại ngày 31/12/2021.



- (i) Các khoản dự phòng giảm giá khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Đầu tư Xây lắp Dầu khí Việt Nam và Công ty Cổ phần Khách sạn Dầu khí Lam Kinh tại thời điểm 31/12/2021 được trích lập theo Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31/12/2019.
- (ii) Công ty xác định giá trị hợp lý của khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thương mại Dầu khí IDICO (Mã chứng khoán: PXL) theo giá đóng cửa của chứng khoán này trên sàn HNX tại ngày 31/12/2020 và 31/12/2021 với giá trị lần lượt là 13.560.000.000 đồng và 26.160.000.000 đồng.
- (iii) Công ty xác định giá trị hợp lý của khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Đầu tư PV2 (Mã chứng khoán: PV2) theo giá đóng cửa của chứng khoán này trên sàn HNX tại ngày 31/12/2020 và 31/12/2021 với giá trị lần lượt là 1.377.000.000 đồng và 4.947.000.000 đồng.
- (iv) Khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Bình An chưa được xem xét trích lập dự phòng do chưa thu thập được Báo cáo tài chính tại thời điểm 31/12/2021. Ngoài khoản đầu tư tại mục (ii) và (iii), Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính do Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý.

**Đầu tư vào công ty liên kết**

Thông tin chi tiết về công ty liên kết của Công ty vào ngày 31/12/2021 như sau:

Tên công ty liên doanh, liên kết	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây lắp Dầu khí Việt Nam	Hà Nội	22%	22%	Đầu tư kinh doanh và khai thác bất
<b>Đầu tư vào đơn vị khác</b>	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thương mại Dầu khí IDICO	Hồ Chí Minh	1,45%	1,45%	Xây dựng công trình dân dụng
Công ty Cổ phần Đầu tư PV2	Hà Nội	1,37%	1,37%	Đầu tư kinh doanh bất động sản
Công ty Cổ phần Khách sạn Dầu khí Lam Kinh	Thanh Hóa	2,63%	2,63%	Kinh doanh khách sạn
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Bình An	Hà Nội	19,50%	19,50%	Đầu tư xây dựng

**5. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG**

	31/12/2021		01/01/2021	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
- Công ty Cổ Phần Thiết kế Heerim - PVC	92.300.000	(92.300.000)	92.300.000	(92.300.000)
- Công ty Cổ phần Đầu tư MHD Vina	841.539.724	-	-	-
	<b>933.839.724</b>	<b>(92.300.000)</b>	<b>92.300.000</b>	<b>(92.300.000)</b>

**6. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

	31/12/2021		01/01/2021	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
- Trung tâm Giao dịch Đất đai và Phát triển quỹ đất Hà Nội	1.278.263.456	-	1.278.263.456	-
- Ban điều hành các Dự án của PVC tại Hà Nội	9.475.374.339	-	9.475.374.339	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Sông Đà	6.114.446.393	-	6.114.446.393	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú Building	1.000.000.000	-	1.000.000.000	-
- Công ty Cổ phần Xây lắp Dầu khí Hà Nội	1.000.000.000	-	1.000.000.000	-
- Các khoản trả trước người bán khác	3.435.156.550	-	3.435.956.550	-
	<b>22.303.240.738</b>	<b>-</b>	<b>22.304.040.738</b>	<b>-</b>

**7. PHẢI THU KHÁC NGẮN HẠN**

	31/12/2021		01/01/2021	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
- Phải thu Công ty Cổ phần Đầu tư NNP	652.565.191	-	652.565.191	-
- Phải thu Công ty TNHH Kinh doanh nhà Vĩnh Hưng về việc hoàn tiền đã nộp do hủy hợp đồng mua nhà	3.485.940.000	(3.485.940.000)	3.485.940.000	(3.485.940.000)
- Phải thu ông Phạm Quốc Anh về tiền chuyển nhượng cổ phần tại Công ty Cổ phần Đầu tư Xây lắp Dầu khí Việt Nam	9.900.000.000	(9.900.000.000)	9.900.000.000	(9.900.000.000)
- Phải thu khác	32.507.584	-	32.507.584	-
	<b>14.071.012.775</b>	<b>(13.385.940.000)</b>	<b>14.071.012.775</b>	<b>(13.385.940.000)</b>



## 8. NỢ XẤU

	31/12/2021		01/01/2021	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
	VND	VND	VND	VND
- Tổng giá trị các khoản phải thu, cho vay quá hạn thanh toán hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi				
+ <i>Phải thu khách hàng</i>	92.300.000	-	92.300.000	-
Công ty Cổ Phần Thiết kế Heerim - PVC	92.300.000	-	92.300.000	-
+ <i>Phải thu khác</i>	14.071.012.775	685.072.775	14.071.012.775	685.072.775
Công ty TNHH Kinh doanh nhà Vĩnh Hưng	3.485.940.000	-	3.485.940.000	-
Ông Phạm Quốc Anh	9.900.000.000	-	9.900.000.000	-
Phải thu Công ty Cổ phần Đầu tư NNP	652.565.191	652.565.191	652.565.191	652.565.191
Các đối tượng khác	32.507.584	32.507.584	32.507.584	32.507.584
	<b>14.163.312.775</b>	<b>685.072.775</b>	<b>14.163.312.775</b>	<b>685.072.775</b>

## 9. HÀNG TỒN KHO

	31/12/2021		01/01/2021	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	692.664.848.246	-	692.622.568.246	-
+ <i>Dự án chung cư CT10-11 Văn Phú, Hà Đông</i>	692.664.848.246	-	692.622.568.246	-
	<b>692.664.848.246</b>	<b>-</b>	<b>692.622.568.246</b>	<b>-</b>

## 10. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỒI DANG

	31/12/2021	01/01/2021
	VND	VND
Dự án Khu du lịch quốc tế cao cấp Ba Vì (i)	24.918.942.700	24.918.942.700
	<b>24.918.942.700</b>	<b>24.918.942.700</b>

(i) Thông tin chi tiết về Dự án:

- Chủ đầu tư: Công ty cổ phần Đầu tư PVR Hà Nội;
- Tên Dự án: Khu du lịch quốc tế cao cấp Ba Vì (tên cũ là Khu du lịch quốc tế cao cấp Tân Viên);
- Địa điểm: Khu Hồ Suối Hai (thuộc 3 xã Cẩm Lĩnh, Tân Lĩnh, Thụy An), Huyện Ba Vì, Thành Phố Hà Nội;
- Mục đích đầu tư: Xây dựng Khu du lịch quốc tế cao cấp Tân Viên có quy mô tập trung và hiện đại, quy mô Quốc gia và Quốc tế;
- Quy mô dự án giai đoạn 1: 113 ha (tương đương với cốt +24,85m) bao gồm 01 sân golf 18 hố, các biệt thự nghỉ dưỡng, khu ẩm thực, khu vui chơi, khu tâm linh...;
- Nguồn vốn đầu tư: Góp vốn bằng tiền mặt theo từng giai đoạn;
- Tổng mức đầu tư dự kiến: 2.565 tỷ đồng (theo Giấy Chứng nhận Đầu tư số 03121000162 ngày 29/11/2007);
- Thời gian bắt đầu triển khai: Năm 2007;

- Tình trạng của dự án đến thời điểm 31/12/2021: Ngày 11/07/2020, Hội đồng Quản trị Công ty ra Nghị quyết số 118/NQ-HĐQT-PVR quyết định nhượng lại hợp đồng thuê đất của các hộ dân tại khu vực Đào 73 và các khu vực lân cận thuộc kế hoạch đền bù GPMB Dự án Khu du lịch quốc tế cao cấp Tân Viên. Tổng diện tích đất thực hiện chuyển nhượng là 379.718,4 m<sup>2</sup>. Ngày 18/07/2020, Công ty ký hợp đồng với ông Hoàng Ngọc Việt nhượng lại toàn bộ tài sản trên đất và khoán lại các hợp đồng giao khoán của các hộ dân nói trên với giá trị bằng với chi phí đầu tư là 43.764.844.664 đồng. Công ty đã và đang tiếp tục các công việc có liên quan nhằm hoàn thiện hồ sơ pháp lý cần thiết để thực hiện triển khai hoặc chuyển nhượng phần vốn, thoái vốn... phù hợp với quy định của pháp luật.

## 11. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Máy móc, thiết bị VND	Phương tiện vận tài, truyền dẫn VND	TSCĐ dùng trong quản lý VND	Cộng VND
<b>Nguyên giá</b>				
Số dư đầu năm	7.044.545.455	2.543.984.909	761.362.677	10.349.893.041
- Thanh lý, nhượng bán	(7.044.545.455)	(989.090.909)	-	(8.033.636.364)
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>-</b>	<b>1.554.894.000</b>	<b>761.362.677</b>	<b>2.316.256.677</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>				
Số dư đầu năm	1.749.189.157	1.852.247.367	726.964.299	4.328.400.823
- Khấu hao trong năm	309.384.755	58.764.883	19.781.820	387.931.458
- Thanh lý, nhượng bán	(2.058.573.912)	(356.118.250)	-	(2.414.692.162)
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>-</b>	<b>1.554.894.000</b>	<b>746.746.119</b>	<b>2.301.640.119</b>
<b>Giá trị còn lại</b>				
Tại ngày đầu năm	5.295.356.298	691.737.542	34.398.378	6.021.492.218
Tại ngày cuối năm	-	-	14.616.558	14.616.558

- Nguyên giá TSCĐ cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 2.217.347.586 VND

## 12. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

Tài sản cố định vô hình của Công ty tại thời điểm 31/12/2021 là Giá trị phần mềm và Website Công ty có tổng nguyên giá là 423.000.000 đồng, giá trị khấu hao lũy kế đến thời điểm 31/12/2021 là 423.000.000 đồng. Trong đó, khấu hao trong năm là 12.500.000 đồng, nguyên giá tài sản cố định vô hình cuối năm đã khấu hao hết vẫn còn sử dụng là 423.000.000 đồng.

## 13. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN

	31/12/2021 VND	01/01/2021 VND
- Chi phí công cụ, dụng cụ chờ phân bổ	-	81.010.087
- Chi phí bán hàng cho dự án CT10 - 11 Văn Phú, Hà Đông	7.336.844.946	7.336.844.946
- Các khoản khác	2.278.989	-
	<b>7.339.123.935</b>	<b>7.417.855.033</b>

**14. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH**

	01/01/2021		Trong năm		31/12/2021	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
<b>a) Vay ngắn hạn</b>						
- Vay ngắn hạn	1.050.000.000	1.050.000.000	10.842.192.375	6.633.000.000	5.259.192.375	5.259.192.375
+ Công ty Cổ phần Đầu tư MHD Vina	800.000.000	800.000.000	-	800.000.000	-	-
+ Ông Bùi Văn Phú (1)	250.000.000	250.000.000	7.769.257.225	5.833.000.000	2.186.257.225	2.186.257.225
+ Bà Trần Thị Thắm (2)	-	-	3.072.935.150	-	3.072.935.150	3.072.935.150
- Vay và nợ dài hạn đến hạn trả	-	-	11.673.670.000	-	11.673.670.000	11.673.670.000
+ Bà Bùi Thị Thu Thủy (3)	-	-	11.673.670.000	-	11.673.670.000	11.673.670.000
	<b>1.050.000.000</b>	<b>1.050.000.000</b>	<b>22.515.862.375</b>	<b>6.633.000.000</b>	<b>16.932.862.375</b>	<b>16.932.862.375</b>
<b>b) Vay dài hạn</b>						
- Vay dài hạn	26.613.888.111	26.613.888.111	-	6.546.778.000	20.067.110.111	20.067.110.111
+ Bà Bùi Thị Thu Thủy (3)	26.613.888.111	26.613.888.111	-	6.546.778.000	20.067.110.111	20.067.110.111
	<b>26.613.888.111</b>	<b>26.613.888.111</b>	<b>-</b>	<b>6.546.778.000</b>	<b>20.067.110.111</b>	<b>20.067.110.111</b>
Khoản đến hạn trả trong vòng 12 tháng	-	-	(11.673.670.000)	-	(11.673.670.000)	(11.673.670.000)
Khoản đến hạn trả sau 12 tháng	<b>26.613.888.111</b>	<b>26.613.888.111</b>			<b>8.393.440.111</b>	<b>8.393.440.111</b>

**Thông tin chi tiết liên quan đến các khoản vay ngắn hạn:**

- (1) Vay ngắn hạn của ông Bùi Văn Phú theo Hợp đồng tín dụng số 09/HĐ/2020/PVR ngày 14/09/2020 giữa Công ty Cổ phần Đầu tư PVR Hà Nội và Ông Bùi Văn Phú bao gồm các điều khoản chi tiết sau:
- + Mục đích vay: Phục vụ chi phí hoạt động sản xuất kinh doanh Công ty;
  - + Thời gian vay: 12 tháng đối với từng lần cho vay;
  - + Lãi suất cho vay: Theo lãi suất cho vay ngắn hạn của Ngân hàng thương mại tại từng thời điểm, lãi suất không thay đổi trong thời gian có hiệu lực hợp đồng;
  - + Phương thức bảo đảm: Tín chấp;
  - + Số dư nợ gốc tại thời điểm 31/12/2021 là 2.186.257.225 đồng.
- (2) Vay ngắn hạn của bà Trần Thị Thắm bao gồm các hợp đồng sau:
- (2.1) Hợp đồng tín dụng số 02/HĐ/2021/PVR ngày 15/03/2021 giữa Công ty Cổ phần Đầu tư PVR Hà Nội và Bà Trần Thị Thắm bao gồm các điều khoản chi tiết sau:
- + Mục đích vay: Phục vụ chi phí hoạt động sản xuất kinh doanh Công ty;
  - + Thời hạn vay: 12 tháng;
  - + Lãi suất cho vay: Theo lãi suất cho vay ngắn hạn của Ngân hàng thương mại tại từng thời điểm, lãi suất không thay đổi trong thời gian có hiệu lực hợp đồng;
  - + Phương thức bảo đảm: Tín chấp;
  - + Số dư nợ gốc tại thời điểm 31/12/2021 là 1.072.935.150 đồng.
- (2.2) Hợp đồng tín dụng số 03/HĐ/2021/PVR ngày 06/04/2021 giữa Công ty Cổ phần Đầu tư PVR Hà Nội và Bà Trần Thị Thắm bao gồm các điều khoản chi tiết sau:
- + Mục đích vay: Phục vụ chi phí hoạt động sản xuất kinh doanh Công ty;
  - + Thời hạn vay: 12 tháng;
  - + Lãi suất cho vay: Theo lãi suất cho vay ngắn hạn của Ngân hàng thương mại tại từng thời điểm, lãi suất không thay đổi trong thời gian có hiệu lực hợp đồng;
  - + Phương thức bảo đảm: Tín chấp;
  - + Số dư nợ gốc tại thời điểm 31/12/2021 là 2.000.000.000 đồng.

**Thông tin chi tiết liên quan đến các khoản vay dài hạn:**

- (3) Vay dài hạn của Bà Bùi Thị Thu Thủy bao gồm các hợp đồng dài hạn sau:
- (3.1) Hợp đồng tín dụng số 2611/HĐ/2018/PVR ngày 26/11/2018 và Phụ lục Hợp đồng số 169/PL/2020/PVR ngày 31/12/2020 giữa Công ty Cổ phần Đầu tư PVR Hà Nội và Bà Bùi Thị Thu Thủy bao gồm các điều khoản chi tiết sau:
- + Mục đích vay: Đền bù giải phóng mặt bằng đợt 3 - Dự án Khu du lịch cao cấp quốc tế Ba Vì;
  - + Thời hạn cho vay: 72 tháng kể từ ngày bên vay rút khoản đầu tiên và được ghi trên giấy nhận nợ;

- + Hình thức đảm bảo tiền vay: Toàn bộ Hồ sơ gốc liên quan đến giao dịch thỏa thuận/vấn bản nhận chuyển nhượng tài sản gắn liền với đất và nhận khoản lại quyền sử dụng đất thuộc phạm vi Dự án;
  - + Lãi suất cho vay: Theo lãi suất cho vay ngân hạn của Ngân hàng thương mại tại từng thời điểm;
  - + Số dư nợ gốc của Hợp đồng tín dụng tại thời điểm 31/12/2021 là 4.516.358.239 đồng; Khoản nợ này chưa đến hạn phải trả trong năm tới.
- (3.2) Hợp đồng tín dụng số 3010/HĐ/2018/PVR ngày 30/10/2018 và Phụ lục Hợp đồng số 168/PL/2020/PVR ngày 31/12/2020 giữa Công ty Cổ phần Đầu tư PVR Hà Nội và Bà Bùi Thị Thu Thủy bao gồm các điều khoản chi tiết sau:
- + Mục đích vay: Mua sắm Máy móc thiết bị để chuẩn bị phục vụ thi công Dự án Khu du lịch quốc tế cao cấp Ba Vi tại huyện Ba Vi, thành phố Hà Nội;
  - + Thời hạn cho vay: 72 tháng kể từ ngày bên vay rút khoản đầu tiên và được ghi trên giấy nhận nợ;
  - + Hình thức đảm bảo tiền vay: Tín chấp;
  - + Lãi suất cho vay: Theo lãi suất cho vay ngân hạn của Ngân hàng thương mại tại từng thời điểm;
  - + Số dư nợ gốc của Hợp đồng tín dụng tại thời điểm 31/12/2021 là 2.127.081.872 đồng; Khoản nợ này chưa đến hạn phải trả trong năm tới.
- (3.3) Hợp đồng tín dụng số 2201/HĐ/2019/PVR ngày 21/01/2019 giữa Công ty Cổ phần Đầu tư PVR Hà Nội và Bà Bùi Thị Thu Thủy bao gồm các điều khoản chi tiết sau:
- + Mục đích vay: Chi trả các chi phí phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty;
  - + Thời hạn cho vay: 36 tháng kể từ ngày bên vay rút khoản đầu tiên và được ghi trên giấy nhận nợ;
  - + Hình thức đảm bảo tiền vay: Tín chấp;
  - + Lãi suất cho vay: Theo lãi suất cho vay ngân hạn của Ngân hàng thương mại tại từng thời điểm;
  - + Số dư nợ gốc của Hợp đồng tín dụng tại thời điểm 31/12/2021 là 1.993.670.000 đồng; Trong đó số đến hạn trả trong 1 năm tới là 1.993.670.000 đồng.
- (3.4) Hợp đồng tín dụng số 1802/HĐ/2019/PVR ngày 18/02/2019 giữa Công ty Cổ phần Đầu tư PVR Hà Nội và Bà Bùi Thị Thu Thủy bao gồm các điều khoản chi tiết sau:
- + Mục đích vay: Mua sắm Máy móc thiết bị để chuẩn bị phục vụ thi công Dự án Khu du lịch quốc tế cao cấp Ba Vi tại huyện Ba Vi, thành phố Hà Nội;
  - + Thời hạn cho vay: 36 tháng kể từ ngày bên vay rút khoản đầu tiên và được ghi trên giấy nhận nợ;
  - + Hình thức đảm bảo tiền vay: Tín chấp;
  - + Lãi suất cho vay: Theo lãi suất cho vay ngân hạn của Ngân hàng thương mại tại từng thời điểm;
  - + Số dư nợ gốc của Hợp đồng tín dụng tại thời điểm 31/12/2021 là 2.340.000.000 đồng; Trong đó, số đến hạn trả trong 1 năm tới là 2.340.000.000 đồng.
- (3.5) Hợp đồng tín dụng số 0503/HĐ/2019/PVR ngày 05/03/2019 giữa Công ty Cổ phần Đầu tư PVR Hà Nội và Bà Bùi Thị Thu Thủy bao gồm các điều khoản chi tiết sau:
- + Mục đích vay: Mua sắm Máy móc thiết bị để chuẩn bị phục vụ thi công Dự án Khu du lịch quốc tế cao cấp Ba Vi tại huyện Ba Vi, thành phố Hà Nội;
  - + Thời hạn cho vay: 36 tháng kể từ ngày bên vay rút khoản đầu tiên và được ghi trên giấy nhận nợ;
  - + Hình thức đảm bảo tiền vay: Tín chấp;
  - + Lãi suất cho vay: Theo lãi suất cho vay ngân hạn của Ngân hàng thương mại tại từng thời điểm;
  - + Số dư nợ gốc của Hợp đồng tín dụng tại thời điểm 31/12/2021 là 4.000.000.000 đồng; Trong đó, số đến hạn trả trong 1 năm tới là 4.000.000.000 đồng.

(3.6) Hợp đồng tín dụng số 1507/HĐ/2019/PVR ngày 15/07/2019 giữa Công ty Cổ phần Đầu tư PVR Hà Nội và Bà Bùi Thị Thu Thủy bao gồm các điều khoản chi tiết sau:

- + Mục đích vay: Vay để trả nốt tiền mua sắm máy móc, thiết bị theo hợp đồng số 2202/2019/HĐ-TCMB/MBTB và 2102/2019/HĐ-TCID/MBTB để phục vụ thi công Dự án Khu du lịch quốc tế cao cấp Ba Vì tại huyện Ba Vì, thành phố Hà Nội;
  - + Thời hạn cho vay: 36 tháng kể từ ngày bên vay rút khoản đầu tiên và được ghi trên giấy nhận nợ;
  - + Hình thức đảm bảo tiền vay: Tín chấp;
  - + Lãi suất cho vay: Theo lãi suất cho vay ngắn hạn của Ngân hàng thương mại tại từng thời điểm;
  - + Số dư nợ gốc của Hợp đồng tín dụng tại thời điểm 31/12/2021 là 2.340.000.000 đồng; Trong đó, số đến hạn trả trong 1 năm tới là 2.340.000.000 đồng.
- (3.7) Hợp đồng tín dụng số 2510/HĐ/2019/PVR ngày 25/10/2019 giữa Công ty Cổ phần Đầu tư PVR Hà Nội và Bà Bùi Thị Thu Thủy bao gồm các điều khoản chi tiết sau:
- + Mục đích vay: Duy trì hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty;
  - + Thời hạn cho vay: 36 tháng kể từ ngày bên vay rút khoản đầu tiên và được ghi trên giấy nhận nợ;
  - + Hình thức đảm bảo tiền vay: Tín chấp;
  - + Lãi suất cho vay: Theo lãi suất cho vay ngắn hạn của Ngân hàng thương mại tại từng thời điểm;
  - + Số dư nợ gốc của Hợp đồng tín dụng tại thời điểm 31/12/2021 là 1.000.000.000 đồng; Trong đó, số đến hạn trả trong 1 năm tới là 1.000.000.000 đồng.

(3.8) Hợp đồng tín dụng số 01/HĐ/2020/PVR ngày 10/02/2020 giữa Công ty Cổ phần Đầu tư PVR Hà Nội và Bà Bùi Thị Thu Thủy bao gồm các điều khoản chi tiết sau:

- + Mục đích vay: Duy trì hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty;
- + Thời hạn cho vay: 36 tháng kể từ ngày bên vay rút khoản đầu tiên và được ghi trên giấy nhận nợ;
- + Hình thức đảm bảo tiền vay: Tín chấp;
- + Lãi suất cho vay: Theo lãi suất cho vay ngắn hạn của Ngân hàng thương mại tại từng thời điểm;
- + Số dư nợ gốc của Hợp đồng tín dụng tại thời điểm 31/12/2021 là 1.750.000.000 đồng; Khoản nợ này chưa đến hạn phải trả trong năm tới.

**c) Các khoản vay và nợ thuê tài chính đối với các bên liên quan**

	Mối quan hệ		31/12/2021		01/01/2021	
	Gốc	Lãi	Gốc	Lãi	Gốc	Lãi
Vay	VND	VND	VND	VND	VND	VND
- Ông Bùi Văn Phú	25.326.302.486	2.691.833.975	26.863.888.111	26.863.888.111	1.193.346.840	5.702.083
- Bà Trần Thị Thắm	2.186.257.225	113.336.867	247.982.038	-	-	-
- Bà Bùi Thị Thu Thủy	3.072.935.150	20.067.110.111	2.330.515.070	26.613.888.111	1.187.644.757	-
	<b>25.326.302.486</b>	<b>2.691.833.975</b>	<b>26.863.888.111</b>	<b>26.863.888.111</b>	<b>1.193.346.840</b>	<b>5.702.083</b>

**15. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

	31/12/2021		01/01/2021	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
<b>a) Phải trả người bán chi tiết theo nhà cung cấp có số dư lớn</b>				
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Sông Đà	14.432.195.203	14.432.195.203	14.432.195.203	14.432.195.203
- Công ty Cổ phần Thi công Cơ giới và Lắp máy Dầu khí	12.800.000.000	12.800.000.000	12.800.000.000	12.800.000.000
- Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú - Invest	10.000.000.000	10.000.000.000	10.000.000.000	10.000.000.000
- Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Hạ Tầng Đô thị UDIC - Công ty TNHH MTV	3.512.730.039	3.512.730.039	3.512.730.039	3.512.730.039
- Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú Building	1.785.974.407	1.785.974.407	1.785.974.407	1.785.974.407
- Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh NDP	4.800.000.000	4.800.000.000	4.800.000.000	4.800.000.000
- Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư và Xây dựng Hương Giang	428.806.000	428.806.000	428.806.000	428.806.000
- Phải trả các đối tượng khác	372.647.796	372.647.796	339.299.867	339.299.867
	<b>48.132.353.445</b>	<b>48.132.353.445</b>	<b>48.099.005.516</b>	<b>48.099.005.516</b>

**b) Số nợ quá hạn chưa thanh toán**

- Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Sông Đà	14.432.195.203	14.432.195.203	14.432.195.203	14.432.195.203
- Công ty Cổ phần Thi công Cơ giới và Lắp máy Dầu khí	12.800.000.000	12.800.000.000	12.800.000.000	12.800.000.000
- Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú - Invest	10.000.000.000	10.000.000.000	10.000.000.000	10.000.000.000
- Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Hạ Tầng Đô thị UDIC - Công ty TNHH MTV	3.512.730.039	3.512.730.039	3.512.730.039	3.512.730.039
- Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú Building	1.785.974.407	1.785.974.407	1.785.974.407	1.785.974.407
- Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh NDP	4.800.000.000	4.800.000.000	4.800.000.000	4.800.000.000
- Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư và Xây dựng Hương Giang	428.806.000	428.806.000	428.806.000	428.806.000
- Phải trả các đối tượng khác	339.299.867	339.299.867	339.299.867	339.299.867
	<b>48.099.005.516</b>	<b>48.099.005.516</b>	<b>48.099.005.516</b>	<b>48.099.005.516</b>

**16. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN**

	31/12/2021	01/01/2021
	VND	VND
- Khách hàng ứng trước mua căn hộ tại Dự án Văn Phú	256.613.468.331	256.613.468.331
- Công ty Cổ phần Giống Gia cầm Ba Vì trả trước tiền mua máy móc thanh lý	745.000.000	2.290.000.000
	<b>257.358.468.331</b>	<b>258.903.468.331</b>

**17. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỢ NHÀ NƯỚC**

	Số phải thu đầu năm	Số phải nộp đầu năm	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp trong năm	Số phải thu cuối năm	Số phải nộp cuối năm
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	1.077.699.583	-	-	-	1.077.699.583
- Thuế thu nhập cá nhân	-	-	160.201.232	160.201.232	-	-
- Các loại thuế khác	-	-	4.000.000	4.000.000	-	-
	-	<b>1.077.699.583</b>	<b>164.201.232</b>	<b>164.201.232</b>	-	<b>1.077.699.583</b>

Quyết toán thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các qui 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.



**18. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN**

	31/12/2021	01/01/2021
	VND	VND
- Chi phí lãi vay	3.445.667.908	2.072.351.117
- Chi phí đo vẽ bản đồ theo HĐ 05-2017 ngày 24/12/2017	1.104.927.273	1.104.927.273
- Chi phí phải trả khác	183.764.551	60.000.000
	<b>4.734.359.732</b>	<b>3.237.278.390</b>

**19. PHẢI TRẢ KHÁC NGẮN HẠN**

	31/12/2021	01/01/2021
	VND	VND
- Kinh phí công đoàn	13.525.856	13.525.856
- Bảo hiểm xã hội	-	25.170.388
- Bảo hiểm y tế	-	5.265.000
- Bảo hiểm thất nghiệp	-	2.340.000
- Nhận tiền góp vốn vào Dự án Văn Phú	1.396.406.026	1.396.406.026
- Phải trả cổ tức năm 2010 và năm 2011 cho một số cổ đông	18.488.920.850	18.488.920.850
- Phải trả Công ty Cổ phần Đầu tư Xây lắp Dầu khí Việt Nam về việc mua cổ phần của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây lắp Dầu khí Việt Nam (PVCI)	18.000.000.000	18.000.000.000
- Phải trả Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Bình An về việc kế thừa nghĩa vụ khi chuyển nhượng cổ phần với Công ty Cổ phần Khách sạn và Dịch vụ Đại Dương	105.872.468.579	105.872.468.579
- Phải trả Công ty Cổ phần Tập Đoàn Việt Long góp vốn Dự án CT10 -11 Văn Phú Hà Đông (i)	13.509.761.500	13.509.761.500
- Phải trả Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây lắp Dầu khí Sài Gòn góp vốn Dự án CT10 -11 Văn Phú Hà Đông (ii)	27.300.000.000	27.300.000.000
- Các khoản phải trả phải nộp khác	2.296.964.233	2.296.964.233
	<b>186.878.047.044</b>	<b>186.910.822.432</b>

(i): Theo Hợp đồng số 22/2011/HTĐT/PVR\_VL ngày 04/07/2011 giữa Công ty Cổ phần Đầu tư PVR Hà Nội và Công ty Cổ phần Tập đoàn Việt Long về việc Hợp tác Đầu tư thực hiện Dự án Văn Phú Hà Đông với các nội dung chính sau:

- Tổng mức đầu tư Dự án là: 1.439.185.242.000 đồng;
- Công ty Cổ phần Tập đoàn Việt Long góp 10%;
- Công ty Cổ phần Tập đoàn Việt Long được hưởng kết quả kinh doanh và chịu rủi ro tương ứng với 10% Doanh thu từ kinh doanh sản phẩm của Dự án sau khi trừ đi thuế theo quy định của Nhà nước, phí, lệ phí làm thủ tục đăng ký kinh doanh cho người mua, 2% phí bảo trì, bảo dưỡng và khoảng 2% phí bán hàng;
- Tính đến thời điểm 31/12/2020 Công ty Cổ phần Đầu tư PVR Hà Nội đã nhận được khoản vốn góp thực hiện Dự án từ Công ty Cổ phần Tập đoàn Việt Long là: 13.509.761.500 đồng. Hiện tại dự án đang tạm dừng triển khai do Công ty Cổ phần Đầu tư PVR Hà Nội đang tiếp tục tìm kiếm đối tác để góp vốn triển khai dự án.

(ii): Theo Hợp đồng 17/VP/HTĐT/PVR\_PVC.SG ngày 01/04/2011 giữa Công ty Cổ phần Đầu tư PVR Hà Nội và Công ty Cổ phần Đầu tư & Xây lắp Dầu khí Sài Gòn về việc hợp tác đầu tư thực hiện Dự án Văn Phú Hà Đông với các

- Tổng mức đầu tư Dự án là: 1.439.185.242.000 đồng;
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây lắp Dầu khí Sài Gòn góp 19,5%;
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây lắp Dầu khí Sài Gòn được hưởng kết quả kinh doanh và chịu rủi ro tương ứng với 19,5% Doanh thu từ kinh doanh sản phẩm của Dự án sau khi trừ đi thuế theo quy định của Nhà nước, phí, lệ phí làm thủ tục đăng ký kinh doanh cho người mua, 2% phí bảo trì, bảo dưỡng và khoảng 2% phí bán hàng;
- Tính đến thời điểm 31/12/2020 Công ty Cổ phần Đầu tư PVR đã nhận được khoản vốn góp thực hiện Dự án từ Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây lắp Dầu khí Sài Gòn là: 27.300.000.000 đồng. Hiện tại dự án đang tạm dừng triển khai do Công ty Cổ phần Đầu tư PVR Hà Nội đang tiếp tục tìm kiếm đối tác để góp vốn triển khai dự án.

20 . VỐN CHỦ SỞ HỮU

a) Bảng đối chiếu biến động vốn chủ sở hữu

	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận chưa phân phối	Cộng		
Số dư đầu năm trước	531.009.130.000	11.788.944.000	(10.507.397.490)	4.378.477.974	10.687.396.552	(72.295.021.754)	475.061.529.282		
Lỗ trong năm trước	-	-	-	-	-	(5.991.651.668)	(5.991.651.668)		
Số dư cuối năm trước	531.009.130.000	11.788.944.000	(10.507.397.490)	4.378.477.974	10.687.396.552	(78.286.673.422)	469.069.877.614		
Số dư đầu năm nay	531.009.130.000	11.788.944.000	(10.507.397.490)	4.378.477.974	10.687.396.552	(78.286.673.422)	469.069.877.614		
Lãi trong năm nay	-	-	-	-	-	1.719.742.964	1.719.742.964		
Số dư cuối năm nay	531.009.130.000	11.788.944.000	(10.507.397.490)	4.378.477.974	10.687.396.552	(76.566.930.458)	470.789.620.578		

**b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu**

	Cuối năm	Tỷ lệ	Đầu năm	Tỷ lệ
	VND	%	VND	%
- Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại Dương	44.600.000.000	8,40%	50.427.000.000	9,50%
- Công ty TNHH VNT	21.519.800.000	4,05%	81.519.800.000	15,35%
- Công ty Cổ phần quản lý quỹ PVI	43.500.000.000	8,19%	43.500.000.000	8,19%
- Ngân hàng TM TNHH MTV Dầu khí	30.000.000.000	5,65%	30.000.000.000	5,65%
- Ông Trần Trường Giang	-	0,00%	27.148.200.000	5,11%
- Công ty TNHH MHD Golf	27.059.000.000	5,10%	27.059.000.000	5,10%
- Ông Bùi Văn Phú	27.155.200.000	5,11%	7.000.000	0,00%
- Bà Bùi Thị Thu Thủy	28.080.000.000	5,29%	28.080.000.000	5,29%
- Bà Trần Thị Thắm	124.830.000.000	23,51%	124.830.000.000	23,51%
- Cổ đông khác	172.323.130.000	32,45%	106.496.130.000	20,05%
- Cổ phiếu quỹ	11.942.000.000	2,25%	11.942.000.000	2,25%
	<b>531.009.130.000</b>	<b>100,00%</b>	<b>531.009.130.000</b>	<b>100,00%</b>

**c) Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận**

	Năm 2021	Năm 2020
	VND	VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
- Vốn góp đầu năm	531.009.130.000	531.009.130.000
- Vốn góp cuối năm	531.009.130.000	531.009.130.000

**d) Cổ phiếu**

	31/12/2021	01/01/2021
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	53.100.913	53.100.913
Số lượng cổ phiếu đã phát hành và góp vốn đầy đủ	53.100.913	53.100.913
- Cổ phiếu phổ thông	53.100.913	53.100.913
Số lượng cổ phiếu được mua lại	1.194.200	1.194.200
- Cổ phiếu phổ thông	1.194.200	1.194.200
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	51.906.713	51.906.713
- Cổ phiếu phổ thông	51.906.713	51.906.713
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành:	10.000	10.000

**e) Các quỹ của Công ty**

	31/12/2021	01/01/2021
	VND	VND
- Quỹ đầu tư phát triển	10.687.396.552	10.687.396.552
- Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	4.378.477.974	4.378.477.974
	<b>15.065.874.526</b>	<b>15.065.874.526</b>

**21. TỔNG DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ**

	Năm 2021	Năm 2020
	VND	VND
Doanh thu bán hàng	7.121.391.800	-
Doanh thu cung cấp dịch vụ	-	393.000.000
	<b>7.121.391.800</b>	<b>393.000.000</b>

## 22. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Năm 2021	Năm 2020
	VND	VND
Giá vốn của hàng hóa đã bán	5.859.373.000	-
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	-	520.810.570
	<b>5.859.373.000</b>	<b>520.810.570</b>

## 23. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Năm 2021	Năm 2020
	VND	VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	30.840.955	44.340.592
	<b>30.840.955</b>	<b>44.340.592</b>

## 24. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Năm 2021	Năm 2020
	VND	VND
Lãi tiền vay	2.698.133.975	1.972.678.767
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh và tổn thất đầu tư	(4.793.680.000)	778.481.326
	<b>(2.095.546.025)</b>	<b>2.751.160.093</b>

## 25. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Năm 2021	Năm 2020
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	7.687.000	491.775
Chi phí nhân công	1.103.610.000	1.682.264.351
Chi phí khấu hao tài sản cố định	32.281.820	564.637.704
Chi phí dịch vụ mua ngoài	185.379.701	468.154.286
Chi phí khác bằng tiền	194.476.752	445.369.518
	<b>1,523.435.273</b>	<b>3.160.917.634</b>

## 26. THU NHẬP KHÁC

	Năm 2021	Năm 2020
	VND	VND
Thu nhập từ nhượng bán, thanh lý tài sản cố định	290.146.707	-
Thu nhập khác	32.775.388	4.338.700
	<b>322.922.095</b>	<b>4.338.700</b>

## 27. CHI PHÍ KHÁC

	Năm 2021	Năm 2020
	VND	VND
Chi phí khấu hao TSCĐ không tham gia sản xuất kinh doanh	368.149.638	-
Các khoản bị phạt	-	442.663
Chi phí khác	100.000.000	-
	<b>468.149.638</b>	<b>442.663</b>

## 28. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Năm 2021	Năm 2020
	VND	VND
<b>Thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh</b>		
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế TNDN	1.719.742.964	(5.991.651.668)
Các khoản điều chỉnh tăng	1.655.634.163	1.973.121.430
- Chi phí lãi vay không tính vào chi phí được trừ	1.187.484.525	1.972.678.767
- Chi phí khấu hao TSCĐ không tham gia sản xuất kinh doanh trong năm	368.149.638	-
- Chi phí không được trừ	100.000.000	-
- Chi phí phạt chậm nộp thuế	-	442.663
Các khoản điều chỉnh giảm	(3.375.377.127)	-
- Chuyển lỗ các năm trước	(3.375.377.127)	-
Thu nhập chịu thuế TNDN	-	-
<b>Chi phí thuế TNDN hiện hành (thuế suất 20%)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Thuế TNDN phải nộp đầu năm	1.077.699.583	1.077.699.583
Thuế TNDN đã nộp trong năm	-	-
<b>Thuế TNDN phải nộp cuối năm từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>1.077.699.583</b>	<b>1.077.699.583</b>

## 29. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

Việc tính toán lãi cơ bản trên cổ phiếu có thể phân phối cho các cổ đông sở hữu cổ phần phổ thông của Công ty được thực hiện dựa trên các số liệu sau:

	Năm 2021	Năm 2020
	VND	VND
Lợi nhuận thuần sau thuế	1.719.742.964	(5.991.651.668)
Lợi nhuận phân bổ cho cổ phiếu phổ thông	1.719.742.964	(5.991.651.668)
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	51.906.713	51.906.713
<b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>	<b>33</b>	<b>(115)</b>

Công ty chưa có dự tính trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi và Quỹ khen thưởng Ban điều hành trên Lợi nhuận sau thuế tại các thời điểm lập Báo cáo tài chính.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, Công ty không có các cổ phiếu có tiềm năng suy giảm lãi trên cổ phiếu.

**30. CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ**

	Năm 2021	Năm 2020
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	7.687.000	11.736.559
Chi phí nhân công	1.145.890.000	1.834.071.501
Chi phí khấu hao tài sản cố định	32.281.820	1.074.203.490
Chi phí dịch vụ mua ngoài	185.379.701	498.154.286
Chi phí khác bằng tiền	194.476.752	415.369.518
	<b>1.565.715.273</b>	<b>3.833.535.354</b>

**31. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH**

Các loại công cụ tài chính của Công ty bao gồm:

	Giá trị sổ kế toán			
	31/12/2021		01/01/2021	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
<b>Tài sản tài chính</b>				
Tiền và các khoản tương đương tiền	1.569.466.405	-	1.488.098.631	-
Phải thu khách hàng, phải thu khác	15.004.852.499	(13.478.240.000)	14.163.312.775	(13.478.240.000)
Đầu tư ngắn hạn	5.427.075.622	(2.903.235.622)	5.427.075.622	(4.126.915.622)
Đầu tư dài hạn	17.100.000.000	(153.000.000)	17.100.000.000	(3.723.000.000)
	<b>39.101.394.526</b>	<b>(16.534.475.622)</b>	<b>38.178.487.028</b>	<b>(21.328.155.622)</b>

	Giá trị sổ kế toán	
	31/12/2021	01/01/2021
	VND	VND
<b>Nợ phải trả tài chính</b>		
Vay và nợ	25.326.302.486	27.663.888.111
Phải trả người bán, phải trả khác	235.010.400.489	235.009.827.948
Chi phí phải trả	4.734.359.732	3.237.278.390
	<b>265.071.062.707</b>	<b>265.910.994.449</b>

Tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính chưa được đánh giá lại theo giá trị hợp lý tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm do Thông tư số 210/2009/TT-BTC và các quy định hiện hành yêu cầu trình bày Báo cáo tài chính và thuyết minh thông tin đối với công cụ tài chính nhưng không đưa ra các hướng dẫn tương đương cho việc đánh giá và ghi nhận giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính, ngoại trừ các khoản trích lập dự phòng nợ phải thu khó đòi và dự phòng giảm giá các khoản đầu tư chứng khoán đã được nêu chi tiết tại các Thuyết minh liên quan.

**Quản lý rủi ro tài chính**

Rủi ro tài chính của Công ty bao gồm rủi ro thị trường, rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản. Công ty đã xây dựng hệ thống kiểm soát nhằm đảm bảo sự cân bằng ở mức hợp lý giữa chi phí rủi ro phát sinh và chi phí quản lý rủi ro. Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm theo dõi quy trình quản lý rủi ro để đảm bảo sự cân bằng hợp lý giữa rủi ro và kiểm soát rủi ro.

**Rủi ro thị trường**

Hoạt động kinh doanh của Công ty sẽ chủ yếu chịu rủi ro khi có sự thay đổi về giá và lãi suất.

**Rủi ro về giá:**

Công ty chịu rủi ro về giá của các công cụ vốn phát sinh từ các khoản đầu tư cổ phiếu ngắn hạn và dài hạn do tính không chắc chắn về giá tương lai của cổ phiếu đầu tư. Các khoản đầu tư cổ phiếu dài hạn được nắm giữ với mục đích chiến lược lâu dài, tại thời điểm kết thúc kỳ kế toán năm Công ty chưa có kế hoạch bán các khoản đầu tư này.

	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Cộng
	VND	VND	VND	VND
<b>Tại ngày 31/12/2021</b>				
Đầu tư ngắn hạn	2.523.840.000	-	-	2.523.840.000
Đầu tư dài hạn	-	16.947.000.000	-	16.947.000.000
	<b>2.523.840.000</b>	<b>16.947.000.000</b>	<b>-</b>	<b>19.470.840.000</b>
<b>Tại ngày 01/01/2021</b>				
Đầu tư ngắn hạn	1.300.160.000	-	-	1.300.160.000
Đầu tư dài hạn	-	13.377.000.000	-	13.377.000.000
	<b>1.300.160.000</b>	<b>13.377.000.000</b>	<b>-</b>	<b>14.677.160.000</b>

**Rủi ro về lãi suất:**

Công ty chịu rủi ro về lãi suất do giá trị hợp lý của các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của lãi suất thị trường khi Công ty có phát sinh các khoản tiền gửi có hoặc không có kỳ hạn, các khoản vay và nợ chịu lãi suất thả nổi. Công ty quản lý rủi ro lãi suất bằng cách phân tích tình hình cạnh tranh trên thị trường để có được các lãi suất có lợi cho mục đích của Công ty.

**Rủi ro tín dụng**

Rủi ro tín dụng là rủi ro mà một bên tham gia trong một công cụ tài chính hoặc hợp đồng không có khả năng thực hiện được nghĩa vụ của mình dẫn đến tổn thất về tài chính cho Công ty. Công ty có các rủi ro tín dụng từ hoạt động sản xuất kinh doanh (chủ yếu đối với các khoản phải thu khách hàng) và hoạt động tài chính (bao gồm tiền gửi ngân hàng, cho vay và các công cụ tài chính khác).

	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Cộng
	VND	VND	VND	VND
<b>Tại ngày 31/12/2021</b>				
Tiền và các khoản tương đương tiền	1.569.466.405	-	-	1.569.466.405
Phải thu khách hàng, phải thu khác	1.526.612.499	-	-	1.526.612.499
	<b>3.096.078.904</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>3.096.078.904</b>
<b>Tại ngày 01/01/2021</b>				
Tiền và các khoản tương đương tiền	1.488.098.631	-	-	1.488.098.631
Phải thu khách hàng, phải thu khác	685.072.775	-	-	685.072.775
	<b>2.173.171.406</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>2.173.171.406</b>

**Rủi ro thanh khoản**

Rủi ro thanh khoản là rủi ro Công ty gặp khó khăn khi thực hiện các nghĩa vụ tài chính do thiếu vốn. Rủi ro thanh khoản của Công ty chủ yếu phát sinh từ việc các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính có các thời điểm đáo hạn khác nhau.

501  
CỔ  
CỔ  
ĐÀ  
P  
LÀ  
XU

Thời hạn thanh toán của các khoản nợ phải trả tài chính dựa trên các khoản thanh toán dự kiến theo hợp đồng (trên cơ sở dòng tiền của các khoản gốc) như sau:

	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Cộng
<b>Tại ngày 31/12/2021</b>	VND	VND	VND	VND
Vay và nợ	16.932.862.375	8.393.440.111	-	25.326.302.486
Phải trả người bán, phải trả khác	235.010.400.489	-	-	235.010.400.489
Chi phí phải trả	4.734.359.732	-	-	4.734.359.732
	<b>256.677.622.596</b>	<b>8.393.440.111</b>	<b>-</b>	<b>265.071.062.707</b>
<b>Tại ngày 01/01/2021</b>				
Vay và nợ	1.050.000.000	26.613.888.111	-	27.663.888.111
Phải trả người bán, phải trả khác	235.009.827.948	-	-	235.009.827.948
Chi phí phải trả	3.237.278.390	-	-	3.237.278.390
	<b>239.297.106.338</b>	<b>26.613.888.111</b>	<b>-</b>	<b>265.910.994.449</b>

Công ty cho rằng mức độ tập trung rủi ro đối với việc trả nợ là có thể kiểm soát được. Công ty có khả năng thanh toán các khoản nợ đến hạn từ dòng tiền từ hoạt động kinh doanh và tiền thu từ các tài sản tài chính đáo hạn.

### 32. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LƯU CHUYÊN TIỀN TỆ RIÊNG

a) Các khoản tiền và tương đương tiền do Công ty nắm giữ nhưng không được sử dụng

	Năm 2021	Năm 2020
	VND	VND
Các khoản tiền và tương đương tiền do Công ty nắm giữ nhưng không được sử dụng (Chi tiết tại thuyết minh số 03)	1.425.314.203	1.394.756.955

b) Số tiền đi vay thực thu trong năm

Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường;	10.842.192.375	2.070.000.000
--	----------------	---------------

c) Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm

Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường;	13.179.778.000	3.200.000.000
Tiền trả nợ gốc vay qua bù trừ công nợ;	-	35.991.179.561

### 33. NHỮNG SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC NĂM TÀI CHÍNH

Không có sự kiện trọng yếu nào xảy ra sau ngày kết thúc năm tài chính đòi hỏi phải được điều chỉnh hay công bố trên Báo cáo tài chính này.



### 34. NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Thù lao của Hội đồng Quản trị, Ban kiểm soát và tiền lương, thưởng của Tổng Giám đốc và người quản lý khác:

	Chức vụ	Năm 2021	Năm 2020
		VND	VND
<b>Thù lao thành viên Hội đồng Quản trị</b>			
- Bùi Văn Phú	Chủ tịch HĐQT	270.000.000	328.158.000
- Đỗ Duy Điền	Phó chủ tịch HĐQT	75.000.000	113.000.000
- Trần Ngọc Bấy	Thành viên HĐQT	75.000.000	116.756.000
- Khúc Thị Thanh Huyền	Thành viên HĐQT (Miễn nhiệm ngày 11 tháng 07 năm 2020)	-	129.733.000
- Phạm Quỳnh Ly	Thành viên HĐQT (Miễn nhiệm ngày 18 tháng 09 năm 2020)	-	71.158.000
		<b>420.000.000</b>	<b>758.805.000</b>
<b>Thù lao thành viên Ban kiểm soát</b>			
- Khúc Thị Thanh Trâm	Trưởng ban kiểm soát	75.000.000	109.948.000
- Phạm Thu Thảo My	Thành viên kiểm soát	36.000.000	66.693.000
- Phạm Văn Quyết	Thành viên kiểm soát	54.000.000	54.000.000
- Lê Thị Thanh Thủy	Thành viên kiểm soát (Miễn nhiệm ngày 08 tháng 07 năm 2020)	-	68.658.000
		<b>165.000.000</b>	<b>299.299.000</b>
<b>Tiền lương của Tổng Giám đốc</b>			
- Đỗ Duy Điền	Tổng Giám đốc	194.880.000	202.296.500
		<b>194.880.000</b>	<b>202.296.500</b>

### 35. SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020 đã được Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC kiểm toán.

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Hà Nội, ngày 11 tháng 03 năm 2022

Tổng Giám đốc





Đỗ Duy Điền

Khúc Thị Thanh Huyền

Khúc Thị Thanh Huyền