

BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PVR HÀ NỘI

(PVR)

(Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số: 0500547376 do Phòng Đăng ký kinh doanh và Tài chính Doanh nghiệp - Sở Tài chính Thành phố Hà Nội cấp đăng ký thay đổi lần thứ 18 ngày 12/08/2025)

📍 Báo cáo thường niên này được cung cấp tại:

Trụ sở chính Công ty Cổ phần Đầu tư PVR Hà Nội

- Tầng 2, Toà nhà MHD Trung Văn, Lô HH, Khu đô thị Trung Văn, Số 29 Đường Tố Hữu, Phường Đại Mỗ, Thành phố Hà Nội
- Điện thoại : 0823115599
- Websites : www.pvr.vn

📍 Phụ trách công bố thông tin

Họ tên : Ông Đỗ Duy Điền

Chức vụ : Tổng giám đốc

Điện thoại : 0823115599

Hà Nội, tháng 03 năm 2026



MỤC LỤC

I	Thông tin chung	1
1.	Thông tin khái quát	1
2.	Quá trình hình thành và phát triển	1
3.	Ngành nghề và địa bàn kinh doanh	2
4.	Thông tin về mô hình quản trị, tổ chức kinh doanh và bộ máy quản lý	3
5.	Định hướng phát triển	3
6.	Các rủi ro	4
II.	Tình hình hoạt động trong năm	5
1.	Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh	5
2.	Tổ chức và nhân sự	6
3.	Tình hình đầu tư, tình hình thực hiện các dự án	8
4.	Tái cơ cấu danh mục đầu tư và xử lý công nợ	8
5.	Tình hình tài chính	10
6.	Cơ cấu cổ đông, thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu	11
7.	Báo cáo liên quan đến môi trường và xã hội của công ty	11
III.	Báo cáo và đánh giá của Ban giám đốc	11
1.	Đánh giá kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh	11
2.	Tình hình tài chính	12
3.	Những cải tiến về cơ cấu, tổ chức, chính sách, quản lý	13
4.	Kế hoạch phát triển trong tương lai	13
5.	Giải trình của Ban giám đốc đối với ý kiến của kiểm toán	13
IV.	Đánh giá của Hội đồng quản trị về hoạt động của công ty	15
1.	Đánh giá của Hội đồng quản trị về các mặt hoạt động của công ty	15
2.	Đánh giá của Hội đồng quản trị về hoạt động của Ban giám đốc công ty	15
3.	Các kế hoạch, định hướng của Hội đồng quản trị	15
V.	Quản trị công ty	16
1.	Hội đồng quản trị	16
2.	Ban kiểm soát	20
3.	Các giao dịch, thù lao và các khoản lợi ích của HĐQT, BGD và BKS	22
VI.	Báo cáo tài chính được kiểm toán	24

OSC
 PH
 QN
 GE

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ
PVR HÀ NỘI

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

-----***-----

Số: 80/BCTN-PVR

Hà Nội, ngày 28 tháng 03 năm 2026

BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN NĂM 2025

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

I. Thông tin chung:

1. Thông tin khái quát

- Tên giao dịch: Công ty Cổ phần Đầu tư PVR Hà Nội
- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số: 0500547376
- Vốn điều lệ: 531.009.130.000 đồng
- Vốn đầu tư của chủ sở hữu: 457.079.384.106 đồng
- Địa chỉ trụ sở chính: Tầng 2, Lô HH, Khu đô thị Trung Văn, Số 29 Đường Tố Hữu, Phường Đại Mỗ, Thành phố Hà Nội
- Số điện thoại: 0823115599
- Website: www.pvr.vn
- Mã cổ phiếu: PVR

2. Quá trình hình thành và phát triển:

- + Trước những yêu cầu của thực tế khách quan, phù hợp với định hướng phát triển đa ngành đa nghề, Tập đoàn Dầu khí Quốc gia Việt Nam đã xác định cần có một đơn vị chuyên nghiệp của ngành Dầu khí đảm nhận lĩnh vực kinh doanh bất động sản; kinh doanh các dịch vụ cao cấp như sân Golf, resort, khu vui chơi giải trí; kinh doanh các hoạt động thể thao... Bên cạnh đó, địa bàn Hà Nội chưa có một khu du lịch cao cấp tầm cỡ quốc tế nhằm phục vụ nhu cầu người dân Thủ đô và khách du lịch trong và ngoài nước khi đến thăm quan hay tham gia hội nghị, hội thảo. Do đó, PVR đã được thành lập với tên ban đầu là Công ty cổ phần Dầu khí Tân Viên với mục tiêu chính là phát triển dự án Hồ Suối Hai, Tân Viên, Hà Tây (nay thuộc Hà Nội mở rộng) thành khu du lịch nghỉ dưỡng tầm cỡ quốc tế nhằm đáp ứng các mục đích trên.
- + Ngày 17/11/2006, Công ty cổ phần Dầu khí Tân Viên được Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Hà Tây cấp giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0303000579, với vốn điều lệ ban đầu là 150 tỷ đồng với cổ đông sáng lập là các Công ty, đơn vị trong ngành Dầu khí và các tổ chức khác như sau:

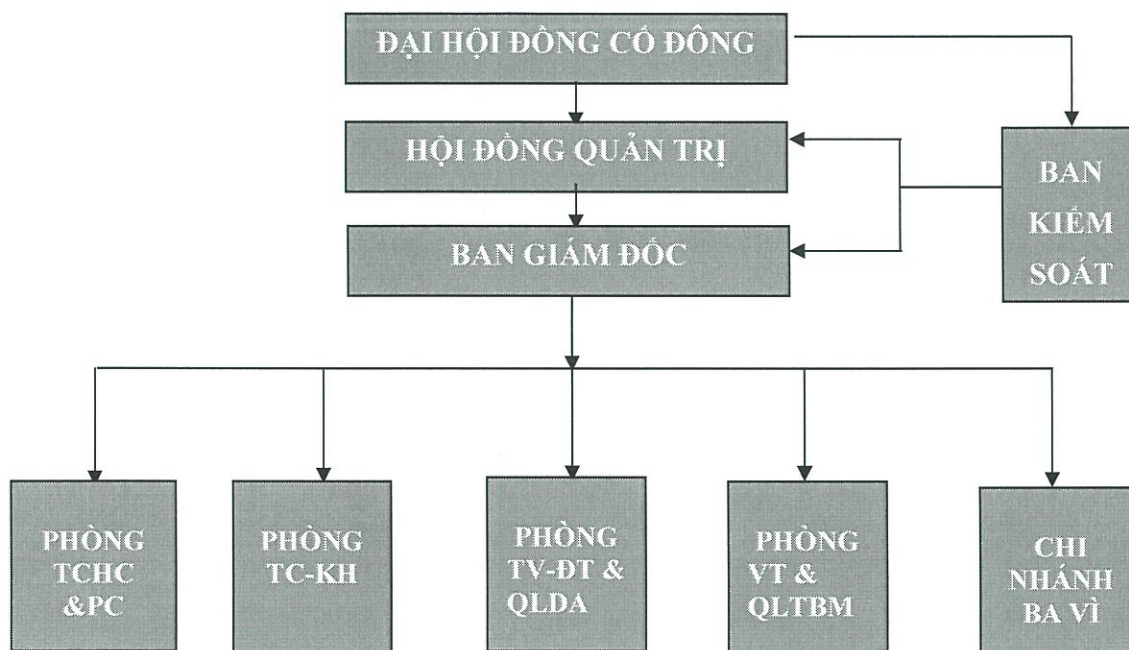


- Tập đoàn Dầu khí Việt Nam (PVN)
 - Công ty Cổ phần Xây lắp Dầu khí Việt Nam (PVC)
 - Công ty Cổ phần Bảo hiểm Dầu khí Việt Nam (PVI)
 - Công ty Tài chính cổ phần Dầu khí Việt Nam (PVFC)
 - Công ty Cổ phần Kỹ thuật Dịch vụ Dầu khí (PTSC)
 - Ngân hàng TMCP Dầu khí toàn cầu (GP BANK)
 - Công ty Đầu tư & Thương mại Hệ thống Quốc tế (NETTRA)
- + Tháng 02/2008, Công ty cổ phần Dầu khí Tản Viên đổi tên thành Kinh doanh Dịch vụ cao cấp Dầu khí Việt Nam (PVR), với Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0103034347 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. Hà Tây cấp.
- + Ngày 09/12/2009, Công ty chuyển trụ sở về Hà Nội nên đã thay đổi giấy phép đăng ký kinh doanh do Sở KHĐT Hà Nội cấp số 0103034347.
- + Ngày 25/03/2010, Công ty chuyển trụ sở về Quảng Ninh nên đã thay đổi giấy phép đăng ký kinh doanh do Sở KHĐT Tỉnh Quảng Ninh cấp số 0500547376 và được cấp đổi lần thứ 7 ngày 19/08/2010.
- + Ngày 05/03/2012, Công ty chuyển trụ sở về Hà Nội nên đã thay đổi giấy phép đăng ký kinh doanh do Sở KHĐT Thành phố Hà Nội cấp số 0500547376.
- + Ngày 07/08/2018, Công ty cổ phần Kinh doanh Dịch vụ cao cấp Dầu khí Việt Nam đổi tên thành Công ty cổ phần đầu tư PVR Hà Nội và chuyển trụ sở về Số 143 ngõ 85 Phố Hạ Đình, Phường Thanh Xuân Trung, Quận Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội với Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0500547376 do Phòng Đăng ký kinh doanh - Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp thay đổi lần thứ 16.
- + Ngày 10/12/2024, Công ty cổ phần đầu tư PVR Hà Nội chuyển trụ sở về Tầng 2, Toà nhà MHD Trung Văn, Lô HH, Khu đô thị Trung Văn, Số 29 Đường Tố Hữu, Phường Trung Văn, Quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội với Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0500547376 do Phòng Đăng ký kinh doanh - Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp thay đổi lần thứ 17.
- + Tháng 08/2025, Công ty cổ phần đầu tư PVR Hà Nội cập nhật địa chỉ trụ sở chính sau khi sáp nhập địa giới hành chính và được Phòng Đăng ký kinh doanh và Tài chính Doanh nghiệp - Sở Tài chính Thành phố Hà Nội cấp Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0500547376 thay đổi lần thứ 18 ngày 12/08/2025.
- 3. Ngành nghề và địa bàn kinh doanh:** Công ty tiến hành tất cả các hoạt động kinh doanh trong các lĩnh vực được pháp luật cho phép và không trái với quy định của pháp luật.

176
 U.TU.
 Q. N. H. N.
 T.P.

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

CƠ CẤU TỔ CHỨC CỦA CÔNG TY



5. Định hướng phát triển

5.1 Các mục tiêu chủ yếu của Công ty:

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

5.2 Chiến lược phát triển trung hạn (giai đoạn 2026 đến 2030):

- Đối với lĩnh vực Đầu tư phát triển các dự án Bất động sản:
 Đây là lĩnh vực chính của Công ty giai đoạn 2026 - 2030, PVR triển khai thực hiện theo hướng đầu tư và hợp tác đầu tư tập trung chính vào nhóm các sản phẩm từ các Dự án của Công ty đang triển khai như sau:
 - Nhà chung cư để bán hoặc cho thuê;
- Đối với các lĩnh vực hoạt động khác:
 - Hoạt động đầu tư tài chính:

PVR chủ trương không đầu tư dàn trải, đối với các khoản đầu tư tài chính đang tồn tại, Công ty đang nghiên cứu, xem xét lập phương án và lựa chọn thời điểm thoái vốn hợp lý để bảo toàn tối đa và tập trung được nguồn vốn cho hoạt động Đầu tư dự án Bất động sản.

• Hoạt động kinh doanh khác:

- Tối đa hóa nguồn lực hiện có về con người, lĩnh vực đầu tư, thi công dự án Bất động sản đang triển khai để nghiên cứu, xem xét tham gia hoạt động sản xuất, kinh doanh nguyên vật liệu xây dựng trên cơ sở hợp tác kinh doanh với các đơn vị sản xuất, kinh doanh vật liệu xây dựng có uy tín và năng lực trên thị trường.

5.3 Các mục tiêu đối với môi trường, xã hội và cộng đồng của Công ty:

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

6. Các rủi ro:

Trước thực trạng thị trường bất động sản gặp rất nhiều khó khăn về thanh khoản, tín dụng, ... nhiều dự án có nguy cơ tạm dừng do thiếu vốn, không bán được hàng, chủ đầu tư bỏ dở... đã ảnh hưởng không nhỏ đến tâm lý của khách hàng, PVR cũng không nằm ngoài vòng xoáy đó và đã nảy sinh tình trạng khiếu nại, khiếu kiện của một số khách hàng, khó khăn trong việc thu xếp nguồn tài chính cho các hoạt động SXKD... Trước thực trạng đó, PVR nhìn nhận một số rủi ro trong hoạt động sản xuất, kinh doanh trong giai đoạn 2026 đến 2030 như sau:

- Về nguồn vốn: Khó khăn, rủi ro trong việc thu xếp nguồn vốn để tiếp tục triển khai Dự án Bất động sản. Trước thực trạng đó, PVR đã tiếp xúc, đàm phán với các tổ chức tín dụng, ngân hàng đề xuất phương án vay vốn tối ưu nhất với hạn mức đáp ứng được nhu cầu vốn cho Dự án, đồng thời làm việc với các đối tác khác để cùng hợp tác kinh doanh, triển khai đầu tư các Dự án, tuy nhiên vẫn chưa đem lại kết quả do Công ty không có tài sản thế chấp cho các khoản vay trung và dài hạn do chưa có đủ hồ sơ pháp lý liên quan. Vì vậy Công ty đang gặp khó khăn trong việc huy động nguồn vốn vay. Ngoài ra, PVR cũng nghiên cứu phương án tiếp xúc với khách hàng, minh bạch các thông tin về Dự án, tạo sự tin tưởng, ủng hộ của khách hàng để cùng chia sẻ khó khăn và tìm kiếm phương án hài hòa lợi ích của

các bên nhằm hướng đến mục tiêu có được nguồn tài chính để hoàn thành Dự án mà khách hàng đã tham gia với Công ty.

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

II. Tình hình hoạt động trong năm:

1. Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh

Căn cứ Giấy xác nhận về việc Doanh nghiệp đăng ký tạm ngừng kinh doanh số 445337/24 do Phòng đăng ký kinh doanh cấp ngày 24/12/2024. Công ty PVR tạm ngừng hoạt động kinh doanh 12 tháng kể từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/12/2025 do Công ty không có kinh phí để duy trì hoạt động, Công ty cần sắp xếp lại nhân sự và tìm kiếm giải pháp, phương hướng hoạt động kinh doanh mới để vượt qua những khó khăn mà Công ty đang gặp phải nhưng vẫn chưa tìm được vì từ năm 2012 đến 2016 Công ty đã bị nợ quá nhiều và liên quan đến các cá nhân thành viên HĐQT của nhiệm kỳ 2012 - 2016 mà không xử lý được.

Việc triển khai thực hiện các chỉ tiêu kinh tế năm 2025 của Công ty như sau:

- **Dự án Khu du lịch quốc tế cao cấp Tân Viên (đổi tên thành Dự án Khu du lịch quốc tế cao cấp Ba Vì):** Dự án đã bị thu hồi, Công ty dừng mọi hoạt động liên quan đến Dự án và chấm dứt việc đầu tư Dự án và Công ty đã phân bổ các chi phí đã chi cho Dự án chuyển sang khoản lỗ của Công ty.
- **Dự án CT10-11 Văn Phú, Hà Đông, Hà Nội:** Dự án vẫn dừng thi công. Công ty PVR vẫn tiếp tục nỗ lực tìm khách hàng để chuyển nhượng toàn bộ Dự án hoặc đàm phán với các tổ chức tín dụng trong nước để thế chấp một phần Dự án để Dự án sớm được tái khởi động trở lại hoặc tìm đối tác có đủ năng lực tài chính để hợp tác đầu tư thực hiện Dự án.
- **Đối với công tác xử lý công nợ và quyết toán với các nhà thầu cũ tại dự án:** các nhà thầu và Công ty không tìm được tiếng nói chung trong vấn đề quyết toán do tồn tại quá nhiều vấn đề trong thời gian thi công, thanh toán không được xử lý dứt điểm.

- Khoản đầu tư tại Công ty cổ phần đầu tư Bình An liên quan đến Dự án số 9 Trần Thánh Tông cũng chưa tìm được đối tác mua/chuyển nhượng lại số cổ phần Công ty nắm giữ.

Tình hình thực hiện chỉ tiêu doanh thu, lợi nhuận năm 2025

Đơn vị: Tỷ đồng

STT	Chỉ tiêu	Thực hiện 2024	Kế hoạch 2025	Thực hiện 2025
1	Doanh thu	0	0	0
2	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	(1,84)	(2,6)	(1,47)

2. Tổ chức và nhân sự

2.1 Danh sách Ban điều hành:

Ông Đỗ Duy Điền - Tổng Giám đốc tái bổ nhiệm ngày 29/06/2022 do hết nhiệm kỳ

- Giới tính : Nam
- Ngày tháng năm sinh : 03/06/1980
- Quốc tịch : Việt Nam
- Dân tộc : Kinh
- Quê quán : Vị Khê, Ninh Bình
- Địa chỉ thường trú : Thôn Thượng, Phường Vị Khê, Tỉnh Ninh Bình
- Số CC : 036080013624 do Bộ Công an cấp ngày 19/07/2024
- Trình độ văn hoá : 12/12
- Trình độ chuyên môn : Kỹ sư Xây dựng
- Chức vụ công tác hiện nay tại tổ chức niêm yết: Tổng Giám đốc Công ty cổ phần đầu tư PVR Hà Nội
- Quá trình công tác:
 - 2002 - 2003: Cán bộ kỹ thuật - Công ty XD số 4 - Tổng Công ty Xây dựng Hà Nội;
 - 2004 - 2005: Chỉ huy công trình Công ty CP Đầu tư Xây lắp Sông Đà;
 - 2006 - 2009: Đội trưởng Đội 2 Công ty CP Đầu tư – Xây dựng Econ;
 - 2010 - 2012: Đội trưởng Đội XDCT Công ty CP Đầu tư và TM Dầu khí Sông Đà
 - 2012 - 2015: Tổng Giám đốc Công ty CP Xây dựng Hạ Đình
 - Tháng 12/2015 - 2016: Chỉ huy công trình Công ty CP Đầu tư MHD Vina

- Tháng 10/2016 - nay: Tổng Giám đốc Công ty CP Đầu tư PVR Hà Nội
- Tỷ lệ sở hữu chứng khoán của bản thân và những người liên quan:
 - + Sở hữu cá nhân : 2.500 cổ phần
 - + Sở hữu đại diện cho tổ chức : 0 cổ phần
 - + Những người có liên quan : 0 cổ phần
- Các khoản nợ đối với Công ty: Không

Bà Khúc Thị Thanh Huyền - Bổ nhiệm Kế toán trưởng ngày 29/06/2022

- Giới tính : Nữ
- Ngày tháng năm sinh : 09/10/1979
- Quốc tịch : Việt Nam
- Dân tộc : Kinh
- Quê quán : Thanh Trì, Hà Nội
- Địa chỉ thường trú : Xóm 5, Xã Thanh Trì, TP Hà Nội
- Số CCCD : 001179024518 do Cục Cảnh sát QLHC về TTXH cấp ngày 06/05/2024
- Trình độ văn hoá : 12/12
- Trình độ chuyên môn : Cử nhân Kế toán
- Chức vụ công tác hiện nay tại tổ chức niêm yết: Kế toán trưởng Công ty cổ phần đầu tư PVR Hà Nội
- Quá trình công tác:
 - 2001 - 4/2016: Nhân viên Kế toán/Kế toán trưởng Công ty TNHH, Công ty CP
 - Tháng 4/2016 - Tháng 10/2016: Tổng Giám đốc Công ty CP Kinh doanh Dịch vụ cao cấp Dầu khí Việt Nam (Nay là Công ty cổ phần Đầu tư PVR Hà Nội)
 - Tháng 11/2016 - 1/2018: Chủ tịch HĐQT/Kế toán trưởng Công ty CP Kinh doanh Dịch vụ cao cấp Dầu khí Việt Nam (Nay là Công ty cổ phần Đầu tư PVR Hà Nội)
 - Tháng 1/2018 – 2/2019: Thành viên HĐQT/Kế toán trưởng Công ty cổ phần đầu tư PVR Hà Nội
 - Tháng 2/2019 – 7/2020: Chủ tịch HĐQT Công ty cổ phần đầu tư PVR Hà Nội
 - Từ ngày 11/07/2020 đến nay: Kế toán trưởng Công ty cổ phần đầu tư PVR Hà Nội
- Tỷ lệ sở hữu chứng khoán của bản thân và những người liên quan:
 - + Sở hữu cá nhân : 2.539.400 cổ phần
 - + Sở hữu đại diện cho tổ chức : 0 cổ phần

- + Những người có liên quan : 0 cổ phần
- Các khoản nợ đối với Công ty: Không

2.2. Số lượng cán bộ, nhân viên và chính sách đối với người lao động:
(tại thời điểm 31/12/2025)

Loại lao động	Số lượng	Tỷ lệ (%)
Theo trình độ học vấn		
- Trên đại học		
- Đại học	2	100
- Cao đẳng, trung cấp		
- Lao động phổ thông		
Tổng số		
Phân theo tính chất hợp đồng lao động		
- Hợp đồng không xác định thời hạn		
- Hợp đồng xác định thời hạn		
- Hợp đồng thử việc		
Tổng số		

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

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

Dự án vẫn tạm dừng thi công, tập trung giải quyết các vướng mắc, tìm nguồn vốn để thực hiện dự án. Mặt khác do khách hàng vẫn không hợp tác, có nguyện vọng xin rút vốn và thanh lý Hợp đồng và phạt vi phạm Hợp đồng, kiên quyết không nộp tiền do Dự án đã quá chậm tiến độ; Và Công ty cũng chưa tìm được nguồn kinh phí thực hiện Dự án do vậy Dự án chưa thể thực hiện triển khai trở lại và Hội đồng quản trị đang tìm kiếm đối tác để liên doanh hoặc chuyển nhượng Dự án.

3.2 Dự án Khu du lịch quốc tế cao cấp Tân Viên (đổi tên thành Dự án Khu du lịch quốc tế cao cấp Ba Vi):

Dự án đã bị thu hồi, Công ty dừng mọi hoạt động liên quan đến Dự án và chấm dứt việc đầu tư Dự án và Công ty đã phân bổ các chi phí đã chi cho Dự án chuyển sang khoản lỗ của Công ty.

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

Công ty hiện vẫn đang thực hiện việc tái cơ cấu và xử lý công nợ một số hạng mục tài chính của một số Công ty đã đầu tư theo Nghị quyết số 149/NQ-ĐHĐCĐ-PVCR ngày 29/06/2017 của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2017, Nghị quyết số 128/NQ-ĐHĐCĐ-PVCR ngày 01/04/2018 của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2018, Nghị quyết số 110/NQ-ĐHĐCĐ-PVCR ngày 27/04/2019 của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2019, Nghị quyết số 96/NQ-ĐHĐCĐ-PVCR ngày 22/06/2020 của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2020, Nghị quyết số 126/NQ-ĐHĐCĐ-PVR ngày 30/06/2021 của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2021, Nghị quyết số 102/NQ-ĐHĐCĐ-PVR ngày 24/06/2022 của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2022, Nghị quyết số 89/NQ-ĐHĐCĐ-PVR ngày 21/04/2023 của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2023, Nghị quyết số 129/NQ-ĐHĐCĐ-PVR ngày 24/09/2024 của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024, Nghị quyết số 82/NQ-ĐHĐCĐ-PVR ngày 23/04/2025 của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 và chưa có kết quả nên HĐQT đề nghị cho thực hiện tiếp theo Nghị Quyết ĐHCĐ năm 2017-2025 và sẽ báo cáo sau khi thực hiện xong nội dung này vào ĐHCĐ tiếp theo.

Theo phương án tái cơ cấu danh mục đầu tư và xử lý công nợ năm 2025 đã được ĐHCĐ thông qua, PVR sẽ tiếp tục làm việc với các đối tác để xử lý các khoản công nợ phải thu, phải trả đối với từng khoản mục theo phương án đã được thông qua, một số nội dung tái cơ cấu danh mục đầu tư cụ thể:

- + Đối với khoản đầu tư tài chính Dự án số 9 Trần Thánh Tông, Nghị quyết ĐHCĐ Công ty năm trước đây đã giao HĐQT bán toàn bộ cổ phần PVR đang nắm giữ tại Công ty Bình An. Tuy nhiên, Công ty chưa tìm được đối tác nhận chuyển nhượng số cổ phần mà Công ty PVR đang nắm giữ tại Bình An. Mặt khác, theo ý kiến của Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC về khoản đầu tư của Công ty PVR tại Công ty Bình An do không xác định được tính đầy đủ và chính xác của việc ghi nhận giá trị khoản đầu tư vào Công ty Bình An. Mặc dù PVR đã tích cực gửi văn bản yêu cầu Công ty Bình An cung cấp bộ Báo cáo tài chính tại thời điểm 31/12/2018, 31/12/2019, 31/12/2020, 31/12/2021, 31/12/2022, 31/12/2023, 31/12/2024, 31/12/2025 nhưng không nhận được phản hồi, vì vậy Công ty PVR chưa thu thập được Báo cáo tài chính của Công ty Bình An để có cơ sở cho việc trích lập dự phòng cho khoản đầu tư tài chính này. Đây là một nội dung quan trọng ảnh hưởng trọng yếu đến Báo cáo tài chính của Công ty, là một trong các yếu tố dẫn đến việc kiểm toán AASC từ chối đưa ra ý kiến đối với BCTC của Công ty từ các năm trước và năm 2024.

Đối với khoản đầu tư vào các Công ty có mã chứng khoán lần lượt là EFI; PXL; PV2: Liên quan đến vụ kiện đòi trả cổ tức và lãi chậm trả của Ngân hàng thương mại TNHH MTV Đại Dương: 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 PVR gửi tại Ngân hàng, số tiền là 1.407.800.000 đồng, đồng thời cần trừ khoản vào công nợ phải trả toàn bộ giá trị các khoản đầu với giá trị tạm tính giá trị hợp lý theo giá đóng cửa ngày 10/04/2023 là 5.246.560.000 đồng. Mặc dù hai bên vẫn chưa làm rõ nghĩa vụ công nợ nhưng tại ngày 31/12/2023 các khoản đầu tư trên là bằng 0 và đã bị Cục thi hành án thu hồi toàn bộ số cổ phần nêu trên đồng thời phong tỏa tài khoản của Công ty tại các ngân hàng.

5. Tình hình tài chính

5.1 Tình hình tài chính:

Chỉ tiêu	Năm 2024 (đồng)	Năm 2025 (đồng)	Tăng/Giảm
Tổng giá trị tài sản	976.148.520.845	976.219.667.320	1%
Doanh thu thuần			
Lợi nhuận từ hđ kinh doanh	(1.838.559.245)	(1.472.268.355)	-0,8%
Lợi nhuận khác	(802)		-99,99%
Lợi nhuận trước thuế	(1.838.559.047)	(1.472.268.355)	-0,8%
Lợi nhuận sau thuế	(1.838.559.047)	(1.472.268.355)	-0,8%
Tỷ lệ lợi nhuận trả cổ tức	(66)	(28)	(0,4)%

5.2 Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu:

Chỉ tiêu	2024	2025	Ghi chú
Chỉ tiêu về khả năng thanh toán			
+ Hệ số thanh toán ngắn hạn: TSNH/Nợ ngắn hạn	1,44	1,43	
+ Hệ số thanh toán nhanh (Tiền + Đầu tư TC ngắn hạn/NNH)	0,00019	0,0002	
Tiền tương đương tiền+ĐTTTCNH+PTNH/NNH	0,0004	0,095	
Chỉ tiêu về cơ cấu vốn			
+ Hệ số nợ /Tổng tài sản (NPT/TTS)	0,53	0,53	
+ Hệ số nợ /Vốn chủ sở hữu (NPT/VCSH)	1,13	1,13	
Chỉ tiêu về năng lực hoạt động			
+ Vòng quay hàng tồn kho: Giá vốn/HTKbq			
+Doanh thu thuần/Tổng tài sản			
Chỉ tiêu về khả năng sinh lời			

+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần			
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu	(0,004)	(0,0032)	
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản	(0,002)	(0,0015)	
+ Hệ số Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/Doanh thu thuần			

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

6.1 Cổ phần:

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

6.2 Cơ cấu cổ đông:

Cơ cấu cổ đông của công ty tại ngày 20/03/2025

Stt	Phân loại	Số lượng cổ đông	Số cổ phần	Giá trị (đồng)	Tỷ trọng (%)
1	Trong nước	5.203	51.850.213	518.502.130.000	97,64
-	<i>Tổ chức</i>	<i>13</i>	<i>14.711.858</i>	<i>147.118.580.000</i>	<i>27,705</i>
-	<i>Cá nhân</i>	<i>5.190</i>	<i>37.138.355</i>	<i>371.383.550.000</i>	<i>69,939</i>
2	Nước ngoài	2	56.500	565.000.000	0,11
-	<i>Tổ chức</i>	<i>1</i>	<i>26.500</i>	<i>265.000.000</i>	<i>0,05</i>
-	<i>Cá nhân</i>	<i>1</i>	<i>30.000</i>	<i>300.000.000</i>	<i>0,06</i>
3	Cổ phiếu quỹ	1	1.194.200	11.942.000.000	2,25
Tổng cộng		5.251	53.100.913	531.009.130.000	100

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

6.4 Giao dịch cổ phiếu quỹ: Không

6.5 Các chứng khoán khác: không

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

III. Báo cáo và đánh giá của Ban Giám đốc

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

Trong năm 2025, Công ty tạm ngừng hoạt động, Công ty không có hoạt động sản xuất kinh doanh, không phát sinh doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ. Các Dự án vẫn chưa được triển khai tiếp tục do nhiều yếu tố khó khăn từ các năm trước. Mặt khác, tại Nghị quyết

Đại hội đồng cổ đông (ĐHĐCĐ) số 129/NQ-ĐHĐCĐ-PVR ngày 24/09/2024, ĐHĐCĐ đã thông qua việc tạm ngừng hoạt động Công ty PVR, Công ty PVR đã tạm ngừng hoạt động kinh doanh 12 tháng kể từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/12/2025 theo Giấy xác nhận về việc Doanh nghiệp đăng ký tạm ngừng kinh doanh số 445337/24 do Phòng đăng ký kinh doanh cấp ngày 24/12/2024 do Công ty không có kinh phí để duy trì hoạt động, Công ty cần sắp xếp lại nhân sự và tìm kiếm giải pháp, phương hướng hoạt động kinh doanh mới để vượt qua những khó khăn mà Công ty đang gặp phải; Lợi nhuận trước thuế lỗ 1,47 tỷ đồng chủ yếu do phát sinh chi phí lãi vay.

2. Tình hình tài chính

Giá trị số sách

Đơn vị: đồng

STT	Khoản mục	Tại ngày 31/12/2024	Tại ngày 31/12/2025	Tăng/giảm
1	Tổng tài sản	976.148.520.845	976.219.667.320	
1.1	Tài sản ngắn hạn	723.402.160.943	723.473.307.418	
1.2	Tài sản dài hạn	252.746.359.902	252.746.359.902	
2	Tổng nguồn vốn	976.148.520.845	976.219.667.320	
2.1	Nợ phải trả	517.596.868.384	519.140.283.214	
2.2	Vốn chủ sở hữu	458.551.652.461	457.079.384.106	

(Nguồn: Báo cáo tài chính đã kiểm toán năm 2024, 2025)

Các chỉ số tài chính chủ yếu

TT	Chỉ tiêu	ĐVT	2023	2024	2025
1	Chỉ tiêu về khả năng thanh toán				
1.1	Hệ số thanh toán ngắn hạn (TSNH/NNH)	Lần	1,44	1,44	1,43
1.2	Hệ số thanh toán nhanh (Tiền + Đầu tư TC ngắn hạn/NNH)	Lần	0,0002	0,0002	0,0002
2	Chỉ tiêu về cơ cấu vốn				
2.1	Nợ phải trả/Tổng tài sản	%	52,83	53,02	0,53
2.2	Nợ phải trả/Vốn chủ sở hữu	%	112,02	112,88	1,13
3	Chỉ tiêu về khả năng sinh lời				

3.1	Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu	%	(1,43)	(0,4)	(0,0032)
3.2	Lợi nhuận sau thuế/ Tổng tài sản	%	(0,67)	(0,2)	(0,0015)

(Nguồn: Báo cáo tài chính đã kiểm toán năm 2023, 2024, 2025)

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

4. Kế hoạch phát triển trong tương lai

Công ty không có kinh phí để duy trì hoạt động, Công ty cần tìm kiếm giải pháp, phương hướng hoạt động kinh doanh mới để vượt qua giai đoạn khó khăn mà Công ty đang gặp phải, Công ty PVR xác định mục tiêu hoạt động cơ bản như sau:

4.1 Các chỉ tiêu kinh tế kế hoạch năm 2026:

Đơn vị: tỷ đồng

Stt	Chỉ tiêu kinh tế	KH năm 2025	TH năm 2025	KH năm 2026	Ghi chú
1	Doanh thu	0	0	0	
2	Lợi nhuận TT	(2,6)	(1,47)	(2,6)	
3	Tổng Quỹ lương	0	0	0	

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

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

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

- Dự án vẫn tiếp tục dừng thi công. Công ty PVR vẫn tiếp tục nỗ lực tìm kiếm khách hàng để chuyển nhượng toàn bộ Dự án hoặc đàm phán với các tổ chức tín dụng trong nước để thế chấp một phần Dự án để Dự án sớm được tái khởi động trở lại hoặc tìm kiếm đối tác có đủ năng lực tài chính để hợp tác đầu tư thực hiện dự án theo quy định.
- Tìm đối tác chuyển nhượng Dự án với giá hợp lý.

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

5.1 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 Tản 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.

- 5.2 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. Đối với khoản công nợ phải thu và công nợ phải trả, các khoản đầu tư tài chính đã được chúng tôi tích cực gửi công văn và thư xác nhận cho khách hàng, nhà cung cấp, nhà đầu tư. Tuy nhiên do thời gian lập báo cáo sớm nên nhiều khoản công nợ chúng tôi chưa nhận được thư xác nhận đầy đủ, chúng tôi sẽ sớm bổ sung và cung cấp cấp cho kiểm toán viên, đồng thời chúng tôi cam kết việc ghi nhận các khoản công nợ phải thu, phải trả và các khoản đầu tư tài chính chưa có đối chiếu là đúng.
- 5.3 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.
- 5.4 Do tại thời điểm 31/12/2025, chúng tôi mới chỉ thu thập được Báo cáo tài chính năm 2021 của đơn vị nhận vốn góp Công ty Cổ phần Xây lắp Dầu khí Việt Nam và Báo cáo tài chính năm 2024 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 2021 và Báo cáo tài chính năm 2024. 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.

- 5.5 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)
- 5.6 Liên quan đến khoản phải trả cổ tức cho Ngân hàng thương mại TNHH MTV Đại Dương, Chi cục thi hành án dân sự quận Thanh Xuân đã ra quyết định số 513/QĐ-CCTHADS thi hành án theo yêu cầu. Ngày 10/04/2023, tài khoản đầu tư của PVR vào các Công ty có mã chứng khoán EFI, PXL, PV2 đã bị phong tỏa, PVR tạm tính giá trị hợp lý của khoản đầu tư theo giá đóng cửa của các mã 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.

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

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

- Công ty không có kinh phí để duy trì hoạt động, Công ty cần sắp xếp lại nhân sự và tìm kiếm giải pháp, phương hướng hoạt động kinh doanh mới để vượt qua giai đoạn khó khăn mà Công ty đang gặp phải; Công ty không những không có doanh thu mà kết quả sản xuất kinh doanh cuối năm lỗ 1,47 tỷ đồng chủ yếu do phát sinh chi phí lãi vay.

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

- Trong năm qua, HĐQT và Ban giám đốc đã bám sát các chỉ tiêu được ĐHCĐ giao trên cơ sở kết hợp phân tích diễn biến tình hình thực tiễn để định hướng mọi hoạt động của Công ty.
- HĐQT đã phân công nhiệm vụ cụ thể đến từng thành viên, xử lý kịp thời các công việc phát sinh.
- HĐQT và Ban Giám đốc Công ty đã nỗ lực chỉ đạo, điều hành hoạt động của Công ty theo đúng định hướng phát triển và những chỉ tiêu kinh doanh mà ĐHCĐ thường niên 2025 đặt ra. Các thành viên HĐQT và Ban giám đốc cố gắng hoàn thành nhiệm vụ được giao, hành động vì lợi ích chung của Công ty.

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

- Tiếp tục chỉ đạo Ban Giám đốc thực hiện nghiêm túc các Nghị quyết/Quyết định của Đại hội đồng cổ đông/Hội đồng quản trị.

- Chỉ đạo việc thực hiện hoạt động sản xuất kinh doanh và đầu tư xây dựng cơ bản với hiệu quả cao nhất, đồng thời giám sát, hỗ trợ Ban giám đốc hoàn thành các chỉ tiêu kế hoạch do Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026 đặt ra.
- Kiện toàn và tái cơ cấu tổ chức bộ máy Công ty phù hợp với tình hình và nhiệm vụ mới của năm 2026. Không ngừng cải tiến phương thức quản lý tại Công ty theo hướng gọn nhẹ, chuyên sâu nhằm tăng cường năng suất lao động và hiệu quả kinh doanh.
- Quan tâm và bảo vệ quyền lợi hợp pháp tối đa cho cổ đông cũng như quan tâm hơn nữa đến thu nhập, quyền lợi và điều kiện làm việc của người lao động trong Công ty.
- Tiếp tục sửa đổi, hoàn thiện các Quy chế quản lý nội bộ Công ty nhằm tạo hành lang pháp lý thuận lợi trong điều hành, phù hợp với quy định pháp luật đảm bảo công tác kiểm tra, giám sát tình hình tài chính và sản xuất kinh doanh của Công ty.
- Hội đồng quản trị sẽ nghiên cứu để đưa ra cách thức điều hành Công ty sao cho tốt nhất, đáp ứng được nhu cầu sản xuất kinh doanh của Công ty như: giao thêm một số quyền hạn cho Chủ tịch HĐQT/Tổng Giám đốc thực hiện các công việc tiếp theo sau khi đã được Đại hội đồng cổ đông/HĐQT phê duyệt chủ trương. Tạo điều kiện để Ban lãnh đạo Công ty điều hành hoạt động sản xuất kinh doanh một cách linh hoạt, nắm bắt kịp thời các cơ hội của thị trường.
- Tổ chức các cuộc họp HĐQT Công ty định kỳ và đột xuất để chỉ đạo kịp thời hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty khi có cơ hội kinh doanh mới phù hợp.
- Chỉ đạo công tác tìm kiếm các đối tác chiến lược trong và ngoài nước có tiềm lực tài chính và kỹ thuật để hợp tác, thực hiện các Dự án đầu tư dang dở của Công ty mang lại hiệu quả.
- Tuân thủ và hoạt động theo Điều lệ và Quy chế hoạt động của Hội đồng quản trị.

V. Quản trị công ty:

1. Hội đồng quản trị

1.1 Thành viên và cơ cấu Hội đồng quản trị:

Ông Bùi Văn Phú – Chủ tịch HĐQT bầu ngày 23/06/2022

- Giới tính : Nam
- Ngày tháng năm sinh : 12/01/1975
- Quốc tịch : Việt Nam
- Dân tộc : Kinh
- Quê quán : Tỉnh Ninh Bình
- Địa chỉ thường trú : Số 5 Ngách 51 Tổ 3, Phường Láng, TP Hà Nội
- Số CCCD : 036075000646 do Cục cảnh sát QLHC về TTXH cấp ngày 04/10/2022

- Trình độ văn hoá : 12/12
- Chức vụ công tác hiện nay tại tổ chức đăng ký giao dịch: Chủ tịch HĐQT Công ty cổ phần đầu tư PVR Hà Nội
- Quá trình công tác:
 - 03/2016-đến nay: Chủ tịch/Thành viên HĐQT Công ty cổ phần đầu tư PVR Hà Nội
- Hành vi vi phạm pháp luật : Không
- Quyền lợi mâu thuẫn với lợi ích công ty: Không
- Tỷ lệ sở hữu chứng khoán của bản thân và những người liên quan:
 - + Sở hữu cá nhân : 2.715.520 cổ phần
 - + Sở hữu đại diện : 0 cổ phần
 - + Những người có liên quan: 12.483.000 cổ phần
- Các khoản nợ đối với Công ty: Không

Ông Đỗ Duy Điền - Thành viên HĐQT bầu ngày 23/06/2022

- Giới tính : Nam
- Ngày tháng năm sinh : 03/06/1980
- Quốc tịch : Việt Nam
- Dân tộc : Kinh
- Quê quán : Vị Khê, Ninh Bình
- Địa chỉ thường trú : Thôn Thượng, Phường Vị Khê, Tỉnh Ninh Bình
- Số CCCD : 036080013624 do Bộ Công an cấp ngày 19/07/2024
- Trình độ văn hoá : 12/12
- Trình độ chuyên môn : Xây dựng
 - Chức vụ công tác hiện nay tại tổ chức đăng ký giao dịch: Thành viên HĐQT/Tổng Giám đốc Công ty cổ phần đầu tư PVR Hà Nội
- Quá trình công tác:
 - 2002 - 2003: Cán bộ kỹ thuật - Công ty XD số 4 - Tổng Công ty Xây dựng Hà Nội;
 - 2004 - 2005: Chỉ huy công trình Công ty CP Đầu tư Xây lắp Sông Đà;
 - 2006 - 2009: Đội trưởng Đội 2 Công ty CP Đầu tư – Xây dựng Econ;
 - 2010 - 2012: Đội trưởng Đội XDCT Công ty CP Đầu tư và TM Dầu khí Sông Đà
 - 2012 - 2015: Tổng Giám đốc Công ty CP Xây dựng Hạ Đình
 - Tháng 12/2015 - 2016: Chỉ huy công trình Công ty CP Đầu tư MHD Vina
 - 10/2016 - nay: Thành viên HĐQT/Tổng Giám đốc Công ty cổ phần đầu tư PVR Hà Nội
- Hành vi vi phạm pháp luật : Không
- Quyền lợi mâu thuẫn với lợi ích công ty: Không
- Tỷ lệ sở hữu chứng khoán của bản thân và những người liên quan:

50
 H.A
 10
 Đ.

- + Sở hữu cá nhân : 2.500 cổ phần
- + Sở hữu đại diện tổ chức : 0 cổ phần
- + Những người có liên quan : 0 cổ phần

- Các khoản nợ đối với Công ty: Không

Ông Phạm Văn Quyết - Thành viên HĐQT bầu ngày 12/08/2024 được ĐHĐCĐ thông qua ngày 24/09/2024

- Giới tính : Nam
- Ngày tháng năm sinh : 25/01/1973
- Quốc tịch : Việt Nam
- Dân tộc : Kinh
- Quê quán : Nam Minh, Ninh Bình
- Địa chỉ thường trú : Căn hộ 2006-CT1-101 Khu đô thị mới Văn Khê, Phường Hà Đông, TP Hà Nội
- Số CCCD : 036073001893 do Cục cảnh sát QLHC về TTXH cấp ngày 10/05/2021
- Trình độ văn hoá : 12/12
- Trình độ chuyên môn : Kỹ sư xây dựng
- Chức vụ công tác hiện nay tại tổ chức đăng ký giao dịch: Thành viên HĐQT Công ty cổ phần đầu tư PVR Hà Nội
- Quá trình công tác (nêu tóm tắt nơi công tác, chức vụ, nghề nghiệp đã qua):
 - Năm 2008 – 2018: Giám đốc Công ty cổ phần đầu tư Việt Hoàng
 - Tháng 01/2019 đến nay: Tổng giám đốc Công ty cổ phần đầu tư MHD Hà Nội
 - Tháng 07/2020 đến 25/07/2024: Thành viên Ban kiểm soát Công ty cổ phần đầu tư PVR Hà Nội.
 - Từ 24/09/2024 đến nay: Thành viên HĐQT Công ty cổ phần đầu tư PVR Hà Nội
- Chức vụ đang nắm giữ ở các tổ chức khác
- Hành vi vi phạm pháp luật : Không
- Quyền lợi mâu thuẫn với lợi ích công ty: Không
- Tỷ lệ sở hữu chứng khoán của bản thân và những người liên quan:
 - + Sở hữu cá nhân: 0 cổ phần
 - + Sở hữu đại diện: 0 cổ phần
 - + Những người có liên quan: 0 cổ phần
- Các khoản nợ đối với Công ty: Không

1.2 Các tiểu ban thuộc Hội đồng quản trị: Không

1.3 Hoạt động của Hội đồng quản trị:

Các cuộc họp:

Stt	Thành viên HĐQT	Chức vụ	Ngày bắt đầu là thành viên HĐQT	Số buổi họp HĐQT tham dự	Tỷ lệ tham dự họp	Lý do không tham dự họp
1	Ông Bùi Văn Phú	Chủ tịch HĐQT	23/06/2022	05/05	100%	
2	Ông Đỗ Duy Điền	Thành viên HĐQT	23/06/2022	05/05	100%	
3	Ông Phạm Văn Quyết	Thành viên HĐQT	12/08/2024 (24/09/2024)	05/05	100%	

Các Nghị quyết, Quyết định, Thông báo của Hội đồng quản trị ban hành trong năm 2025:

Stt	Số Nghị quyết/Quyết định/Thông báo	Ngày	Nội dung
1	19/NQ-HĐQT-PVR	20/02/2025	Nghị quyết về việc thông qua dự trù kinh phí, thời gian địa điểm, chốt danh sách cổ đông và các nội dung cuộc họp ĐHCĐ thường niên năm 2025
2	22/TB-HĐQT-PVR	20/02/2025	Thông báo về việc thông qua phương án vay tiền để chi trả các chi phí hoạt động của Công ty
3	51/NQ-HĐQT-PVR	21/03/2025	Nghị quyết về việc thông qua thời gian, địa điểm và nội dung các báo cáo, tờ trình tại Biên bản họp HĐQT ngày 21/03/2025
4	96/NQ-HĐQT-PVR	19/06/2025	Nghị quyết về việc lựa chọn Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC là Công ty thực hiện kiểm toán và soát xét Báo cáo tài chính năm 2025
5	125/QĐ-HĐQT-PVR	28/08/2025	Quyết định về việc thay đổi mẫu con dấu của Công ty
6	135/TB-HĐQT-PVR	18/11/2025	Thông báo về việc Thông qua phương án vay tiền để chi trả các chi phí hoạt động duy trì của Công ty

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

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

2. Ban kiểm soát

2.1 Thành viên và cơ cấu Ban kiểm soát:

Bà Khúc Thị Thanh Trâm - Thành viên Ban kiểm soát bầu ngày 23/06/2022, được bầu giữ chức Trưởng Ban kiểm soát ngày 30/06/2022

- Giới tính : Nữ
- Ngày tháng năm sinh : 13/02/1992
- Quốc tịch : Việt Nam
- Dân tộc : Kinh
- Quê quán : Thanh Trì, Hà Nội
- Địa chỉ thường trú : Xóm 7, Xã Thanh Trì, TP Hà Nội
- Số CCCD : 001192025001 do Cục cảnh sát QLHC về TTXH cấp ngày 25/04/2021
- Trình độ văn hoá : 12/12
- Trình độ chuyên môn : Kế toán
- Chức vụ công tác hiện nay tại tổ chức đăng ký giao dịch: Trưởng Ban kiểm soát Công ty cổ phần đầu tư PVR Hà Nội
- Quá trình công tác (nêu tóm tắt nơi công tác, chức vụ, nghề nghiệp đã qua):
 - T2/2014 – T6/2017: Kế toán Công ty cổ phần
 - T6/2017 – nay: Thành viên/Trưởng Ban kiểm soát Công ty cổ phần đầu tư PVR Hà Nội
- Chức vụ đang nắm giữ ở các tổ chức khác
- Hành vi vi phạm pháp luật : Không
- Quyền lợi mâu thuẫn với lợi ích công ty: Không
- Tỷ lệ sở hữu chứng khoán của bản thân và những người liên quan:
 - + Sở hữu cá nhân: 0 cổ phần
 - + Sở hữu đại diện: 0 cổ phần
 - + Những người có liên quan: 0 cổ phần
- Các khoản nợ đối với Công ty: Không

Bà Đỗ Thị Hương - Thành viên Ban kiểm soát bầu ngày 23/06/2022

- Giới tính : Nữ
- Ngày tháng năm sinh : 04/11/1978
- Quốc tịch : Việt Nam

- Dân tộc : Kinh
- Quê quán : Hồng Minh, Hưng Yên
- Địa chỉ thường trú : 7 Ngõ 192 Phường Kim Liên, Hà Nội
- Số CCCD : 034178019279 do Cục cảnh sát QLHC về TTXH cấp ngày 10/07/2021
- Trình độ văn hoá : 12/12
- Trình độ chuyên môn : Cử nhân kinh tế
- Chức vụ công tác hiện nay tại tổ chức đăng ký giao dịch: Thành viên Ban kiểm soát Công ty cổ phần đầu tư PVR Hà Nội
- Quá trình công tác (nêu tóm tắt nơi công tác, chức vụ, nghề nghiệp đã qua):
 - Năm 2010 – Tháng 05/2016: Kế toán trưởng Công ty TNHH Thiết bị phụ tùng TMT
 - Tháng 06/2016 – 05/2020: Kế toán trưởng Công ty cổ phần Group An Thuận Phát
 - Tháng 06/2020 – 06/2023: Kế toán trưởng Công ty cổ phần MHD Ba Vì
- Chức vụ đang nắm giữ ở các tổ chức khác
- Hành vi vi phạm pháp luật : Không
- Quyền lợi mâu thuẫn với lợi ích công ty: Không
- Tỷ lệ sở hữu chứng khoán của bản thân và những người liên quan:
 - + Sở hữu cá nhân: 0 cổ phần
 - + Sở hữu đại diện: 0 cổ phần
 - + Những người có liên quan: 0 cổ phần
- Các khoản nợ đối với Công ty: Không

Bà Khúc Bích Ngọc - Thành viên Ban kiểm soát bầu ngày 25/07/2024 (được ĐHĐCĐ thông qua ngày 24/09/2024)

- Giới tính : Nữ
- Ngày tháng năm sinh : 16/12/1999
- Quốc tịch : Việt Nam
- Dân tộc : Kinh
- Quê quán : Thanh Trì, Hà Nội
- Địa chỉ thường trú : Xóm 6, Xã Thanh Trì, TP Hà Nội
- Số CCCD : 001199004236 do Cục cảnh sát QLHC về TTXH cấp ngày 29/12/2024
- Trình độ văn hoá : 12/12
- Trình độ chuyên môn : Kế toán

- Chức vụ công tác hiện nay tại tổ chức đăng ký giao dịch: Thành viên Ban kiểm soát Công ty cổ phần đầu tư PVR Hà Nội
- Quá trình công tác (nêu tóm tắt nơi công tác, chức vụ, nghề nghiệp đã qua):
 - Năm 2021 – Năm 2022: Phụ trách kế toán Công ty cổ phần đầu tư MHD Vina
 - Tháng 01/2023: Kế toán trưởng Công ty cổ phần đầu tư MHD Hà Nội
- Chức vụ đang nắm giữ ở các tổ chức khác
- Hành vi vi phạm pháp luật : Không
- Quyền lợi mâu thuẫn với lợi ích công ty: Không
- Tỷ lệ sở hữu chứng khoán của bản thân và những người liên quan:
 - + Sở hữu cá nhân: 0 cổ phần
 - + Sở hữu đại diện: 0 cổ phần
 - + Những người có liên quan: 0 cổ phần
- Các khoản nợ đối với Công ty: Không

2.2 Hoạt động của Ban kiểm soát:

Trong năm 2025, Ban kiểm soát đã hoạt động theo đúng chức năng quy định bởi Luật Doanh nghiệp, Điều lệ Công ty. Các thành viên Ban kiểm soát đã trao đổi thường xuyên tình hình công việc.

Những nội dung cơ bản hoạt động kiểm soát năm 2025:

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

- Kiểm soát hoạt động lãnh đạo, giám sát của Hội đồng quản trị đối với Ban giám đốc trong việc thực hiện các Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông;
- Kiểm soát việc HĐQT lãnh đạo, giám sát Ban Giám đốc công ty thực hiện kế hoạch sản xuất kinh doanh.

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

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

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

a. Lương, thưởng, thù lao, các khoản lợi ích:

STT	Họ và tên	Chức vụ	Tính chất công việc	Thù lao
I	HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ			
1	Bùi Văn Phú	CT HĐQT	Chuyên trách	0
2	Đỗ Duy Điền	TV HĐQT	Kiểm nhiệm	0
3	Phạm Văn Quyết	TV HĐQT	Chuyên trách	0
II	BAN KIỂM SOÁT			
1	Khúc Thị Thanh Trâm	TB BKS	Chuyên trách	0
2	Đỗ Thị Hương	TV BKS	Chuyên trách	0
3	Khúc Bích Ngọc	TV BKS	Chuyên trách	0
III	BAN GIÁM ĐỐC			
1	Đỗ Duy Điền	Tổng giám đốc	Chuyên trách	0
2	Khúc Thị Thanh Huyền	KTT	Chuyên trách	0
Tổng cộng				

b. Giao dịch cổ phiếu của cổ đông nội bộ:

STT	Người thực hiện giao dịch	Quan hệ với người nội bộ	Số cổ phiếu sở hữu đầu kỳ		Số cổ phiếu sở hữu cuối kỳ		Lý do tăng, giảm (mua, bán, chuyển đổi, thưởng)
			Số cổ phiếu	Tỷ lệ	Số cổ phiếu	Tỷ lệ	
1	Trần Thị Thắm (Từ ngày 15/05/2025 đến ngày 13/06/2025)	Người có liên quan của người nội bộ (Ông Bùi Văn Phú – Chủ tịch HĐQT)	12.483.000	24,05%	12.483.000	24,05%	Giá cổ phiếu chưa đạt mức kỳ vọng
2	Bùi Văn Phú (Từ ngày 23/05/2025 đến ngày 20/06/2025)	Chủ tịch HĐQT Người có liên quan đối với Bà Trần Thị Thắm – Cổ đông lớn	2.715.520	5,23%	2.715.520	5,23%	Giá cổ phiếu chưa đạt mức kỳ vọng

c. Hợp đồng hoặc giao dịch với cổ đông nội bộ:

d. Việc thực hiện các quy định về quản trị công ty:

473
ĐẮC
10
0-1

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

VI. Báo cáo tài chính (đính kèm)

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

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu VT.

**Xác nhận của Đại diện theo pháp luật
của Công ty**



TỔNG GIÁM ĐỐC
Đỗ Duy Diễm

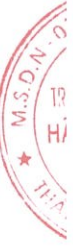


BÁO CÁO TÀI CHÍNH

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PVR HÀ NỘI

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

(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 - 36
Bảng cân đối kế toán	06 - 07
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	08
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	09
Thuyết minh Báo cáo tài chính	10 - 36

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư PVR Hà Nội (sau đây gọi tắt là “Công ty”) trình bày Báo cáo của mình và Báo cáo tài chính của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025.

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, đăng ký thay đổi lần thứ mười tám ngày 12 tháng 08 năm 2025. 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 ngày 03 tháng 11 năm 2023 và từ ngày 01 tháng 01 năm 2025 đến ngày 31 tháng 12 năm 2025 theo Giấy xác nhận số 4453337/24 ngày 24 tháng 12 năm 2024 của Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội.

Trụ sở chính của Công ty tại: Tầng 2, Toà nhà MHD Trung Văn, số 29 đường Tố Hữu, phường Đại Mỗ, Thành phố Hà Nội.

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

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

Ông: Bùi Văn Phú	Chủ tịch
Ông: Đỗ Duy Điền	Thành viên
Ông: Phạm Văn Quyết	Thành viên

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

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

Các thành viên Ban Kiểm soát bao gồm:

Bà: Khúc Thị Thanh Trâm	Trưởng ban
Bà: Khúc Bích Ngọc	Thành viên
Bà: Đỗ Thị Hương	Thành viên

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và cho đến khi lập Báo cáo tài chính này là ông Đỗ Duy Kiên - Tổng Giám đốc.

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 31/12/2025, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và tuân thủ các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

Cam kết khác

Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết tuân thủ các yêu cầu của Luật Chứng khoán và Nghị định 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 và Nghị định số 245/2025/NĐ-CP ngày 11/09/2025 về việc sửa đổi Nghị định số 155/2020/NĐ-CP quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Chứng khoán và nghĩa vụ công bố thông tin theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn công bố thông tin trên Thị trường chứng khoán và Thông tư số 68/2024/TT-BTC ngày 18/09/2024 của Bộ Tài chính về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 96/2020/TT-BTC.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc



Đỗ Duy Diên

Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 10 tháng 03 năm 2026

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 10 tháng 03 năm 2026, từ trang 06 đến trang 36, bao gồm: Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và 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 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 Tản Viên lũy kế đến ngày 01/01/2025 và 31/12/2025 đều là 24,92 tỷ VND, trong đó lãi vay lũy kế đến 31/12/2025 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.
- Tại thời điểm 01/01/2025 và 31/12/2025, chúng tôi chưa thu thập được đầy đủ hồ sơ để đưa ra kết luận về giá trị dở dang của Dự án CT10 - 11 Văn Phú. 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 01/01/2025 và ngày 31/12/2025 lần lượt là 692,82 tỷ VND và 692,85 tỷ VND. Chi phí bán hàng cho dự án này đang được theo dõi trên khoản mục Chi phí trả trước tại thời điểm 01/01/2025 và 31/12/2025 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 01/01/2025 và 31/12/2025 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>01/01/2025</u>	<u>31/12/2025</u>
Đầu tư tài chính	231,43 tỷ VND	231,43 tỷ VND
Nợ phải thu	36,46 tỷ VND	36,46 tỷ VND
Nợ phải trả	505,42 tỷ VND	505,59 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.
- 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) và Công ty Cổ phần Khách sạn Dầu khí Lam Kinh (số tiền là 5 tỷ VND), Công ty đã thu thập Báo cáo tài chính tại thời điểm 31/12/2024 và thực hiện trích lập dự phòng 100% đối với khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Khách sạn Dầu khí Lam Kinh. Công ty chưa thu thập được Báo cáo tài chính tại thời điểm 31/12/2025 để làm cơ sở xem xét điều chỉnh trích lập dự phòng giảm giá các khoản đầu tư.
- Công ty chưa xem xét trích lập dự phòng giảm giá khoản đầu tư tài chính dài hạn vào Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Bình An (Bình An) tại ngày 01/01/2025 và 31/12/2025 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 31/12/2025, Công ty đang tạm tính giá trị 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 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.

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 29 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 cần nhấn mạnh này không làm thay đổi ý kiến kiểm toán từ chối của chúng tôi.



Cát Thị Hà

Phó Tổng Giám đốc

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán

số: 0725-2023-002-1

Hà Nội, ngày 11 tháng 03 năm 2026

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 2025

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	31/12/2025	01/01/2025
			VND	VND
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		723.473.307.418	723.402.160.943
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	03	126.530.778	93.430.404
111	1. Tiền		126.530.778	93.430.404
130	II. Các khoản phải thu ngắn hạn		22.988.313.513	22.988.313.513
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	22.303.240.738
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	III. Hàng tồn kho	09	692.852.566.646	692.821.280.246
141	1. Hàng tồn kho		692.852.566.646	692.821.280.246
150	IV. Tài sản ngắn hạn khác		7.505.896.481	7.499.136.780
152	1. Thuế GTGT được khấu trừ		7.505.896.481	7.499.136.780
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		252.746.359.902	252.746.359.902
220	I. Tài sản cố định		-	-
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	II. Tài sản dở dang dài hạn	10	24.918.942.700	24.918.942.700
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		24.918.942.700	24.918.942.700
250	III. Đầu tư tài chính dài hạn	04	220.490.572.256	220.490.572.256
252	1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết		21.350.000.000	21.350.000.000
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		210.082.444.751	210.082.444.751
254	3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn		(10.941.872.495)	(10.941.872.495)
260	IV. Tài sản dài hạn khác		7.336.844.946	7.336.844.946
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	13	7.336.844.946	7.336.844.946
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		976.219.667.320	976.148.520.845

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025
(tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	31/12/2025	01/01/2025
			VND	VND
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		519.140.283.214	517.596.868.384
310	I. Nợ ngắn hạn		504.557.680.511	503.158.519.141
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	15	48.175.137.285	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	1.108.985.983	1.077.699.583
314	4. Phải trả người lao động		1.731.712.591	1.731.712.591
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	18	9.431.849.318	8.098.966.348
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	19	186.032.063.544	186.032.063.544
320	7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	14	195.000.000	195.000.000
322	8. Quỹ khen thưởng phúc lợi		1.269.463.459	1.269.463.459
330	II. Nợ dài hạn		14.582.602.703	14.438.349.243
338	1. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	14	14.582.602.703	14.438.349.243
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		457.079.384.106	458.551.652.461
410	I. Vốn chủ sở hữu	20	457.079.384.106	458.551.652.461
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		(90.277.166.930)	(88.804.898.575)
421a	LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		(88.804.898.575)	(86.966.339.528)
421b	LNST chưa phân phối năm nay		(1.472.268.355)	(1.838.559.047)
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		976.219.667.320	976.148.520.845

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Hà Nội, ngày 10 tháng 03 năm 2026

Tổng Giám đốc

Khúc Thị Thanh Huyền

Khúc Thị Thanh Huyền

Đỗ Duy Điền



BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Năm 2025

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2025 VND	Năm 2024 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		192.155	921.282
22	7. Chi phí tài chính	21	1.311.282.970	1.500.525.632
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		1.311.282.970	1.500.525.632
25	8. Chi phí bán hàng		-	-
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	22	161.177.540	338.953.895
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		(1.472.268.355)	(1.838.558.245)
31	11. Thu nhập khác		-	-
32	12. Chi phí khác		-	802
40	13. Lợi nhuận khác		-	(802)
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		(1.472.268.355)	(1.838.559.047)
51	15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	23	-	-
52	16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại		-	-
60	17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp		<u>(1.472.268.355)</u>	<u>(1.838.559.047)</u>
70	18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	24	(28)	(35)

Hà Nội, ngày 10 tháng 03 năm 2026

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc

Khúc Thị Thanh Huyền

Khúc Thị Thanh Huyền



Đỗ Duy Điền

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

Năm 2025

(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
01	1. Lợi nhuận trước thuế		(1.472.268.355)	(1.838.559.047)
	2. Điều chỉnh cho các khoản		1.311.090.815	1.499.604.350
05	- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư		(192.155)	(921.282)
06	- Chi phí lãi vay		1.311.282.970	1.500.525.632
08	3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		(161.177.540)	(338.954.697)
09	- Tăng, giảm các khoản phải thu		(6.759.701)	(28.492.464)
10	- Tăng, giảm hàng tồn kho		(31.286.400)	(31.286.400)
11	- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		87.878.400	(165.979.350)
12	- Tăng, giảm chi phí trả trước		-	392.925
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		(111.345.241)	(564.319.986)
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
27	1. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		192.155	921.282
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		192.155	921.282
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
33	1. Tiền thu từ đi vay		144.253.460	553.040.498
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		144.253.460	553.040.498
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		33.100.374	(10.358.206)
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		93.430.404	103.788.610
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	03	<u>126.530.778</u>	<u>93.430.404</u>

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Hà Nội, ngày 10 tháng 03 năm 2026

Tổng Giám đốc

Khúc Thị Thanh Huyền

Khúc Thị Thanh Huyền

Đỗ Duy Diên



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2025

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, đăng ký thay đổi lần thứ mười tám ngày 12 tháng 08 năm 2025. 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 ngày 03 tháng 11 năm 2023 và từ ngày 01 tháng 01 năm 2025 đến ngày 31 tháng 12 năm 2025 theo Giấy xác nhận số 4453337/24 ngày 24 tháng 12 năm 2024 của Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội.

Trụ sở chính của Công ty được đặt tại: Tầng 2, Toà nhà MHD Trung Văn, số 29 đường Tố Hữu, phường Đại Mỗ, Thành phố Hà Nội.

Vốn điều lệ của Công ty là: 531.009.130.000 VND; tương đương 53.100.913 cổ phần, mệnh giá một cổ phần là 10.000 VND.

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 là: 2 người (tại ngày 01 tháng 01 năm 2025 là: 2 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 2025, 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 Tản Viên đã có văn bản của Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội về việc chấm dứt hoạt động của Dự án và thu hồi Giấy chứng nhận đầu tư. Năm 2025, Công ty tạm ngừng hoạt động từ ngày 01 tháng 01 năm 2025 đến ngày 31 tháng 12 năm 2025 theo Giấy xác nhận số 4453337/24 ngày 24 tháng 12 năm 2024 của Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội nên Công ty không thực hiện được hoạt động kinh doanh nào cũng như không mang lại doanh thu trong năm. Từ đầu năm 2023, do không có nguồn kinh phí chi trả lương nên đến nay Công ty chỉ còn 2 cán bộ nhân viên.

Công ty Cổ phần Đầu tư PVR Hà Nội đã tạm ngừng kinh doanh từ ngày 01 tháng 01 năm 2025 đến ngày 31 tháng 12 năm 2025 theo Giấy xác nhận số 4453337/24 của Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội ngày 24 tháng 12 năm 2024. Tuy nhiên, do Công ty vẫn chưa tìm được giải pháp xử lý các vấn đề tồn đọng và tập trung giải quyết các vụ kiện còn đang dở dang. Vì vậy, tại Biên bản Đại hội đồng Cổ đông thường niên năm 2025 số 81/BB-ĐHĐCĐ-PVR ngày 23 tháng 04 năm 2025 đã thông qua phương án về việc tiếp tục tạm dừng thi công các Dự án dở dang, chỉ tập trung thu hồi các khoản đầu tư tài chính khác còn lại để có nguồn trang trải chi phí hoạt động Công ty và sắp xếp lại nhân sự, tìm kiếm cơ hội đầu tư mới đem lại hiệu quả cao hơn trình Đại hội đồng Cổ đông phiên gần nhất.

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

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

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

2.2. Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Chế độ kế toán áp dụng

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

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

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

2.3. Công cụ tài chính

Ghi nhận ban đầu

Tài sản tài chính

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

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 năm tài chính 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

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

2.5. Các khoản đầu tư tài chính

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

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

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

- Đối với các khoản đầu tư vào công ty liên doanh 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 doanh, liên kết tại thời điểm trích lập dự phòng.
- Đối với khoản đầu tư nắm giữ lâu dài (không phân loại là chứng khoán kinh doanh) và không có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư: Nếu khoản đầu tư vào cổ phiếu niêm yết hoặc giá trị hợp lý của khoản đầu tư được xác định tin cậy thì việc lập dự phòng dựa trên giá trị thị trường của cổ phiếu; nếu khoản đầu tư không xác định được giá trị hợp lý tại thời điểm báo cáo thì việc lập dự phòng căn cứ vào Báo cáo tài chính tại thời điểm trích lập dự phòng của bên được đầu tư.

2.6. Các khoản nợ phải thu

Các khoản phải thu được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn phải thu, đối tượng phải thu, loại nguyên tệ phải thu, và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty. 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:

- Nhà cửa, vật kiến trúc	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 năm tài chính 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 năm tài chính 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.

2.12. Các khoản nợ phải trả

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

2.13. Vay

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

2.14. Chi phí đi vay

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

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 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, 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.

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 31/12/2025, 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. 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.

2.21. 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

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Tiền mặt	-	93.430.404
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	126.530.778	-
	<u>126.530.778</u>	<u>93.430.404</u>

Công ty Cổ phần Đầu tư PVR Hà Nội

Tầng 2, Toà nhà MHD Trung Văn, số 29 đường Tố Hữu, phường Đại Mỗ, Thành phố Hà Nội

Báo cáo tài chính

cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

4. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND	Dự phòng VND	Giá trị hợp lý VND
<i>Đầu tư vào Công ty liên doanh, liên kết</i>	21.350.000.000	-	(5.941.872.495)	21.350.000.000
- Công ty Cổ phần Đầu tư Xây lắp Dầu khí Việt Nam (i)	21.350.000.000	-	(5.941.872.495)	21.350.000.000
<i>Đầu tư vào đơn vị khác</i>	210.082.444.751	-	(5.000.000.000)	210.082.444.751
- Công ty Cổ phần Khách sạn Dầu khí Lam Kinh (ii)	5.000.000.000	-	(5.000.000.000)	5.000.000.000
- Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Bình An (iii)	205.082.444.751	-	-	205.082.444.751
	231.432.444.751	-	(10.941.872.495)	231.432.444.751

(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 31/12/2025 được trích lập theo Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31/12/2021.

(ii) Khoản dự phòng giảm giá khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Khách sạn Dầu khí Lam Kinh tại thời điểm 31/12/2025 được trích lập theo Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31/12/2024.

(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 31/12/2024 và thời điểm 31/12/2025.

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

Thông tin chi tiết về các đơn vị nhận đầu tư trong năm:

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
<i>Công ty liên doanh, liên kết</i>				
- 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
<i>Đơn vị khác</i>				
- 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

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
<i>Bên liên quan</i>	-	-	-	-
<i>Bên khác</i>	92.300.000	(92.300.000)	92.300.000	(92.300.000)
- Công ty Cổ phần Thiết kế Heerim - PVC	92.300.000	(92.300.000)	92.300.000	(92.300.000)
	92.300.000	(92.300.000)	92.300.000	(92.300.000)

6. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
<i>Bên liên quan</i>	-	-	-	-
<i>Bên khác</i>	22.303.240.738	-	22.303.240.738	-
- 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	1.000.000.000	-	1.000.000.000	-
- Công ty Cổ phần Xây lắp Dầu khí Hà Nội	1.000.000.000	-	1.000.000.000	-
- Các khoản trả trước người bán khác	3.435.156.550	-	3.435.156.550	-
	22.303.240.738	-	22.303.240.738	-

7. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
<i>Bên liên quan</i>	-	-	-	-
<i>Bên khác</i>	14.071.012.775	(13.385.940.000)	14.071.012.775	(13.385.940.000)
- Phải thu Công ty TNHH Kinh doanh nhà Vĩnh Hưng về việc hoàn tiền đã nộp do hủy hợp đồng mua nhà	3.485.940.000	(3.485.940.000)	3.485.940.000	(3.485.940.000)
- Phải thu ông Phạm Quốc Anh về 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	-
	14.071.012.775	(13.385.940.000)	14.071.012.775	(13.385.940.000)

8. NỢ XẤU

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
	VND	VND	VND	VND
- Tổng giá trị các khoản phải thu, cho vay quá hạn thanh toán hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi				
+ Phải thu khách hàng	92.300.000	-	92.300.000	-
Công ty Cổ phần Thiết kế Heerim - PVC	92.300.000	-	92.300.000	-
+ Trả trước cho người bán	22.324.840.738	22.324.840.738	22.324.840.738	22.324.840.738
Trung tâm Giao dịch Đất đai và Phát 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 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 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 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 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
+ Phải thu khác	14.071.012.775	685.072.775	14.071.012.775	685.072.775
Công ty TNHH Kinh doanh nhà Vĩnh 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
	36.488.153.513	23.009.913.513	36.488.153.513	23.009.913.513

9. HÀNG TỒN KHO

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	692.852.566.646	-	692.821.280.246	-
<i>Dự án chung cư CT10-11 Văn Phú, Hà Đông</i>	<i>692.852.566.646</i>	<i>-</i>	<i>692.821.280.246</i>	<i>-</i>
	692.852.566.646	-	692.821.280.246	-

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

- Địa điểm xây dựng: Khu đô thị Văn Phú, phường Kiến Hưng, Thành Phố Hà Nội;
- Mục đích xây dựng: Xây dựng căn hộ chung cư phục vụ mục đích thương mại;
- 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 VND;
- 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 31/12/2025: Đang dừng triển khai do Công ty chưa thể thu xếp được nguồn vốn, khách hàng không tiếp tục nộp tiền.

10. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỒI DANG

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Dự án Khu du lịch quốc tế cao cấp Tân Viên	24.918.942.700	24.918.942.700
	24.918.942.700	24.918.942.700

Tên Dự án: Dự án Khu du lịch quốc tế cao cấp Tân Viên

- Địa điểm xây dựng: Khu Hồ Suối Hai, xã Suối Hai, 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 VND (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 31/12/2025: Ngày 20/07/2019, Công ty nhận được văn bản số 3753/KH&ĐT-NNS của Sở Kế hoạch Đầu tư 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 CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Phương tiện vận tải, truyền dẫn VND	TSCĐ dùng trong quản lý VND	Cộng VND
Nguyên giá			
Số dư đầu năm	1.554.894.000	761.362.677	2.316.256.677
Số dư cuối năm	1.554.894.000	761.362.677	2.316.256.677
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số dư đầu năm	1.554.894.000	761.362.677	2.316.256.677
Số dư cuối năm	1.554.894.000	761.362.677	2.316.256.677
Giá trị còn lại			
Tại ngày đầu năm	-	-	-
Tại ngày cuối năm	-	-	-

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

12. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

Tài sản cố định vô hình của Công ty tại thời điểm 31/12/2025 là Giá trị phần mềm và Website Công ty có tổng nguyên giá là 423.000.000 VND 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 VND.

13. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
- Chi phí bán hàng cho dự án CT10 - 11 Văn Phú, Hà Đông	7.336.844.946	7.336.844.946
	7.336.844.946	7.336.844.946

Công ty Cổ phần Đầu tư PVR Hà Nội

Tầng 2, Toà nhà MHD Trung Văn, số 29 đường Tố Hữu, phường Đại Mỗ, Thành phố Hà Nội

Báo cáo tài chính

cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

14. CÁC KHOẢN VAY

	01/01/2025		Trong kỳ		31/12/2025	
	Số có khả năng trả nợ		Số có khả năng trả nợ		Số có khả năng trả nợ	
	Giá trị VND	VND	Tăng VND	Giảm VND	Giá trị VND	VND
a) Vay ngắn hạn						
- Vay ngắn hạn	195.000.000	195.000.000	-	-	195.000.000	195.000.000
+ Ông Bùi Văn Phú	195.000.000	195.000.000	-	-	195.000.000	195.000.000
- Vay và nợ dài hạn đến hạn trả	-	-	-	-	-	-
	195.000.000	195.000.000	-	-	195.000.000	195.000.000
b) Vay dài hạn						
- Vay dài hạn	14.438.349.243	14.438.349.243	144.253.460	-	14.582.602.703	14.582.602.703
+ Bà Bùi Thị Thu Thùy	14.438.349.243	14.438.349.243	144.253.460	-	14.582.602.703	14.582.602.703
	14.438.349.243	14.438.349.243	144.253.460	-	14.582.602.703	14.582.602.703
Khoản đến hạn trả trong vòng 12 tháng	-	-	-	-	-	-
Khoản đến hạn trả sau 12 tháng	14.438.349.243	14.438.349.243			14.582.602.703	14.582.602.703

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

Hợp đồng vay	Loại tiền	Thời hạn vay	Lãi suất năm	Mục đích vay	Hình thức	
					Thời hạn vay	Thời hạn vay
Ông Bùi Văn Phú PVR ngày 18/03/2022	VND	12 tháng	Theo từng giấy nhận nợ	Duy trì hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty	01/01/2025	VND
					31/12/2025	VND
					195.000.000	195.000.000
					195.000.000	195.000.000
					<u>195.000.000</u>	<u>195.000.000</u>

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	
					Thời hạn vay	Thời hạn vay
Bà Bùi Thị Thu Thùy 3010/HĐ/2018/P VR ngày 30/10/2018; 168/PL/2020/ PVR ngày 31/12/2020	VND	72 tháng	Theo khế 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 xã Suối Hai, thành phố Hà Nội	01/01/2025	VND
					31/12/2025	VND
					14.582.602.703	14.438.349.243
					144.657.745	144.657.745
Bà Bùi Thị Thu Thùy 2201/HĐ/2019/ PVR ngày 21/01/2019; 1501/ PL/2022/PVR ngày 15/01/2022	VND	36 tháng	Theo khế ước nhận nợ	Chi trả các chi phí phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty	1.993.670.000	1.993.670.000

Công ty Cổ phần Đầu tư PVR Hà Nội

Báo cáo tài chính

Tầng 2, Toà nhà MHD Trung Văn, số 29 đường Tố Hữu, phường Đại Mỗ, Thành phố Hà Nội

cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

	Loại tiền	Thời hạn vay	Lãi suất năm	Mục đích vay	Hình thức		
					bảo đảm	31/12/2025	
Bà Bùi Thị Thu Thủy	Hợp đồng vay 1802/HĐ/2019/P VR ngày 18/02/2019 1502/ PL/2022/PVR ngày 15/02/2022	VND 36 tháng	Theo khế 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 Vi tại xã Suối Hai, thành phố Hà Nội	Tín chấp	2.340.000.000	01/01/2025 2.340.000.000
Bà Bùi Thị Thu Thủy	0503/HĐ/2019/P VR ngày 05/03/2019; 0503/PL/2022 ngày 05/03/2022	VND 36 tháng	Theo khế 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 Vi tại xã Suối Hai, thành phố Hà Nội	Tín chấp	4.000.000.000	4.000.000.000
Bà Bùi Thị Thu Thủy	1507/HĐ/2019/P VR ngày 15/07/2019; 3003/PL/2022/P VR ngày 30/03/2022	VND 36 tháng	Theo khế ước nhận nợ	Vay để trả nợ 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 Vi tại xã Suối Hai, thành phố Hà Nội	Tín chấp	2.340.000.000	2.340.000.000
Bà Bùi Thị Thu Thủy	2510/HĐ/2019/P VR ngày 25/10/2019;2510 /PL/2022/PVR ngày 30/03/2022	VND 36 tháng	Theo khế 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/PV R ngày 10/02/2020; 1003/PL/2023/P VR ngày 10/02/2023	VND 36 tháng	Theo khế ước nhận nợ	Duy trì hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty	Tín chấp	1.750.000.000	1.750.000.000

Công ty Cổ phần Đầu tư PVR Hà Nội

Báo cáo tài chính

Tầng 2, Toà nhà MHD Trung Văn, số 29 đường Tố Hữu, phường Đại Mỗ, Thành phố Hà Nội

cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

Hợp đồng vay	Loại tiền	Thời hạn vay	Lãi suất năm	Mục đích vay	Hình thức bảo đảm	31/12/2025	01/01/2025
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 khế ước nhận nợ	Duy trì hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty	Tín chấp	838.735.098	838.735.098
Bà Bùi Thị Thu Thủy 1912/HĐVT/202 4 ngày 19/12/2024	VND	36 tháng	Theo khế ước nhận nợ	Duy trì hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty	Tín chấp	31.286.400	31.286.400
Bà Bùi Thị Thu Thủy 01/HĐVT-PVR/2025 ngày 01/03/2025	VND	36 tháng	Theo khế ước nhận nợ	Duy trì hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty	Tín chấp	144.253.460	-
						14.582.602.703	14.438.349.243

Khoản đến hạn trả trong vòng 12 tháng

Khoản đến hạn trả sau 12 tháng

14.582.602.703

14.438.349.243

c) Các khoản vay với các bên liên quan

	31/12/2025		01/01/2025	
	Gốc VND	Lãi phải trả VND	Gốc VND	Lãi phải trả VND
Mối quan hệ				
Chủ tịch HĐQT	195.000.000	55.563.699	195.000.000	45.410.343
Cổ đông lớn	14.582.602.703	7.443.459.339	14.438.349.243	6.804.864.181
	14.777.602.703	7.499.023.038	14.633.349.243	6.850.274.524

- Ông Bùi Văn Phú

- Bà Bùi Thị Thu Thủy

15. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
a) Chi tiết theo đối tượng				
<i>Bên liên quan</i>	-	-	-	-
<i>Bên khác</i>	48.175.137.285	48.175.137.285	48.140.145.285	48.140.145.285
- 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	415.431.636	415.431.636	380.439.636	380.439.636
	48.175.137.285	48.175.137.285	48.140.145.285	48.140.145.285
b) Số nợ quá hạn chưa thanh toán				
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Sông Đà	14.432.195.203	14.432.195.203	14.432.195.203	14.432.195.203
- Công ty Cổ phần Thi công Cơ giới và Lắp máy Dầu khí	12.800.000.000	12.800.000.000	12.800.000.000	12.800.000.000
- Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú - Invest	10.000.000.000	10.000.000.000	10.000.000.000	10.000.000.000
- Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Hạ tầng Đô thị UDIC - Công ty TNHH MTV	3.512.730.039	3.512.730.039	3.512.730.039	3.512.730.039
- Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú Building	1.785.974.407	1.785.974.407	1.785.974.407	1.785.974.407
- Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh NDP	4.800.000.000	4.800.000.000	4.800.000.000	4.800.000.000
- Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư và Xây dựng Hương Giang	428.806.000	428.806.000	428.806.000	428.806.000
- Phải trả các đối tượng khác	380.439.636	380.439.636	380.439.636	380.439.636
	48.140.145.285	48.140.145.285	48.140.145.285	48.140.145.285

16. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	<u>31/12/2025</u>	<u>01/01/2025</u>
	VND	VND
<i>Bên liên quan</i>	-	-
<i>Bên khác</i>	<i>256.613.468.331</i>	<i>256.613.468.331</i>
- 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><u>256.613.468.331</u></u>	<u><u>256.613.468.331</u></u>

17. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Số phải thu đầu năm	Số phải nộp đầu năm	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp trong năm	Số phải thu cuối năm	Số phải nộp cuối năm
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	1.077.699.583	-	-	-	1.077.699.583
- Thuế nhà đất, tiền thuế đất	-	-	31.286.400	-	-	31.286.400
	-	1.077.699.583	31.286.400	-	-	1.108.985.983

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

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Chi phí phải trả ngắn hạn		
- Chi phí lãi vay	8.161.557.494	6.850.274.524
- 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	165.364.551	143.764.551
	9.431.849.318	8.098.966.348

Trong đó: Bên liên quan

- Ông Bùi Văn Phú	55.563.699	45.410.343
- Bà Bùi Thị Thu Thủy	7.443.459.339	6.804.864.181
	7.499.023.038	6.850.274.524

19. PHẢI TRẢ KHÁC NGẮN HẠN

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
a) Chi tiết theo nội dung		
- 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	12.488.920.850
- Phải trả lãi cổ tức Ngân hàng TNHH MTV Việt Nam Hiện Đại theo quyết định thi hành án (i)	4.222.140.000	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 (PVICI)	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
<i>Các khoản phải trả khác</i>	3.228.840.733	3.228.840.733
	186.032.063.544	186.032.063.544

b) Số nợ quá hạn chưa thanh toán

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
- 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	12.488.920.850
- Kinh phí công đoàn	4.222.140.000	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 (PVC)	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	2.417.840.733
	145.142.776.188	145.142.776.188

(i): Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh số 29a

(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 31/12/2025, 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 chính sau:

- Tổng mức đầu tư Dự án là: 1.439.185.242.000 VND;
- 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 31/12/2025 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 VND. 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 VND;
- 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 31/12/2025 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 VND. 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

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Lợi nhuận chưa phân phối	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Số dư đầu năm trước	531.009.130.000	11.788.944.000	(10.507.397.490)	10.687.396.552	4.378.477.974	(86.966.339.528)	460.390.211.508
Lỗ trong năm trước	-	-	-	-	-	(1.838.559.047)	(1.838.559.047)
Số dư cuối năm trước	531.009.130.000	11.788.944.000	(10.507.397.490)	10.687.396.552	4.378.477.974	(88.804.898.575)	458.551.652.461
Số dư đầu năm nay	531.009.130.000	11.788.944.000	(10.507.397.490)	10.687.396.552	4.378.477.974	(88.804.898.575)	458.551.652.461
Lỗ trong năm nay	-	-	-	-	-	(1.472.268.355)	(1.472.268.355)
Số dư cuối năm nay	531.009.130.000	11.788.944.000	(10.507.397.490)	10.687.396.552	4.378.477.974	(90.277.166.930)	457.079.384.106

b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	Cuối năm VND	Tỷ lệ %	Đầu năm VND	Tỷ lệ %
Bà Trần Thị Thắm	124.830.000.000	23,5	124.830.000.000	23,5
Công ty Cổ phần Quản lý Quỹ PVI	43.500.000.000	8,2	43.500.000.000	8,2
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại Dương	31.850.000.000	6,0	31.850.000.000	6,0
Bà Bùi Thị Thu Thủy	28.080.000.000	5,3	28.080.000.000	5,3
Ông Bùi Văn Phú	27.155.200.000	5,1	27.155.200.000	5,1
Công ty TNHH MHD Golf	27.059.000.000	5,1	27.059.000.000	5,1
Cổ phiếu quỹ	11.942.000.000	2,3	11.942.000.000	2,3
Cổ đông khác	236.592.930.000	44,6	236.592.930.000	44,6
	531.009.130.000	100,0	531.009.130.000	100,0

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

	Năm 2025 VND	Năm 2024 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

	31/12/2025	01/01/2025
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

	31/12/2025 VND	01/01/2025 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
	15.065.874.526	15.065.874.526

21. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Lãi tiền vay	1.311.282.970	1.500.525.632
	1.311.282.970	1.500.525.632

22. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Chi phí dịch vụ mua ngoài	21.600.000	127.258.293
Chi phí khác bằng tiền	139.577.540	211.695.602
	161.177.540	338.953.895

23. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
<i>Thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh chính</i>		
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế TNDN	(1.472.268.355)	(1.838.559.047)
Các khoản điều chỉnh tăng	1.311.282.970	1.500.526.434
- Chi phí không hợp lệ	1.311.282.970	1.500.525.632
- Chi phí khác	-	802
Thu nhập chịu thuế TNDN	(160.985.385)	(338.032.613)
Chi phí thuế TNDN hiện hành (thuế suất 20%)	-	-
Thuế TNDN phải nộp đầu năm	1.077.699.583	1.077.699.583
Thuế TNDN đã nộp trong năm	-	-
Tổng thuế TNDN phải nộp cuối năm	1.077.699.583	1.077.699.583

24. 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 2025	Năm 2024
	VND	VND
Lợi nhuận thuần sau thuế	(1.472.268.355)	(1.838.559.047)
Lợi nhuận phân bổ cho cổ phiếu phổ thông	(1.472.268.355)	(1.838.559.047)
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	53.100.913	53.100.913
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	(28)	(35)

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 2025, Công ty không có các cổ phiếu có tiềm năng suy giảm lãi trên cổ phiếu.

25. 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, 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 năm tài chính 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
Tại ngày 31/12/2025				
Đầu tư dài hạn	- 210.082.444.751		- 210.082.444.751	
	- 210.082.444.751		- 210.082.444.751	
Tại ngày 01/01/2025				
Đầu tư dài hạn	- 210.082.444.751		- 210.082.444.751	
	- 210.082.444.751		- 210.082.444.751	

Rủi ro về lãi suất:

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

Rủi ro tín dụng

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

	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Cộng
	VND	VND	VND	VND
Tại ngày 31/12/2025				
Tiền và các khoản tương đương tiền	126.530.778	-	-	126.530.778
Phải thu khách hàng, phải thu khác	14.071.012.775	-	-	14.071.012.775
	14.197.543.553	-	-	14.197.543.553
Tại ngày 01/01/2025				
Phải thu khách hàng, phải thu khác	14.071.012.775	-	-	14.071.012.775
	14.071.012.775	-	-	14.071.012.775

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
	VND	VND	VND	VND
Tại ngày 31/12/2025				
Vay và nợ	195.000.000	14.582.602.703	-	14.777.602.703
Phải trả người bán, phải trả khác	234.207.200.829	-	-	234.207.200.829
Chi phí phải trả	9.431.849.318	-	-	9.431.849.318
	243.834.050.147	14.582.602.703	-	258.416.652.850
Tại ngày 01/01/2025				
Vay và nợ	195.000.000	14.438.349.243	-	14.633.349.243
Phải trả người bán, phải trả khác	234.172.208.829	-	-	234.172.208.829
Chi phí phải trả	8.098.966.348	-	-	8.098.966.348
	242.466.175.177	14.438.349.243	-	256.904.524.420

Công ty cho rằng mức độ tập trung rủi ro đối với việc trả nợ là thấp. 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.

26. 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 VND.
- + 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
- + 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 VND và lãi chậm trả là 4.876.500.000 VND. Phía Ngân hàng đã tự động khấu trừ tài khoản thanh toán và tài khoản tiết kiệm của PRV gửi tại Ngân hàng, số tiền là 1.407.800.000 VND. Ngày 10/04/2023, tài khoản đầu tư của PVR vào các Công ty có mã chứng khoán là 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 VND và cần trừ vào công nợ phải trả của Ngân hàng. Đến thời điểm 31/12/2025, 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 VND. 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 VND cho PVC để PVC hoàn tất thủ tục chuyển nhượng, ghi nhận PVR vào danh sách cổ đông của PVCI. 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 PVCI và chưa được tham gia bất kỳ một kỳ họp cổ đông nào từ PVCI.

Khởi kiện về công nợ cổ tức năm 2011 với số tiền là 5.575.990.000 VND. 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 VND. Ngày 16/02/2013, PVR đã trả PVC một phần cổ tức năm 2011 là 3.500.000.000 VND. Số tiền cổ tức năm 2011 PVR còn nợ PVC là 5.575.990.000 VND.

- + Tại ngày 12/03/2024, Toà án nhân dân quận Thanh Xuân đã ra bản án số 06/2024/KDTM-ST, theo đó, Công ty Cổ phần Đầu tư PVR Hà Nội phải thanh toán cho Tổng Công ty Cổ phần Xây lắp dầu khí Việt Nam tiền nợ theo Hợp đồng chuyển nhượng sở hữu cổ phần số 76/2011/PVC-PVR ngày 05/12/2011 là 37.364.547.945 VND (trong đó tiền gốc là 18.000.000.000 VND, tiền lãi là 19.364.547.945 VND) và tiền cổ tức năm 2011 là 11.635.498.495 VND (trong đó tiền gốc là 5.575.990.000 VND, tiền lãi là 6.059.508.495 VND). Tuy nhiên đến thời điểm 31/12/2025, bản án vẫn chưa có hiệu lực pháp luật, Công ty Cổ phần Đầu tư PVR đang làm đơn kháng cáo gửi Toà án nhân dân quận Thanh Xuân (nay là Tòa án nhân dân Khu vực 2 Thành phố Hà Nội).

27. 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.

28. SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh là số liệu của trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc 31/12/2024 đã được Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC kiểm toán.

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Hà Nội, ngày 10 tháng 03 năm 2026

Tổng Giám đốc



Khúc Thị Thanh Huyền

Khúc Thị Thanh Huyền

Đỗ Duy Điền