

# **BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PVR HÀ NỘI**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

(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 31/12/2023.

### CÔNG TY

Công ty Cổ phần Đầu tư PVR Hà Nội được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty cổ phần số 0500547376 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 17 tháng 11 năm 2006, được đổi tên thành Công ty Cổ phần Đầu tư PVR Hà Nội theo Giấy đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ mười sáu ngày 07 tháng 08 năm 2018. Công ty tạm ngừng kinh doanh từ ngày 15 tháng 11 năm 2023 đến ngày 15 tháng 11 năm 2024 theo Giấy xác nhận số 398038/23 của Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội ngày 03 tháng 11 năm 2023.

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

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

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

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

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 |
|------------------|---------------|

Các thành viên Ban Kiểm soát bao gồm:

|                         |                      |
|-------------------------|----------------------|
| Bà: Khúc Thị Thanh Trâm | Trưởng ban Kiểm soát |
| Ông: Phạm Văn Quyết     | Thành viên           |
| Bà: Đỗ Thị Hương        | Thành viên           |

### 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;
- 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 31/12/2023, 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.



Thay mặt Ban Tổng Giám đốc

**Đỗ Duy Diên**

Tổng Giám Đốc

Hà Nội, ngày 14 tháng 03 năm 2024

## 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 14 tháng 03 năm 2024, từ trang 06 đến trang 38, bao gồm: Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, 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 020323.004/BCTC.KT7 ngày 02 tháng 03 năm 2023 về Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022 của Công ty Cổ phần Đầu tư PVR Hà Nội, Kiểm toán viên đã từ chối đưa ra ý kiến kiểm toán. Các sai sót trọng yếu dẫn đến việc kiểm toán viên phải từ chối đưa ra ý kiến kiểm toán ở kỳ trước vẫn chưa được Công ty khắc phục nên tiếp tục ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023. Cụ thể như sau:

- Tại thuyết minh số 10 bản Thuyết minh Báo cáo tài chính, Công ty đang theo dõi chi phí đầu tư xây dựng cơ bản dở dang vào Dự án Khu du lịch quốc tế cao cấp Tân Viên lũy kể đến ngày 31/12/2022 và 31/12/2023 đều là 24,92 tỷ VND, trong đó lãi vay lũy kể đến 31/12/2023 là 7,34 tỷ VND. Đồng thời, theo như trình bày tại thuyết minh số 10, Công ty cũng đang gặp rủi ro về việc bị thu hồi dự án. Chúng tôi chưa thu thập được đầy đủ hồ sơ, bằng chứng về tính chính xác của khoản chi phí đầu tư cũng như tính chắc chắn về hiệu quả đầu tư, định hướng triển khai cụ thể của Công ty nên không thể đánh giá được giá trị đã đầu tư của Dự án và khả năng xảy ra tổn thất đối với chi phí đầu tư của Dự án này, cũng như đánh giá việc có cần thiết phải điều chỉnh phần chi phí lãi vay mà Công ty đã vốn hóa vào Dự án hay không.
- Đối với các khoản đầu tư tài chính vào Công ty Cổ phần Xây lắp Dầu khí Việt Nam (số tiền là 21,35 tỷ VND) Công ty chưa thu thập được Báo cáo tài chính tại thời điểm 31/12/2022 và 31/12/2023 và Công ty Cổ phần Khách sạn Dầu khí Lam Kinh (số tiền là 5 tỷ VND), Công ty chưa thu thập được Báo cáo tài chính tại thời điểm 31/12/2023 để làm cơ sở xem xét điều chỉnh trích lập dự phòng giảm giá các khoản đầu tư.

- Tại thời điểm 31/12/2022 và 31/12/2023 chúng tôi chưa thu thập được đầy đủ hồ sơ để đưa ra kết luận về giá trị dở dang của Dự án. Ngoài ra, Công ty chưa đánh giá được hiệu quả và giá trị thu hồi đối với Dự án CT10 - 11 Văn Phú đang thi công dở dang do chậm tiến độ. Giá trị chi phí thi công dở dang của dự án này tại ngày 31/12/2022 và ngày 31/12/2023 lần lượt là 692,66 tỷ VND và 692,78 tỷ VND. Chi phí bán hàng cho dự án này đang được theo dõi trên khoản mục Chi phí trả trước tại thời điểm 31/12/2022 và 31/12/2023 đều là 7,34 tỷ VND.
- Các khoản đầu tư tài chính, công nợ phải thu và công nợ phải trả của Công ty tại ngày 31/12/2022 và 31/12/2023 chưa được đối chiếu, xác nhận đầy đủ. Vì vậy, chúng tôi không thể đánh giá được tính hiện hữu, tính chính xác, tính đầy đủ của số liệu và liệu có cần thiết phải điều chỉnh các số liệu dưới đây hay không:

| <u>Khoản mục</u> | <u>31/12/2022</u> | <u>31/12/2023</u> |
|------------------|-------------------|-------------------|
| Đầu tư tài chính | 246,85 tỷ VND     | 231,43 tỷ VND     |
| Nợ phải thu      | 36,49 tỷ VND      | 36,46 tỷ VND      |
| Nợ phải trả      | 492,36 tỷ VND     | 505,85 tỷ VND     |

- Công ty chưa kê khai tạm nộp thuế thu nhập doanh nghiệp đầy đủ đối với khoản tiền nhận đặt cọc với khách hàng cho Dự án Văn Phú theo các quy định về thuế hiện hành.
- Công ty chưa xem xét trích lập dự phòng giảm giá các khoản đầu tư tài chính dài hạn vào Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Bình An (Bình An) tại ngày 31/12/2022 và 31/12/2023 số tiền là 205,08 tỷ VND. Chúng tôi cũng không thể đánh giá được tính đúng đắn của hợp đồng chuyển nhượng cổ phần tại Công ty Bình An ngày 30/06/2011 giữa Công ty Cổ phần Khách sạn và Dịch vụ OCH (OCH) và Công ty Cổ phần Đầu tư PVR Hà Nội, cũng như không thể xác định được liệu các cổ đông sáng lập và cổ đông phổ thông của Công ty Bình An đã góp đủ vốn hay chưa.
- Tại thời điểm 31/12/2023, Công ty đang tạm tính giá trị khoản đầu tư chứng khoán và đầu tư vào đơn vị khác với các công ty có mã chứng khoán EFI, PXL, PV2 theo giá trị hợp lý tại ngày 10/04/2023 số tiền là 5,2 tỷ VND đồng và cần trừ vào công nợ phải trả cổ tức của Ngân hàng thương mại TNHH MTV Đại Dương. Hiện hai bên chưa vẫn làm rõ nghĩa vụ công nợ. Chúng tôi không thể thu thập đầy đủ bằng chứng và đánh giá cơ sở của giá trị tạm tính là chính xác.
- Tại Thuyết minh số 01 bản Thuyết minh Báo cáo tài chính, Công ty đang trình bày thông tin liên quan đến kế hoạch tạm dừng kinh doanh và sẽ hoạt động trở lại bình thường sau 12 tháng. Tuy nhiên, Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023 vẫn được Công ty trình bày trên cơ sở giả định hoạt động liên tục.

#### **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.

#### **Vấn đề cần nhấn mạnh**

Chúng tôi lưu ý người đọc đến Thuyết minh số 30 trong Bản thuyết minh Báo cáo tài chính, trong đó mô tả về các vụ kiện mà Công ty còn đang tranh chấp đang chờ phán quyết cuối cùng của Tòa án.

Vấn đề nhấn mạnh này không làm thay đổi ý kiến từ chối nêu trên của chúng tôi.



**Nguyễn Ngọc Lâm**  
 Phó Tổng Giám đốc  
 Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán  
 số: 1427-2023-002-1  
 Hà Nội, ngày 15 tháng 03 năm 2024

**Nguyễn Đức Trọng**  
 Kiểm toán viên  
 Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán  
 số: 4062-2024-002-1

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023

| Mã số | TÀI SẢN                                      | Thuyết minh | 31/12/2023             | 01/01/2023             |
|-------|--|-------------|------------------------|------------------------|
|       |  |             | VND                    | VND                    |
| 100   | <b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>                   |             | <b>723.352.740.285</b> | <b>726.218.356.526</b> |
| 110   | <b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b> | <b>03</b>   | <b>103.788.610</b>     | <b>1.474.318.898</b>   |
| 111   | 1. Tiền                                      |             | 103.788.610            | 434.318.898            |
| 112   | 2. Các khoản tương đương tiền                |             | -                      | 1.040.000.000          |
| 120   | <b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>         | <b>04</b>   | <b>-</b>               | <b>1.606.080.000</b>   |
| 121   | 1. Chứng khoán kinh doanh                    |             | -                      | 5.427.075.622          |
| 122   | 2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh  |             | -                      | (3.820.995.622)        |
| 130   | <b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>      |             | <b>22.988.313.513</b>  | <b>23.009.913.513</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          | 22.303.240.738         | 22.324.840.738         |
| 136   | 3. Phải thu ngắn hạn khác                    | 07          | 14.071.012.775         | 14.071.012.775         |
| 137   | 4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi        |             | (13.478.240.000)       | (13.478.240.000)       |
| 140   | <b>IV. Hàng tồn kho</b>                      | <b>09</b>   | <b>692.789.993.846</b> | <b>692.664.848.246</b> |
| 141   | 1. Hàng tồn kho                              |             | 692.789.993.846        | 692.664.848.246        |
| 150   | <b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>              |             | <b>7.470.644.316</b>   | <b>7.463.195.869</b>   |
| 152   | 1. Thuế GTGT được khấu trừ                   |             | 7.470.644.316          | 7.463.195.869          |
| 200   | <b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>                    |             | <b>252.746.752.827</b> | <b>256.307.195.859</b> |
| 221   | 1. Tài sản cố định hữu hình                  | 11          | -                      | -                      |
| 222   | - Nguyên giá                                 |             | 2.316.256.677          | 2.316.256.677          |
| 223   | - Giá trị hao mòn lũy kế                     |             | (2.316.256.677)        | (2.316.256.677)        |
| 227   | 2. Tài sản cố định vô hình                   | 12          | -                      | -                      |
| 228   | - Nguyên giá                                 |             | 423.000.000            | 423.000.000            |
| 229   | - Giá trị hao mòn lũy kế                     |             | (423.000.000)          | (423.000.000)          |
| 240   | <b>II. Tài sản dở dang dài hạn</b>           | <b>10</b>   | <b>24.918.942.700</b>  | <b>24.918.942.700</b>  |
| 242   | 1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang           |             | 24.918.942.700         | 24.918.942.700         |
| 250   | <b>III. Đầu tư tài chính dài hạn</b>         | <b>04</b>   | <b>220.490.572.256</b> | <b>224.050.072.256</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            |             | 210.082.444.751        | 220.072.444.751        |
| 254   | 3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn         |             | (10.941.872.495)       | (17.372.372.495)       |
| 260   | <b>IV. Tài sản dài hạn khác</b>              |             | <b>7.337.237.871</b>   | <b>7.338.180.903</b>   |
| 261   | 1. Chi phí trả trước dài hạn                 | 13          | 7.337.237.871          | 7.338.180.903          |
| 270   | <b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>                     |             | <b>976.099.493.112</b> | <b>982.525.552.385</b> |

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023  
(tiếp theo)

| Mã số | NGUỒN VỐN                                    | Thuyết minh | 31/12/2023             | 01/01/2023             |
|-------|--|-------------|------------------------|------------------------|
|       |  |             | VND                    | VND                    |
| 300   | <b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>                        |             | <b>515.709.281.604</b> | <b>515.562.130.137</b> |
| 310   | <b>I. Nợ ngắn hạn</b>                        |             | <b>501.823.972.859</b> | <b>515.562.130.137</b> |
| 311   | 1. Phải trả người bán ngắn hạn               | 15          | 48.140.145.285         | 48.140.145.285         |
| 312   | 2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn         | 16          | 256.613.468.331        | 256.613.468.331        |
| 313   | 3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước       | 17          | 1.203.678.933          | 1.077.699.583          |
| 314   | 4. Phải trả người lao động                   |             | 1.731.712.591          | 1.733.392.591          |
| 315   | 5. Chi phí phải trả ngắn hạn                 | 18          | 6.638.440.716          | 5.169.605.099          |
| 319   | 6. Phải trả ngắn hạn khác                    | 19          | 186.032.063.544        | 187.623.047.044        |
| 320   | 7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn         | 14          | 195.000.000            | 13.935.308.745         |
| 322   | 8. Quỹ khen thưởng phúc lợi                  |             | 1.269.463.459          | 1.269.463.459          |
| 330   | <b>II. Nợ dài hạn</b>                        |             | <b>13.885.308.745</b>  | -                      |
| 338   | 1. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn          | 14          | 13.885.308.745         | -                      |
| 400   | <b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>                     |             | <b>460.390.211.508</b> | <b>466.963.422.248</b> |
| 410   | <b>I. Vốn chủ sở hữu</b>                     | 20          | <b>460.390.211.508</b> | <b>466.963.422.248</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         |             | (86.966.339.528)       | (80.393.128.788)       |
| 421a  | LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước |             | (80.393.128.788)       | (76.566.930.458)       |
| 421b  | LNST chưa phân phối năm nay                  |             | (6.573.210.740)        | (3.826.198.330)        |
| 440   | <b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>                   |             | <b>976.099.493.112</b> | <b>982.525.552.385</b> |

Hà Nội, ngày 14 tháng 03 năm 2024

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám Đốc

Khúc Thị Thanh Huyền

Khúc Thị Thanh Huyền

Đỗ Duy Điền





## BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Năm 2023

| Mã số | CHỈ TIÊU   | Thuyết minh | Năm 2023<br>VND        | Năm 2022<br>VND        |
|-------|--|-------------|------------------------|------------------------|
| 01    | 1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ          |             | -                      | -                      |
| 02    | 2. Các khoản giảm trừ doanh thu                    |             | -                      | -                      |
| 10    | 3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ |             | -                      | -                      |
| 11    | 4. Giá vốn hàng bán                                |             | -                      | -                      |
| 20    | 5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ   |             | -                      | -                      |
| 21    | 6. Doanh thu hoạt động tài chính                   | 21          | 16.463.920             | 5.916.362.763          |
| 22    | 7. Chi phí tài chính                               | 22          | 6.264.355.617          | 9.039.176.868          |
| 23    | Trong đó: Chi phí lãi vay                          |             | 1.468.835.617          | 1.771.853.199          |
| 25    | 8. Chi phí bán hàng                                |             | -                      | -                      |
| 26    | 9. Chi phí quản lý doanh nghiệp                    | 23          | 192.108.793            | 703.384.225            |
| 30    | 10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh        |             | (6.440.000.490)        | (3.826.198.330)        |
| 31    | 11. Thu nhập khác                                  |             | -                      | -                      |
| 32    | 12. Chi phí khác                                   | 24          | 133.210.250            | -                      |
| 40    | 13. Lợi nhuận khác                                 |             | (133.210.250)          | -                      |
| 50    | 14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế              |             | (6.573.210.740)        | (3.826.198.330)        |
| 51    | 15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành   | 25          | -                      | -                      |
| 52    | 16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại    | 26          | -                      | -                      |
| 60    | 17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp       |             | <u>(6.573.210.740)</u> | <u>(3.826.198.330)</u> |
| 70    | 18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu                       | 27          | <u>(124)</u>           | <u>(72)</u>            |

Hà Nội, ngày 14 tháng 03 năm 2024

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám Đốc

Khúc Thị Thanh Huyền

Khúc Thị Thanh Huyền

Đỗ Duy Diễm



## BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

Năm 2023

(Theo phương pháp gián tiếp)

| Mã số  | CHỈ TIÊU   | Thuyết minh | Năm 2023<br>VND | Năm 2022<br>VND  |
|--|--|-------------|-----------------|------------------|
| <b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>  |  |             |                 |                  |
| 01   | 1. Lợi nhuận trước thuế  |             | (6.573.210.740) | (3.826.198.330)  |
|  | 2. Điều chỉnh cho các khoản  |             | 1.311.752.575   | 3.117.166.994    |
| 02   | - Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư  |             | -               | 14.616.558       |
| 03   | - Các khoản dự phòng   |             | (80.980.000)    | 7.195.260.000    |
| 05   | - Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư  |             | (16.463.920)    | (5.864.562.763)  |
| 06   | - Chi phí lãi vay  |             | 1.468.835.617   | 1.771.853.199    |
| 07   | - Các khoản điều chỉnh khác  |             | (59.639.122)    | -                |
| 08   | 3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động                                 |             | (5.261.458.165) | (709.031.336)    |
| 09   | - Tăng, giảm các khoản phải thu  |             | 14.151.553      | 800.467.767      |
| 10   | - Tăng, giảm hàng tồn kho  |             | (125.145.600)   | -                |
| 11   | - Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp) |             | (1.587.560.650) | (423.088.160)    |
| 12   | - Tăng, giảm chi phí trả trước   |             | 943.032         | 943.032          |
| 13   | - Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh  |             | 5.427.075.622   | -                |
| 14   | - Tiền lãi vay đã trả  |             | -               | (1.336.607.832)  |
| 17   | - Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh   |             | -               | (11.400.000)     |
| 20   | Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh  |             | (1.531.994.208) | (1.678.716.529)  |
| <b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>     |  |             |                 |                  |
| 26   | 1. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác   |             | -               | 12.943.940.000   |
| 27   | 2. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia   |             | 16.463.920      | 30.622.763       |
| 30   | Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư  |             | 16.463.920      | 12.974.562.763   |
| <b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b> |  |             |                 |                  |
| 33   | 1. Tiền thu từ đi vay  |             | 145.000.000     | 975.854.950      |
| 34   | 2. Tiền trả nợ gốc vay   |             | -               | (12.366.848.691) |
| 40   | Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính   |             | 145.000.000     | (11.390.993.741) |
| 50   | Lưu chuyển tiền thuần trong năm  |             | (1.370.530.288) | (95.147.507)     |
| 60   | Tiền và tương đương tiền đầu kỳ  |             | 1.474.318.898   | 1.569.466.405    |
| 70   | Tiền và tương đương tiền cuối năm  | 03          | 103.788.610     | 1.474.318.898    |

Hà Nội, ngày 14 tháng 03 năm 2024

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám Đốc



Khúc Thị Thanh Huyền

Khúc Thị Thanh Huyền

Đỗ Duy Diễm

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2023

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

#### Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Đầu tư PVR Hà Nội được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty cổ phần số 0500547376 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 17 tháng 11 năm 2006, được đổi tên thành Công ty Cổ phần Đầu tư PVR Hà Nội theo Giấy đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ mười sáu ngày 07 tháng 08 năm 2018. Công ty tạm ngừng kinh doanh từ ngày 15 tháng 11 năm 2023 đến ngày 15 tháng 11 năm 2024 theo Giấy xác nhận số 398038/23 của Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội ngày 03 tháng 11 năm 2023.

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

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

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 là: 1 người (tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 là: 1 người).

#### Lĩnh vực kinh doanh

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

#### Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động chính của Công ty là:

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

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

Trong năm 2023, 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...

Dự án CT10-11 tiếp tục bị dừng không thể triển khai thi công vì chưa tìm được nguồn kinh phí thực hiện và đang tìm đối tác để thực hiện chuyển nhượng lại dự án. Đối với Dự án Khu du lịch quốc tế cao cấp Tân Viên đã có văn bản của Sở Kế hoạch & Đầu tư Thành phố Hà Nội về việc chấm dứt hoạt động của Dự án và thu hồi Giấy chứng nhận đầu tư. Trong năm 2023, Công ty không thực hiện được hoạt động kinh doanh nào mang lại doanh thu. Từ đầu năm do không có nguồn kinh phí chi trả lương nên đến nay toàn bộ cán bộ nhân viên đã xin nghỉ việc.

Do gặp khó khăn trong việc tìm đối tác chuyển nhượng dự án và tái cơ cấu các khoản đầu tư, tại Biên bản Đại hội Đồng cổ đông thường niên năm 2023 số 88/BB-ĐHĐCĐ-PVR ngày 21/04/2023 đã thông qua phương án về việc tạm ngừng hoạt động của Công ty Cổ phần Đầu tư PVR Hà Nội. Theo phương án tạm ngừng nêu trên, Công ty sẽ tạm ngừng hoạt động trong 12 tháng, sau đó sẽ hoạt động trở lại bình thường kể cả trong trường hợp Công ty chưa tìm được giải pháp xử lý các vấn đề tồn đọng của Công ty. Công ty tạm ngừng kinh doanh từ ngày 15 tháng 11 năm 2023 đến ngày 15 tháng 11 năm 2024 theo Giấy xác nhận số 398038/23 của Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội ngày 03 tháng 11 năm 2023.

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

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

Kỳ kế toán năm của Công ty theo năm dương lịch bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 31/12 hàng năm. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong ghi chép kế toán là Đồng Việt Nam (VND).

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

#### *Chế độ kế toán áp dụng*

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

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

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

### 2.3. Công cụ tài chính

#### *Ghi nhận ban đầu*

##### Tài sản tài chính

Tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền và các khoản tương đương tiền, các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác, các khoản cho vay, các khoản đầu tư ngắn hạn và dài hạn. Tại thời điểm ghi nhận ban đầu, tài sản tài chính được xác định theo giá mua/chi phí phát hành cộng các chi phí phát sinh khác liên quan trực tiếp đến việc mua, phát hành tài sản tài chính đó.

##### Nợ phải trả tài chính

Nợ phải trả tài chính của Công ty bao gồm các khoản vay, các khoản phải trả người bán và phải trả khác, chi phí phải trả. Tại thời điểm ghi nhận lần đầu, các khoản nợ phải trả tài chính được xác định theo giá phát hành cộng các chi phí phát sinh liên quan trực tiếp đến việc phát hành nợ phải trả tài chính đó.

#### *Giá trị sau ghi nhận ban đầu*

Tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính chưa được đánh giá 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 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.

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

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

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

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

## 2.6. Các khoản nợ phải thu

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

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

## 2.7. Hàng tồn kho

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

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

## 2.8. Tài sản cố định

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

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

|                       |        |
|-----------------------|--------|
| - Phương tiện vận tải | 06 năm |
| - Thiết bị văn phòng  | 05 năm |
| - Phần mềm quản lý    | 06 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 xây dựng, lắp đặt máy móc thiết bị và các chi phí trực tiếp khác.

## 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, Công ty thực hiện kế toán cho BCC, ghi nhận toàn bộ doanh thu, chi phí và lợi nhuận sau thuế của BCC trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh của mình. Chi phí của BCC bao gồm cả khoản lợi nhuận cố định trả cho các bên khác tham gia 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 năm tài chính sau.

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

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

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

## 2.12. Các khoản nợ phải trả

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

## 2.13. Vay

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

## 2.14. Chi phí đi vay

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

## 2.15. Chi phí phải trả

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

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

## 2.16. Vốn chủ sở hữu

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

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

Cổ phiếu quỹ là cổ phiếu do Công ty mua lại trước ngày hiệu lực của Luật chứng khoán 2019 (ngày 01 tháng 01 năm 2021) nhưng chưa 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 mua sau ngày 01 tháng 01 năm 2021 sẽ được hủy bỏ và điều chỉnh giảm vốn chủ sở hữu.

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.

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 hoạt động tài chính*

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

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

## 2.18. 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.

## 2.19. 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 hiện hành

Trong năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023, 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.

## 2.20. 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.

## 2.21. 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.



## 2.22. Thông tin bộ phận

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

## 3. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

|                                 | 31/12/2023         | 01/01/2023           |
|---------------------------------|--------------------|----------------------|
|                                 | VND                | VND                  |
| Tiền mặt                        | 12.124.088         | 2.654.800            |
| Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn | 91.664.522         | 431.664.098          |
| Các khoản tương đương tiền      | -                  | 1.040.000.000        |
|                                 | <b>103.788.610</b> | <b>1.474.318.898</b> |

#### 4. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

##### a) Chứng khoán kinh doanh

| Mã chứng khoán  | 31/12/2023 |                |          | 01/01/2023           |                      |                        |
|---|------------|----------------|----------|----------------------|----------------------|------------------------|
|   | 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        | 1.606.080.000        | (3.820.995.622)        |
| <i>Cổ phiếu Công ty Cổ phần Đầu tư Tài chính Giáo dục</i> | -          | -              | -        | 5.427.075.622        | 1.606.080.000        | (3.820.995.622)        |
|   | -          | -              | -        | <b>5.427.075.622</b> | <b>1.606.080.000</b> | <b>(3.820.995.622)</b> |

Giá trị hợp lý của các chứng khoán kinh doanh được xác định theo giá đóng cửa của các chứng khoán này trên sàn UPCOM tại ngày 31/12/2022 và 31/12/2023.

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

| Mã chứng khoán   | 31/12/2023      |                 |                 | 01/01/2023      |                 |                  |
|--|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|------------------|
|  | Giá gốc         | Giá trị hợp lý  | Dự phòng        | Giá gốc         | Giá trị hợp lý  | Dự phòng         |
|  | VND             | VND             | VND             | VND             | VND             | VND              |
| Đầu tư vào Công ty liên kết                                | 21.350.000.000  | 15.408.127.505  | (5.941.872.495) | 21.350.000.000  | 15.408.127.505  | (5.941.872.495)  |
| - Công ty Cổ phần Đầu tư Xây lắp Dầu khí Việt Nam (i)      | 21.350.000.000  | 15.408.127.505  | (5.941.872.495) | 21.350.000.000  | 15.408.127.505  | (5.941.872.495)  |
| Đầu tư vào đơn vị khác                                     | 210.082.444.751 | 205.082.444.751 | (5.000.000.000) | 220.072.444.751 | 208.641.944.751 | (11.430.500.000) |
| - Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thương mại Dầu khí IDICO | PXL             | -               | -               | 5.220.000.000   | 2.557.800.000   | (2.662.200.000)  |
| - Công ty Cổ phần Đầu tư PV2                               | PV2             | -               | -               | 4.770.000.000   | 1.001.700.000   | (3.768.300.000)  |
| - Công ty Cổ phần Khách sạn Dầu khí Lam Kinh (ii)          |                 | 5.000.000.000   | (5.000.000.000) | 5.000.000.000   | -               | (5.000.000.000)  |

| Mã chứng khoán                                    | 31/12/2023             |                        |                         | 01/01/2023             |                        |                         |
|---|------------------------|------------------------|-------------------------|------------------------|------------------------|-------------------------|
|   | Giá gốc                | Giá trị hợp lý         | Dự phòng                | Giá gốc                | Giá trị hợp lý         | Dự phòng                |
|   | VND                    | VND                    | VND                     | VND                    | VND                    | VND                     |
| - Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Bình An (iii) | 205.082.444.751        | 205.082.444.751        | -                       | 205.082.444.751        | 205.082.444.751        | -                       |
|   | <b>231.432.444.751</b> | <b>220.490.572.256</b> | <b>(10.941.872.495)</b> | <b>241.422.444.751</b> | <b>224.050.072.256</b> | <b>(17.372.372.495)</b> |

(i) Khoản dự phòng giảm giá khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Đầu tư Xây lắp Dầu khí Việt Nam tại thời điểm 31/12/2023 được trích lập theo Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31/12/2019.

(ii) Khoản dự phòng giảm giá khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Khách sạn Dầu khí Lam Kinh tại thời điểm 31/12/2023 được trích lập theo Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31/12/2022.

(iii) Khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Bình An chưa được xem xét trích lập dự phòng do chưa thu thập được Báo cáo tài chính tại thời điểm 31/12/2022 và thời điểm 31/12/2023.

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

**Đầu tư vào công ty liên kết: Thông tin chi tiết về công ty liên kết của Công ty vào ngày 31/12/2023 như sau:**

| 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 lắp Dầu khí Việt Nam | Hà Nội                     | 22,4%         | 22,4%                  | Đầu tư kinh doanh và khai thác bất động sản |

**Đầu tư vào đơn vị khác: Thông tin chi tiết về các khoản đầu tư vào đơn vị khác như sau:**

| 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 Khách sạn Dầu khí Lam Kinh | Thanh Hóa                  | 2,6%          | 2,6%                   | Kinh doanh khách sạn       |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Bình An  | Hà Nội                     | 19,5%         | 19,5%                  | Đầu tư xây dựng            |

## 5. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

|   | 31/12/2023        |                     | 01/01/2023        |                     |
|---|-------------------|---------------------|-------------------|---------------------|
|   | Giá trị           | Dự phòng            | Giá trị           | Dự phòng            |
|   | VND               | VND                 | VND               | VND                 |
| <i>Bên liên quan</i>                    | -                 | -                   | -                 | -                   |
| <i>Bên khác</i>                         | <b>92.300.000</b> | <b>(92.300.000)</b> | <b>92.300.000</b> | <b>(92.300.000)</b> |
| - 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 CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

|  | 31/12/2023            |          | 01/01/2023            |          |
|--|-----------------------|----------|-----------------------|----------|
|  | Giá trị               | Dự phòng | Giá trị               | Dự phòng |
|  | VND                   | VND      | VND                   | VND      |
| <i>Bên liên quan</i>                                       | -                     | -        | -                     | -        |
| <i>Bên khác</i>  | <b>22.303.240.738</b> | -        | <b>22.324.840.738</b> | -        |
| - 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         | -        | 3.456.756.550         | -        |
|  | <b>22.303.240.738</b> | -        | <b>22.324.840.738</b> | -        |

## 7. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

|   | 31/12/2023            |                         | 01/01/2023            |                         |
|---|-----------------------|-------------------------|-----------------------|-------------------------|
|   | Giá trị               | Dự phòng                | Giá trị               | Dự phòng                |
|   | VND                   | VND                     | VND                   | VND                     |
| - Phải thu Công ty TNHH Kinh doanh nhà Vinh 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 về việc 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   | 685.072.775           | -                       | 685.072.775           | -                       |
|   | <b>14.071.012.775</b> | <b>(13.385.940.000)</b> | <b>14.071.012.775</b> | <b>(13.385.940.000)</b> |

8. NỢ XẤU

|   | 31/12/2023            |                           | 01/01/2023            |                           |
|---|-----------------------|---------------------------|-----------------------|---------------------------|
|   | Giá gốc               | Giá trị có<br>thể thu hồi | Giá gốc               | Giá trị có<br>thể thu hồi |
|   | VND                   | VND                       | VND                   | VND                       |
| - Tổng giá trị các khoản phải thu, cho vay<br>quá hạn thanh toán hoặc chưa quá hạn<br>nhưng khó có khả năng thu hồi |                       |                           |                       |                           |
| + <i>Phải thu khách hàng</i>  | 92.300.000            | -                         | 92.300.000            | -                         |
| Công ty Cổ Phần Thiết kế Heerim -<br>PVC  | 92.300.000            | -                         | 92.300.000            | -                         |
| + <i>Trả trước cho người bán</i>  | 22.324.840.738        | 22.324.840.738            | 22.324.840.738        | 22.324.840.738            |
| Trung tâm Giao dịch Đất đai và Phát<br>triển quỹ đất Hà Nội   | 1.278.263.456         | 1.278.263.456             | 1.278.263.456         | 1.278.263.456             |
| Ban điều hành các Dự án của PVC tại<br>Hà Nội   | 9.475.374.339         | 9.475.374.339             | 9.475.374.339         | 9.475.374.339             |
| Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng<br>Sông Đà   | 6.114.446.393         | 6.114.446.393             | 6.114.446.393         | 6.114.446.393             |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú<br>Building  | 1.000.000.000         | 1.000.000.000             | 1.000.000.000         | 1.000.000.000             |
| Công ty Cổ phần Xây lắp Dầu khí Hà<br>Nội   | 1.000.000.000         | 1.000.000.000             | 1.000.000.000         | 1.000.000.000             |
| Các đối tượng khác  | 3.456.756.550         | 3.456.756.550             | 3.456.756.550         | 3.456.756.550             |
| + <i>Phải thu khác</i>  | 14.071.012.775        | 685.072.775               | 14.071.012.775        | 685.072.775               |
| Công ty TNHH Kinh doanh nhà Vĩnh<br>Hung  | 3.485.940.000         | -                         | 3.485.940.000         | -                         |
| Ông Phạm Quốc Anh   | 9.900.000.000         | -                         | 9.900.000.000         | -                         |
| Phải thu Công ty Cổ phần Đầu tư NNP   | 652.565.191           | 652.565.191               | 652.565.191           | 652.565.191               |
| Các đối tượng khác  | 32.507.584            | 32.507.584                | 32.507.584            | 32.507.584                |
|   | <b>36.488.153.513</b> | <b>23.009.913.513</b>     | <b>36.488.153.513</b> | <b>23.009.913.513</b>     |

## 9. HÀNG TỒN KHO

|  | 31/12/2023             |          | 01/01/2023             |          |
|--|------------------------|----------|------------------------|----------|
|  | Giá gốc                | Dự phòng | Giá gốc                | Dự phòng |
|  | VND                    | VND      | VND                    | VND      |
| - Chi phí sản xuất kinh doanh các công trình xây lắp | 692.789.993.846        | -        | 692.664.848.246        | -        |
| <i>Dự án chung cư CT10-11 Văn Phú, Hà Đông (i)</i>   | 692.789.993.846        |          | 692.664.848.246        |          |
|  | <b>692.789.993.846</b> | <b>-</b> | <b>692.664.848.246</b> | <b>-</b> |

### Tên Dự án: Dự án chung cư CT10-11 Văn Phú, Hà Đông

- Địa điểm xây dựng: Khu đô thị Văn Phú, quận Hà Đông, Thành Phố Hà Nội;
- Mục đích xây dựng: Xây dựng căn hộ chung cư phục vụ mục đích thương mại;
- Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Đầu tư PVR Hà Nội;
- Nguồn vốn đầu tư: Góp vốn bằng tiền mặt theo từng giai đoạn;
- Quy mô của dự án: 7.023 m2 bao gồm 2 Tòa nhà CT10, CT11 thuộc Khu đô thị Văn Phú. Dự án cao 39 tầng nổi và 3 tầng hầm;
- Tổng mức đầu tư: 1.439.185.242.000 đồng;
- Thời gian bắt đầu triển khai công trình và dự kiến hoàn thành: Khởi công dự án vào năm 2010, dự kiến hoàn thành vào Quý IV/2013;
- Tình trạng của dự án đến thời điểm 31/12/2023: Đang dừng triển khai do Công ty chưa thể thu xếp được nguồn vốn, khách hàng không tiếp tục nộp tiền.

## 10. XÂY DỰNG CƠ BẢN DỒI DANG

|   | 31/12/2023            | 01/01/2023            |
|---|-----------------------|-----------------------|
|   | VND                   | VND                   |
| Dự án Khu du lịch quốc tế cao cấp Ba Vì (i) | 24.918.942.700        | 24.918.942.700        |
|   | <b>24.918.942.700</b> | <b>24.918.942.700</b> |

### Tên Dự án: Dự án Khu du lịch quốc tế cao cấp Ba Vì

- Địa điểm xây dựng: Khu Hồ Suối Hai (thuộc 3 xã Cẩm Lĩnh, Tân Lĩnh, Thụy An), Huyện Ba Vì, Thành Phố Hà Nội;
- Mục đích xây dựng: Xây dựng Khu du lịch quốc tế cao cấp Tân Viên có quy mô tập trung và hiện đại, quy mô Quốc gia và Quốc tế;
- Chủ đầu tư: Công ty cổ phần Đầu tư PVR Hà Nội;
- Nguồn vốn đầu tư: Góp vốn bằng tiền mặt theo từng giai đoạn;
- Quy mô của 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: 2.565 tỷ đồng (theo Giấy Chứng nhận Đầu tư số 03121000162 ngày 29/11/2007);
- Thời gian bắt đầu triển khai công trình và dự kiến hoàn thành: Khởi công dự án vào năm 2007, dự kiến hoàn thành vào Quý IV/2016;
- Tình trạng của dự án đến thời điểm 31/12/2022: Ngày 20/07/2019, Công ty nhận được văn bản số 3753/KH&ĐT-NNS của Sở Kế hoạch và ĐT PT Thành phố Hà Nội về việc chấm dứt hoạt động dự án đầu tư xây dựng Khu du lịch cao cấp Tân Viên và thu hồi Giấy chứng nhận đầu tư Dự án. Vì vậy Công ty đang dừng mọi hoạt động liên quan đến Dự án.

#### 11. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

|                               | Phương tiện vận<br>tải, truyền dẫn<br>VND | TSCĐ dùng<br>trong quản lý<br>VND | Cộng<br>VND          |
|-------------------------------|---|-----------------------------------|----------------------|
| <b>Nguyên giá</b>             |   |                                   |                      |
| 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> |
| <b>Giá trị hao mòn lũy kế</b> |   |                                   |                      |
| 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> |
| <b>Giá trị còn lại</b>        |   |                                   |                      |
| Tại ngày đầu năm              | -   | -                                 | -                    |
| Tại ngày cuối năm             | <b>-</b>                                  | <b>-</b>                          | <b>-</b>             |

- Nguyên giá TSCĐ cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 2.316.256.677 VND

#### 12. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

Tài sản cố định vô hình của Công ty tại thời điểm 31/12/2023 là Giá trị phần mềm và Website Công ty có tổng Nguyên giá là 423.000.000 đồng đã hết khấu hao. Trong đó Nguyên giá tài sản cố định vô hình cuối năm đã khấu hao hết vẫn còn sử dụng là 423.000.000 đồng.

#### 13. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN

|   | 31/12/2023<br>VND    | 01/01/2023<br>VND    |
|---|----------------------|----------------------|
| - Chi phí bán hàng cho dự án CT10 - 11 Văn Phú, Hà Đông | 7.336.844.946        | 7.336.844.946        |
| - Các khoản khác  | 392.925              | 1.335.957            |
|   | <b>7.337.237.871</b> | <b>7.338.180.903</b> |

**14. CÁC KHOẢN VAY**

|                                       | 01/01/2023            |                       | Trong năm         |                       | 31/12/2023            |                       |
|---------------------------------------|-----------------------|-----------------------|-------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
|                                       | Giá trị               | Số có khả năng trả nợ | Tăng              | Giảm                  | Giá trị               | Số có khả năng trả nợ |
|                                       | VND                   | VND                   | VND               | VND                   | VND                   | VND                   |
| <b>a) Vay ngắn hạn</b>                |                       |                       |                   |                       |                       |                       |
| - Vay ngắn hạn                        | 135.000.000           | 135.000.000           | 60.000.000        | -                     | 195.000.000           | 195.000.000           |
| + Ông Bùi Văn Phú                     | 135.000.000           | 135.000.000           | 60.000.000        | -                     | 195.000.000           | 195.000.000           |
| <br>                                  |                       |                       |                   |                       |                       |                       |
| - Vay và nợ dài hạn đến hạn trả       | 13.800.308.745        | 13.800.308.745        | -                 | 13.800.308.745        | -                     | -                     |
| + Bà Bùi Thị Thu Thủy (1)             | 13.800.308.745        | 13.800.308.745        | -                 | 13.800.308.745        | -                     | -                     |
|                                       | <b>13.935.308.745</b> | <b>13.935.308.745</b> | <b>60.000.000</b> | <b>13.800.308.745</b> | <b>195.000.000</b>    | <b>195.000.000</b>    |
| <br>                                  |                       |                       |                   |                       |                       |                       |
| <b>b) Vay dài hạn</b>                 |                       |                       |                   |                       |                       |                       |
| - Vay dài hạn                         | 13.800.308.745        | 13.800.308.745        | 85.000.000        | -                     | 13.885.308.745        | 13.885.308.745        |
| + Bà Bùi Thị Thu Thủy (1)             | 13.800.308.745        | 13.800.308.745        | 85.000.000        | -                     | 13.885.308.745        | 13.885.308.745        |
|                                       | <b>13.800.308.745</b> | <b>13.800.308.745</b> | <b>85.000.000</b> | <b>-</b>              | <b>13.885.308.745</b> | <b>13.885.308.745</b> |
| <br>                                  |                       |                       |                   |                       |                       |                       |
| Khoản đến hạn trả trong vòng 12 tháng | (13.800.308.745)      | (13.800.308.745)      | -                 | (13.800.308.745)      | -                     | -                     |
| <br>                                  |                       |                       |                   |                       |                       |                       |
| Khoản đến hạn trả sau 12 tháng        | -                     | -                     |                   |                       | <b>13.885.308.745</b> | <b>13.885.308.745</b> |



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

Chi tiết các khoản vay ngắn hạn từ ngân hàng và các tổ chức tín dụng khác của Công ty như sau:

|                 | Hợp đồng vay                     | Loại tiền | Thời hạn vay | Lãi suất năm           | Mục đích vay                                      | Hình thức bảo đảm | 31/12/2023         | 01/01/2023         |
|-----------------|----------------------------------|-----------|--------------|------------------------|---|-------------------|--------------------|--------------------|
|                 |                                  |           |              |                        |   |                   | VND                | VND                |
| Ông Bùi Văn Phú | 01/2022/HĐVT-PVR ngày 18/03/2022 | VND       | 12 tháng     | Theo từng giấy nhận nợ | Duy trì hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty | Tín chấp          | 195.000.000        | 135.000.000        |
|                 |                                  |           |              |                        |   |                   | <b>195.000.000</b> | <b>135.000.000</b> |

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

Điều khoản và điều kiện của khoản vay dài hạn hiện còn số dư như sau:

|                     | Hợp đồng vay   | Loại tiền | Thời hạn vay | Lãi suất năm        | Mục đích vay  | Hình thức bảo đảm | 31/12/2023    | 01/01/2023    |
|---------------------|--|-----------|--------------|---------------------|---|-------------------|---------------|---------------|
|                     |  |           |              |                     |   |                   | VND           | VND           |
| Bà Bùi Thị Thu Thủy | 3010/HĐ/2018/PVR ngày 30/10/2018; 168/PL/2020/PVR ngày 31/12/2020  | VND       | 72 tháng     | Theo kế ước nhận nợ | Mua sắm Máy móc thiết bị để chuẩn bị phục vụ thi công Dự án Khu du lịch quốc tế cao cấp Ba Vì tại huyện Ba Vì, thành phố Hà Nội | Tín chấp          | 144.657.745   | 144.657.745   |
| Bà Bùi Thị Thu Thủy | 2201/HĐ/2019/PVR ngày 21/01/2019; 1501/PL/2022/PVR ngày 15/01/2022 | VND       | 36 tháng     | Theo kế ước nhận nợ | Chi trả các chi phí phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty   | Tín chấp          | 1.993.670.000 | 1.993.670.000 |

|                     | Hợp đồng vay  | Loại tiền | Thời hạn vay | Lãi suất năm        | Mục đích vay  | Hình thức bảo đảm | 31/12/2023    |               |
|---------------------|---|-----------|--------------|---------------------|---|-------------------|---------------|---------------|
|                     |   |           |              |                     |   |                   |               |               |
| Bà Bùi Thị Thu Thủy | 1802/HĐ/2019/PVR ngày 18/02/2019<br>1502/PL/2022/PVR ngày 15/02/2022  | VND       | 36 tháng     | Theo kế ước nhận nợ | Mua sắm Máy móc thiết bị để chuẩn bị phục vụ thi công Dự án Khu du lịch quốc tế cao cấp Ba Vì tại huyện Ba Vì, thành phố Hà Nội   | Tín chấp          | 2.340.000.000 | 2.340.000.000 |
| Bà Bùi Thị Thu Thủy | 0503/HĐ/2019/PVR ngày 05/03/2019;<br>0503/PL/2022 ngày 05/03/2022     | VND       | 36 tháng     | Theo kế ước nhận nợ | Mua sắm Máy móc thiết bị để chuẩn bị phục vụ thi công Dự án Khu du lịch quốc tế cao cấp Ba Vì tại huyện Ba Vì, thành phố Hà Nội   | Tín chấp          | 4.000.000.000 | 4.000.000.000 |
| Bà Bùi Thị Thu Thủy | 1507/HĐ/2019/PVR ngày 15/07/2019;<br>3003/PL/2022/PVR ngày 30/03/2022 | VND       | 36 tháng     | Theo kế ước nhận nợ | Vay để trả nốt tiền mua sắm máy móc, thiết bị theo hợp đồng số 2202/2019/HĐ-TCMB/MBTB và 2102/2019/HĐ-TCID/MBTB để phục vụ thi công Dự án Khu du lịch quốc tế cao cấp Ba Vì tại huyện Ba Vì, thành phố Hà Nội | Tín chấp          | 2.340.000.000 | 2.340.000.000 |
| Bà Bùi Thị Thu Thủy | 2510/HĐ/2019/PVR ngày 25/10/2019;2510/PL/2022/PVR ngày 30/03/2022     | VND       | 36 tháng     | Theo kế ước nhận nợ | Duy trì hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty   | Tín chấp          | 1.000.000.000 | 1.000.000.000 |
| Bà Bùi Thị Thu Thủy | 01/HĐ/2020/PVR ngày 10/02/2020;<br>1003/PL/2023/PVR ngày 10/02/2023   | VND       | 36 tháng     | Theo kế ước nhận nợ | Duy trì hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty   | Tín chấp          | 1.750.000.000 | 1.750.000.000 |

|                                       | Hợp đồng vay   | Loại tiền | Thời hạn vay | Lãi suất năm        | Mục đích vay                                      | Hình thức bảo đảm | 31/12/2023            |                       |                  |
|---------------------------------------|--|-----------|--------------|---------------------|---|-------------------|-----------------------|-----------------------|------------------|
|                                       |  |           |              |                     |   |                   | 31/12/2023            | 31/12/2023            |                  |
| Bà Bùi Thị Thu Thủy                   | 02/HĐ/2022/HĐ VT-PVR ngày 16/05/2022;01/P L/2023/PVR ngày 15/05/2023 | VND       | 12 tháng     | Theo kế ước nhận nợ | Duy trì hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty | Tín chấp          | 316.981.000           | 231.981.000           |                  |
|                                       |  |           |              |                     |   |                   | <b>13.885.308.745</b> | <b>13.800.308.745</b> |                  |
| Khoản đến hạn trả trong vòng 12 tháng |  |           |              |                     |   |                   |                       | -                     | (13.800.308.745) |
| Khoản đến hạn trả sau 12 tháng        |  |           |              |                     |   |                   |                       | <b>13.885.308.745</b> | -                |

c) Các khoản vay với các bên liên quan

| Vay                   | Mối quan hệ   | 31/12/2023 |              | 01/01/2023         |                  |
|-----------------------|---------------|------------|--------------|--------------------|------------------|
|                       |               | Gốc        | Lãi phải trả | Gốc                | Lãi phải trả     |
|                       |               | VND        | VND          | VND                | VND              |
| - Ông Bùi Văn Phú     | Chủ tịch HĐQT | -          | -            | 135.000.000        | 5.782.192        |
| - Bà Bùi Thị Thu Thủy | Cổ đông lớn   | -          | -            | 13.800.308.745     | 3.875.131.083    |
|                       |               | -          | -            | <b>135.000.000</b> | <b>5.782.192</b> |

15. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

|   | 31/12/2023            |                       | 01/01/2023            |                       |
|---|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
|   | Giá trị               | Số có khả năng trả nợ | Giá trị               | Số có khả năng trả nợ |
|   | VND                   | VND                   | VND                   | VND                   |
| <b>a) Ngắn hạn</b>  |                       |                       |                       |                       |
| <i>Bên liên quan</i>  | -                     | -                     | -                     | -                     |
| <i>Bên khác</i>   | <b>14.432.195.203</b> | <b>14.432.195.203</b> | <b>14.432.195.203</b> | <b>14.432.195.203</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           |
| - Đối tượng khác  | 380.439.636           | 380.439.636           | 380.439.636           | 380.439.636           |
|   | <b>48.140.145.285</b> | <b>48.140.145.285</b> | <b>48.140.145.285</b> | <b>48.140.145.285</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           |
| - Đối tượng khác  | 380.439.636           | 380.439.636           | 380.439.636           | 380.439.636           |
|   | <b>48.140.145.285</b> | <b>48.140.145.285</b> | <b>48.140.145.285</b> | <b>48.140.145.285</b> |

16. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

|   | <u>31/12/2023</u>             | <u>01/01/2023</u>             |
|---|-------------------------------|-------------------------------|
|   | VND                           | VND                           |
| <i>Bên liên quan</i>  | -                             | -                             |
| <i>Bên khác</i>   | <b>256.613.468.331</b>        | <b>256.613.468.331</b>        |
| - Khách hàng ứng trước mua căn hộ tại Dự án chung cư CT10-11 Văn Phú, Hà Đông | 256.613.468.331               | 256.613.468.331               |
|   | <u><b>256.613.468.331</b></u> | <u><b>256.613.468.331</b></u> |

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

|                              | Số phải thu<br>đầu năm | Số phải nộp<br>đầu năm | Số phải nộp<br>trong năm | Số đã thực nộp<br>trong năm | Số phải thu<br>cuối năm | Số phải nộp<br>cuối năm |
|------------------------------|------------------------|------------------------|--------------------------|-----------------------------|-------------------------|-------------------------|
|                              | VND                    | VND                    | VND                      | VND                         | VND                     | VND                     |
| - Thuế thu nhập doanh nghiệp | -                      | 1.077.699.583          | -                        | -                           | -                       | 1.077.699.583           |
| - Thuế nhà đất               | -                      | -                      | 125.979.350              | -                           | -                       | 125.979.350             |
| - Các loại thuế khác         | -                      | -                      | 4.000.000                | 4.000.000                   | -                       | -                       |
|                              | -                      | <b>1.077.699.583</b>   | <b>129.979.350</b>       | <b>4.000.000</b>            | -                       | <b>1.203.678.933</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

|  | 31/12/2023           | 01/01/2023           |
|--|----------------------|----------------------|
|  | VND                  | VND                  |
| <b>a) Chi phí phải trả ngắn hạn</b>                    |                      |                      |
| - Chi phí lãi vay                                      | 5.349.748.892        | 3.880.913.275        |
| - Chi phí đo vẽ bản đồ theo HĐ 05-2017 ngày 24/12/2017 | 1.104.927.273        | 1.104.927.273        |
| - Chi phí phải trả khác                                | 183.764.551          | 183.764.551          |
|  | <b>6.638.440.716</b> | <b>5.169.605.099</b> |
| <b>b) Trong đó: Bên liên quan</b>                      |                      |                      |
| - Ông Bùi Văn Phú                                      | 24.879.247           | 5.782.192            |
| - Bà Bùi Thị Thu Thủy                                  | 5.324.869.645        | 3.875.131.083        |
|  | <b>5.349.748.892</b> | <b>3.880.913.275</b> |

### 19. PHẢI TRẢ KHÁC

|   | 31/12/2023             | 01/01/2023             |
|---|------------------------|------------------------|
|   | VND                    | VND                    |
| - Kinh phí công đoàn  | 13.525.856             | 13.525.856             |
| - Nhận tiền góp vốn vào Dự án chung cư CT10-11 Văn Phú, Hà Đông   | 1.396.406.026          | 1.396.406.026          |
| - Phải trả cổ tức năm 2010 và năm 2011 cho một số cổ đông   | 12.488.920.850         | 18.488.920.850         |
| - Phải trả lãi cổ tức Ngân hàng TMCP Đại Dương theo quyết định thi hành án (i)  | 4.222.140.000          | -                      |
| - Phải trả Tổng Công ty Cổ phần Xây lắp Dầu khí Việt Nam (PVC) 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 (ii) | 105.872.468.579        | 105.872.468.579        |
| - Phải trả Công ty Cổ phần Tập Đoàn Việt Long góp vốn Dự án chung cư CT10 -11 Văn Phú Hà Đông (iii)   | 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 chung cư CT10 -11 Văn Phú Hà Đông (iv)   | 27.300.000.000         | 27.300.000.000         |
| - Phải trả khác   | 3.228.840.733          | 3.041.964.233          |
|   | <b>186.032.063.544</b> | <b>187.623.047.044</b> |
| <b>b) Trong đó: Số nợ quá hạn chưa thanh toán</b>   |                        |                        |
| - Nhận tiền góp vốn vào Dự án chung cư CT10 -11 Văn Phú Hà Đông   | 1.396.406.026          | 1.396.406.026          |
| - Phải trả cổ tức năm 2010 và năm 2011 cho một số cổ đông   | 12.488.920.850         | 18.488.920.850         |
| - Phải trả lãi cổ tức Ngân hàng TMCP Đại Dương theo quyết định thi hành án (i)  | 4.222.140.000          | -                      |
| - Phải trả Tổng Công ty Cổ phần Xây lắp Dầu khí Việt Nam (PVC) 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        |
| - Công ty Cổ phần Giống Gia cầm Ba Vì trả trước tiền mua máy móc thanh lý   | 745.000.000            | 745.000.000            |
| - Các khoản phải trả, phải nộp khác   | 2.417.840.733          | 2.296.964.233          |
|   | <b>145.142.776.188</b> | <b>146.799.759.688</b> |

(i): Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh số 30a

(ii): Phản ánh số tiền Công ty còn phải thanh toán thay cho một số công ty thay cho Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Bình An theo biên bản thanh lý hợp đồng chuyển nhượng cổ phần sau khi bù trừ đi các khoản tiền Công ty phải thu Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Bình An. Tính đến thời điểm 31/12/2023, Ban lãnh đạo Công ty hiện nay chưa nhận được bất cứ thông báo nào từ Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Bình An và chưa được tham gia bất kỳ một kỳ họp cổ đông nào từ Công ty Bình An.

(iii): 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

- 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 31/12/2023 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.

(iv): 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 Dự án là: 1.439.185.242.000 đồng;
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây lắp Dầu khí Sài Gòn góp 19,5%;
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây lắp Dầu khí Sài Gòn được hưởng kết quả kinh doanh và chịu rủi ro tương ứng với 19,5% Doanh thu từ kinh doanh sản phẩm của Dự án sau khi trừ đi thuế theo quy định của Nhà nước, phí, lệ phí làm thủ tục đăng ký kinh doanh cho người mua, 2% phí bảo trì, bảo dưỡng và khoảng 2% phí bán hàng;
- Tính đến thời điểm 31/12/2023 Công ty Cổ phần Đầu tư PVR đã nhận được khoản vốn góp thực hiện Dự án từ Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây lắp Dầu khí Sài Gòn là: 27.300.000.000 đồng. Hiện tại dự án đang tạm dừng triển khai do Công ty Cổ phần Đầu tư PVR Hà Nội đang tiếp tục tìm kiếm đối tác để góp vốn triển khai dự án.



## 20. VỐN CHỦ SỞ HỮU

### a) Bảng đối chiếu biến động vốn chủ sở hữu

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

|   | Cuối năm<br>VND        | Tỷ lệ<br>%    | Đầu năm<br>VND         | Tỷ lệ<br>%    |
|---|------------------------|---------------|------------------------|---------------|
| Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại Dương        | 31.850.000.000         | 6,0%          | 31.850.000.000         | 6,0%          |
| Công ty TNHH VNT                          | 21.519.800.000         | 4,1%          | 21.519.800.000         | 4,1%          |
| 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<br>Toàn cầu | 30.000.000.000         | 5,7%          | 30.000.000.000         | 5,7%          |
| Công ty TNHH MHD Golf                     | 27.059.000.000         | 5,1%          | 27.059.000.000         | 5,1%          |
| Ông Bùi Văn Phú                           | 27.155.200.000         | 5,1%          | 27.155.200.000         | 5,1%          |
| Bà Bùi Thị Thu Thủy                       | 28.080.000.000         | 5,3%          | 28.080.000.000         | 5,3%          |
| Bà Trần Thị Thắm                          | 124.830.000.000        | 23,5%         | 124.830.000.000        | 23,5%         |
| Cổ đông khác                              | 185.073.130.000        | 34,9%         | 185.073.130.000        | 34,9%         |
| Cổ phiếu quỹ                              | 11.942.000.000         | 2,3%          | 11.942.000.000         | 2,3%          |
|   | <b>531.009.130.000</b> | <b>100,0%</b> | <b>531.009.130.000</b> | <b>100,0%</b> |

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

|                           | Năm 2023<br>VND | Năm 2022<br>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

|  | 31/12/2023 | 01/01/2023 |
|--|------------|------------|
| 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 đang lưu hành                  | 53.100.913 | 53.100.913 |
| - Cổ phiếu phổ thông                             | 53.100.913 | 53.100.913 |
| Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (VND):           | 10.000     | 10.000     |

### e) Các quỹ của Công ty

|                                 | 31/12/2023<br>VND     | 01/01/2023<br>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 HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

|                            | Năm 2023          | Năm 2022             |
|----------------------------|-------------------|----------------------|
|                            | VND               | VND                  |
| Lãi tiền gửi, tiền cho vay | 16.463.920        | 30.622.763           |
| Lãi bán các khoản đầu tư   | -                 | 5.885.740.000        |
|                            | <b>16.463.920</b> | <b>5.916.362.763</b> |

## 22. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

|   | Năm 2023             | Năm 2022             |
|---|----------------------|----------------------|
|   | VND                  | VND                  |
| Lãi tiền vay  | 1.468.835.617        | 1.771.853.199        |
| Lỗ do thanh lý các khoản đầu tư tài chính                             | -                    | 51.800.000           |
| Lãi chậm trả cổ tức theo quyết định của Thị hành án                   | 4.876.500.000        | -                    |
| Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh và tổn thất đầu tư           | -                    | 7.195.260.000        |
| Hoàn nhập dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh và tổn thất đầu tư | (80.980.000)         | -                    |
| Chi phí tài chính khác  | -                    | 20.263.669           |
|   | <b>6.264.355.617</b> | <b>9.039.176.868</b> |

## 23. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

|                                  | Năm 2023           | Năm 2022           |
|----------------------------------|--------------------|--------------------|
|                                  | VND                | VND                |
| Chi phí nguyên liệu, vật liệu    | -                  | 7.083.492          |
| Chi phí nhân công                | 3.440.000          | 387.480.000        |
| Chi phí khấu hao tài sản cố định | -                  | 14.616.558         |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài        | 63.000.000         | 105.138.160        |
| Chi phí khác bằng tiền           | 125.668.793        | 189.066.015        |
|                                  | <b>192.108.793</b> | <b>703.384.225</b> |

## 24. CHI PHÍ KHÁC

|                   | Năm 2023           | Năm 2022 |
|-------------------|--------------------|----------|
|                   | VND                | VND      |
| Các khoản bị phạt | 133.210.250        | -        |
|                   | <b>133.210.250</b> | <b>-</b> |

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

|  | Năm 2023             | Năm 2022             |
|--|----------------------|----------------------|
|  | VND                  | VND                  |
| <i>Thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh chính</i>     |                      |                      |
| Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế TNDN             | (6.573.210.740)      | (3.826.198.330)      |
| Các khoản điều chỉnh tăng                          | 5.800.484.335        | 1.741.230.436        |
| - Chi phí lãi vay không tính vào chi phí được trừ  | 923.984.335          | 1.741.230.436        |
| - Lãi chậm trả cổ tức                              | 4.876.500.000        | -                    |
| Thu nhập chịu thuế TNDN                            | (772.726.405)        | (2.084.967.894)      |
| <b>Chi phí thuế TNDN hiện hành (thuế suất 20%)</b> | <b>-</b>             | <b>-</b>             |
| Thuế TNDN phải nộp đầu năm                         | 1.077.699.583        | 1.077.699.583        |
| Thuế TNDN đã nộp trong năm                         | -                    | -                    |
| <b>Tổng thuế TNDN phải nộp cuối năm</b>            | <b>1.077.699.583</b> | <b>1.077.699.583</b> |

## 26. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HOẢN LẠI

Lỗi tính thuế chưa sử dụng chưa sử dụng nhưng chưa ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại vào Bảng cân đối kế toán:

- Lỗi tính thuế chưa sử dụng: 6.876.224.537 VND;

Ban Tổng Giám đốc Công ty đánh giá khả năng Công ty không có lợi nhuận tính thuế trong tương lai để sử dụng các khoản lỗi tính thuế. Do đó, không có tài sản thuế thu nhập hoãn lại nào liên quan đến các khoản này được ghi nhận vào Bảng cân đối kế toán năm nay.

## 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 2023        | Năm 2022        |
|--|-----------------|-----------------|
|  | VND             | VND             |
| Lợi nhuận thuần sau thuế                             | (6.573.210.740) | (3.826.198.330) |
| Lợi nhuận phân bổ cho cổ phiếu phổ thông             | (6.573.210.740) | (3.826.198.330) |
| Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm | 53.100.913      | 53.100.913      |
| <b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>                      | <b>(124)</b>    | <b>(72)</b>     |

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

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, Công ty không có các cổ phiếu có tiềm năng suy giảm lãi trên cổ phiếu.

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

|                                  | Năm 2023           | Năm 2022           |
|----------------------------------|--------------------|--------------------|
|                                  | VND                | VND                |
| Chi phí nguyên liệu, vật liệu    | -                  | 7.083.492          |
| Chi phí nhân công                | 3.440.000          | 387.480.000        |
| Chi phí khấu hao tài sản cố định | -                  | 14.616.558         |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài        | 63.000.000         | 105.138.160        |
| Chi phí khác bằng tiền           | 250.814.393        | 189.066.015        |
|                                  | <b>317.254.393</b> | <b>703.384.225</b> |

## 29. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH

### Quản lý rủi ro tài chính

Các loại rủi ro tài chính của Công ty có thể gặp phải 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

Công ty có thể sẽ gặp phải các rủi ro thị trường như: biến động giá thị trường, tỷ giá hối đoái, 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 31/12/2023</b> |                      |                        |            |                        |
| Đầu tư ngắn hạn            | -                    | -                      | -          | -                      |
| Đầu tư dài hạn             | -                    | 415.164.889.502        | -          | 415.164.889.502        |
|                            | -                    | <b>415.164.889.502</b> | -          | <b>415.164.889.502</b> |
| <b>Tại ngày 01/01/2023</b> |                      |                        |            |                        |
| Đầu tư ngắn hạn            | 1.606.080.000        | -                      | -          | 1.606.080.000          |
| Đầu tư dài hạn             | -                    | 428.714.389.502        | -          | 428.714.389.502        |
|                            | <b>1.606.080.000</b> | <b>428.714.389.502</b> | -          | <b>430.320.469.502</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                 |
|------------------------------------|----------------------|----------------------|------------|----------------------|
| <b>Tại ngày 31/12/2023</b>         | VND                  | VND                  | VND        | VND                  |
| Tiền và các khoản tương đương tiền | 91.664.522           | -                    | -          | 91.664.522           |
| Phải thu khách hàng, phải thu khác | 685.072.775          | -                    | -          | 685.072.775          |
|                                    | <b>776.737.297</b>   | -                    | -          | <b>776.737.297</b>   |
|                                    | Từ 1 năm trở xuống   | Trên 1 năm đến 5 năm | Trên 5 năm | Cộng                 |
|                                    | VND                  | VND                  | VND        | VND                  |
| <b>Tại ngày 01/01/2023</b>         |                      |                      |            |                      |
| Tiền và các khoản tương đương tiền | 1.471.664.098        | -                    | -          | 1.471.664.098        |
| Phải thu khách hàng, phải thu khác | 685.072.775          | -                    | -          | 685.072.775          |
|                                    | <b>2.156.736.873</b> | -                    | -          | <b>2.156.736.873</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 đến hạn thanh toán do thiếu vốn.

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

|                                   | Từ 1 năm trở xuống     | Trên 1 năm đến 5 năm  | Trên 5 năm | Cộng                   |
|-----------------------------------|------------------------|-----------------------|------------|------------------------|
| <b>Tại ngày 31/12/2023</b>        | VND                    | VND                   | VND        | VND                    |
| Vay và nợ                         | 195.000.000            | 13.885.308.745        | -          | 14.080.308.745         |
| Phải trả người bán, phải trả khác | 234.172.208.829        | -                     | -          | 234.172.208.829        |
| Chi phí phải trả                  | 6.638.440.716          | -                     | -          | 6.638.440.716          |
|                                   | <b>241.005.649.545</b> | <b>13.885.308.745</b> | -          | <b>254.890.958.290</b> |
| <b>Tại ngày 01/01/2023</b>        |                        |                       |            |                        |
| Vay và nợ                         | 13.935.308.745         | -                     | -          | 13.935.308.745         |
| Phải trả người bán, phải trả khác | 235.763.192.329        | -                     | -          | 235.763.192.329        |
| Chi phí phải trả                  | 5.169.605.099          | -                     | -          | 5.169.605.099          |
|                                   | <b>254.868.106.173</b> | -                     | -          | <b>254.868.106.173</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 CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG**

|   | Năm 2023    | Năm 2022       |
|---|-------------|----------------|
|   | VND         | VND            |
| <b>a) Số tiền đi vay thực thu trong năm</b>     |             |                |
| Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường;    | 145.000.000 | 975.854.950    |
| <b>b) Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm</b> |             |                |
| Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường;   | -           | 12.366.848.691 |

**31. THÔNG TIN KHÁC**

Tại thời điểm lập Báo cáo tài chính, Công ty đang có tranh chấp đối với một số vụ kiện, thông tin cụ thể như sau:

**a) Vụ kiện liên quan đến trả cổ tức và lãi chậm trả cho Ngân hàng thương mại TNHH MTV Đại Dương:**

- + Năm 2011 Công ty phát sinh khoản phải trả cổ tức cho cổ đông lúc bấy giờ là Ngân hàng thương mại TNHH MTV Đại Dương. Tuy nhiên, Công ty không thực hiện chi trả ngay tiền cổ tức số tiền là 6.000.000.000 đồng.
- + Vào ngày 11/01/2021 Tòa án Nhân dân Quận Thanh Xuân đưa ra Thông báo số 07/TB - TLVA về việc thụ lý vụ án. Tòa án Nhân dân Quận Thanh Xuân đã đưa ra thông báo vào ngày 07/04/2021 về việc: Tiến hành phiên họp để kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải giữa hai đương sự là Ngân hàng thương mại TNHH MTV Đại Dương và Công ty Cổ phần Đầu tư PVR Hà Nội.
- + Ngân hàng Thương mại TNHH MTV Đại Dương và Công ty Cổ phần Đầu tư PVR Hà Nội không tiến hành hòa giải được. Đồng thời Công ty Cổ phần Đầu tư PVR Hà Nội cũng có đơn kháng cáo ngược lại, Tòa án Nhân dân Thành phố Hà Nội đã quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm theo quyết định số 235/2022/QĐ-PT ngày 10/06/2022.
- + Tại ngày 13/02/2023, Cục Thi hành án dân sự quận Thanh Xuân ra Quyết định số 513/QĐ-CCTHADS Thi hành án theo yêu cầu, theo đó, Công ty Cổ phần Đầu tư PVR Hà Nội phải thanh toán cho Ngân hàng thương mại TNHH MTV Đại Dương cả số tiền gốc cổ tức số tiền là 6.000.000.000 đồng và lãi chậm trả là 4.876.500.000 đồng. Phía Ngân hàng đã tự động khấu trừ khoản trong tài khoản thanh toán và tài khoản tiết kiệm của PRV gửi tại Ngân hàng, số tiền là 1.407.800.000 đồng. Ngày 10/04/2023, Tài khoản đầu tư của PVR vào các Công ty có mã chứng khoán EFI, PXL, PV2 bị phong tỏa. PVR tạm tính giá trị hợp lý của khoản đầu tư theo giá đóng cửa của các chứng khoán này trên sàn UPCOM và HNX tại ngày 10/04/2023 số tiền là 5.246.560.000 đồng và cần trừ vào công nợ phải trả Ngân hàng. Đến thời điểm 31/12/2023, hai bên chưa vẫn làm rõ nghĩa vụ công nợ.

**b) Vụ kiện liên quan đến trả cổ tức và công nợ chuyển nhượng cổ phần với Tổng Công ty Cổ phần Xây lắp Dầu khí Việt Nam (PVC):**

- + Tại ngày 11/11/2021, Công ty nhận được đơn khởi kiện từ Tổng Công ty Cổ phần Xây lắp Dầu khí Việt Nam đến Tòa án Nhân dân Quận Thanh Xuân với nội dung như sau:

Khởi kiện về khoản công nợ chuyển nhượng cổ phần tại PVR theo hợp đồng số 76/2011 số tiền là 18.000.000.000 đồng. Theo điều khoản trên hợp đồng, trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày ký Hợp đồng, PVR phải tạm ứng số tiền 5.400.000.000 đồng cho PVC để PVC hoàn tất thủ tục chuyển nhượng ghi nhận PVR vào danh sách cổ đông của PVC. Tuy nhiên PVR chưa thực hiện khoản tạm ứng trên theo Hợp đồng nhưng PVC vẫn hoàn thành nghĩa vụ chuyển nhượng cổ phần sang cho PVR. Kể từ ngày ký Hợp đồng chuyển nhượng cổ phần trên, Ban lãnh đạo PVR hiện nay chưa nhận được bất cứ thông báo nào từ PVC và chưa được tham gia bất kỳ một kỳ họp cổ đông nào từ PVC.

Khởi kiện về công nợ cổ tức năm 2011 với số tiền là 5.575.990.000 đồng. Năm 2011 PVC là cổ đông của PVCR (hiện nay là Công ty Cổ phần Đầu tư PVR Hà Nội), theo nghị quyết số 368/NĐ-PVCR-ĐHĐCĐ ngày 21/12/2011 của Đại hội đồng cổ đông bất thường năm 2011 của PVCR có thông qua nội dung chi trả cổ tức năm 2011 bằng tiền với tỷ lệ 5% cổ phần. Do đó PVC được hưởng số cổ tức năm 2011 tại PVCR là 9.075.990.000 đồng. Ngày 16/02/2013, PVR đã trả PVC một phần cổ tức năm 2011 là 3.500.000.000 đồng. Số tiền cổ tức năm 2011 PVR còn nợ PVC là 5.575.990.000 đồng.

- + Đến thời điểm lập Báo cáo tài chính này, hai bên vẫn đang tiếp tục làm việc để giải quyết. Do đó các chi phí có thể phát sinh chưa được Công ty ước tính ghi nhận trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023.

### 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

Ngoài các thông tin với các bên liên quan đã trình bày tại các thuyết minh trên, Công ty còn có các giao dịch phát sinh trong kỳ và số dư tại ngày đầu kỳ, kết thúc kỳ kế toán với các bên liên quan như sau:

|   | Chức vụ                        | Năm 2023          | Năm 2022           |
|---|--------------------------------|-------------------|--------------------|
|   |                                | VND               | VND                |
| <b>Thu nhập của người quản lý chủ chốt</b>  |                                |                   |                    |
| <b>Thù lao thành viên Hội đồng quản trị</b> |                                |                   |                    |
| - Bùi Văn Phú                               | Chủ tịch HĐQT HĐQT             | 18.000.000        | 90.000.000         |
| - Đỗ Duy Điền                               | Thành viên HĐQT                | 12.000.000        | 30.000.000         |
| - Trần Ngọc Bấy                             | Thành viên HĐQT                | 12.000.000        | 30.000.000         |
|   |                                | <b>42.000.000</b> | <b>150.000.000</b> |
| <b>Thù lao thành viên Ban kiểm soát</b>     |                                |                   |                    |
| - Khúc Thị Thanh Trâm                       | Trưởng ban Kiểm soát kiểm soát | 12.000.000        | 30.000.000         |
| - Phạm Văn Quyết                            | Thành viên kiểm soát           | 6.000.000         | 18.000.000         |
| - Đỗ Thị Hương                              | Thành viên kiểm soát           | 6.000.000         | -                  |
|   |                                | <b>24.000.000</b> | <b>48.000.000</b>  |
| <b>Tiền lương, thưởng của Tổng Giám Đốc</b> |                                |                   |                    |
| - Đỗ Duy Điền                               | Tổng Giám Đốc                  | -                 | 54.200.000         |
|   |                                | <b>-</b>          | <b>54.200.000</b>  |

Ngoài giao dịch với bên liên quan nêu trên, các bên liên quan khác không phát sinh giao dịch trong năm và không có số dư tại ngày kết thúc năm tài chính với Công ty.

### 34. SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc 31/12/2022 đã được Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC kiểm toán.

Người lập biểu

Khúc Thị Thanh Huyền

Kế toán trưởng

Khúc Thị Thanh Huyền

Hà Nội, ngày 14 tháng 03 năm 2024

Tổng Giám Đốc



Đỗ Duy Điền

**Công ty Cổ phần Đầu tư PVR Hà Nội**

Ngày 14 tháng 03 năm 2024

**Kính gửi:**

Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC  
Phó Tổng Giám đốc: Nguyễn Ngọc Lân  
Kiểm toán viên: Đoàn Thị Thúy  
Số 01 Lê Phụng Hiểu, Quận Hoàn Kiếm, Hà Nội

Thưa Quý vị,

**THƯ GIẢI TRÌNH**

Thư giải trình này được phát hành liên quan đến công việc kiểm toán của các kiểm toán viên về Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31/12/2023 nhằm mục đích giúp cho kiểm toán viên đưa ra ý kiến về việc liệu các Báo cáo tài chính này có đã phản ánh trung thực và hợp lý, xét trên các khía cạnh trọng yếu, phù hợp với các chuẩn mực, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan hay không.

Chúng tôi xác nhận trách nhiệm của chúng tôi về việc lập, trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính theo 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.

Trong phạm vi hiểu biết và mức độ tin tưởng cao nhất của mình, chúng tôi xác nhận các giải trình sau đây:

**TỔNG THỂ BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

1. Chúng tôi đã hoàn thành các trách nhiệm của mình, như đã thỏa thuận trong các điều khoản của Hợp đồng kiểm toán và soát xét số 260723.002/HĐTC.KT7 ngày 26/07/2023, đối với việc lập và trình bày Báo cáo tài chính theo 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; cụ thể là Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, phù hợp với 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.
2. Hệ thống kiểm soát nội bộ được chúng tôi xây dựng và duy trì nhằm đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính không còn sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn. Chúng tôi đã thông báo cho Quý vị biết về những đánh giá của chúng tôi về rủi ro mà Báo cáo tài chính có thể có các sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.
3. Tất cả các giao dịch đã được chúng tôi ghi chép trong tài liệu, sổ kế toán và đã được phản ánh trong Báo cáo tài chính theo đúng chế độ kế toán doanh nghiệp hiện hành.
4. Không có bất kỳ hành vi vi phạm pháp luật và các quy định nào đã xảy ra hoặc có thể xảy ra mà trong trường hợp xảy ra vi phạm có thể gây ảnh hưởng trọng yếu đến báo cáo tài chính.
5. Chúng tôi đã thông báo cho Quý vị tất cả các sự kiện trọng yếu liên quan đến bất kỳ gian lận đã phát hiện hoặc nghi ngờ gian lận nào có thể ảnh hưởng đến Công ty Cổ phần Đầu tư PVR Hà Nội.
6. Tất cả các sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán và cần phải được điều chỉnh và thuyết minh theo khuôn khổ về lập và trình bày báo cáo tài chính được áp dụng đều đã được chúng tôi điều chỉnh và thuyết minh.
7. Chúng tôi không có bất kỳ một kế hoạch hay dự tính nào có thể làm sai lệch đáng kể số liệu kế toán bằng cách phân loại tài sản và khoản nợ đã được phản ánh trong Báo cáo tài chính.
8. Chúng tôi đã xem xét thận trọng các bút toán khuyến nghị điều chỉnh và thực hiện điều chỉnh các bút toán mà chúng tôi cho rằng các bút toán đó cần thiết phải điều chỉnh vào Báo cáo tài chính kết thúc tại ngày 31/12/2023 của chúng tôi.





### **CÁC GIAO DỊCH VỚI BÊN LIÊN QUAN**

9. Các mối quan hệ và giao dịch với các bên liên quan đã được chúng tôi giải thích, cung cấp đầy đủ thông tin cho Quý vị và thuyết minh một cách phù hợp theo 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.
10. Các thông tin dưới đây đã được ghi nhận đúng đắn và phù hợp, được thuyết minh đầy đủ trong báo cáo tài chính:
  - (i) Các giao dịch với bên liên quan, bao gồm mua, bán, các khoản vay, chuyển nhượng, các thỏa thuận cho thuê và bảo đảm, và các khoản phải thu hoặc phải trả các bên liên quan;
  - (ii) Các thỏa thuận bảo đảm bằng văn bản hay bằng lời mà theo đó Công ty Cổ phần Đầu tư PVR Hà Nội có nghĩa vụ tiềm tàng;
  - (iii) Các thỏa thuận và quyền chọn mua lại các tài sản đã bán trước đây.
11. Tại thời điểm 31/12/2023, chúng tôi đang thực hiện các nghiệp vụ kinh tế với các bên liên quan phù hợp theo tờ trình số 57/TTr-HĐQT-PVR ngày 08/03/2023 đã được Đại hội đồng Cổ đông Công ty thông qua theo Biên bản Đại hội đồng cổ đông số 88/BB-ĐHĐCĐ-PVR và Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 89/NQ-ĐHĐCĐ-PVR ngày 21/04/2023. Chúng tôi cam kết thực hiện ký kết các hợp đồng, giao dịch mua bán, cho vay, đi vay với các bên liên quan là phù hợp theo Điều lệ Công ty, Quy định pháp luật hiện hành và cam kết chịu toàn bộ trách nhiệm liên quan đến việc ký kết, thực hiện giao dịch với các bên liên quan trong năm 2023.

### **GIẢ ĐỊNH HOẠT ĐỘNG LIÊN TỤC**

12. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, số lỗ lũy kế của Công ty là 80,09 tỷ đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 lỗ lũy kế là 80,39 tỷ đồng). Dự án CT10-11 tiếp tục bị dừng không thể triển khai thi công vì chưa tìm được nguồn kinh phí thực hiện, chưa được phê duyệt hạng mục phòng cháy chữa cháy. Hiện tại Công ty không còn nguồn kinh phí để tiếp tục thực hiện dự án, theo chủ trương của Hội đồng cổ đông, Công ty đang thực hiện tìm kiếm đối tác để tiến hành chuyển nhượng dự án. Đối với Dự án Khu du lịch quốc tế cao cấp Tân Viên đã có văn bản của Sở Kế hoạch & Đầu tư Thành phố Hà Nội về việc chấm dứt hoạt động của Dự án và thu hồi Giấy chứng nhận đầu tư. Đồng thời, trong năm Công ty không thực hiện được hoạt động kinh doanh nào mang lại doanh thu. Những vấn đề trên cho thấy sự tồn tại của yếu tố không chắc chắn trọng yếu có thể dẫn đến nghi ngờ đáng kể về khả năng hoạt động liên tục của Công ty. Hiện nay, Công ty vẫn tập trung nguồn lực để thực hiện các Dự án của mình và cũng đang tìm kiếm các đối tác để chuyển nhượng các Dự án với giá phù hợp. Đồng thời, Công ty đang thực hiện tái cơ cấu và thực hiện tìm đối tác chuyển nhượng khoản đầu tư, thực hiện đẩy mạnh thoái vốn đã góp tại các đơn vị để thu hồi vốn. Khả năng hoạt động liên tục của Công ty phụ thuộc vào khả năng thực hiện các giao dịch nêu trên.

### **TÀI SẢN**

13. Công ty chúng tôi có quyền sở hữu hợp pháp đối với tất cả các tài sản, không có tranh chấp liên quan tới các tài sản và không có các tài sản bị cầm cố cũng như thế chấp, ngoài các tài sản thế chấp đã thuyết minh trên Báo cáo tài chính.
14. Chúng tôi không có kế hoạch dừng sản xuất bất kỳ dòng sản phẩm nào có thể dẫn đến bất kỳ hàng tồn kho dư thừa hoặc quá hạn ngoài các hàng tồn kho quá hạn do không có đơn đặt hàng bán hàng trong tương lai mà chúng tôi đã trích lập dự phòng đầy đủ. Không có bất kỳ hàng tồn kho nào được ghi nhận theo giá trị vượt quá giá trị thuần có thể thực hiện được.
15. Mọi giao dịch bán đều đã được chốt và không có bất cứ một thỏa thuận biệt lập nào với khách hàng, hoặc một điều khoản bán hàng nào, cho phép trả lại hàng đã bán, ngoại trừ trường hợp hàng bị hư hỏng hoặc điều kiện khác thường được áp dụng trong trường hợp bảo hành.
16. Không có các thỏa thuận về việc bồi thường nào có liên quan đến các tài khoản tiền và các khoản đầu tư của chúng tôi. Ngoại trừ những nội dung đã được công bố trong Báo cáo tài chính, chúng tôi hiện không có các thỏa thuận về tín dụng nào khác.
17. Đối với dự án chung cư CT10 – 11 Văn Phú Hà Đông, trong quá trình thi công xây dựng do khách hàng không tiếp tục đóng tiền và góp vốn, Công ty chưa tìm được nguồn kinh phí thực hiện Dự án, đồng thời Hồ sơ phòng cháy chữa cháy không đảm bảo theo quy định nên Công ty đang lập hồ sơ xin điều chỉnh hạng mục phòng cháy chữa cháy, dẫn đến Dự án sẽ phải dừng thi công cho tới khi hồ sơ phòng cháy chữa cháy được phê duyệt

và tìm được nguồn vốn. Dự kiến thời gian thực hiện Dự án kéo dài và sẽ có nhiều thay đổi do biến động của thị trường. Cùng với đó, Công ty gặp rủi ro trong việc bị phạt do vi phạm tiến độ bàn giao nhưng đồng thời Công ty cũng phát sinh khoản phạt ngược lại người mua do người mua đã dừng thanh toán, dẫn đến chậm tiến độ thanh toán trên hợp đồng. Theo đánh giá của ban kiểm soát Công ty, 2 khoản phạt này đủ để bù trừ cho nhau dẫn đến việc nghĩa vụ phải trả của công ty sẽ nhỏ hơn nghĩa vụ phải thu. Do những nguyên nhân nêu trên, đến thời điểm hiện tại chúng tôi chưa thể xác định được hiệu quả cũng như giá trị thu hồi của dự án. Do vậy, việc trích lập dự phòng giảm giá giá trị sản xuất kinh doanh dở dang của dự án sẽ được chúng tôi xem xét trích lập ngay khi có cơ sở chắc chắn.

18. Các khoản chi phí trả trước và chi phí phải trả trên Bảng cân đối kế toán được chúng tôi ghi nhận trên nguyên tắc phù hợp với doanh thu và khả năng chắc chắn phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán.
19. Đối với khoản công nợ phải thu ông Phạm Quốc Anh với số tiền 9,9 tỷ đồng được chúng tôi theo dõi là khoản phải thu về việc chuyển nhượng cổ phần tại Công ty Cổ phần Đầu tư Xây lắp dầu khí Việt Nam (PVCI) giữa ông Phạm Quốc Anh và Công ty theo hợp đồng chuyển nhượng cổ phần số 2511/2011/PVCR ngày 25/11/2011. Tuy nhiên, theo biên bản thỏa thuận giữa Công ty và ông Phạm Quốc Anh ngày 16/09/2014 thì các bên thống nhất sẽ tiến hành thanh lý hợp đồng chuyển nhượng ban đầu và ông Phạm Quốc Anh sẽ chuyển nhượng lại toàn bộ số lượng cổ phần đã mua của Công ty. Do các thủ tục về việc sang tên cổ đông nắm giữ cổ phần chưa hoàn tất nên chúng tôi chưa đủ cơ sở để chuyển sang theo dõi là khoản đầu tư. Hiện tại, Ông Phạm Quốc Anh đã chết nên Công ty đã thực hiện trích lập dự phòng toàn bộ số công nợ này. Sau khi hoàn thành đăng ký lại số lượng cổ phần của Công ty PVCI mà Công ty đang nắm giữ, chúng tôi sẽ ghi nhận tăng giá trị khoản đầu tư và hoàn nhập dự phòng theo đúng quy định hiện hành.
20. Dự án Khu du lịch quốc tế cao cấp Tân Viên được triển khai từ năm 2006, Công ty đã hoàn thành công tác lập quy hoạch chi tiết xây dựng 1/500, lập dự án đầu tư và công tác kiểm đếm phục vụ giải phóng mặt bằng. Tuy nhiên, do có sự thay đổi về ranh giới, quy mô, diện tích của Dự án (thay đổi mực nước từ cốt 23 sang cốt 24,85m) dẫn đến các công việc đã triển khai trước đây không sử dụng được. Trong các năm vừa qua, Công ty tiếp tục hoàn tất các thủ tục pháp lý của Dự án (theo cốt nước +24,85m).

Tuy nhiên, trong năm 2019 Công ty nhận được văn bản của Sở Kế hoạch & Đầu tư Thành phố Hà Nội về việc chấm dứt hoạt động của Dự án và thu hồi Giấy chứng nhận đầu tư. Hiện Công ty đang dừng mọi hoạt động liên quan đến Dự án.

21. Do tại thời điểm 31/12/2023 chúng tôi mới chỉ thu thập được Báo cáo tài chính năm 2019 của đơn vị nhận vốn góp Công ty Cổ phần Xây lắp Dầu khí Việt Nam và Báo cáo tài chính năm 2022 của đơn vị nhận vốn góp Công ty Cổ phần Khách sạn Dầu khí Lam Kinh nên chúng tôi trích lập dự phòng giảm giá các khoản đầu tư tài chính này trên cơ sở Báo cáo tài chính năm 2019 và Báo cáo tài chính năm 2022. Chúng tôi cam kết và chịu trách nhiệm trích lập Dự phòng đầy đủ khi nhận được báo cáo tài chính của bên nhận đầu tư.
22. Chúng tôi đã thực hiện tổ chức kiểm kê Hàng tồn kho, Tài sản cố định và Chi phí xây dựng cơ bản dở dang tại thời điểm 31/12/2023, chúng tôi cam kết tính hiện hữu, chính xác và đầy đủ của Hàng tồn kho, Tài sản cố định và Chi phí xây dựng cơ bản dở dang đã kiểm kê phù hợp với số liệu trình bày trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023.
23. Chúng tôi đã thực hiện gửi thư xác nhận đến các đối tượng phải thu, phải trả và các khoản đầu tư tài chính của Công ty. Tuy nhiên, đến thời điểm công bố Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023 chúng tôi chưa thu hồi được đầy đủ các thư xác nhận công nợ. Chúng tôi sẽ tiếp tục đôn đốc thu hồi các thư xác nhận công nợ đã gửi đi.

## **NGỢ PHẢI TRẢ, CÁC CAM KẾT VỀ NGHĨA VỤ PHẢI TRẢ**

24. Chúng tôi đã ghi nhận hoặc trình bày đúng đắn tất cả các khoản nợ phải trả, bao gồm các khoản nợ thực tế và nợ tiềm tàng và đã trình bày tất cả các khoản bảo lãnh cho bên thứ ba và các bên liên quan của Công ty trên các báo cáo tài chính.
25. Chúng tôi đã ghi chép và công bố một cách phù hợp tất cả các khoản nợ phải trả đã phát sinh, tất cả các khoản nợ tiềm tàng và các đảm bảo mà chúng tôi thực hiện với các bên thứ ba.



## **CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PVR HÀ NỘI**

**Thư giải trình cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31/12/2023**

---

26. Các khoản dự phòng đối với những thiệt hại có thể xảy ra do các vụ kiện, khiếu nại từ bên thứ ba hoặc các hợp đồng khác đã được ghi nhận đầy đủ trên Báo cáo tài chính. Ngoại trừ các khoản đã nêu trong Báo cáo tài chính, không có bất kỳ một nghĩa vụ nợ nào khác được đảm bảo, cầm cố bằng tài sản của Công ty chúng tôi tại ngày lập Báo cáo tài chính.
27. Tất cả những cam kết về mua hoặc bán cổ phiếu, giao dịch kinh doanh thương mại, các thỏa thuận phân chia lợi nhuận, lỗ phát sinh từ các giao dịch mua hoặc bán và các quyền chọn mua lại các tài sản đã bán trước đây được ghi chép và công bố phù hợp trên Báo cáo tài chính.
28. Khoản công nợ phải trả Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Bình An được chúng tôi ghi nhận theo đúng các nghĩa vụ tài chính được quy định trong hợp đồng chuyển nhượng vốn ngày 30/06/2011 giữa Công ty Cổ phần Khách sạn và Dịch vụ Đại Dương với Công ty Cổ phần Đầu tư PVR Hà Nội và hợp đồng chuyển nhượng vốn số 02/2014 giữa Công ty Cổ phần Đầu tư PVR Hà Nội và Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại và Xây dựng Long Sơn (căn cứ theo quy định tại các hợp đồng chuyển nhượng thì kể từ ngày hoàn thành Công ty Cổ phần Đầu tư PVR Hà Nội phải kế thừa nghĩa vụ trả nợ thay Công ty Đất Việt – là một cổ đông góp vốn vào Công ty Bình An số tiền được thể hiện trong Báo cáo tài chính, tối đa không quá 70,5% vốn điều lệ). Trong phạm vi hiểu biết của chúng tôi, chúng tôi cho rằng các điều khoản của hợp đồng là phù hợp với quy định của luật doanh nghiệp và các quy định khác có liên quan. Do vậy, khoản công nợ 105,87 tỷ đồng được chúng tôi theo dõi phải trả Công ty CP Đầu tư Phát triển Bình An là phù hợp với quy định hiện hành.
29. Đối với khoản công nợ được chúng tôi theo dõi trên khoản mục “Phải trả ngắn hạn khác” liên quan đến Dự án Văn Phú, theo các hợp đồng ký kết với khách hàng thì đây là các khoản tiền nhận góp vốn theo tiến độ dự án. Khoản tiền này sẽ được chuyển thành khoản trả trước của người mua khi khách hàng đồng ý ký kết hợp đồng mua bán với Công ty (trích điểm 1.4 trong điều 1 – Nội dung hợp đồng của các hợp đồng góp vốn). Tuy nhiên, do hiện nay dự án đang bị chậm tiến độ nên một số khách hàng đang có kiến nghị thu hồi lại khoản vốn góp này. Do vậy, chúng tôi chưa thực hiện xác định nghĩa vụ thuế Thu nhập Doanh nghiệp phải nộp đối với toàn bộ số tiền khách hàng thực hiện góp vốn cho Dự án Văn Phú. Theo chúng tôi, việc chưa thực hiện xác định nghĩa vụ thuế liên quan là phù hợp với các quy định của hợp đồng đã ký kết và phù hợp với quy định của pháp luật. Hiện tại, Công ty đang trong quá trình tái cơ cấu lại bộ máy, nhân sự và tiếp tục đẩy nhanh tìm kiếm đối tác để triển khai Dự án Văn Phú. Chúng tôi cam kết sẽ làm việc với các bên có liên quan để đánh giá, xác định và đưa ra các phương án cụ thể trong thời gian tới.
30. Tại thời điểm 31/12/2023, Công ty có các khoản nợ quá hạn thanh toán theo dõi trên Nợ phải trả người bán ngắn hạn với số tiền là 48.140.145.285 đồng, Nợ phải trả ngắn hạn khác với số tiền là 145.391.959.688 đồng và Thuế thu nhập doanh nghiệp là 1.077.699.583 đồng. Hiện tại, Công ty đang thực hiện tái cơ cấu lại các khoản đầu tư và Ban giám đốc của Công ty vẫn đang nỗ lực tìm kiếm, mở rộng hoạt động kinh doanh nhằm mang lại nguồn thu cho Công ty. Chúng tôi tin rằng Công ty vẫn có khả năng chi trả các khoản nợ trên.
31. Đối với vấn đề kiện tụng từ Ngân hàng thương mại TNHH MTV Đại Dương và Tổng Công ty Cổ phần Xây lắp Dầu khí Việt Nam chúng tôi vẫn đang nỗ lực làm việc với các bên liên quan để làm rõ tình trạng và thực hiện giãn các khoản nợ liên quan.
32. Trong năm 2023, để duy trì hoạt động cơ bản, Công ty vẫn còn 02 nhân sự đảm nhận vị trí Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng. Do tình hình Công ty có nhiều khó khăn, Công ty đã thương thảo và được 02 nhân sự đã đồng ý không nhận lương trong năm 2023. Chúng tôi xin cam kết thông tin trên hoàn toàn chính xác và Công ty không có nghĩa vụ phải trả về tiền lương và thù lao nào cho 02 đối tượng nêu trên trong năm 2023.

### **CUNG CẤP THÔNG TIN**

33. Chúng tôi đã cung cấp cho Quý vị:

- Quyền tiếp cận với tất cả tài liệu, thông tin mà chúng tôi nhận thấy có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính như sổ, tài liệu, chứng từ kế toán và các vấn đề khác;
- Các tài liệu, thông tin bổ sung mà kiểm toán viên yêu cầu chúng tôi cung cấp để phục vụ cho mục đích soát xét;
- Quyền tiếp cận không hạn chế với những cá nhân trong đơn vị mà kiểm toán viên xác định là cần thiết nhằm thu thập bằng chứng kiểm toán.

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PVR HÀ NỘI**  
**Thư giải trình cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31/12/2023**

---

34. Chúng tôi đã công bố cho Quý vị các kết quả đánh giá của chúng tôi về rủi ro báo cáo tài chính có thể chứa đựng sai sót trọng yếu do gian lận.
35. Chúng tôi đã công bố cho Quý vị tất cả các thông tin liên quan đến gian lận hoặc nghi ngờ gian lận mà chúng tôi biết và có thể có ảnh hưởng đến đơn vị và liên quan đến:
- Ban Giám đốc;
  - Những nhân viên có vai trò quan trọng trong kiểm soát nội bộ; hoặc
  - Các vấn đề khác mà gian lận có thể ảnh hưởng trọng yếu đến báo cáo tài chính.
36. Chúng tôi đã công bố cho Quý vị tất cả các thông tin liên quan đến các cáo buộc gian lận hoặc nghi ngờ gian lận có ảnh hưởng đến báo cáo tài chính của đơn vị mà chúng tôi được thông báo từ các nhân viên, nhân viên cũ của Công ty, các chuyên gia phân tích, các cơ quan quản lý hoặc những người khác.
37. Chúng tôi đã công bố cho Quý vị tất cả các trường hợp không tuân thủ hoặc nghi ngờ không tuân thủ pháp luật và các quy định mà ảnh hưởng của việc không tuân thủ đó cần được xem xét khi lập và trình bày báo cáo tài chính.
38. Chúng tôi cam kết các số liệu trình bày trên thư giải trình là chính xác và có thật. Chúng tôi sẽ chịu hoàn toàn trách nhiệm với các vấn đề phát sinh (nếu có) liên quan đến các nội dung được trình bày trên thư giải trình.
39. Chúng tôi đã công bố cho Quý vị danh tính của các bên liên quan của đơn vị và tất cả các mối quan hệ và giao dịch với các bên liên quan mà chúng tôi biết.

Trân trọng kính chào,



**Đỗ Duy Điện**  
**Tổng Giám đốc**

**Khúc Thị Thanh Huyền**  
**Kế toán trưởng**

