



# 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

# 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

## 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	6
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	9
5.	Tình hình tài chính	10
6.	Cơ cấu cổ đông, thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu	11
<b>III.</b>	<b>Báo cáo và đánh giá của Ban giám đốc</b>	<b>12</b>
1.	Đánh giá kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh	12
2.	Tình hình tài chính	12
3.	Những cải tiến về cơ cấu, tổ chức, chính sách, quản lý	13
4.	Kế hoạch phát triển trong tương lai	13
5.	Giải trình của Ban giám đốc đối với ý kiến của kiểm toán	15
<b>IV.</b>	<b>Đánh giá của Hội đồng quản trị về hoạt động của công ty</b>	<b>17</b>
1.	Đánh giá của Hội đồng quản trị về các mặt hoạt động của công ty	17
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	18
<b>V.</b>	<b>Quản trị công ty</b>	<b>19</b>
1.	Hội đồng quản trị	19
2.	Ban kiểm soát	27
3.	Các giao dịch, thù lao và các khoản lợi ích của HĐQT, BGD và BKS	32
<b>VI.</b>	<b>Báo cáo tài chính được kiểm toán</b>	<b>32</b>



## BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN

Công ty Cổ phần Đầu tư PVR Hà Nội

Năm 2018

### 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: 527.181.611.748 đồng
- Địa chỉ trụ sở chính: Số 143 ngõ 85 Phố Hạ Đình, Phường Thanh Xuân Trung, Quận Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội
- Số điện thoại: 0914919699
- Website: www.pvr.vn
- Mã cổ phiếu: PVR

#### 2. Quá trình hình thành và phát triển:

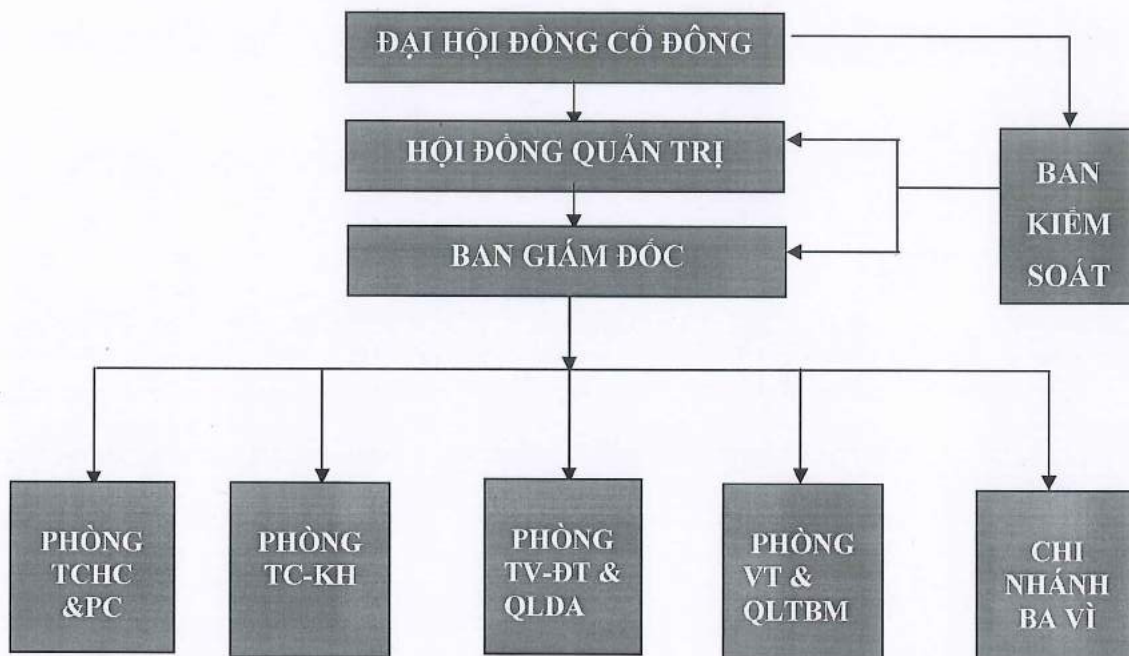
- Trước những yêu cầu của thực tế khách quan, phù hợp với định hướng phát triển đa ngành đa nghề, Tập đoàn Dầu khí Quốc gia Việt Nam đã xác định cần có một đơn vị chuyên nghiệp của ngành Dầu khí đảm nhận lĩnh vực kinh doanh bất động sản; kinh doanh các dịch vụ cao cấp như sân Golf, resort, khu vui chơi 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 Tân Viên với mục tiêu chính là phát triển dự án Hồ Suối Hai, Tân 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 Tản 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.
3. **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.

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

CƠ CẤU TỔ CHỨC CỦA CÔNG TY



5. Định hướng phát triển

5.1 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 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.

5.2 Chiến lược phát triển trung hạn (giai đoạn 2015 đến 2020):

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

Đây là lĩnh vực chính của Công ty giai đoạn 2015 - 2020, 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 tăng 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.

### 5.3 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.

### 6. 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 2015 đến 2020 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. 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

Việc triển khai thực hiện các chỉ tiêu kinh tế năm 2018 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.

- 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:
  - + Hiện nay 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 31/12/2018 là 692 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.
  - + 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 2018

Đơn vị: Tỷ đồng

STT	Chỉ tiêu	Thực hiện 2017	Kế hoạch 2018	Thực hiện 2018
1	Doanh thu	48	2.5	
2	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	(6,7)	(9.5)	(5,2)

## 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/Hộ chiếu : 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
    - 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 13/07/2017**

- 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 6, xã Yên Mỹ, Thanh Trì, Hà Nội



- Số CMTND/Hộ chiếu : 011876717 cấp ngày 15/03/2005 do CA Hà Nội cấp
- 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 – T4/2016: 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 CP Đầu tư PVR Hà Nội)
  - Tháng 11/2016 – Tháng 7/2017: Phó Tổng Giám đốc Công ty CP Kinh doanh Dịch vụ cao cấp Dầu khí Việt Nam (Nay là Công ty CP Đầu tư PVR Hà Nội)
  - Tháng 7/2017 – nay: Kế toán trưởng – Công ty CP Đầu tư PVR Hà Nội
- Chức vụ đang nắm giữ ở các tổ chức khác: Không
- 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 : 2.539.400 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 31/12/2018)

Loại lao động	Số lượng	Tỷ lệ (%)
<b>Theo trình độ học vấn</b>		
- Trên đại học	1	3,4
- Đại học	11	37,9
- Cao đẳng, trung cấp	5	17,2
- Lao động phổ thông	12	41,4

Tổng số	29	100
<b>Phân theo tính chất hợp đồng lao động</b>		
- Hợp đồng không xác định thời hạn	23	79,3
- Hợp đồng xác định thời hạn	0	0
- Hợp đồng thử việc	6	20,7
<b>Tổng số</b>	<b>29</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:

+ Hiện nay 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 31/12/2018 là 692 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.

+ 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.

#### 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 Vi):

+ 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 Vi

+ 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 Tân Viên (nay đổi tên thành Dự án Khu du lịch quốc tế cao cấp Ba Vi) 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.

### 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 2018 đã được ĐHĐCĐ 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 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 năm 2018.

Đối với khoản góp vốn vào Công ty cổ phần Khách sạn Lam Kinh (Công ty Lam Kinh), PVR đã tích cực gửi văn bản yêu cầu Công ty Lam Kinh cung cấp bộ Báo cáo tài chính tại thời điểm 31/12/2018 nhưng không nhận được phản hồi dẫn đến việc Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC có ý kiến không thu thập được Báo cáo tài chính của Công ty này làm cơ sở trích lập dự phòng giảm giá 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 năm 2018.

## 5. Tình hình tài chính

### 5.1 Tình hình tài chính:

Chỉ tiêu	Năm 2017 (đồng)	Năm 2018 (đồng)	Tăng/Giảm
Tổng giá trị tài sản	980.498.798.479	1.026.910.491.110	4,73%
Doanh thu thuần	48.050.380.298		
Lợi nhuận từ hữ kinh doanh	(5.309.981.927)	(5.183.482.854)	-1,81%
Lợi nhuận khác	156.000.000	(63.761.605)	-140,87%
Lợi nhuận trước thuế	(5.153.981.927)	(5.247.244.459)	-1,81%
Lợi nhuận sau thuế	(6.711.961.211)	(5.247.244.459)	-21,82%
Tỷ lệ lợi nhuận trả cổ tức	(129)	(101)	-21,71%

### 5.2 Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu

Chỉ tiêu	2017	2018	Ghi chú
Chỉ tiêu về khả năng thanh toán			



+ Hệ số thanh toán ngắn hạn: TSLĐ/Nợ ngắn hạn	1.46	1,45	
+ Hệ số thanh toán nhanh:			
Tiền tương đương tiền+ĐTTTCNH+PTNH/NNH	0.09	0,06	
<b>Chỉ tiêu về cơ cấu vốn</b>			
+ Hệ số nợ /Tổng tài sản	0.51	0.54	
+ Hệ số nợ /Vốn chủ sở hữu	0.94	1.04	
<b>Chỉ tiêu về năng lực hoạt động</b>			
+ Vòng quay hàng tồn kho: Giá vốn/HTKbq		-	
+Doanh thu thuần/Tổng tài sản		-	
<b>Chỉ tiêu về khả năng sinh lời</b>			
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần		-	
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu	-0.01	-0.01	
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản	-0.01	-0.01	
+ Hệ số Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/Doanh thu thuần	-0.11		

## 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 22/06/2018

Stt	Phân loại	Số lượng cổ đông	Số cổ phần	Giá trị (đồng)	Tỷ trọng (%)
<b>1</b>	<b>Trong nước</b>	<b>5.144</b>	<b>51.840.148</b>	<b>518.401.480.000</b>	<b>97,62</b>
-	<i>Tổ chức</i>	25	25.579.611	255.796.110.000	48,17
-	<i>Cá nhân</i>	5.119	26.260.537	262.605.370.000	49,45
<b>2</b>	<b>Nước ngoài</b>	<b>4</b>	<b>66.565</b>	<b>665.650.000</b>	<b>0,13</b>
-	<i>Tổ chức</i>	1	26.500	265.000.000	0,05
-	<i>Cá nhân</i>	3	40.065	400.650.000	0,08

3	Cổ phiếu quỹ	1	1.194.200	11.942.000.000	2,25
Tổng cộng		5.166	53.100.913	531.009.130.000	100

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

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

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

Trong năm 2018 Công ty không đạt chỉ tiêu kế hoạch đã được ĐHCĐ/HĐQT phê duyệt; Doanh thu của Công ty năm 2018 không đạt so với năm 2017 vì Dự án CT10-11 Văn Phú đang tạm dừng thi công ; Lợi nhuận trước thuế lỗ 5,2 tỷ đồng. Việc lợi nhuận không đạt chỉ tiêu KH SXKD năm 2018 chủ yếu là phát sinh các chi phí quản lý bao gồm tiền Lương và các chi phí quản lý khác phục vụ SXKD của Công ty.

#### 2. Tình hình tài chính

##### Giá trị số sách

Đơn vị: đồng

STT	Khoản mục	Tại ngày 31/12/2017	Tại ngày 31/12/2018	Tăng/giảm
1	<b>Tổng tài sản</b>	<b>980.498.798.479</b>	<b>1.026.910.491.110</b>	4,73%
1.1	Tài sản ngắn hạn	729.712.440.896	728.330.038.080	-0,19%
1.2	Tài sản dài hạn	250.786.357.583	298.580.453.030	19,06%
2	<b>Tổng nguồn vốn</b>	<b>980.498.798.479</b>	<b>1.026.910.491.110</b>	4,73%
2.1	Nợ phải trả	499.371.763.007	551.030.700.097	10,34%
2.2	Vốn chủ sở hữu	481.127.035.472	475.879.791.013	-1,09%

(Nguồn: Báo cáo tài chính đã kiểm toán năm 2017, 2018)



**Các chỉ số tài chính chủ yếu**

TT	Chỉ tiêu	ĐVT	2016	2017	2018
<b>1</b>	<b>Chỉ tiêu về khả năng thanh toán</b>				
1.1	Hệ số thanh toán ngắn hạn	Lần	1.46	1.46	1.45
1.2	Hệ số thanh toán nhanh	Lần	0.10	0,08	0.07
<b>2</b>	<b>Chỉ tiêu về cơ cấu vốn</b>				
2.1	Nợ phải trả/Tổng tài sản	%	51	51	54
2.2	Nợ phải trả/Vốn chủ sở hữu	%	104	103,8	115,8
<b>3</b>	<b>Chỉ tiêu về khả năng sinh lời</b>				
3.1	Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu	%	-0.02	-0,01	-0,01
3.2	Lợi nhuận sau thuế/ Tổng tài sản	%	-0.01	-0.006	-0.005

(Nguồn: Báo cáo tài chính đã kiểm toán năm 2016, 2017, 2018)

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

**4. Kế hoạch phát triển trong tương lai**

Năm 2019 là năm kinh tế nền kinh tế được dự báo tiếp tục có những diễn biến bất thường, 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 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 2019:**

Đơn vị: tỷ đồng

Stt	Chỉ tiêu kinh tế	KH năm 2018	TH năm 2018	KH năm 2019	Ghi chú
1	Doanh thu	2,5		2,5	
2	Lợi nhuận TT	(9,5)	(5,24)	(7,57)	
3	Tổng Quỹ lương	6,0	4,5	6,0	

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 2019, Công ty PVR sẽ tiếp tục tìm khách hàng để bán nốt các căn hộ còn lại tại Dự án hoặc thế chấp, bán toàn bộ Dự án để tập trung nguồn vốn thực hiện 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) tránh trường hợp Dự án bị thu hồi Dự án đã được cấp Giấy chứng nhận đầu tư quá lâu (kế hoạch thực hiện dự án cụ thể, chi tiết sẽ do Hội đồng quản trị trình ĐHĐCĐ thường niên năm 2019 quyết định)

**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):**

- Căn cứ văn bản số 5572/GM-QHKT ngày 23/08/2017 của Sở Quy hoạch – Kiến trúc Hà Nội về việc tình hình triển khai lập quy hoạch của Công ty PVR tại Khu vực Hồ Suối Hai (Dự án Khu du lịch quốc tế cao cấp Tản Viên);
- Căn cứ văn bản số 5694/GM-QHKT ngày 28/08/2017 của Sở Quy hoạch – Kiến trúc Hà Nội về việc Giấy mời về tình hình triển khai lập quy hoạch của Công ty CP Kinh doanh Dịch vụ cao cấp Dầu khí Việt Nam tại Khu vực Hồ Suối Hai, huyện Ba Vì (Dự án Khu du lịch quốc tế cao cấp Tản Viên);
- Căn cứ văn bản số 5293/KH&ĐT-NNS ngày 25/08/2017 của Sở Kế hoạch Đầu tư Hà Nội về việc Triển khai dự án Khu du lịch quốc tế cao cấp Tản Viên;
- Căn cứ văn bản số 609/HĐND-KTNS ngày 13/11/2017 của Hội đồng nhân dân Thành phố Hà Nội về việc triển khai kế hoạch giám sát của Thường trực HĐND Thành phố tại huyện Ba Vì;
- Căn cứ văn bản số 8222/QHKT-KHTH ngày 28/11/2017 của Sở Quy hoạch – Kiến trúc Hà Nội về việc Đôn đốc lập Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu du lịch quốc tế cao cấp Tản Viên, huyện Ba Vì, Hà Nội;
- Căn cứ văn bản số 8831/QHKT-KHTH ngày 25/12/2017 của Sở Quy hoạch - Kiến trúc Hà Nội về việc Đôn đốc lập Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu du lịch quốc tế cao cấp Tản Viên, tỷ lệ 1/500 tại huyện Ba Vì, Hà Nội (lần 2);
- Căn cứ văn bản số 149/UBND-ĐT ngày 12/01/2018 của UBND Thành phố Hà Nội về việc triển khai thực hiện các kiến nghị của Đoàn Giám sát của Thường trực Hội đồng nhân dân Thành phố về việc chậm triển khai Dự án tại huyện Ba Vì.
- Căn cứ văn bản số 998/QHKT-P2 ngày 13/02/2018 của Sở Quy hoạch – Kiến trúc Hà Nội về việc thẩm định đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu du lịch quốc tế cao cấp Tản Viên tại huyện Ba Vì, Hà Nội;



- Căn cứ văn bản số 781/SNN-TL ngày 04/04/2018 của Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn về việc tham gia ý kiến Đề án quy hoạch xây dựng chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu du lịch quốc tế cao cấp Tản Viên tại huyện Ba Vì, Hà Nội;
- Căn cứ Thông báo số 577/TB-UBND ngày 06/06/2018 của UBND thành phố Hà Nội về kết luận của tập thể lãnh đạo UBND Thành phố tại cuộc họp xem xét việc triển khai thực hiện kiến nghị của Đoàn Giám sát của Thường trực Hội đồng nhân dân Thành phố về 03 dự án chậm triển khai theo kiến nghị của cử tri huyện Ba Vì;
- Căn cứ văn bản số 5381/QHKT-P2 ngày 04/09/2018 của Sở Quy hoạch – Kiến trúc Hà Nội về đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu du lịch quốc tế cao cấp Tản Viên tại huyện Ba Vì;
- Căn cứ văn bản số 6941/QHKT-P2 ngày 09/11/2018 của Sở Quy hoạch – Kiến trúc Hà Nội về đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu du lịch quốc tế cao cấp Tản Viên tại huyện Ba Vì.

Để tránh trường hợp 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) bị thu hồi do đã do Dự án đã được cấp Giấy chứng nhận đầu tư quá lâu cũng như thực hiện Nghị quyết số 128/NQ-ĐHĐCĐ-PVR ngày 01/04/2018 của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2018 Công ty PVR về phương án thực hiện đối với các dự án bất động sản năm 2018, trong năm 2018, Công ty PVR đã thuê đơn vị Công ty CP tư vấn khảo sát và đo đạc Hà Thành để đo đạc, xác định mốc giới, lập hồ sơ kỹ thuật thửa đất phục vụ bàn giao GPMB. Năm 2019 Công ty PVR sẽ thực hiện các bước tiếp theo của Dự án Khu du lịch Quốc tế cao cấp Ba Vì, hoàn thiện các thủ tục pháp lý liên quan và đưa Dự án vào khởi công, xây dựng sau khi Sở Quy hoạch - Kiến trúc Hà Nội thẩm định hồ sơ Đề án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 của Dự án và UBND Thành phố Hà Nội quyết định phê duyệt Dự án và cấp phép xây dựng (kế hoạch thực hiện dự án cụ thể, chi tiết sẽ do Hội đồng quản trị trình ĐHĐCĐ thường niên năm 2019 quyết định).

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

Theo Báo cáo kiểm toán độc lập số 300119.007/BCTC.KT7 của Công ty TNHH Hãng kiểm toán AASC ngày 30 tháng 01 năm 2019, ý kiến của Công ty kiểm toán trong Báo cáo Tài chính của PVR tại thời điểm 31/12/2018 liên quan đến các vấn đề sau:

Tại Báo cáo kiểm toán số 300118.001/BCKT.KT7 ngày 30 tháng 1 năm 2018 về Báo cáo tài chính kết thúc ngày 31/12/2017 của Công ty Cổ phần đầu tư PVR Hà Nội, Kiểm toán viên đã từ chối đưa ra ý kiến vì các lý do sau đây.



Công ty chưa thực hiện 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 với giá trị là 205.082.444.751 đồng. Bên cạnh đó kiểm toán viên không thể đưa ra được tính đúng đắn của hợp đồng chuyển nhượng cổ phần tại Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Bình An giữa Công ty Cổ phần Kinh doanh Dịch vụ Cao cấp Dầu khí Việt Nam (PVCR) và Công ty Cổ phần Khách sạn và Dịch vụ Đại Dương (OCH) 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 chưa.

Tại thời điểm 31/12/2017, Công ty chưa xem xét trích lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho đối với Dự án CT10-11 Văn Phú đang thi công dở dang. Giá trị chi phí thi công dở dang của dự án này tại ngày 31/12/2017 là 691.2 tỷ đồng.

Các khoản đầu tư tài chính, công nợ phải thu và công nợ phải trả của Công ty chưa được đối chiếu, xác nhận đầy đủ. Cụ thể, khoản đầu tư tài chính chưa được đối chiếu, xác nhận tại ngày 31/12/2017 là: 253,9 tỷ; nợ phải thu chưa đối chiếu, xác nhận tại ngày 31/12/2017 là 22,7 tỷ đồng; nợ phải trả chưa đối chiếu, xác nhận tại ngày 31/12/2017 là 490,2 tỷ đồng. Kiểm toán viên cũng không thu thập được đầy đủ bằng chứng về việc liệu có cần thiết phải trích lập dự phòng đối với các khoản công nợ phải thu khó đòi hay không.

Công ty chưa thu thập được biên bản đối chiếu công nợ các khoản đầu tư tài chính vào Tổng Công ty Cổ phần Xây lắp Dầu khí Việt Nam và Công ty Cổ phần Khách sạn Dầu khí Lam Kinh tại ngày 31/12/2017 với giá trị lần lượt là 21.350.000.000 đồng và 5.000.000.000 đồng. Đồng thời Công ty chưa thu thập được Báo cáo tài chính tại thời điểm 31/12/2017 của các đơn vị này làm cơ sở trích lập dự phòng giảm giá các khoản đầu tư.

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

Tại thời điểm lập báo cáo tài chính 31/12/2018, đối với khoản 20.607.086.302 đồng là khoản khách hàng nộp tiền đặt cọc của Dự án Văn Phú Công ty đã phát hành hóa đơn GTGT và kê khai thuế GTGT đầu ra, nộp thuế TNDN theo quy định về thuế hiện hành.

Tại thời điểm lập báo cáo tài chính năm 2018 Công ty chưa có cơ sở để trích lập dự phòng khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Bình An, tại thời điểm tháng 12/2018 PVR đã tích cực gửi thư yêu cầu Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Bình An cung cấp bộ báo cáo tài chính 2018 để đơn vị có cơ sở trích lập dự phòng cho khoản đầu tư này nhưng không nhận được sự phản hồi. Vì vậy PVR không có cơ sở để trích lập dự phòng cho khoản đầu tư này.

Hàng tồn kho: Báo cáo tài chính, tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, Công ty chưa thể đánh giá 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 các khoản đầu tư tài chính, công nợ phải thu và phải trả đã được chúng tôi tích cực gửi 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 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 theo thực tế phát sinh tại từng thời điểm.

Tại thời điểm lập báo cáo tài chính 31/12/2018, PVR mới thu thập được báo cáo tài chính của Tổng Công ty Cổ phần Xây lắp Dầu khí Việt Nam và Công ty cổ phần Khách sạn Dầu khí Lam Kinh đến thời điểm 31/12/2017. Cũng tại thời điểm tháng 12/2018 PVR đã tích cực gửi thư yêu cầu 2 đơn vị trên cung cấp bộ báo cáo tài chính 2018 để đơn vị có cơ sở trích lập dự phòng cho các khoản đầu tư này nhưng không nhận được sự phản hồi. Vì vậy PVR căn cứ cơ sở để trích lập dự phòng cho 2 khoản đầu tư trên vẫn là số liệu Báo cáo tài chính của 2 đơn vị tại thời điểm 31/12/2017.

#### **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**

- Trong năm 2018 Công ty không đạt chỉ tiêu lợi nhuận đã được ĐHĐCĐ/HĐQT phê duyệt; Doanh thu của Công ty năm 2018 không có; lợi nhuận trước thuế lỗ 5,2 tỷ đồng. Việc không hoàn thành các chỉ tiêu KH SXKD năm 2018 chủ yếu do công ty trong giai đoạn đầu tư các dự án. Trong năm PVR chưa trích lập các khoản dự phòng đầu tư tài chính và chứng khoán kinh doanh. Mặt khác, công ty cũng đã phát hành hóa đơn cho các khách hàng nộp tiền đặt cọc Dự án CT 10-11 Văn Phú, Hà Đông, Hà Nội và kê khai hạch toán thuế giá trị gia tăng và tạm xác định thuế Thu nhập doanh nghiệp phải nộp theo luật thuế hiện hành.

##### **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 ĐHĐCĐ 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, linh hoạt trong việc xử lý kịp thời các công việc phát sinh.
- Nhìn nhận một cách khách quan, trong thời gian qua 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 ĐHĐCĐ thường niên 2018 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.

**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 2018 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 2019. Không ngừng cải tiến phương thức quản lý tại Công ty và các đơn vị trực thuộc 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 để 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.

- Chi 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.
- Chi 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:**

**Bà Phạm Quỳnh Ly –Chủ tịch HĐQT bầu ngày 10/01/2018**

- Giới tính : Nữ
- Ngày tháng năm sinh : 28/03/1995
- Quốc tịch : Việt Nam
- Dân tộc : Kinh
- Quê quán : Quỳnh Hồng, Quỳnh Phụ, Thái Bình
- Địa chỉ thường trú : Số 4, tổ 38 phường Trung Hòa, quận Cầu Giấy, Hà Nội
- Số CMTND/Hộ chiếu : 001195006115 do Cục cảnh sát ĐKQL cư trú và DLQG về dân cư cấp ngày 09/06/2016
- 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:
  - Tháng 09/2017– 01/2018: Ủy viên HĐQT 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 01/2018 – nay: Chủ tịch 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 : 0 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 - Ủy viên HĐQT bầu ngày 10/01/2018**

- 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 6, xã Yên Mỹ, Thanh Trì, Hà Nội

- Số CMTND/Hộ chiếu : 011876717 cấp ngày 15/03/2005 do CA Hà Nội cấp

- Trình độ văn hoá : 12/12

- Trình độ chuyên môn : Cử nhân Kế toán

- Chức vụ công tác hiện nay tại tổ chức đăng ký giao dịch: Ủy viên HĐQT/Kế toán trưởng Công ty cổ phần 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 – nay: Ủy viên HĐQT/Kế toán trưởng 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 : 2.539.400 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

**Ông Bùi Văn Phú - Ủy viên HĐQT bầu ngày 29/06/2017**

- 
- Giới tính : Nam
  - Ngày tháng năm sinh : 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 CMTND : 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: Ủy viên 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: 1.628.700 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 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 MHD 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 Bẩy - 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 – 2/2017: 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 : 12.483.100 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	Bà Phạm Quỳnh Ly	CT.HĐQT	09/10/2017 01/04/2018	21/21	100%	
2	Ông Bùi Văn Phú	Ủy viên HĐQT	17/5/2016 29/06/2017	21/21	100%	
3	Ông Đỗ Duy Điền	Ủy viên HĐQT	17/5/2016 29/06/2017	21/21	100%	
4	Bà Khúc Thị Thanh Huyền	Ủy viên HĐQT	07/01/2016 29/06/2017	21/21	100%	
5	Ông Trần Ngọc Bẩy	Ủy viên HĐQT	29/06/2017	21/21	100%	



Các Nghị quyết, Quyết định của Hội đồng quản trị ban hành trong năm 2018:

Stt	Số Thông báo/Nghị quyết/ Quyết định	Ngày	Nội dung
1	11/NQ-HĐQT-PVR	10/01/2018	Nghị quyết Thông qua việc miễn nhiệm Bà Khúc Thị Thanh Huyền thôi giữ chức Chủ tịch HĐQT Công ty PVR nhiệm kỳ 2017 - 2022; Thông qua việc bầu Bà Phạm Quỳnh Ly giữ chức Chủ tịch HĐQT Công ty PVR nhiệm kỳ 2017 - 2022 thay Bà Khúc Thị Thanh Huyền
2	12/NQ-HĐQT-PVR	10/01/2018	Nghị quyết về việc đổi tên phòng Quản lý Đầu tư - Xây dựng cơ bản thành phòng Tư vấn - Đầu tư và Quản lý Dự án
3	13/TB-HĐQT-PVR	10/01/2018	Thông Báo Về ý kiến của các thành viên HĐQT về Tờ trình số 03/TTr-PVR ngày 04/01/2018 của Tổng giám đốc Công ty (Về việc phê duyệt tạm mức lương của CBNV Công ty PVR năm 2018)
4	14/TB-HĐQT-PVR	10/01/2018	Thông Báo Về ý kiến của các thành viên HĐQT về Tờ trình số 04/TTr-PVR ngày 04/01/2018 của Tổng giám đốc Công ty (Về việc phê duyệt tạm mức lương và thù lao HĐQT và BKS năm 2018)
5	15/TB-HĐQT-PVR	10/01/2018	Thông Báo Về ý kiến của các thành viên HĐQT về Tờ trình số 05/TTr-PVR ngày 04/01/2018 của Tổng giám đốc Công ty (Về việc phê duyệt chi phí tháng 10,11,12/2017 và kế hoạch chi tiêu tháng 01/2018)
6	16/QĐ-HĐQT-PVR	10/01/2018	Quyết định về việc Đổi tên phòng Quản lý Đầu tư - Xây dựng cơ bản thành phòng Tư vấn - Đầu tư và Quản trị Dự án
7	36/NQ-HĐQT-PVR	25/01/2018	Nghị quyết thông qua việc triệu tập Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2018
8	45/TB-HĐQT-PVR	31/01/2018	Thông báo về ý kiến của các thành viên HĐQT về Tờ trình số 32/TTr-PVR ngày 25/01/2018 của Tổng Giám đốc Công ty (Về việc ủng hộ kinh phí an sinh xã hội Tết Nguyên đán Mậu Tuất năm 2018 huyện Gò Dầu tỉnh Tây Ninh, Việt Nam)
9	53/NQ-HĐQT-PVR	06/02/2018	Nghị quyết về việc thành lập phòng Vật tư và Quản lý thiết bị máy và bổ sung nhân sự giữ chức vụ Phó Tổng Giám đốc, Trưởng



			phòng Vật tư và Quản lý thiết bị máy Công ty PVR
10	87/NQ-HĐQT-PVR	09/03/2018	Nghị quyết Thông qua một số nội dung tại BB họp HĐQT 09/03/2018
11	88/TB-HĐQT-PVR	09/03/2018	Thông báo thông qua các nội dung các báo cáo, tờ trình tại BB họp HĐQT 09/03/2018
12	123/TB-HĐQT-PVR	17/03/2018	Thông báo về việc thông qua Tờ trình số 117/TTr-PVR ngày 14/03/2018 của Tổng Giám đốc Công ty (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)
13	128/NQ-ĐHĐCĐ-PVR	01/04/2018	Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên năm 2018
14	137/TB-HĐQT-PVR	13/04/2018	Thông báo thông qua tờ trình số 133/TTr-TGD-PVR ngày 09/04/2018 của Tổng Giám đốc Công ty (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)
15	156/NQ-HĐQT-PVR	01/06/2018	Nghị quyết về việc đổi tên Công ty và thay đổi địa chỉ Văn phòng giao dịch Công ty
16	157/NQ-HĐQT-PVR	01/06/2018	Nghị quyết về việc đổi tên Dự án Khu du lịch quốc tế cao cấp Tân Viên và điều chỉnh tiến độ Dự án
17	169/TB-HĐQT-PVR	07/06/2018	Thông báo về việc Thông qua Tờ trình số 163/TTr-TGD-PVR ngày 04/06/2018 của Tổng Giám đốc Công ty (Về việc phê duyệt chi phí tháng 01/2018 đến tháng 05/2018 và kế hoạch chi tiêu tháng 06/2018)
18	170/NQ-HĐQT-PVR	07/06/2018	Nghị quyết về việc thông qua phương án lựa chọn Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC là Công ty thực hiện kiểm toán và soát xét BCTC năm 2018 của Công ty PVR
19	178/TB-HĐQT-PVR	15/06/2018	Thông báo thông qua Tờ trình số 174/TTr-TGD-PVR ngày 11/06/2018 của Tổng Giám đốc Công ty (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)
20	190/NQ-HĐQT-PVR	27/06/2018	Nghị quyết về việc Thay đổi địa chỉ trụ sở chính Công ty và tạm dừng hoạt động Chi nhánh Công ty tại Ba Vì
21	198/NQ-HĐQT-PVR	02/07/2018	Nghị quyết về việc Thông qua Tờ trình số 194/TTr-HĐQT-PVR ngày 27/06/2018 của Chủ tịch HĐQT Công ty PVR (Về việc Đổi



			tên Công ty thành Công ty cổ phần đầu tư PVR Hà Nội, Đổi tên Dự án Khu du lịch quốc tế cao cấp Tân Viên thành Khu du lịch quốc tế cao cấp Ba Vì và Chuyển trụ sở chính của Công ty)
22	221/NQ-HĐQT-PVR	24/07/2018	Nghị quyết về việc thành lập Ban Kiểm phiếu Lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản và danh sách nhân sự của Ban Kiểm phiếu
23	224/NQ-HĐQT-PVR	27/07/2018	Nghị quyết về việc Thành lập Ban Giám sát để giám sát Ban kiểm phiếu về việc kiểm phiếu Lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản; Thành lập Ban đền bù giải phóng mặt bằng; Thông qua phương án chuẩn bị nguồn kinh phí phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty và công tác đền bù GPMB Dự án Khu du lịch quốc tế cao cấp Tân Viên
24	226/QĐ-PVR	27/07/2018	Quyết định về việc Thành lập Ban Giám sát để giám sát Ban Kiểm phiếu về việc kiểm phiếu Lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản
25	234/NQ-ĐHĐCĐ-PVR	31/07/2018	Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thông qua hình thức lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản
26	242/NQ-HĐQT-PVR	09/08/2018	Nghị quyết về việc Phê duyệt kế hoạch đền bù GPMB Dự án Khu du lịch quốc tế cao cấp ba Vì; Bán căn hộ Dự án CT10-11 Văn Phú để thu tiền chi trả tiền đền bù GPMB và mua máy móc thiết bị phục vụ thi công Dự án
27	254/TB-HĐQT-PVR	20/08/2018	Thông báo về việc Phê duyệt chi tiêu tháng 6,7/2018 và kế hoạch chi tiêu tháng 8/2018; mua sắm điện thoại di động phục vụ HĐQT, Ban Giám đốc và Trưởng các phòng ban
29	275/NQ-HĐQT-PVR	16/10/2018	Nghị quyết về việc Phê duyệt kế hoạch đền bù GPMB Dự án Khu du lịch quốc tế cao cấp Ba Vì; Thông qua phương án vay tiền để chi trả tiền đền bù GPMB và các chi phí phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty
30	290/NQ-HĐQT-PVR	26/11/2018	Nghị quyết về việc Phê duyệt kế hoạch đền bù GPMB, phương án vay tiền để chi trả tiền đền bù GPMB và thuê đơn vị tư vấn lập phương án thiết kế tuyến đường giao thông từ Quốc lộ 141 vào Dự án Khu du lịch quốc tế cao cấp Ba Vì

31	291/TB-HĐQT-PVR	26/11/2018	Thông báo về việc Phê duyệt phương án cử cán bộ Công ty đi tìm kiếm đối tác trong và ngoài nước hợp tác thực hiện Dự án
32	298/NQ-HĐQT-PVR	06/12/2018	Nghị quyết về việc Phê duyệt phương án thiết kế tuyến đường giao thông từ Quốc lộ 141 vào Dự án Khu du lịch quốc tế cao cấp Ba Vì, phương án đầu tư và nguồn vốn để mua sắm máy móc thiết bị để phục vụ thi công Dự án và cho thuê máy móc thiết bị
33	303/NQ-HĐQT-PVR	12/12/2018	Nghị quyết về việc thực hiện thi công xây dựng tuyến đường giao thông từ Quốc lộ 141 vào Dự án Khu du lịch quốc tế cao cấp Ba Vì và phê duyệt Hợp đồng mua bán máy móc thiết bị phục vụ thi công Dự án

1.4. Hoạt động của thành viên Hội đồng quản trị độc lập không điều hành

1.5. Hoạt động của tiểu ban trong Hội đồng quản trị: Không

1.6. Danh sách các thành viên HĐQT có chứng chỉ đào tạo về quản trị công ty

1.7. 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 Trương Thị Hà - Thành viên Ban Kiểm soát bầu ngày 29/06/2017, được bầu giữ chức Trưởng Ban Kiểm soát ngày 30/08/2017

- Giới tính : Nữ
- Ngày tháng năm sinh : 23/01/1980
- Quốc tịch : Việt Nam
- Dân tộc : Kinh
- Quê quán : Thị trấn Phú Thứ, huyện Kinh Môn, tỉnh Hải Dương
- Địa chỉ thường trú : Thị trấn Phú Thứ, huyện Kinh Môn, tỉnh Hải Dương
- Số CMTND : 141969427 do CA Hải Dương cấp ngày 30/07/2013
- Trình độ văn hoá : 12/12
- Trình độ chuyên môn : Cử nhân 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):
  - T3/2002 - 2004 : Kế toán tổng hợp Công ty CP Xây dựng Đông Triều
  - T1/2005 – T5/2008: Phụ trách phòng Kế toán Công ty CP Xây dựng hạ tầng và khai thác mỏ Tân Việt Bắc
  - T6/2008 – T9/2010: Trưởng nhóm kế toán TH giá thành Công ty cổ phần Xây dựng công trình 568
  - T10/2010 – T5/2016: Kế toán trưởng Công ty Đầu tư và Xây dựng Minh Thành
  - T6/2016 – T6/2017: Kế toán trưởng Công ty cổ phần Đầu tư và Tư vấn Xây dựng DECOSULT
  - 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: Không
- 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 Ngô Thị Minh Nguyệt - Thành viên Ban kiểm soát bầu ngày 29/06/2017, miễn nhiệm ngày 06/09/2018**

- Giới tính : Nữ
- Ngày tháng năm sinh : 01/09/1979
- Quốc tịch : Việt Nam
- Dân tộc : Kinh
- Quê quán : Ninh Bình
- Địa chỉ thường trú : 30/91 tổ 14, Kiến Hưng, Hà Đông, Hà Nội
- Số CMTND : 017258982 do CA Hà Nội cấp ngày 27/9/2012
- Trình độ văn hoá : 12/12
- Trình độ chuyên môn : Cử nhân Kế toán

- 
- Chức vụ công tác hiện nay tại tổ chức đăng ký giao dịch: Thành viên BKSCông ty cổ phần Đầu tư PVR Hà Nội (đã miễn nhiệm ngày 06/09/2018)
  - Quá trình công tác (nêu tóm tắt nơi công tác, chức vụ, nghề nghiệp đã qua):
    - 2001 – 6/2004 : Nhân viên Kế toán Công ty TNHH Cường & Thịnh
    - 2004 – 8/2008 : Kế toán trưởng Công ty CP Xây dựng và Tư vấn thiết kế Liên Minh
    - 9/2008 – 11/2015: Kế toán trưởng Công ty CP TVXD và TM Điện 1
    - T12/2015 : Kế toán Công ty CP Đầu tư MHD Hà Nội
  - Chức vụ đang nắm giữ ở các tổ chức khác: Không
  - 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 Khúc Thị Thanh Trâm - Thành viên Ban kiểm soát bầu ngày 29/06/2017**

- 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 CMTND : 012850802 do CA Hà Nội cấp ngày 27/02/2006
- 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: Thành viên 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 Ban Kiểm soát Công ty cổ phần Đầu tư PVR Hà Nội
  - Chức vụ đang nắm giữ ở các tổ chức khác: Không
  - 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 Lê Thị Thanh Thủy - Thành viên Ban kiểm soát bầu ngày 06/09/2018**

- Giới tính : Nữ
- Ngày tháng năm sinh : 06/06/1985
- Quốc tịch : Việt Nam
- Dân tộc : Kinh
- Quê quán : Hà Thạch, Thị xã Phú Thọ, Phú Thọ
- Địa chỉ thường trú : Thôn Cẩm An, Xã Cẩm Lĩnh, Huyện Ba Vì, Hà Nội
- Số CMTND : 017114390 do CA Hà Nội cấp ngày 18/01/2010
- Trình độ văn hoá : 12/12
- Trình độ chuyên môn : Cử nhân Kế toán
- Chức vụ công tác hiện nay tại tổ chức đăng ký giao dịch: Thành viên 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):
  - Tháng 01/2008 – 10/2009: Kế toán Công ty cổ phần Sơn Lâm
  - Tháng 11/2009 – 05/2016: Kế toán Công ty cổ phần giống gia cầm Ba Vì
  - Tháng 06/2016 – 09/2018: Kế toán trưởng Công ty cổ phần giống gia cầm Ba Vì
  - Tháng 09/2018 – nay: Thành viên Ban Kiểm soát Công ty cổ phần Đầu tư PVR Hà Nội
- Chức vụ đang nắm giữ ở các tổ chức khác: Không

- 
- 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 2018, 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 2018:

*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:**

STT	Họ và tên	Chức vụ	Tính chất công việc	Thù lao
	<b>HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ</b>			<b>630.000.000</b>
1	Phạm Quỳnh Ly	CT HĐQT	Chuyên trách	315.000.000
2	Khúc Thị Thanh Huyền	UV HĐQT	Chuyên trách	105.000.000
3	Bùi Văn Phú	UV HĐQT	Chuyên trách	105.000.000
4	Trần Ngọc Bảy	UV HĐQT	Kiểm nhiệm	105.000.000
5	Đỗ Duy Điền	TV HĐQT KN	Kiểm nhiệm	
	<b>BAN KIỂM SOÁT</b>			<b>297.500.000</b>
1	Trương Thị Hà	Trưởng ban BKS	Chuyên trách	159.500.000
2	Ngô Thị Minh Nguyệt	TV BKS	Chuyên trách	18.000.000
3	Khúc Thị Thanh Trâm	TV BKS	Chuyên trách	120.000.000
	<b>BAN GIÁM ĐỐC</b>			<b>608.000.000</b>
1	Đỗ Duy Điền	Tổng giám đốc	Chuyên trách	324.000.000
2	Khúc Thị Thanh Huyền	KTT	Chuyên trách	284.000.000
<b>Tổng cộng</b>				<b>1.535.500.000</b>

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

**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**

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

# **BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PVR HÀ NỘI**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2018

(đã được kiểm toán)

LMC



**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 - 38
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 - 38

105  
CÔNG  
ĐẦU TƯ  
PVR  
Hà Nội  
YU





- 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 số 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 31/12/2018, 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 71/2017/NĐ-CP ngày 06/06/2017 hướng dẫn về quản trị công ty áp dụng đối với công ty đại chúng và Công ty không vi phạm nghĩa vụ công bố thông tin theo quy định tại Thông tư số 155/2015/TT-BTC ngày 06/10/2015 của Bộ Tài chính hướng dẫn công bố thông tin trên Thị trường chứng khoán.



Chữ ký Ban Tổng Giám đốc

Đỗ Duy Điền

Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 30 tháng 01 năm 2019



## 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

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư PVR Hà Nội được lập ngày 30 tháng 01 năm 2019, từ trang 06 đến trang 38, bao gồm: Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, 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 300118.001/BCTC.KT7 ngày 30 tháng 01 năm 2018 về Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2017 của Công ty Cổ phần Đầu tư PVR Hà Nội, Kiểm toán viên đã từ chối đưa ra ý kiến vì các lý do sau đây:

- + Công ty chưa phát hành hóa đơn giá trị gia tăng để hạch toán và kê khai thuế giá trị gia tăng (GTGT) đầu ra và kê khai tạm nộp thuế thu nhập doanh nghiệp theo các quy định về thuế hiện hành đối với khoản tiền nhận đặt cọc với khách hàng cho Dự án Văn Phú. Số tiền nhận đặt cọc tại ngày 31/12/2017 là 20,6 tỷ đồng (không bao gồm 1,4 tỷ đồng khoản kinh phí bảo trì căn hộ Dự án).
- + Công ty chưa thực hiện 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) với giá trị là 205,082 tỷ đồng. Bên cạnh đó, kiểm toán viên không thể đưa ra 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 Đại Dương (OCH) và Công ty Cổ phần Kinh doanh Dịch vụ Cao cấp Dầu khí Việt Nam (PVCR) 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 chưa.
- + Công ty chưa thu thập được biên bản đối chiếu xác nhận các khoản đầu tư tài chính vào Tổng Công ty Cổ phần Xây lắp Dầu khí Việt Nam và Công ty Cổ phần Khách sạn Dầu khí Lam Kinh tại ngày 31/12/2017 với giá trị lần lượt là 21,35 tỷ đồng và 5 tỷ đồng. Đồng thời, Công ty chưa thu thập Báo cáo tài chính tại thời điểm 31/12/2017 của các đơn vị này để làm cơ sở xem xét trích lập dự phòng giảm giá các khoản đầu tư.
- + Tại thời điểm 31/12/2017, Công ty chưa xem xét trích lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho đối với Dự án CT10 - 11 Văn Phú đang thi công dở dang. Giá trị chi phí thi công dở dang của dự án này tại ngày 31/12/2017 là 691,2 tỷ đồng.



+ Các khoản đầu tư tài chính, công nợ phải thu và công nợ phải trả của Công ty tại ngày 31/12/2017 chưa được đối chiếu, xác nhận đầy đủ. Các số dư cụ thể như sau: Các khoản đầu tư tài chính là 253,9 tỷ đồng; nợ phải thu là 22,7 tỷ đồng; nợ phải trả là 490,2 tỷ đồng. Kiểm toán viên cũng không thu thập được đầy đủ bằng chứng về việc liệu có cần thiết phải trích lập dự phòng đối với các khoản công nợ phải thu khó đòi hay không.

Tại thời điểm 31/12/2018, đối với khoản tiền nhận đặt cọc Dự án Văn Phú Công ty đã phát hành hóa đơn GTGT và kê khai thuế GTGT đầu ra. Các vấn đề còn lại vẫn chưa được Công ty khắc phục trong năm 2018, nên vẫn tiếp tục ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2018.

Một số nội dung có số liệu thay đổi lũy kế đến thời điểm 31/12/2018 như sau:

+ Các khoản đầu tư vốn vào Công ty Cổ phần Xây lắp Dầu khí Việt Nam và Công ty Cổ phần Khách sạn Dầu khí Lam Kinh với giá trị lần lượt là 21,35 tỷ đồng và 5 tỷ đồng. Công ty chưa thu thập được Báo cáo tài chính tại thời điểm 31/12/2018 của các đơn vị này làm cơ sở trích lập dự phòng giảm giá các khoản đầu tư tài chính.

+ Tại thời điểm 31/12/2018, Công ty chưa thể đánh giá 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. Theo đó, Công ty chưa xác định và trích lập bất cứ khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho nào đối với chi phí dở dang của Dự án này là 692,1 tỷ đồng.

+ Các khoản đầu tư tài chính, công nợ phải thu và công nợ phải trả của Công ty tại ngày 31/12/2018 chưa được đối chiếu, xác nhận đầy đủ. Các số dư cụ thể như sau: Các khoản đầu tư tài chính là 253,9 tỷ; nợ phải thu là 36,5 tỷ đồng; nợ phải trả là 492,8 tỷ đồng. Chúng tôi cũng không thu thập được đầy đủ bằng chứng về việc liệu có cần thiết phải điều chỉnh dự phòng đối với các khoản đầu tư tài chính, công nợ phải thu khó đòi hay không.

Chúng tôi đã thực hiện đầy đủ các thủ tục kiểm toán cần thiết theo quy định của hệ thống Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam nhưng vẫn không thể thu thập được đủ các tài liệu, thông tin thích hợp để có thể đưa ra được kết luận đối với các vấn đề trên. Do đó, chúng tôi không thể đánh giá được ảnh hưởng của các vấn đề này đến Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2018 đính kèm.

#### 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.



Cấp Thị Hà

Phó Tổng Giám đốc

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán  
số: 0725-2018-002-1

Hà Nội, ngày 30 tháng 01 năm 2019

Lê Văn Tùng

Kiểm toán viên

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán  
số: 1479-2018-002-1



## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018

Mã	TÀI SẢN	Thuyết	31/12/2018	01/01/2018
100	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>728.330.038.080</b>	<b>729.712.440.896</b>
110	<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>03</b>	<b>2.409.785.056</b>	<b>3.613.262.187</b>
111	1. Tiền		1.369.785.056	2.573.262.187
112	2. Các khoản tương đương tiền		1.040.000.000	1.040.000.000
120	<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>04</b>	<b>3.365.120.000</b>	<b>2.676.800.000</b>
121	1. Chứng khoán kinh doanh		5.427.075.622	5.427.075.622
122	2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh		(2.061.955.622)	(2.750.275.622)
130	<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>23.048.963.513</b>	<b>23.324.006.625</b>
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	05	92.300.000	92.300.000
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	06	22.308.340.738	22.634.269.238
136	3. Phải thu ngắn hạn khác	07	14.126.562.775	14.075.677.387
137	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(13.478.240.000)	(13.478.240.000)
140	<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>09</b>	<b>692.136.497.596</b>	<b>691.235.216.791</b>
141	1. Hàng tồn kho		692.136.497.596	691.235.216.791
150	<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>7.369.671.915</b>	<b>8.863.155.293</b>
152	1. Thuế GTGT được khấu trừ		7.369.671.915	8.863.155.293
200	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>298.580.453.030</b>	<b>250.786.357.583</b>
220	<b>II. Tài sản cố định</b>		<b>146.462.018</b>	<b>196.243.838</b>
221	1. Tài sản cố định hữu hình	11	73.962.018	93.743.838
222	- Nguyên giá		2.316.256.677	2.316.256.677
223	- Giá trị hao mòn lũy kế		(2.242.294.659)	(2.222.512.839)
227	2. Tài sản cố định vô hình	12	72.500.000	102.500.000
228	- Nguyên giá		423.000.000	423.000.000
229	- Giá trị hao mòn lũy kế		(350.500.000)	(320.500.000)
240	<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>10</b>	<b>62.212.457.599</b>	<b>15.313.560.661</b>
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		62.212.457.599	15.313.560.661
250	<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>04</b>	<b>228.537.523.535</b>	<b>227.852.486.623</b>
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		(19.994.921.216)	(20.679.958.128)
260	<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>		<b>7.684.009.878</b>	<b>7.424.066.461</b>
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	13	7.684.009.878	7.424.066.461
270	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>1.026.910.491.110</b>	<b>980.498.798.479</b>



## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018

(tiếp theo)

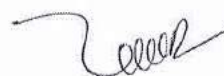
Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	31/12/2018	01/01/2018
			VND	VND
300	<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>		551.030.700.097	499.371.763.007
310	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		503.976.384.297	499.371.763.007
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	15	48.094.575.516	48.081.155.516
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	16	257.817.971.631	239.465.529.547
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	17	1.339.577.250	1.356.216.716
314	4. Phải trả người lao động		1.925.557.590	865.090.782
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	18	2.557.096.419	634.673.641
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	19	186.904.742.432	207.485.133.346
320	7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	14	4.000.000.000	-
322	8. Quỹ khen thưởng phúc lợi		1.336.863.459	1.483.963.459
330	<b>II. Nợ dài hạn</b>		47.054.315.800	-
338	1. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	14	47.054.315.800	-
400	<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		475.879.791.013	481.127.035.472
410	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	20	475.879.791.013	481.127.035.472
411	1. Vốn góp của chủ sở hữu		531.009.130.000	531.009.130.000
411a	<i>Cổ đông phổ thông có quyền biểu quyết</i>		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		(71.476.760.023)	(66.229.515.564)
421a	<i>LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước</i>		(66.229.515.564)	(59.517.554.353)
421b	<i>LNST chưa phân phối năm nay</i>		(5.247.244.459)	(6.711.961.211)
440	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>1.026.910.491.110</b>	<b>980.498.798.479</b>

Người lập biểu



Chu Xuân Thắng

Kế toán trưởng



Khúc Thị Thanh Huyền

Hà Nội, ngày 30 tháng 01 năm 2019



Tổng Giám đốc

Đỗ Duy Điền

## BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Năm 2018

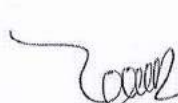
Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2018	Năm 2017
			VND	VND
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ		-	48.050.380.298
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu		-	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	21	-	48.050.380.298
11	4. Giá vốn hàng bán	22	-	45.518.370.292
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		-	2.532.010.006
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	23	48.160.437	376.178.000
22	7. Chi phí tài chính	24	(1.160.101.001)	4.339.190.291
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		213.255.911	37.512.472
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	6.391.744.292	3.878.979.642
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		(5.183.482.854)	(5.309.981.927)
31	11. Thu nhập khác		-	156.000.000
32	12. Chi phí khác		63.761.605	-
40	13. Lợi nhuận khác		(63.761.605)	156.000.000
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		(5.247.244.459)	(5.153.981.927)
51	15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	26	-	1.557.979.284
52	16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại		-	-
60	17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp		(5.247.244.459)	(6.711.961.211)
70	18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	27	(101)	(129)

Người lập biểu



Chu Xuân Thắng

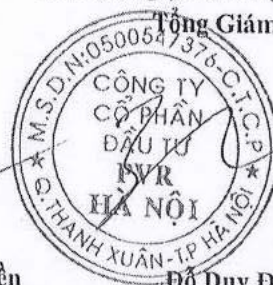
Kế toán trưởng



Khúc Thị Thanh Huyền

Hà Nội, ngày 30 tháng 01 năm 2019

Tổng Giám đốc



Đỗ Duy Điền



## BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

Năm 2018

(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2018	Năm 2017
			VND	VND
<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>				
01	1. Lợi nhuận trước thuế		(5.247.244.459)	(5.153.981.927)
	2. Điều chỉnh cho các khoản		(1.158.479.618)	3.985.677.544
02	- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư		49.781.820	22.665.253
03	- Các khoản dự phòng		(1.373.356.912)	4.301.677.819
05	- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư		(48.160.437)	(376.178.000)
06	- Chi phí lãi vay		213.255.911	37.512.472
08	3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		(6.405.724.077)	(1.168.304.383)
09	- Tăng, giảm các khoản phải thu		1.768.526.490	12.164.432.807
10	- Tăng, giảm hàng tồn kho		(901.280.805)	2.158.469.876
11	- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		(565.774.214)	(9.203.245.847)
12	- Tăng, giảm chi phí trả trước		(259.943.417)	124.546.254
17	- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(147.100.000)	(96.267.593)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		(6.511.296.023)	3.979.631.114
<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		(45.794.657.345)	(800.727.273)
27	2. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		48.160.437	376.178.000
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		(45.746.496.908)	(424.549.273)
<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>				
33	1. Tiền thu từ đi vay		51.054.315.800	-
34	2. Tiền trả nợ gốc vay		-	(1.429.046.560)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		51.054.315.800	(1.429.046.560)
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		(1.203.477.131)	2.126.035.281
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		3.613.262.187	1.487.226.906
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	03	<u>2.409.785.056</u>	<u>3.613.262.187</u>

Hà Nội, ngày 30 tháng 01 năm 2019

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc



Chu Xuân Thắng



Khúc Thị Thanh Huyền




Đỗ Duy Điền

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2018

### 1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

#### Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Kinh doanh Dịch vụ Cao cấp Dầu Khí Việt Nam 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, P. Thanh Xuân Trung, Q. 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.

#### 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.

#### 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 2018, 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, bên cạnh việc tái cơ cấu bộ máy, tập trung tìm kiếm nguồn vốn nhằm đẩy nhanh việc 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 Vì) Công ty đã tìm được nguồn vốn vay, đang hoàn thiện hồ sơ pháp lý và tiếp tục triển khai các công việc có liên quan nhằm thực hiện Dự án ngay sau khi được UBND thành phố Hà Nội phê duyệt.

### 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 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 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, giá trị của 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 doanh 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 con, công ty liên doanh liên kết: Căn cứ vào Báo cáo tài chính riêng của công ty con, công ty liên doanh, liên kết tại thời điểm trích lập dự phòng. Dự phòng giảm giá đầu tư được lập khi đơn vị nhận đầu tư phát sinh lỗ, ngoại trừ trường hợp khoản lỗ đó đã nằm trong kế hoạch khi quyết định đầu tư.
- 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 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.

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 được tại đơn vị là chi phí sản xuất kinh doanh dở dang được tập hợp chi phí phát sinh theo từng công trình chưa hoàn thành tương ứng với khối lượng công việc còn dở dang cuối năm.

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:

- Phương tiện vận tải	06 năm
- Thiết bị văn phòng	03 - 05 năm
- Phần mềm quản lý	03 năm

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

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang bao gồm tài sản cố định đang mua sắm và xây dựng mà chưa hoàn thành tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm và được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí này bao gồm các chi phí về khảo sát thiết kế, chi phí đền bù giải phóng mặt bằng 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 thực hiện 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. Đối với chi phí bán hàng liên quan đến Dự án CT10 - 11 Văn Phú - Hà Đông, được tập hợp trên khoản mục chi phí trả trước và được kết chuyển vào kết quả sản xuất kinh doanh khi dự án hoàn thành và bàn giao cho khách hàng.

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. Chi phí trả trước được phân bổ dần vào chi phí sản xuất kinh doanh theo phương pháp đường thẳng.

**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.



### 2.13. Các khoản vay

Các khoản vay được theo dõi theo từng đối tượng cho vay, từng kế ước vay nợ và kỳ hạn phải trả của các khoản vay.

### 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 năm, 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 đo vẽ bản đồ, chi phí lãi tiền vay phải trả... 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).

Vốn khác thuộc Vốn chủ sở hữu phản ánh số vốn kinh doanh được hình thành do bổ sung từ kết quả hoạt động kinh doanh hoặc do được tặng, biếu, tài trợ, đánh giá lại tài sản (nếu được phép ghi tăng, giảm Vốn đầu tư của chủ sở hữu).

Cổ phiếu quỹ là cổ phiếu do Công ty phát hành và được Công ty mua lại, cổ phiếu này không bị hủy bỏ và sẽ được tái phát hành trở lại trong khoảng thời gian theo quy định của pháp luật về chứng khoán. Cổ phiếu quỹ được ghi nhận theo giá trị thực tế mua lại và trình bày trên Bảng Cân đối kế toán là một khoản ghi giảm Vốn đầu tư của chủ sở hữu. Giá vốn của cổ phiếu quỹ khi tái phát hành hoặc khi sử dụng để trả cổ tức, thưởng... được tính theo phương pháp bình quân gia quyền.



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. Trường hợp trả cổ tức, lợi nhuận cho chủ sở hữu quá mức số lợi nhuận sau thuế chưa phân phối được ghi nhận như trường hợp giảm vốn góp. 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 bất động sản*

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

- Bất động sản đã hoàn thành toàn bộ và bàn giao cho người mua, Công ty đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản cho người mua;
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý bất động sản như người sở hữu bất động sản hoặc quyền kiểm soát bất động sản;
- 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 bất động sản;
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán bất động sản.

Trường hợp bán hàng hóa bất động sản theo hình thức khách hàng tự hoàn thiện hoặc Công ty hoàn thiện theo yêu cầu của khách hàng thì được ghi doanh thu khi hoàn thành bàn giao phần xây thô cho khách hàng.

Đối với bất động sản phân lô bán nền đã chuyển giao nền đất cho khách hàng, Công ty được ghi nhận doanh thu với phần nền đất đã bán khi thỏa mãn đồng thời các điều kiện sau:

- Chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sử dụng đất cho người mua;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán nền đất;
- Công ty đã thu hoặc chắc chắn thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán nền đất.

### *Doanh thu hoạt động tài chính*

Doanh thu phát sinh từ tiền lãi 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. Các trường hợp hao hụt vật tư hàng hóa vượt định mức, chi phí vượt định mức bình thường, hàng tồn kho bị mất mát sau khi đã trừ đi phần trách nhiệm của tập thể, cá nhân có liên quan... được ghi nhận đầy đủ, kịp thời vào giá vốn hàng bán trong năm.

## 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, khoản lỗ phát sinh khi bán ngoại tệ, lỗ tỷ giá hối đoái...

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 hiện đang áp dụng mức thuế suất thuế TNDN là 20% đối với hoạt động kinh doanh của Công ty cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2018 đến ngày 31/12/2018.

## 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 Công ty đang trong quá trình đầu tư Dự án chưa có Doanh thu 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**

	31/12/2018	01/01/2018
	VND	VND
Tiền mặt	727.800	2.016.197.032
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn (i)	1.369.057.256	557.065.155
Các khoản tương đương tiền (ii)	1.040.000.000	1.040.000.000
	<b>2.409.785.056</b>	<b>3.613.262.187</b>

(i),(ii) Tại ngày 31/12/2018: Trong 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: 264.627.604 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 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 cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2018 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 31/12/2018.

**4. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH**

**a) Chứng khoán kinh doanh**

Mã CK	31/12/2018			01/01/2018		
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
- Tổng giá trị cổ phiếu						
<i>Cổ phiếu Công ty Cổ phần Đầu tư Tài chính Giáo dục</i>	<i>EFI</i>	5.427.075.622	3.365.120.000 (2.061.955.622)	5.427.075.622	2.676.800.000	(2.750.275.622)
		<b>5.427.075.622</b>	<b>3.365.120.000 (2.061.955.622)</b>	<b>5.427.075.622</b>	<b>2.676.800.000</b>	<b>(2.750.275.622)</b>

Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư cổ phiếu vào Công ty Cổ phần Đầu tư Tài chính Giáo dục được xác định theo giá đóng cửa tại ngày lập Báo cáo tài chính trên sàn HNX.

**b) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác**

	Mã CK	31/12/2018		01/01/2018	
		Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
		VND	VND	VND	VND
Đầu tư vào Công ty liên doanh, liên kết	-	21.350.000.000	(4.035.573.532)	21.350.000.000	(4.035.573.532)
- Công ty Cổ phần Đầu tư Xây lắp Dầu khí Việt Nam (i)	-	21.350.000.000	(4.035.573.532)	21.350.000.000	(4.035.573.532)
Các khoản đầu tư khác	-	227.182.444.751	(15.959.347.684)	227.182.444.751	(16.644.384.596)
- Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thương mại Dầu khí IDICO (ii)	PXL	12.000.000.000	(8.292.000.000)	12.000.000.000	(9.360.000.000)
- Công ty Cổ phần Đầu tư PV2 (ii)	PV2	5.100.000.000	(3.519.000.000)	5.100.000.000	(3.774.000.000)
- Công ty Cổ phần Khách sạn Dầu khí Lam Kinh (i)	-	5.000.000.000	(4.148.347.684)	5.000.000.000	(3.510.384.596)
- Công ty CP Đầu tư Phát triển Bình An	-	205.082.444.751	-	205.082.444.751	-
		<b>248.532.444.751</b>	<b>(19.994.921.216)</b>	<b>248.532.444.751</b>	<b>(20.679.958.128)</b>



Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính này 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.

(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 31/12/2018 được trích lập theo Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc lần lượt tại ngày 31/12/2016 và ngày 31/12/2017.

(ii) Các khoản dự phòng giảm giá khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thương mại Dầu khí IDICO và Công ty Cổ phần Đầu tư PV2 tại thời điểm 31/12/2018 được trích lập dự phòng theo giá đóng cửa tại ngày lập Báo cáo tài chính trên sàn HNX.

**Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết**

Thông tin chi tiết về các công ty liên doanh, liên kết của Công ty vào ngày 31/12/2018 như sau:

Đầu tư vào 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 động sản

**Đầu tư vào đơn vị khác**

Tên công ty nhận đầu tư	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**

	31/12/2018		01/01/2018	
	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)
	<b>92.300.000</b>	<b>(92.300.000)</b>	<b>92.300.000</b>	<b>(92.300.000)</b>

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

	31/12/2018		01/01/2018	
	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	3.440.256.550	-	3.766.185.050	-
	<b>22.308.340.738</b>	<b>-</b>	<b>22.634.269.238</b>	<b>-</b>

**7. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC**

	31/12/2018		01/01/2018	
	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	88.057.584	-	37.172.196	-
	<b>14.126.562.775</b>	<b>(13.385.940.000)</b>	<b>14.075.677.387</b>	<b>(13.385.940.000)</b>



8. NỢ XẤU

	31/12/2018		01/01/2018	
	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				
+ Công ty Cổ Phần Thiết kế Heerim - PVC	92.300.000	-	92.300.000	-
+ Công ty TNHH Kinh doanh nhà Vĩnh Hưng	3.485.940.000	-	3.485.940.000	-
+ Phải thu ông Phạm Quốc Anh	9.900.000.000	-	9.900.000.000	-
	<b>13.478.240.000</b>	<b>-</b>	<b>13.478.240.000</b>	<b>-</b>

9. HÀNG TỒN KHO

	31/12/2018		01/01/2018	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang				
<i>Dự án chung cư CT10-11 Văn Phú, Hà Đông</i>	692.136.497.596	-	691.235.216.791	-
	<b>692.136.497.596</b>	<b>-</b>	<b>691.235.216.791</b>	<b>-</b>

10. TÀI SẢN DỒ DANG DÀI HẠN

	31/12/2018	01/01/2018
	VND	VND
Xây dựng cơ bản dở dang		
<i>Dự án Khu du lịch quốc tế cao cấp Tản Viên (i)</i>	62.212.457.599	15.313.560.661
	<b>62.212.457.599</b>	<b>15.313.560.661</b>

(i) Thông tin chi tiết về Dự án:

- Tên Dự án: Khu du lịch quốc tế cao cấp Ba Vì (tên cũ là Khu du lịch quốc tế cao cấp Tản Viên);
- Địa điểm: Khu Hồ Suối Hai (thuộc 3 xã Cẩm Lĩnh, Tản Lĩnh, Thụy An), Huyện Ba Vì, Thành Phố Hà Nội;
- 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...;
- Tổng mức đầu tư dự kiến: 2.565 tỷ đồng (theo Giấy Chứng nhận Đầu tư);
- Công ty đã và đang hoàn thiện hồ sơ pháp lý, tiếp tục triển khai các công tác có liên quan nhằm thực hiện Dự án.

**11. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH**

	Phương tiện vận tải, truyền dẫn VND	TSCĐ dùng trong quản lý VND	Cộng VND
Nguyên giá			
Số dư đầu năm	1.554.894.000	761.362.677	2.316.256.677
Số dư cuối năm	<b>1.554.894.000</b>	<b>761.362.677</b>	<b>2.316.256.677</b>
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số dư đầu năm	1.554.894.000	667.618.839	2.222.512.839
- Khấu hao trong năm	-	19.781.820	19.781.820
Số dư cuối năm	<b>1.554.894.000</b>	<b>687.400.659</b>	<b>2.242.294.659</b>
Giá trị còn lại			
Tại ngày đầu năm	-	93.743.838	93.743.838
Tại ngày cuối năm	-	<b>73.962.018</b>	<b>73.962.018</b>

- 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 31/12/2018 là giá trị phần mềm có nguyên giá là 423.000.000 đồng, giá trị hao mòn lũy kế đến thời điểm 31/12/2018 là 350.500.000 đồng. Trong đó, khấu hao trong năm là 30.000.000 đồng.

**13. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN**

	31/12/2018 VND	01/01/2018 VND
- Chi phí công cụ, dụng cụ chờ phân bổ	347.164.932	87.221.515
- Chi phí bán hàng cho dự án CT10-11 Văn Phú, Hà Đông	7.336.844.946	7.336.844.946
	<b>7.684.009.878</b>	<b>7.424.066.461</b>



**14. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH**

	01/01/2018		Trong năm		31/12/2018	
	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>						
Công ty Cổ phần Đầu tư MHD Vina	-	-	4.000.000.000	-	4.000.000.000	4.000.000.000
	-	-	4.000.000.000	-	4.000.000.000	4.000.000.000
<b>b) Vay dài hạn</b>						
Bà Bùi Thị Thu Thủy	-	-	47.054.315.800	-	47.054.315.800	47.054.315.800
	-	-	47.054.315.800	-	47.054.315.800	47.054.315.800
Khoản đến hạn trả trong vòng 12 tháng	-	-	-	-	-	-
Khoản đến hạn trả sau 12 tháng	-	-	47.054.315.800	-	47.054.315.800	47.054.315.800

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

Vay ngắn hạn Công ty Cổ phần Đầu tư MHD Vina bao gồm các hợp đồng sau:

a) Hợp đồng tín dụng số Hợp đồng số 11/HĐ/2018/PVR-MHD ngày 17/03/2018 giữa Công ty Cổ phần Đầu tư PVR Hà Nội và Công ty Cổ phần Đầu tư MHD Vina 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;
- + 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 31/12/2018 là 1.000.000.000 đồng.

b) Hợp đồng tín dụng số Hợp đồng số 16/HĐ/2018/PVR-MHD ngày 14/04/2018 giữa Công ty Cổ phần Đầu tư PVR Hà Nội và Công ty Cổ phần Đầu tư MHD Vina 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;

- + 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 31/12/2018 là 1.000.000.000 đồng.

c) Hợp đồng tín dụng số 20/HĐ/2018/PVR-MHD ngày 15/06/2018 giữa Công ty Cổ phần Đầu tư PVR Hà Nội và Công ty Cổ phần Đầu tư MHD Vina 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;
- + 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 31/12/2018 là 1.000.000.000 đồng.

d) Hợp đồng tín dụng số 21/HĐ/2018/PVR-MHD ngày 31/07/2018 giữa Công ty Cổ phần Đầu tư PVR Hà Nội và Công ty Cổ phần Đầu tư MHD Vina 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;
- + 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 31/12/2018 là 1.000.000.000 đồng.

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

Vay dài hạn của Bà Bùi Thị Thu Thủy bao gồm các hợp đồng dài hạn sau:

(a) Hợp đồng tín dụng số 0908/HĐ/2018/PVR ngày 09/08/2018 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 1 - Dự án Khu du lịch cao cấp quốc tế Ba Vì;
- + Thời hạn cho vay: 36 tháng kể từ ngày bên vay rút khoản đầu tiên và được ghi trên giấy nhận nợ;
- + Lãi suất cho vay: Theo lãi suất cho vay ngắn hạn của Ngân hàng thương mại tại từng thời điểm;
- + Hình thức đảm bảo tiền vay: Toàn bộ Hồ sơ gốc liên quan đến giao dịch thỏa thuận/văn bản nhận chuyển nhượng tài sản gắn liền với đất và nhận khoán lại quyền sử dụng đất thuộc phạm vi Dự án;
- + Số dư nợ gốc của Hợp đồng tín dụng tại thời điểm 31/12/2018 là 21.930.531.300 đồng; Khoản nợ này chưa đến hạn phải trả trong năm tới.

(b) Hợp đồng tín dụng số 1610/HĐ/2018/PVR ngày 16/10/2018 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 2 - Dự án Khu du lịch cao cấp quốc tế Ba Vì và phục vụ cho hoạt động 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;
- + Lãi suất cho vay: Theo lãi suất cho vay ngắn hạn của Ngân hàng thương mại tại từng thời điểm;
- + Hình thức đảm bảo tiền vay: Toàn bộ Hồ sơ gốc liên quan đến giao dịch thỏa thuận/văn bản nhận chuyển nhượng tài sản gắn liền với đất và nhận khoán lại quyền sử dụng đất thuộc phạm vi Dự án;
- + Số dư nợ gốc của Hợp đồng tín dụng tại thời điểm 31/12/2018 là 15.964.733.100 đồng; Khoản nợ này chưa đến hạn phải trả trong năm tới.

(c) Hợp đồng tín dụng số 2611/HĐ/2018/PVR ngày 26/11/2018 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: 36 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/văn bản nhận chuyển nhượng tài sản gắn liền với đất và nhận khoán lại quyền sử dụng đất thuộc phạm vi Dự án;
- + Lãi suất cho vay: Theo lãi suất cho vay ngắn hạn của Ngân hàng thương mại tại từng thời điểm;
- + Hình thức đảm bảo tiền vay: Toàn bộ Hồ sơ gốc liên quan đến giao dịch thỏa thuận/văn bản nhận chuyển nhượng tài sản gắn liền với đất và nhận khoán lại quyền sử dụng đất thuộc phạm vi Dự án;
- + Số dư nợ gốc của Hợp đồng tín dụng tại thời điểm 12/12/2018 là 9.159.051.400 đồng; Khoản nợ này chưa đến hạn phải trả trong năm tới.

c) Các khoản vay đối với các bên liên quan

	Mối quan hệ	31/12/2018		01/01/2018	
		Gốc	Lãi	Gốc	Lãi
		VND	VND	VND	VND
Vay					
- Bà Bùi Thị Thu Thủy	Nhân viên hành chính Công ty	47.054.315.800	30.109.244	-	-
		<b>47.054.315.800</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

**15. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

	31/12/2018		01/01/2018	
	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	334.869.867	334.869.867	321.449.867	321.449.867
	<b>48.094.575.516</b>	<b>48.094.575.516</b>	<b>48.081.155.516</b>	<b>48.081.155.516</b>
<b>b) Số nợ quá hạn chưa thanh toán</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	334.869.867	334.869.867	321.449.867	321.449.867
	<b>48.094.575.516</b>	<b>48.094.575.516</b>	<b>48.081.155.516</b>	<b>48.081.155.516</b>



16. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	31/12/2018	01/01/2018
	VND	VND
- Khách hàng mua căn hộ tại Dự án Văn Phú	256.613.468.331	238.261.026.247
- Khách hàng mua Dự án Hạ Long	1.204.503.300	1.204.503.300
	<u>257.817.971.631</u>	<u>239.465.529.547</u>

**17. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP 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	-	1.332.821.750	-	-	-	1.332.821.750
- Thuế thu nhập cá nhân	-	23.394.966	51.652.247	68.291.713	-	6.755.500
- Các loại thuế khác	-	-	5.000.000	5.000.000	-	-
	-	<b>1.356.216.716</b>	<b>56.652.247</b>	<b>73.291.713</b>	-	<b>1.339.577.250</b>

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



**18. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN**

	31/12/2018	01/01/2018
	VND	VND
- Chi phí lãi vay	1.361.260.055	43.764.551
- Chi phí đo vẽ bản đồ theo HĐ 05-2017 ngày 24/12/2017	1.104.927.273	-
- Chi phí khác	90.909.091	590.909.090
	<b>2.557.096.419</b>	<b>634.673.641</b>

**19. PHẢI TRẢ KHÁC NGẮN HẠN**

	31/12/2018	01/01/2018
	VND	VND
- Kinh phí công đoàn	13.525.856	13.525.856
- Bảo hiểm xã hội	20.325.388	-
- Bảo hiểm y tế	4.410.000	-
- Bảo hiểm thất nghiệp	1.960.000	-
- Các khoản phải trả phải nộp khác	186.864.521.188	207.471.607.490
<i>Nhận tiền góp vốn vào Dự án Văn Phú</i>	<i>1.396.406.026</i>	<i>22.003.492.328</i>
<i>Phải trả cổ tức năm 2010 và năm 2011 cho một số cổ đông</i>	<i>18.488.920.850</i>	<i>18.488.920.850</i>
<i>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 (PVICI)</i>	<i>18.000.000.000</i>	<i>18.000.000.000</i>
<i>Phải trả Công ty CP Đầu tư Phát triển Bình An về việc kế thừa nghĩa vụ khi chuyển nhượng cổ phần với Công ty CP Khách sạn và Dịch vụ Đại Dương</i>	<i>105.872.468.579</i>	<i>105.872.468.579</i>
<i>Phải trả Công ty Cổ phần Tập Đoàn Việt Long góp vốn Dự án CT10 -11 Văn Phú Hà Đông (i)</i>	<i>13.509.761.500</i>	<i>13.509.761.500</i>
<i>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)</i>	<i>27.300.000.000</i>	<i>27.300.000.000</i>
<i>Các khoản phải trả phải nộp khác</i>	<i>2.296.964.233</i>	<i>2.296.964.233</i>
	<b>186.904.742.432</b>	<b>207.485.133.346</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 danh cho người mua, 2% phí bảo trì, bảo dưỡng và khoảng 2% phí bán hàng;
- Tính đến thời điểm 31/12/2018 Công ty Cổ phần Đầu tư PVR 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 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 nội dung chính sau:

- Tổng mức đầu tư là: 1.439.185.242.000 đồng;
- Công ty Cổ phần Tập đoàn Việt Long góp 19,5%;
- Công ty Cổ phần Tập đoàn Việt Long 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 danh cho người mua, 2% phí bảo trì, bảo dưỡng và khoảng 2% phí bán hàng;
- Tính đến thời điểm 31/12/2018 Công ty Cổ phần Đầu tư PVR đã nhận được khoản vốn góp thực hiện Dự án từ Công ty Cổ phần Tập đoàn Việt Long là: 27.300.000.000 đồng. Hiện tại Dự án đang dừng triển khai do Công ty Cổ phần Đầu tư PVR Hà Nội đang tiếp tục tìm kiếm đối tác để góp vốn để triển khai Dự án.



20 . VỐN CHỦ SỞ HỮU

a) Bảng đối chiếu biến động vốn chủ sở hữu

	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
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
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	(59.517.554.353)	487.838.996.683
Lỗ trong năm trước	-	-	-	-	-	(6.711.961.211)	(6.711.961.211)
Số dư cuối năm trước	<u>531.009.130.000</u>	<u>11.788.944.000</u>	<u>(10.507.397.490)</u>	<u>4.378.477.974</u>	<u>10.687.396.552</u>	<u>(66.229.515.564)</u>	<u>481.127.035.472</u>
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	(66.229.515.564)	481.127.035.472
Lỗ trong năm nay	-	-	-	-	-	(5.247.244.459)	(5.247.244.459)
Số dư cuối năm nay	<u>531.009.130.000</u>	<u>11.788.944.000</u>	<u>(10.507.397.490)</u>	<u>4.378.477.974</u>	<u>10.687.396.552</u>	<u>(71.476.760.023)</u>	<u>475.879.791.013</u>

b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	Cuối năm VND	Tỷ lệ %	Đầu năm VND	Tỷ lệ %
- Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại Dương	50.427.000.000	9,50%	50.427.000.000	9,50%
- Công ty TNHH VNT	81.519.800.000	15,35%	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 Toàn cầu	30.000.000.000	5,65%	30.000.000.000	5,65%
- Ông Trần Ngọc Bấy	124.831.000.000	23,51%	124.831.000.000	23,51%
- Ông Trần Trường Giang	27.148.200.000	5,11%	27.148.200.000	5,11%
- Công ty TNHH HMD Golf	27.059.000.000	5,10%	27.059.000.000	5,10%
- Cổ đông khác	134.582.130.000	25,34%	134.582.130.000	25,34%
- Cổ phiếu quỹ	11.942.000.000	2,25%	11.942.000.000	2,25%
	<b>531.009.130.000</b>	<b>100%</b>	<b>531.009.130.000</b>	<b>100%</b>

c) Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu

	Năm 2018 VND	Năm 2017 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

	31/12/2018	01/01/2018
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 (VND):	10.000	10.000

f) Các quỹ của Công ty

	31/12/2018 VND	01/01/2018 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. DOANH THU THUẦN VỀ KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN**

	Năm 2018	Năm 2017
	VND	VND
Doanh thu thuần kinh doanh bất động sản	-	48.050.380.298
	<b>-</b>	<b>48.050.380.298</b>

**22. GIÁ VỐN KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN**

	Năm 2018	Năm 2017
	VND	VND
Giá vốn kinh doanh bất động sản	-	45.518.370.292
	<b>-</b>	<b>45.518.370.292</b>

**23. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH**

	Năm 2018	Năm 2017
	VND	VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	48.160.437	376.178.000
	<b>48.160.437</b>	<b>376.178.000</b>

**24. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	Năm 2018	Năm 2017
	VND	VND
Lãi tiền vay	213.255.911	37.512.472
Hoàn nhập/trích lập Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh và tổn thất đầu tư	(1.373.356.912)	4.301.677.819
	<b>(1.160.101.001)</b>	<b>4.339.190.291</b>

**25. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP**

	Năm 2018	Năm 2017
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	178.238.982	39.184.270
Chi phí nhân công	4.195.576.156	2.332.032.388
Chi phí khấu hao tài sản cố định	49.781.820	22.665.253
Chi phí dịch vụ mua ngoài	935.273.072	356.804.353
Chi phí khác bằng tiền	1.032.874.262	1.128.293.378
	<b>6.391.744.292</b>	<b>3.878.979.642</b>

**26. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH**

	Năm 2018	Năm 2017
	VND	VND
<i>Thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh bất động sản</i>		
Tổng lợi nhuận kế toán từ hoạt động kinh doanh bất động sản	(5.247.244.459)	(5.153.981.927)
Các khoản điều chỉnh tăng	-	892.875.000
- <i>Thù lao HDQT</i>	-	892.875.000
Các khoản điều chỉnh giảm	-	-
Thu nhập chịu thuế TNDN	(5.247.244.459)	(4.261.106.927)
<b>Chi phí thuế TNDN hiện hành (thuế suất 20%)</b>	<b>(1.049.448.892)</b>	<b>-</b>
Các khoản tạm nộp trên số tiền thu trước của H&KD bất động sản	-	1.557.979.284
Thuế TNDN phải nộp đầu năm của H&KD bất động sản	1.332.821.750	(225.157.534)
Thuế TNDN đã nộp trong năm của H&KD bất động sản	-	-
<b>Thuế TNDN phải nộp cuối năm của H&amp;KD bất động sản</b>	<b>283.372.858</b>	<b>1.332.821.750</b>
Tổng Chi phí thuế TNDN hiện hành	(1.049.448.892)	-
<b>Tổng thuế TNDN phải nộp cuối năm</b>	<b>283.372.858</b>	<b>1.332.821.750</b>

**27. 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 2018	Năm 2017
	VND	VND
Lợi nhuận thuần sau thuế	(5.247.244.459)	(6.711.961.211)
Lợi nhuận phân bổ cho cổ phiếu phổ thông	(5.247.244.459)	(6.711.961.211)
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>(101)</b>	<b>(129)</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.

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

	Năm 2018	Năm 2017
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	178.238.982	39.184.270
Chi phí nhân công	4.810.097.261	2.332.032.388
Chi phí khấu hao tài sản cố định	49.781.820	22.665.253
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.112.236.772	43.672.780.369
Chi phí khác bằng tiền	1.142.670.262	1.172.217.778
<b>Tổng chi phí sản xuất kinh doanh</b>	<b>7.293.025.097</b>	<b>47.238.880.058</b>



**29. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH**

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

	Giá trị sổ kế toán			
	31/12/2018		01/01/2018	
	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	2.409.785.056	-	3.613.262.187	-
Phải thu khách hàng, phải thu khác	14.218.862.775	(13.478.240.000)	14.167.977.387	(13.478.240.000)
Đầu tư ngắn hạn	5.427.075.622	(2.061.955.622)	5.427.075.622	(2.750.275.622)
Đầu tư dài hạn	17.100.000.000	(11.811.000.000)	17.100.000.000	(13.134.000.000)
	<b>39.155.723.453</b>	<b>(27.351.195.622)</b>	<b>40.308.315.196</b>	<b>(29.362.515.622)</b>

	Giá trị sổ kế toán	
	31/12/2018	01/01/2018
	VND	VND
<b>Nợ phải trả tài chính</b>		
Vay và nợ	51.054.315.800	-
Phải trả người bán, phải trả khác	234.999.317.948	255.566.288.862
Chi phí phải trả	2.557.096.419	634.673.641
	<b>288.610.730.167</b>	<b>256.200.962.503</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, tỷ giá hối đoái 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 31/12/2018</b>				
Đầu tư ngắn hạn	3.365.120.000	-	-	3.365.120.000
Đầu tư dài hạn	-	5.289.000.000	-	5.289.000.000
	<b>3.365.120.000</b>	<b>5.289.000.000</b>	<b>-</b>	<b>8.654.120.000</b>



Tại ngày 01/01/2018

Đầu tư ngắn hạn	2.676.800.000	-	-	2.676.800.000
Đầu tư dài hạn	-	3.966.000.000	-	3.966.000.000
	<b>2.676.800.000</b>	<b>3.966.000.000</b>	-	<b>6.642.800.000</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
Tại ngày 31/12/2018	VND	VND	VND	VND
Tiền và các khoản tương đương tiền	2.409.785.056	-	-	2.409.785.056
Phải thu khách hàng, phải thu khác	740.622.775	-	-	740.622.775
Các khoản cho vay	-	-	-	-
	<b>3.150.407.831</b>	-	-	<b>3.150.407.831</b>
Tại ngày 01/01/2018				
Tiền và các khoản tương đương tiền	3.613.262.187	-	-	3.613.262.187
Phải thu khách hàng, phải thu khác	689.737.387	-	-	689.737.387
	<b>4.302.999.574</b>	-	-	<b>4.302.999.574</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.

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
Tại ngày 31/12/2018	VND	VND	VND	VND
Vay và nợ	4.000.000.000	47.054.315.800	-	51.054.315.800
Phải trả người bán, phải trả khác	234.999.317.948	-	-	234.999.317.948
Chi phí phải trả	2.557.096.419	-	-	2.557.096.419
	<b>241.556.414.367</b>	<b>47.054.315.800</b>	-	<b>288.610.730.167</b>



Tại ngày 01/01/2018

Vay và nợ	-	-	-	-
Phải trả người bán, phải trả khác	255.566.288.862	-	-	255.566.288.862
Chi phí phải trả	634.673.641	-	-	634.673.641
	<b>256.200.962.503</b>	-	-	<b>256.200.962.503</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.

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

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

	Năm 2018	Năm 2017
	VND	VND
Các khoản tiền và tương đương tiền do Công ty nắm giữ nhưng không được sử dụng (i)	1.304.627.604	1.258.635.954

(i), Tại ngày 31/12/2018: Khoản tiền gửi không kỳ hạn và tiền gửi có kỳ hạn gốc dưới 3 tháng gửi tại Ngân hàng Thương mại TNHH MTV Đại Dương có số dư lần lượt là: 264.627.604 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 đã gửi Công văn số 134/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 cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2018 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 31/12/2018.

b) Số tiền đi vay thực thu trong năm	51.054.315.800	-
Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường;		
c) Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm		-
Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường;		1.429.046.560

### 31. 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.

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

	Năm 2018	Năm 2017
	VND	VND
Thu nhập của Tổng Giám đốc	295.024.500	204.227.542
Thu nhập của Hội đồng Quản trị	968.307.500	603.000.000

### 33. SỐ LIỆU SO SÁNH

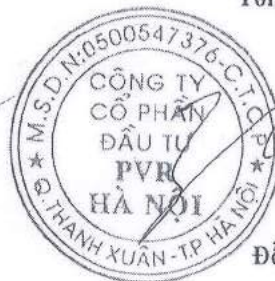
Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017 đã được Công ty TNHH Hãng kiểm toán AASC kiểm toán.

Hà Nội, ngày 30 tháng 01 năm 2019

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc



Chu Xuân Thắng

Khúc Thị Thanh Huyền

Đỗ Duy Điền

