

**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>1.067.908.334</b>
1	Khúc Thị Thanh Huyền	CT HĐQT	Chuyên trách	470.154.167
2	Phạm Quỳnh Ly	UV HĐQT	Chuyên trách	159.354.167
3	Bùi Văn Phú	UV HĐQT	Chuyên trách	180.000.000
4	Trần Ngọc Bảy	UV HĐQT	Kiên nhiệm	146.400.000
5	Đỗ Duy Điền	TV HĐQT KN	Kiên nhiệm	112.000.000
	<b>BAN KIỂM SOÁT</b>			<b>167.547.800</b>
1	Lê Thị Thanh Thủy	Trưởng ban BKS	Chuyên trách	47.260.000
2	Phạm Thu Thảo My	TV BKS	Chuyên trách	8.670.000
3	Khúc Thị Thanh Trâm	TV BKS	Chuyên trách	111.617.800
	<b>BAN GIÁM ĐỐC</b>			<b>394.600.000</b>
1	Đỗ Duy Điền	Tổng giám đốc	Chuyên trách	252.300.000
2	Khúc Thị Thanh Huyền	KTT	Chuyên trách	30.750.000
3	Chu Xuân Thắng			56.520.000
4	Phạm Thu Thảo My			55.030.000
<b>Tổng cộng</b>				<b>1.630.056.134</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 31/12/2019

(đã được kiểm toán)



**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



## BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư PVR Hà Nội (sau đây gọi tắt là “Công ty”) trình bày Báo cáo của mình và Báo cáo tài chính của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2019.

### CÔNG TY

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, Thanh Xuân Trung, Thanh Xuân, TP. Hà Nội.

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

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

Bà: Khúc Thị Thanh Huyền	Chủ tịch	(Bổ nhiệm ngày 21 tháng 02 năm 2019)
Bà: Phạm Quỳnh Ly	Thành viên	(Miễn nhiệm Chủ tịch HĐQT và Bổ nhiệm Thành viên HĐQT ngày 21 tháng 02 năm 2019)
Ông: Đỗ Duy Điền	Thành viên	
Ông: Trần Ngọc Bấy	Thành viên	
Ông: Bùi Văn Phú	Thành viên	

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

Ông: Đỗ Duy Điền	Tổng Giám đốc	
Bà: Phạm Quỳnh Ly	Phó Tổng Giám đốc	(Miễn nhiệm ngày 25 tháng 10 năm 2019)

Các thành viên Ban Kiểm soát bao gồm:

Bà: Lê Thị Thanh Thủy	Trưởng ban	(Bổ nhiệm ngày 11 tháng 01 năm 2019)
Bà: Trương Thị Hà	Trưởng ban	(Miễn nhiệm ngày 11 tháng 01 năm 2019)
Bà: Khúc Thị Thanh Trâm	Thành viên	
Bà: Phạm Thu Thảo My	Thành viên	(Miễn nhiệm ngày 27 tháng 06 năm 2019)

### KIỂM TOÁN VIÊN

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

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

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

- Xây dựng và duy trì kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc và Ban Quản trị Công ty xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính không còn sai sót trọng yếu do gian lận hoặc do nhầm lẫn;
- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Đưa ra các đánh giá và dự đoán hợp lý và thận trọng;



**Công ty Cổ phần Đầu tư PVR Hà Nội**

Số 143, Ngõ 85 Hạ Đình, Thanh Xuân Trung, Thanh Xuân, TP. Hà Nội

- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán được áp dụng có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu đến mức cần phải công bố và giải thích trong Báo cáo tài chính hay không;
- Lập và trình bày các Báo cáo tài chính trên cơ sở tuân thủ các Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính;
- Lập các Báo cáo tài chính dựa trên cơ sở hoạt động kinh doanh liên tục, trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

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

Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết rằng Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 31/12/2019, 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.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc



**Đỗ Duy Điền**

Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 27 tháng 02 năm 2020

## 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 27 tháng 02 năm 2020, từ trang 06 đến trang 38, bao gồm: Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, 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 các 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 300119.007/BCTC.KT7 ngày 30 tháng 01 năm 2019 về Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2018 của Công ty Cổ phần Đầu tư PVR Hà Nội, Kiểm toán viên đã từ chối đưa ra kết luận vì các lý do sau đây:

- + Công ty chưa kê khai tạm nộp thuế thu nhập doanh nghiệp đầy đủ đối với khoản tiền nhận đặt cọc với khách hàng cho Dự án Văn Phú theo các quy định về thuế hiện hành.
- + Công ty chưa 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 205,08 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 Đầu tư PVR Hà Nội, cũng như không thể xác định được liệu các cổ đông sáng lập và cổ đông phổ thông của Công ty Bình An đã góp đủ vốn chưa.
- + Công ty chưa thu thập được biên bản đối chiếu xác nhận các khoản đầu tư tài chính vào Công ty Cổ phần Xây lắp Dầu khí Việt Nam và Công ty Cổ phần Khách sạn Dầu khí Lam Kinh tại ngày 31/12/2018 với giá trị lần lượt là 21,35 tỷ đồng và 5,00 tỷ đồng. Đồng thời, Công ty chưa thu thập Báo cáo tài chính tại thời điểm 31/12/2018 của các đơn vị này để làm cơ sở xem xét trích lập dự phòng giảm giá các khoản đầu tư.
- + Tại thời điểm 31/12/2018, Công ty chưa đánh giá hiệu quả và giá trị thu hồi đối với Dự án CT10 - 11 Văn Phú đang thi công dở dang do chậm tiến độ. Giá trị chi phí thi công dở dang của dự án này tại ngày 31/12/2018 là 692,13 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 253,95 tỷ đồng; Nợ phải thu là 36,52 tỷ đồng; Nợ phải trả là 492,81 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.



Các vấn đề nêu trên vẫn chưa được Công ty khắc phục nên vẫn tiếp tục ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2019. Ngoài ra, một số nội dung có số liệu thay đổi lũy kế và phát sinh mới đến thời điểm 31/12/2019 như sau:

- + Giá trị chi phí đầu tư xây dựng cơ bản dở dang của Dự án Khu du lịch quốc tế cao cấp Tân Viên lũy kế đến thời điểm 31/12/2019 số tiền 66,08 tỷ đồng. Chúng tôi chưa thu thập được đầy đủ hồ sơ, bằng chứng về hiệu quả đầu tư cũng như định hướng triển khai cụ thể của Công ty để đánh giá khả năng xây ra tổn thất đối với chi phí đầu tư của Dự án này.
- + 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 31/12/2019 của các đơn vị này làm cơ sở trích lập dự phòng giảm giá các khoản đầu tư tài chính.
- + Giá trị chi phí sản xuất kinh doanh dở dang của Dự án CT10-11 Văn Phú tăng thêm 334,26 triệu đồng, lũy kế đến thời điểm 31/12/2019 là 692,47 tỷ đồng. 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 hiệu quả và giá trị thu hồi đối với chi phí dở dang của Dự án này.
- + Các khoản công nợ phải thu và công nợ phải trả của Công ty tại ngày 31/12/2019 chưa được đối chiếu, xác nhận đầy đủ. Các số dư cụ thể như sau: Công nợ phải thu là 36,49 tỷ đồng; nợ phải trả là 492,77 tỷ đồng. Đồng thời, Chúng tôi 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.

#### 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.



**Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC**

**Vũ Xuân Biển**

Phó Tổng Giám đốc

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán  
số: 0743-2018-002-1

Hà Nội, ngày 28 tháng 02 năm 2020

**Nguyễn Ngọc Lân**

Kiểm toán viên

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



## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	31/12/2019 VND	01/01/2019 VND
100	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>728.086.046.857</b>	<b>728.330.038.080</b>
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	03	1.415.745.163	2.409.785.056
111	1. Tiền		375.745.163	1.369.785.056
112	2. Các khoản tương đương tiền		1.040.000.000	1.040.000.000
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	04	2.370.880.000	3.365.120.000
121	1. Chứng khoán kinh doanh		5.427.075.622	5.427.075.622
122	2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh		(3.056.195.622)	(2.061.955.622)
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		23.735.730.179	23.048.963.513
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	05	813.166.666	92.300.000
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	06	22.303.240.738	22.308.340.738
136	3. Phải thu ngắn hạn khác	07	14.097.562.775	14.126.562.775
137	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(13.478.240.000)	(13.478.240.000)
140	IV. Hàng tồn kho	09	692.470.761.096	692.136.497.596
141	1. Hàng tồn kho		692.470.761.096	692.136.497.596
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		8.092.930.419	7.369.671.915
152	1. Thuế GTGT được khấu trừ		8.092.930.419	7.369.671.915
200	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>314.311.950.426</b>	<b>298.580.453.030</b>
220	I. Tài sản cố định		7.108.195.708	146.462.018
221	1. Tài sản cố định hữu hình	11	7.065.695.708	73.962.018
222	- Nguyên giá		10.349.893.041	2.316.256.677
223	- Giá trị hao mòn lũy kế		(3.284.197.333)	(2.242.294.659)
227	2. Tài sản cố định vô hình	12	42.500.000	72.500.000
228	- Nguyên giá		423.000.000	423.000.000
229	- Giá trị hao mòn lũy kế		(380.500.000)	(350.500.000)
240	II. Tài sản dở dang dài hạn	10	66.075.135.564	62.212.457.599
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		66.075.135.564	62.212.457.599
250	III. Đầu tư tài chính dài hạn	04	233.575.333.582	228.537.523.535
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		(14.957.111.169)	(19.994.921.216)
260	IV. Tài sản dài hạn khác		7.553.285.572	7.684.009.878
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	13	7.553.285.572	7.684.009.878
270	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>1.042.397.997.283</b>	<b>1.026.910.491.110</b>

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019

(tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	31/12/2019	01/01/2019
			VND	VND
300	<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>567.336.468.001</b>	<b>551.030.700.097</b>
310	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>506.551.400.329</b>	<b>503.976.384.297</b>
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	15	48.099.005.516	48.094.575.516
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	16	256.613.468.331	257.817.971.631
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	17	1.086.114.708	1.339.577.250
314	4. Phải trả người lao động		2.044.603.866	1.925.557.590
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	18	6.460.522.017	2.557.096.419
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	19	186.910.822.432	186.904.742.432
320	7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	14	4.000.000.000	4.000.000.000
322	8. Quỹ khen thưởng phúc lợi		1.336.863.459	1.336.863.459
330	<b>II. Nợ dài hạn</b>		<b>60.785.067.672</b>	<b>47.054.315.800</b>
338	1. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	14	60.785.067.672	47.054.315.800
400	<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>475.061.529.282</b>	<b>475.879.791.013</b>
410	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	20	<b>475.061.529.282</b>	<b>475.879.791.013</b>
411	1. Vốn góp của chủ sở hữu		531.009.130.000	531.009.130.000
411a	Cổ đông phổ thông có quyền biểu quyết		531.009.130.000	531.009.130.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		11.788.944.000	11.788.944.000
415	3. Cổ phiếu quỹ		(10.507.397.490)	(10.507.397.490)
418	4. Quỹ đầu tư phát triển		10.687.396.552	10.687.396.552
420	5. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu		4.378.477.974	4.378.477.974
421	6. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		(72.295.021.754)	(71.476.760.023)
421a	LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		(71.476.760.023)	(66.229.515.564)
421b	LNST chưa phân phối năm nay		(818.261.731)	(5.247.244.459)
440	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>1.042.397.997.283</b>	<b>1.026.910.491.110</b>

Người lập biểu



Phạm Thu Thảo My

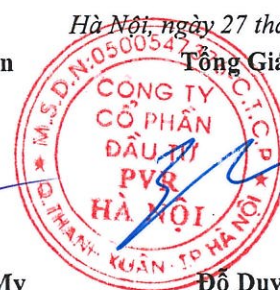
Phụ trách Kế toán



Phạm Thu Thảo My

Hà Nội, ngày 27 tháng 02 năm 2020

Tổng Giám đốc



Đỗ Duy Điền



## BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Năm 2019

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2019	Năm 2018
			VND	VND
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	21	1.924.336.333	-
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu		-	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ		1.924.336.333	-
11	4. Giá vốn hàng bán	22	608.801.770	-
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		1.315.534.563	-
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	23	50.141.416	48.160.437
22	7. Chi phí tài chính	24	(2.745.616.860)	(1.160.101.001)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		1.297.953.187	213.255.911
25	8. Chi phí bán hàng		-	-
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	4.205.659.083	6.391.744.292
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		(94.366.244)	(5.183.482.854)
31	11. Thu nhập khác		-	-
32	12. Chi phí khác	26	723.895.487	63.761.605
40	13. Lợi nhuận khác		(723.895.487)	(63.761.605)
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		(818.261.731)	(5.247.244.459)
51	15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	27	-	-
52	16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại		-	-
60	17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp		(818.261.731)	(5.247.244.459)
70	18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	28	(16)	(101)

Người lập biên

Phạm Thu Thảo My

Phụ trách Kế toán

Phạm Thu Thảo My

Hà Nội, ngày 27 tháng 02 năm 2020

Tổng Giám đốc



Đỗ Duy Điền



## BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

Năm 2019  
(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2019 VND	Năm 2018 VND
<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>				
01	1. Lợi nhuận trước thuế		(818.261.731)	(5.247.244.459)
	2. Điều chỉnh cho các khoản		(1.723.855.602)	(1.158.479.618)
02	- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư		1.071.902.674	49.781.820
03	- Các khoản dự phòng		(4.043.570.047)	(1.373.356.912)
05	- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư		(50.141.416)	(48.160.437)
06	- Chi phí lãi vay		1.297.953.187	213.255.911
08	3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		(2.542.117.333)	(6.405.724.077)
09	- Tăng, giảm các khoản phải thu		(1.410.025.170)	1.768.526.490
10	- Tăng, giảm hàng tồn kho		(334.263.500)	(901.280.805)
11	- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		(1.073.287.398)	(565.774.214)
12	- Tăng, giảm chi phí trả trước		130.724.306	(259.943.417)
14	- Tiền lãi vay đã trả		(131.383.556)	-
15	- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(255.122.167)	-
17	- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		-	(147.100.000)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		(5.615.474.818)	(6.511.296.023)
<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		(9.159.458.363)	(45.794.657.345)
27	2. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		50.141.416	48.160.437
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		(9.109.316.947)	(45.746.496.908)
<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>				
33	1. Tiền thu từ đi vay		13.803.670.000	51.054.315.800
34	2. Tiền trả nợ gốc vay		(72.918.128)	-
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		13.730.751.872	51.054.315.800
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		(994.039.893)	(1.203.477.131)
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		2.409.785.056	3.613.262.187
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	03	1.415.745.163	2.409.785.056

Hà Nội, ngày 27 tháng 02 năm 2020

Người lập biểu

Phụ trách Kế toán

Tổng Giám đốc





Phạm Thu Thảo My

Phạm Thu Thảo My

Đỗ Duy Điền

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2019

### 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 được đặt tại: Số 143, Ngõ 85 Hạ Đình, Thanh Xuân Trung, Thanh Xuân, TP. Hà Nội.

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

#### 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 2019, 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, Công ty đang tập trung tìm kiếm các nguồn vốn nhằm tiếp tục triển khai xây dựng Dự án CT10-11 Văn Phú. Đối với Dự án Khu du lịch quốc tế cao cấp Tân Viên (nay đổi tên thành Khu du lịch quốc tế cao cấp Ba Vi) Công ty đã tìm được nguồn vốn vay, đang tiếp tục các công việc có liên quan nhằm hoàn thiện hồ sơ pháp lý cần thiết để thực hiện triển khai hoặc chuyển nhượng phần vốn, thoái vốn... phù hợp với quy định của pháp luật.

### 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, chứng khoán kinh doanh được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh. Khi thanh lý hoặc nhượng bán, giá vốn của chứng khoán kinh doanh được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền.

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

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

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

- Đối với các khoản đầu tư chứng khoán kinh doanh: Căn cứ trích lập dự phòng là số chênh lệch giữa giá gốc của các khoản đầu tư được hạch toán trên sổ kế toán lớn hơn giá trị thị trường của chúng tại thời điểm lập dự phòng.
- Đối với các khoản đầu tư vào công ty liên kết: Căn cứ vào Báo cáo tài chính gần nhất của công ty liên doanh, liên kết tại thời điểm trích lập dự phòng.



- Đối với khoản đầu tư nắm giữ lâu dài (không phân loại là chứng khoán kinh doanh) và không có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư: Nếu khoản đầu tư vào cổ phiếu niêm yết hoặc giá trị hợp lý của khoản đầu tư được xác định tin cậy thì việc lập dự phòng dựa trên giá trị thị trường của cổ phiếu; nếu khoản đầu tư không xác định được giá trị hợp lý tại thời điểm báo cáo thì việc lập dự phòng căn cứ vào Báo cáo tài chính tại thời điểm 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 cuối năm là Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang được tập hợp theo từng công trình chưa hoàn thành hoặc chưa ghi nhận doanh thu, tương ứng với khối lượng công việc còn dở dang cuối 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:

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

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

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

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

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

Theo các điều khoản thỏa thuận tại BCC, các bên cùng nhau phân chia lãi, lỗ theo kết quả kinh doanh của BCC. Công ty 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. Vay

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

### 2.14. Chi phí đi vay

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

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng cân đối kế toán;
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

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

### *Doanh thu hoạt động tài chính*

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

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

Cổ tức, lợi nhuận được chia được ghi nhận khi Công ty được quyền nhận cổ tức hoặc được quyền nhận lợi nhuận từ việc góp vốn.



## 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.

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

## 2.20. Thuế thu nhập doanh nghiệp

### a) Chi phí thuế TNDN hiện hành

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

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

Công ty được áp dụng mức thuế suất thuế TNDN là 20 % đối với các hoạt động sản xuất kinh doanh có thu nhập chịu thuế TNDN cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2019.

## 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 tại Việt Nam, đồng thời Công ty đang trong quá trình đầu tư Dự án và chưa có Doanh thu từ dự án 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

	31/12/2019	01/01/2019
	VND	VND
Tiền mặt	1.374.147	727.800
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn (i)	374.371.016	1.369.057.256
Các khoản tương đương tiền (ii)	1.040.000.000	1.040.000.000
	<u>1.415.745.163</u>	<u>2.409.785.056</u>

(i),(ii): Tại ngày 31/12/2019: 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: 287.612.743 đồng và 1.040.000.000 đồng đang bị phong tỏa do có cổ đông, thành viên Hội đồng Quản trị của Công ty trong năm 2014 là người có liên quan đến Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại Dương và Ngân hàng Thương mại TNHH MTV Đại Dương. Ngày 12 tháng 04 năm 2018, Ban Tổng Giám đốc Công ty đã gửi Công văn số 134/TCKT-PVR, ngày 29 tháng 10 năm 2018 Ban Tổng Giám đốc Công ty tiếp tục gửi Công văn số 281/TCKT-PVR đề nghị mở tài khoản phong tỏa. Ban Tổng Giám đốc Công ty đánh giá khoản tiền này sẽ thu hồi được trong tương lai khi có quyết định/hướng dẫn cụ thể của Ngân Hàng Nhà Nước. Do đó, tổn thất (nếu có) ảnh hưởng tới Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2019 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 31/12/2019.



#### 4. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

##### a) Chứng khoán kinh doanh

	Mã chứng khoán	31/12/2019			01/01/2019		
		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		5.427.075.622	2.370.880.000	(3.056.195.622)	5.427.075.622	3.365.120.000	(2.061.955.622)
Cổ phiếu Công ty Cổ phần Đầu tư Tài chính Giáo dục	EFI	5.427.075.622	2.370.880.000	(3.056.195.622)	5.427.075.622	3.365.120.000	(2.061.955.622)
		<b>5.427.075.622</b>	<b>2.370.880.000</b>	<b>(3.056.195.622)</b>	<b>5.427.075.622</b>	<b>3.365.120.000</b>	<b>(2.061.955.622)</b>

Công ty xác định giá trị hợp lý của chứng khoán kinh doanh theo giá đóng cửa của chứng khoán này trên sàn HNX tại ngày 01/01/2019 và 31/12/2019.

##### b) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	Mã chứng khoán	31/12/2019		01/01/2019	
		Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
		VND	VND	VND	VND
<b>Đầu tư vào Công ty liên kết</b>		<b>21.350.000.000</b>	<b>(4.035.573.532)</b>	<b>21.350.000.000</b>	<b>(4.035.573.532)</b>
- 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)
<b>Các khoản đầu tư khác</b>		<b>227.182.444.751</b>	<b>(10.921.537.637)</b>	<b>227.182.444.751</b>	<b>(15.959.347.684)</b>
- Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thương mại Dầu khí IDICO (ii)	PXL	12.000.000.000	(2.640.000.000)	12.000.000.000	(8.292.000.000)
- Công ty Cổ phần Đầu tư PV2 (iii)	PV2	5.100.000.000	(3.519.000.000)	5.100.000.000	(3.519.000.000)
- Công ty Cổ phần Khách sạn Dầu khí Lam Kinh (i)		5.000.000.000	(4.762.537.637)	5.000.000.000	(4.148.347.684)
- Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Bình An (iv)		205.082.444.751	-	205.082.444.751	-
		<b>248.532.444.751</b>	<b>(14.957.111.169)</b>	<b>248.532.444.751</b>	<b>(19.994.921.216)</b>

Ngoài khoản đầu tư tại mục (ii) và (iii), Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính do Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý.

(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 31/12/2019 được trích lập theo Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc lần lượt tại ngày 31/12/2016 và ngày 31/12/2018.

(ii) Công ty xác định giá trị hợp lý của khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thương mại Dầu khí IDICO (Mã chứng khoán: PXL) theo giá đóng cửa của chứng khoán này trên sàn HNX tại ngày 01/01/2019 và 31/12/2019 với giá trị lần lượt là 3.708.000.000 đồng và 9.360.000.000 đồng.

(iii) Công ty xác định giá trị hợp lý của khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Đầu tư PV2 (Mã chứng khoán: PV2) theo giá đóng cửa của chứng khoán này trên sàn HNX tại ngày 01/01/2019 và 31/12/2019 với giá trị đều là 1.581.000.000 đồng.

(iv) Khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Bình An chưa được trích lập dự phòng do chưa thu thập được Báo cáo tài chính tại thời điểm 31/12/2019.

#### Đầu tư vào công ty liên kết

Thông tin chi tiết về các công ty liên kết của Công ty vào ngày 31/12/2019 như sau:

Tên công ty 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**

	31/12/2019		01/01/2019	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
- Công ty Cổ Phần Thiết kế Heerim - PVC	92.300.000	(92.300.000)	92.300.000	(92.300.000)
- Công ty cổ phần Giống gia cầm Ba Vì	720.866.666	-	-	-
	<b>813.166.666</b>	<b>(92.300.000)</b>	<b>92.300.000</b>	<b>(92.300.000)</b>

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

	31/12/2019		01/01/2019	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
- Trung tâm Giao dịch Đất đai và Phát triển quỹ đất Hà Nội	1.278.263.456	-	1.278.263.456	-
- Ban điều hành các Dự án của PVC tại Hà Nội	9.475.374.339	-	9.475.374.339	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Sông Đà	6.114.446.393	-	6.114.446.393	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú Building	1.000.000.000	-	1.000.000.000	-
- Công ty Cổ phần Xây lắp Dầu khí Hà Nội	1.000.000.000	-	1.000.000.000	-
- Các khoản trả trước người bán khác	3.435.156.550	-	3.440.256.550	-
	<b>22.303.240.738</b>	<b>-</b>	<b>22.308.340.738</b>	<b>-</b>

**7. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC**

	31/12/2019		01/01/2019	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
- Phải thu người lao động tiền tạm ứng	26.550.000	-	55.550.000	-
- Phải thu Công ty Cổ phần Đầu tư NNP	652.565.191	-	652.565.191	-
- Phải thu Công ty TNHH Kinh doanh nhà Vĩnh Hưng về việc hoàn tiền đã nộp do hủy hợp đồng mua nhà	3.485.940.000	(3.485.940.000)	3.485.940.000	(3.485.940.000)
- Phải thu ông Phạm Quốc Anh về tiền chuyển nhượng cổ phần tại Công ty Cổ phần Đầu tư Xây lắp Dầu khí Việt Nam	9.900.000.000	(9.900.000.000)	9.900.000.000	(9.900.000.000)
- Phải thu khác	32.507.584	-	32.507.584	-
	<b>14.097.562.775</b>	<b>(13.385.940.000)</b>	<b>14.126.562.775</b>	<b>(13.385.940.000)</b>

### 8. NỢ XẤU

	31/12/2019		01/01/2019	
	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	-
+ 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

	31/12/2019		01/01/2019	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang				
+ Dự án chung cư CT10-11 Văn Phú, Hà Đông	692.470.761.096	-	692.136.497.596	-
	<b>692.470.761.096</b>	<b>-</b>	<b>692.136.497.596</b>	<b>-</b>

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

	31/12/2019	01/01/2019
	VND	VND
+ Dự án Khu du lịch quốc tế cao cấp Tân Viên (i)	66.075.135.564	62.212.457.599
	<b>66.075.135.564</b>	<b>62.212.457.599</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 Tân Viên);
- Địa điểm: Khu Hồ Suối Hai (thuộc 3 xã Cẩm Lĩnh, Tân 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 tiếp tục các công việc có liên quan nhằm hoàn thiện hồ sơ pháp lý cần thiết để thực hiện triển khai hoặc chuyển nhượng phần vốn, thoái vốn... phù hợp với quy định của pháp luật.



### 11. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Máy móc, thiết bị VND	Phương tiện vận tải, truyền dẫn VND	TSCĐ dùng trong quản lý VND	Cộng VND
<b>Nguyên giá</b>				
Số dư đầu năm	-	1.554.894.000	761.362.677	2.316.256.677
- Mua trong năm	7.044.545.455	989.090.909	-	8.033.636.364
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>7.044.545.455</b>	<b>2.543.984.909</b>	<b>761.362.677</b>	<b>10.349.893.041</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>				
Số dư đầu năm	-	1.554.894.000	687.400.659	2.242.294.659
- Khấu hao trong năm	887.703.115	134.417.739	19.781.820	1.041.902.674
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>887.703.115</b>	<b>1.689.311.739</b>	<b>707.182.479</b>	<b>3.284.197.333</b>
<b>Giá trị còn lại</b>				
Tại ngày đầu năm	-	-	73.962.018	73.962.018
Tại ngày cuối năm	<b>6.156.842.340</b>	<b>854.673.170</b>	<b>54.180.198</b>	<b>7.065.695.708</b>

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

### 12. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

Tài sản cố định vô hình của Công ty tại thời điểm 31/12/2019 là giá trị phần mềm và Website Công ty có tổng nguyên giá là 423.000.000 đồng, giá trị khấu hao lũy kế đến thời điểm 31/12/2019 là 380.500.000 đồng. Trong đó, khấu hao trong năm là 30.000.000 đồng, nguyên giá tài sản cố định vô hình cuối năm đã khấu hao hết vẫn còn sử dụng là 303.000.000 đồng.

### 13. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN

	31/12/2019 VND	01/01/2019 VND
- Chi phí công cụ, dụng cụ chờ phân bổ	216.440.626	347.164.932
- Chi phí bán hàng cho dự án CT10 - 11 Văn Phú, Hà Đông	7.336.844.946	7.336.844.946
	<b>7.553.285.572</b>	<b>7.684.009.878</b>

14. VAY

	01/01/2019		Trong năm		31/12/2019	
	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 (a)	4.000.000.000	4.000.000.000	-	-	4.000.000.000	4.000.000.000
	<b>4.000.000.000</b>	<b>4.000.000.000</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>4.000.000.000</b>	<b>4.000.000.000</b>
<b>b) Vay dài hạn</b>						
+ Bà Bùi Thị Thu Thủy (b)	47.054.315.800	47.054.315.800	13.803.670.000	72.918.128	60.785.067.672	60.785.067.672
	<b>47.054.315.800</b>	<b>47.054.315.800</b>	<b>13.803.670.000</b>	<b>72.918.128</b>	<b>60.785.067.672</b>	<b>60.785.067.672</b>
Khoản đến hạn trả trong vòng 12 tháng	-	-	-	-	-	-
Khoản đến hạn trả sau 12 tháng	<b>47.054.315.800</b>	<b>47.054.315.800</b>			<b>60.785.067.672</b>	<b>60.785.067.672</b>

**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.1) Hợp đồng tín dụng số Hợp đồng số 11/HĐ/2018/PVR-MHD ngày 17/03/2018 và Phụ lục số 01/PL/2019/PVR-MHD ngày 17/03/2019 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 31/12/2019 là 1.000.000.000 đồng.

a.2) Hợp đồng tín dụng số Hợp đồng số 16/HĐ/2018/PVR-MHD ngày 14/04/2018 và Phụ lục số 02/PL/2019/PVR-MHD ngày 14/04/2019 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 31/12/2019 là 1.000.000.000 đồng.



a.3) Hợp đồng tín dụng số 20/HĐ/2018/PVR-MHD ngày 15/06/2018 và Phụ lục số 03/PL/2019/PVR-MHD ngày 15/06/2019 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 31/12/2019 là 1.000.000.000 đồng.

a.4) Hợp đồng tín dụng số 21/HĐ/2018/PVR-MHD ngày 31/07/2018 và Phụ lục số 04/PL/2019/PVR-MHD ngày 31/07/2019 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 31/12/2019 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:

(b.1) Hợp đồng tín dụng số 09C8/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 31/12/2019 là 21.930.531.300 đồng; Khoản nợ này chưa đến hạn phải trả trong năm tới.

(b.2) 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 31/12/2019 là 15.964.733.100 đồng; Khoản nợ này chưa đến hạn phải trả trong năm tới.





(b.3) Hợp đồng tín dụng số 261L/HE/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;
- + Số dư nợ gốc của Hợp đồng tín dụng tại thời điểm 31/12/2019 là 9.159.051.400 đồng; Khoản nợ này chưa đến hạn phải trả trong năm tới.

(b.4) Hợp đồng tín dụng số 301C/HE/2018/PVR ngày 30/10/2018 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: Mua sắm Máy móc thiết bị để chuẩn bị phục vụ thi công Dự án Khu du lịch quốc tế cao cấp Bà Vì tại huyện Ba Vì, thành phố Hà Nội;
- + Thời hạn cho vay: 36 tháng kể từ ngày bên vay rút khoản đầu tiên và được ghi trên giấy nhận nợ;
- + Hình thức đảm bảo tiền vay: Tín chấp
- + Lãi suất cho vay: Theo lãi suất cho vay ngắn hạn của Ngân hàng thương mại tại từng thời điểm;
- + Số dư nợ gốc của Hợp đồng tín dụng tại thời điểm 31/12/2019 là 2.127.081.872 đồng; Khoản nợ này chưa đến hạn phải trả trong năm tới.

(b.5) Hợp đồng tín dụng số 2201/HE/2019/PVR ngày 21/01/2019 giữa Công ty Cổ phần Đầu tư PVR Hà Nội và Bà Bùi Thị Thu Thủy bao gồm các điều khoản chi tiết sau:

- + Mục đích vay: Chi trả các chi phí phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty;
- + Thời hạn cho vay: 36 tháng kể từ ngày bên vay rút khoản đầu tiên và được ghi trên giấy nhận nợ;
- + Hình thức đảm bảo tiền vay: Tín chấp
- + Lãi suất cho vay: Theo lãi suất cho vay ngắn hạn của Ngân hàng thương mại tại từng thời điểm;
- + Số dư nợ gốc của Hợp đồng tín dụng tại thời điểm 31/12/2019 là 1.993.670.000 đồng; Khoản nợ này chưa đến hạn phải trả trong năm tới.

(b.6) Hợp đồng tín dụng số 18CZ/HE/2019/PVR ngày 18/02/2019 giữa Công ty Cổ phần Đầu tư PVR Hà Nội và Bà Bùi Thị Thu Thủy bao gồm các điều khoản chi tiết sau:

- + Mục đích vay: Mua sắm Máy móc thiết bị để chuẩn bị phục vụ thi công Dự án Khu du lịch quốc tế cao cấp Bà Vì tại huyện Ba Vì, thành phố Hà Nội;
- + Thời hạn cho vay: 36 tháng kể từ ngày bên vay rút khoản đầu tiên và được ghi trên giấy nhận nợ;
- + Hình thức đảm bảo tiền vay: Tín chấp
- + Lãi suất cho vay: Theo lãi suất cho vay ngắn hạn của Ngân hàng thương mại tại từng thời điểm;
- + Số dư nợ gốc của Hợp đồng tín dụng tại thời điểm 31/12/2019 là 2.340.000.000 đồng; Khoản nợ này chưa đến hạn phải trả trong năm tới.

(b.7) Hợp đồng tín dụng số 3503/HE/2019/PVR ngày 05/03/2019 giữa Công ty Cổ phần Đầu tư PVR Hà Nội và Bà Bùi Thị Thu Thủy bao gồm các điều khoản chi tiết sau:

- + Mục đích vay: Mua sắm Máy móc thiết bị để chuẩn bị phục vụ thi công Dự án Khu du lịch quốc tế cao cấp Bà Vì tại huyện Ba Vì, thành phố Hà Nội;
- + Thời hạn cho vay: 36 tháng kể từ ngày bên vay rút khoản đầu tiên và được ghi trên giấy nhận nợ;
- + Hình thức đảm bảo tiền vay: Tín chấp
- + Lãi suất cho vay: Theo lãi suất cho vay ngắn hạn của Ngân hàng thương mại tại từng thời điểm;
- + Số dư nợ gốc của Hợp đồng tín dụng tại thời điểm 31/12/2019 là 4.000.000.000 đồng; Khoản nợ này chưa đến hạn phải trả trong năm tới.



(b.8) Hợp đồng tín dụng số 1507/HĐ/2019/PVR ngày 15/07/2019 giữa Công ty Cổ phần Đầu tư PVR Hà Nội và Bà Bùi Thị Thu Thủy bao gồm các điều khoản chi tiết sau:

- + Mục đích vay: Vay để trả nốt tiền mua sắm máy móc, thiết bị theo hợp đồng số 2202/2019/HĐ-TCMB/MBTB và 2102/2019/HĐ-TCID/MBTB để phục vụ thi công Dự án Khu du lịch quốc tế cao cấp Bà Vì tại huyện Ba Vì, thành phố Hà Nội;
- + Thời hạn cho vay: 36 tháng kể từ ngày bên vay rút khoản đầu tiên và được ghi trên giấy nhận nợ;
- + Hình thức đảm bảo tiền vay: Tín chấp
- + Lãi suất cho vay: Theo lãi suất cho vay ngắn hạn của Ngân hàng thương mại tại từng thời điểm;
- + Số dư nợ gốc của Hợp đồng tín dụng tại thời điểm 31/12/2019 là 2.340.000.000 đồng; Khoản nợ này chưa đến hạn phải trả trong năm tới.

(b.9) Hợp đồng tín dụng số 2510/HĐ/2019/PVR ngày 25/10/2019 giữa Công ty Cổ phần Đầu tư PVR Hà Nội và Bà Bùi Thị Thu Thủy bao gồm các điều khoản chi tiết sau:

- + Mục đích vay: Duy trì hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty;
- + Thời hạn cho vay: 36 tháng kể từ ngày bên vay rút khoản đầu tiên và được ghi trên giấy nhận nợ;
- + Hình thức đảm bảo tiền vay: Tín chấp
- + Lãi suất cho vay: Theo lãi suất cho vay ngắn hạn của Ngân hàng thương mại tại từng thời điểm;
- + Số dư nợ gốc của Hợp đồng tín dụng tại thời điểm 31/12/2019 là 930.000.000 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	31/12/2019		01/01/2019	
		Gốc	Lãi	Gốc	Lãi
		VND	VND	VND	VND
Vay					
- Bà Bùi Thị Thu Thủy	Cổ đông lớn	60.785.067.672	4.713.329.988	47.054.315.800	1.134.348.837
		<b>60.785.067.672</b>	<b>4.713.329.988</b>	<b>47.054.315.800</b>	<b>1.134.348.837</b>



**15. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

	31/12/2019		01/01/2019	
	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	339.299.867	339.299.867	334.869.867	334.869.867
	<b>48.099.005.516</b>	<b>48.099.005.516</b>	<b>48.094.575.516</b>	<b>48.094.575.516</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	339.299.867	339.299.867	334.869.867	334.869.867
	<b>48.099.005.516</b>	<b>48.099.005.516</b>	<b>48.094.575.516</b>	<b>48.094.575.516</b>



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

	31/12/2019	01/01/2019
	VND	VND
- Khách hàng ứng trước mua căn hộ tại Dự án Văn Phú	256.613.468.331	256.613.468.331
- Khách hàng ứng trước Dự án Hạ Long	-	1.204.503.300
	<b><u>256.613.468.331</u></b>	<b><u>257.817.971.631</u></b>

1102  
 NG T  
 ỆM H  
 IỆM T  
 ASC  
 M-T

**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	-	255.122.167	-	1.077.699.583
- Thuế thu nhập cá nhân	-	6.755.500	58.925.325	57.265.700	-	8.415.125
- Các loại thuế khác	-	-	5.000.000	5.000.000	-	-
- Các khoản phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	-	280.063.774	280.063.774	-	-
	-	<b>1.339.577.250</b>	<b>343.989.099</b>	<b>597.451.641</b>	-	<b>1.086.114.708</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, sẽ 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**

	31/12/2019	01/01/2019
	VND	VND
- Chi phí lãi vay	5.264.685.652	1.361.260.055
- Chi phí đo vẽ bản đồ theo HĐ 05-2017 ngày 24/12/2017	1.104.927.273	1.104.927.273
- Chi phí phải trả khác	90.909.092	90.909.091
	<b>6.460.522.017</b>	<b>2.557.096.419</b>

**19. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC**

	31/12/2019	01/01/2019
	VND	VND
- Kinh phí công đoàn	13.525.856	13.525.856
- Bảo hiểm xã hội	25.170.388	20.325.388
- Bảo hiểm y tế	5.265.000	4.410.000
- Bảo hiểm thất nghiệp	2.340.000	1.960.000
- Nhận tiền góp vốn vào Dự án Văn Phú	1.396.406.026	1.396.406.026
- Phải trả cổ tức năm 2010 và năm 2011 cho một số cổ đông	18.488.920.850	18.488.920.850
- Phải trả Công ty Cổ phần Đầu tư Xây lắp Dầu khí Việt Nam về việc mua cổ phần của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây lắp Dầu khí Việt Nam (PVCI)	18.000.000.000	18.000.000.000
- Phải trả Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Bình An về việc kế thừa nghĩa vụ khi chuyển nhượng cổ phần với Công ty Cổ phần Khách sạn và Dịch vụ Đại Dương	105.872.468.579	105.872.468.579
- Phải trả Công ty Cổ phần Tập Đoàn Việt Long góp vốn Dự án CT10 -11 Văn Phú Hà Đông (i)	13.509.761.500	13.509.761.500
- Phải trả Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây lắp Dầu khí Sài Gòn góp vốn Dự án CT10 -11 Văn Phú Hà Đông (ii)	27.300.000.000	27.300.000.000
- Các khoản phải trả phải nộp khác	2.296.964.233	2.296.964.233
	<b>186.910.822.432</b>	<b>186.904.742.432</b>

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

- Tổng mức đầu tư Dự án là: 1.439.185.242.000 đồng;
- Công ty Cổ phần Tập đoàn Việt Long góp 10%;
- Công ty Cổ phần Tập đoàn Việt Long được hưởng kết quả kinh doanh và chịu rủi ro tương ứng với 10% Doanh thu từ kinh doanh sản phẩm của Dự án sau khi trừ đi thuế theo quy định của Nhà nước, phí, lệ phí làm thủ tục đăng ký kinh doanh cho người mua, 2% phí bảo trì, bảo dưỡng và khoảng 2% phí bán hàng;
- Tính đến thời điểm 31/12/2019 Công ty Cổ phần Đầu tư PVR Hà Nội đã nhận được khoản vốn góp thực hiện Dự án từ Công ty Cổ phần Tập đoàn Việt Long là: 13.509.761.500 đồng. Hiện tại dự án đang tạm dừng triển khai do Công ty Cổ phần Đầu tư PVR Hà Nội đang tiếp tục tìm kiếm đối tác để góp vốn triển khai dự án.

(ii): Theo Hợp đồng 17/VP/HIĐT/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 Đầu tư và Xây lắp Dầu khí Sài Gòn góp 19,5%;

- Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây lắp Dầu khí Sài Gòn được hưởng kết quả kinh doanh và chịu rủi ro tương ứng với 19,5% Doanh thu từ kinh doanh sản phẩm của Dự án sau khi trừ đi thuế theo quy định của Nhà nước, phí, lệ phí làm thủ tục đăng ký kinh doanh cho người mua, 2% phí bảo trì, bảo dưỡng và khoảng 2% phí bán hàng;
- Tính đến thời điểm 31/12/2019 Công ty Cổ phần Đầu tư PVR đã nhận được khoản vốn góp thực hiện Dự án từ Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây lắp Dầu khí Sài Gòn là: 27.300.000.000 đồng. Hiện tại dự án đang tạm dừng triển khai do Công ty Cổ phần Đầu tư PVR Hà Nội đang tiếp tục tìm kiếm đối tác để góp vốn triển khai dự án.

JHAI  
DÀ  
M.S.D  
Q.T.



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	(66.229.515.564)	481.127.035.472
Lỗ trong năm trước	-	-	-	-	-	(5.247.244.459)	(5.247.244.459)
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>(71.476.760.023)</u>	<u>475.879.791.013</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	(71.476.760.023)	475.879.791.013
Lỗ trong năm nay	-	-	-	-	-	(818.261.731)	(818.261.731)
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>(72.295.021.754)</u>	<u>475.061.529.282</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	9,5%	50.427.000.000	9,5%
- Công ty TNHH VNT	81.519.800.000	15,4%	81.519.800.000	15,4%
- Công ty Cổ phần quản lý quỹ PVI	43.500.000.000	8,2%	43.500.000.000	8,2%
- Ngân hàng TM TNHH MTV Dầu khí Toàn cầu	30.000.000.000	5,7%	30.000.000.000	5,7%
- Ông Trần Ngọc Bấy	1.000.000	0,0%	124.831.000.000	23,5%
- Ông Trần Trường Giang	27.148.200.000	5,1%	27.148.200.000	5,1%
- Công ty TNHH MHD Golf	27.059.000.000	5,1%	27.059.000.000	5,1%
- Bà Bùi Thị Thu Thủy	28.080.000.000	5,3%	22.280.000.000	4,2%
- Bà Trần Thị Thắm	124.830.000.000	23,5%	-	0,0%
- Cổ đông khác	106.502.130.000	20,1%	112.302.130.000	21,2%
- Cổ phiếu quỹ	11.942.000.000	2,3%	11.942.000.000	2,3%
	<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 và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận**

	Năm 2019 VND	Năm 2018 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**

	31/12/2019	01/01/2019
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	53.100.913	53.100.913
Số lượng cổ phiếu đã phát hành và góp vốn đầy đủ	53.100.913	53.100.913
- Cổ phiếu phổ thông	53.100.913	53.100.913
Số lượng cổ phiếu được mua lại	1.194.200	1.194.200
- Cổ phiếu phổ thông	1.194.200	1.194.200
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	51.906.713	51.906.713
- Cổ phiếu phổ thông	51.906.713	51.906.713
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành:	10.000	10.000

**e) Các quỹ của Công ty**

	31/12/2019 VND	01/01/2019 VND
- Quỹ đầu tư phát triển	10.687.396.552	10.687.396.552
- Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	4.378.477.974	4.378.477.974
	<b>15.065.874.526</b>	<b>15.065.874.526</b>



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

	Năm 2019	Năm 2018
	VND	VND
Doanh thu cung cấp dịch vụ	1.924.336.333	-
	<b>1.924.336.333</b>	<b>-</b>

**22. GIÁ VỐN HÀNG BÁN**

	Năm 2019	Năm 2018
	VND	VND
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	608.801.770	-
	<b>608.801.770</b>	<b>-</b>

**23. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH**

	Năm 2019	Năm 2018
	VND	VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	50.141.416	48.160.437
	<b>50.141.416</b>	<b>48.160.437</b>

**24. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	Năm 2019	Năm 2018
	VND	VND
Lãi tiền vay	1.297.953.187	213.255.911
Hoàn nhập dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh và tổn thất đầu tư	(4.043.570.047)	(1.373.356.912)
	<b>(2.745.616.860)</b>	<b>(1.160.101.001)</b>

**25. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP**

	Năm 2019	Năm 2018
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	26.640.456	178.238.982
Chi phí nhân công	2.745.356.069	4.195.576.156
Chi phí khấu hao tài sản cố định	49.781.820	49.781.820
Chi phí dịch vụ mua ngoài	459.135.675	935.273.072
Chi phí khác bằng tiền	924.745.063	1.032.874.262
	<b>4.205.659.083</b>	<b>6.391.744.292</b>

**26. CHI PHÍ KHÁC**

	Năm 2019 VND	Năm 2018 VND
Chi phí khấu hao tài sản cố định không phục vụ hoạt động kinh doanh	443.831.713	-
Các khoản bị phạt chậm nộp thuế	280.063.774	63.761.605
	<b>723.895.487</b>	<b>63.761.605</b>

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

	Năm 2019 VND	Năm 2018 VND
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế TNDN	(818.261.731)	(5.247.244.459)
Các khoản điều chỉnh tăng	1.566.750.751	-
- Chi phí khấu hao tài sản cố định không phục vụ hoạt động kinh doanh	443.831.713	-
- Chi phí phạt chậm nộp thuế	280.063.774	-
- Chi phí lãi vay không tính vào chi phí được trừ	842.855.264	-
Các khoản điều chỉnh giảm	(748.489.020)	-
- Chuyển lỗ năm trước	(748.489.020)	-
Thu nhập chịu thuế TNDN	-	(5.247.244.459)
<b>Chi phí thuế TNDN hiện hành (thuế suất 20%)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Thuế TNDN phải nộp đầu năm	1.332.821.750	1.332.821.750
Thuế TNDN đã nộp trong năm	(255.122.167)	-
<b>Thuế TNDN phải nộp cuối năm</b>	<b>1.077.699.583</b>	<b>1.332.821.750</b>

**28. 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 2019 VND	Năm 2018 VND
Lợi nhuận thuần sau thuế	(818.261.731)	(5.247.244.459)
Lợi nhuận phân bổ cho cổ phiếu phổ thông	(818.261.731)	(5.247.244.459)
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>(16)</b>	<b>(101)</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.



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

	Năm 2019	Năm 2018
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	53.916.456	178.238.982
Chi phí nhân công	3.052.327.538	4.810.097.261
Chi phí khấu hao tài sản cố định	628.070.961	49.781.820
Chi phí dịch vụ mua ngoài	459.135.675	1.112.236.772
Chi phí khác bằng tiền	955.273.723	1.142.670.262
	<b>5.148.724.353</b>	<b>7.293.025.097</b>

**30. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH**

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

	31/12/2019		01/01/2019	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
<b>Tài sản tài chính</b>				
Tiền và các khoản tương đương tiền	1.415.745.163	-	2.409.785.056	-
Phải thu khách hàng, phải thu khác	14.910.729.441	(13.478.240.000)	14.218.862.775	(13.478.240.000)
Đầu tư ngắn hạn	5.427.075.622	(3.056.195.622)	5.427.075.622	(2.061.955.622)
Đầu tư dài hạn	17.100.000.000	(6.159.000.000)	17.100.000.000	(11.811.000.000)
	<b>38.853.550.226</b>	<b>(22.693.435.622)</b>	<b>39.155.723.453</b>	<b>(27.351.195.622)</b>

	Giá trị sổ kế toán	
	31/12/2019	01/01/2019
	VND	VND
<b>Nợ phải trả tài chính</b>		
Vay và nợ	64.785.067.672	51.054.315.800
Phải trả người bán, phải trả khác	235.009.827.948	234.999.317.948
Chi phí phải trả	6.460.522.017	2.557.096.419
	<b>306.255.417.637</b>	<b>288.610.730.167</b>

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

**Quản lý rủi ro tài chính**

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

**Rủi ro thị trường**

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

**Rủi ro về giá:**

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

	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Cộng
	VND	VND	VND	VND
<b>Tại ngày 31/12/2019</b>				
Đầu tư ngắn hạn	2.370.880.000	-	-	2.370.880.000
Đầu tư dài hạn	-	10.941.000.000	-	10.941.000.000
	<b>2.370.880.000</b>	<b>10.941.000.000</b>	-	<b>13.311.880.000</b>
<b>Tại ngày 01/01/2019</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>8.654.120.000</b>

**Rủi ro về lãi suất:**

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

**Rủi ro tín dụng**

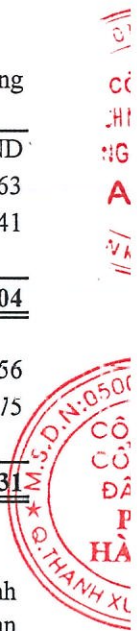
Rủi ro tín dụng là rủi ro mà một bên tham gia trong một công cụ tài chính hoặc hợp đồng không có khả năng thực hiện được nghĩa vụ của mình dẫn đến tổn thất về tài chính cho Công ty. Công ty có các rủi ro tín dụng từ hoạt động sản xuất kinh doanh (chủ yếu đối với các khoản phải thu khách hàng) và hoạt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

	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Cộng
	VND	VND	VND	VND
<b>Tại ngày 31/12/2019</b>				
Tiền và các khoản tương đương tiền	1.415.745.163	-	-	1.415.745.163
Phải thu khách hàng, phải thu khác	1.432.489.441	-	-	1.432.489.441
	<b>2.848.234.604</b>	-	-	<b>2.848.234.604</b>
<b>Tại ngày 01/01/2019</b>				
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
	<b>3.150.407.831</b>	-	-	<b>3.150.407.831</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
	VND	VND	VND	VND
<b>Tại ngày 31/12/2019</b>				
Vay và nợ	4.000.000.000	60.785.067.672	-	64.785.067.672
Phải trả người bán, phải trả khác	235.009.827.948	-	-	235.009.827.948
Chi phí phải trả	6.460.522.017	-	-	6.460.522.017
	<b>245.470.349.965</b>	<b>60.785.067.672</b>	<b>-</b>	<b>306.255.417.637</b>
<b>Tại ngày 01/01/2019</b>				
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>-</b>	<b>288.610.730.167</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.

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

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

	Năm 2019	Năm 2018
	VND	VND
Các khoản tiền và tương đương tiền do Công ty nắm giữ nhưng không được sử dụng (i)	1.327.612.743	1.304.627.604

(i): Tại ngày 31/12/2019: 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: 287.612.743 đồng và 1.040.000.000 đồng đang bị phong tỏa do có cổ đông, thành viên Hội đồng Quản trị của Công ty trong năm 2014 là người có liên quan đến Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại Dương và Ngân hàng Thương mại TNHH MTV Đại Dương. Ngày 12 tháng 04 năm 2018, Ban Tổng Giám đốc Công ty đã gửi Công văn số 134/TCKT-PVR, ngày 29 tháng 10 năm 2018 Ban Tổng Giám đốc Công ty tiếp tục gửi Công văn số 281/TCKT-PVR đề nghị mở tài khoản phong tỏa. Ban Tổng Giám đốc Công ty đánh giá khoản tiền này sẽ thu hồi được trong tương lai khi có quyết định/hướng dẫn cụ thể của Ngân Hàng Nhà Nước. Do đó, tổn thất (nếu có) ảnh hưởng tới Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2019 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 31/12/2019.

	Năm 2019	Năm 2018
	VND	VND
<b>b) Số tiền đi vay thực thu trong năm</b>		
Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường;	13.803.670.000	51.054.315.800
<b>c) Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm</b>		
Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường;	72.918.128	-

**32. 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.

**33. NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN**

	Năm 2019	Năm 2018
	VND	VND
Thu nhập của Tổng Giám đốc	337.836.500	295.024.500
Thu nhập của thành viên khác trong Ban Tổng Giám đốc và Hội đồng Quản trị	890.676.734	968.307.500

**34. 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 2018 đã được Công ty TNHH Hãng kiểm toán AASC kiểm toán.

Hà Nội, ngày 27 tháng 02 năm 2020

Người lập biểu

Phụ trách Kế toán

Tổng Giám đốc





Đỗ Duy Điền

Phạm Thu Thảo My

Phạm Thu Thảo My





# HÃNG KIỂM TOÁN AASC

## **AASC TẠI HÀ NỘI - TRỤ SỞ CHÍNH**

**T:** (84) 24 3824 1990 | **F:** (84) 24 3825 3973

**E:** [aasc@aasc.com.vn](mailto:aasc@aasc.com.vn)

**A:** Số 1 Lê Phụng Hiểu, Hoàn Kiếm, Hà Nội, Việt Nam

## **AASC TẠI TP HỒ CHÍ MINH**

**T:** (84) 28 3945 0505 - (84) 28 3945 0606 | **F:** (84) 28 3945 1106

**E:** [aaschcm@aasc.com.vn](mailto:aaschcm@aasc.com.vn)

**A:** Lầu 3, Toà Nhà Galaxy 9, Số 9 Nguyễn Khoái, Phường 1, Quận 4, Hồ Chí Minh

## **AASC TẠI QUẢNG NINH**

**T:** (84) 203 3627 571 | **F:** (84) 203 3627 572

**E:** [aascqn@aasc.com.vn](mailto:aascqn@aasc.com.vn)

**A:** Số 8 Chu Văn An, Hạ Long, Quảng Ninh