

CÔNG BỐ THÔNG TIN BẤT THƯỜNG

Kính gửi: - Ủy ban Chứng khoán Nhà nước
- Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội

1. Tên tổ chức: CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PVR HÀ NỘI

- Mã chứng khoán: PVR
- Địa chỉ trụ sở chính: 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 liên hệ: 0823115599
- E-mail: congtypvr@gmail.com

2. Nội dung thông tin công bố:

- a. Biên bản ĐHĐCĐ năm 2026 số 90/BB-ĐHĐCĐ-PVR ngày 21/04/2026
- b. Nghị quyết ĐHĐCĐ năm 2026 số 91/NQ-ĐHĐCĐ-PVR ngày 21/04/2026

3. Thông tin này được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty tại đường dẫn:
www.pvr.vn

Chúng tôi xin cam kết các thông tin công bố trên đây là đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung thông tin đã công bố nêu trên.



NGƯỜI CBTT

Đỗ Duy Điền

Số: 90/BB-ĐHĐCĐ-PVR

Quy Nhơn Nam, ngày 21 tháng 04 năm 2026

BIÊN BẢN
ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2026
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PVR HÀ NỘI

I. Thông tin chung của Công ty:

- Tên Công ty:** Công ty Cổ phần Đầu tư PVR Hà Nội
Địa chỉ trụ sở chính: Tầng 2, Toà nhà MHD Trung Văn, Lô HH, Khu đô thị Trung Văn, Số 29 Đường Tố Hữu, Phường Đại Mỗ, TP Hà Nội
Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số: 0500547376
Ngày cấp Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh sửa đổi lần 18: 12/10/2025
Nơi đăng ký kinh doanh: Phòng Đăng ký Kinh doanh và Tài chính Doanh nghiệp
- Mục đích cuộc họp:** Họp ĐHĐCĐ thường niên năm 2026
- Thời gian:** 13h giờ 30 phút, Thứ ba ngày 21/04/2026
- Địa điểm:** Khách sạn Anya Premier Quy Nhơn, Số 44 đường An Dương Vương, phường Quy Nhơn Nam, Tỉnh Gia Lai.

Hôm nay, ngày 21/04/2026, tại Khách sạn Anya Premier Quy Nhơn đã diễn ra cuộc họp ĐHĐCĐ thường niên năm 2026 Công ty cổ phần đầu tư PVR Hà Nội để Hội đồng quản trị Công ty báo cáo ĐHĐCĐ thường niên năm 2026 về tình hình thực hiện SXKD 2025 và phương hướng, kế hoạch SXKD năm 2026.

Đến dự cuộc họp ĐHĐCĐ thường niên năm 2026 Công ty cổ phần đầu tư PVR Hà Nội có: Hội đồng quản trị và Ban Kiểm soát Công ty PVR nhiệm kỳ 2022 - 2027, Ban Giám đốc cùng CBNV Công ty và đại diện các cổ đông Công ty về dự cuộc họp ĐHĐCĐ thường niên năm 2026.

II. Thành phần nhân sự các Ban, Đoàn, Thư ký tại ĐHĐCĐ thường niên năm 2026:

1. Thẩm tra tư cách cổ đông dự Đại hội:

Ông Vũ Văn Thọ - Trưởng Ban kiểm tra tư cách cổ đông thay mặt Ban kiểm tra tư cách cổ đông (Ban kiểm tra tư cách cổ đông được thành lập theo Nghị quyết số 51/NQ-HĐQT-PVR ngày 16/03/2026 của HĐQT Công ty) lên công bố kết quả kiểm tra tư cách cổ đông: Đại hội cổ đông có sự tham dự của 8 cổ đông, đại diện cho 31.451.730 cổ phần có quyền biểu quyết, chiếm 60,59% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết của Công ty.

1:05 PM
NOV 10 1964
GND
16 D

Thành phần Ban kiểm tra tư cách cổ đông được Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026 chấp thuận thông qua bằng Phiếu biểu quyết số 01 với tỷ lệ biểu quyết:

- Số cổ phần biểu quyết hợp lệ: 31.451.730 cổ phần, chiếm 100% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết tham dự đại hội.
- + Số cổ phần biểu quyết đồng ý: 31.451.730 cổ phần, chiếm 100% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết tham dự đại hội.
- + Số cổ phần biểu quyết không đồng ý: 0 cổ phần, chiếm 0,00% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết tham dự đại hội.
- + Số cổ phần biểu quyết không có ý kiến: 0 cổ phần, chiếm 0,00% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết tham dự đại hội.
- Số cổ phần biểu quyết không hợp lệ: 0 cổ phần, chiếm 0,00% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết tham dự đại hội.

Đại hội đồng cổ đông thống nhất và nhất trí chấp thuận thông qua thành phần Ban kiểm tra tư cách cổ đông và quyết định cho thực hiện tại ĐHĐCĐ thường niên năm 2026.

*** Đoàn Chủ tịch Đại hội gồm 02 thành viên:**

Ông Đỗ Duy Điền Thành viên HĐQT kiêm TGD Công ty

Ông Phạm Văn Quyết Thành viên HĐQT

Chủ tọa đại hội: Ông Đỗ Duy Điền – Thành viên HĐQT kiêm Tổng giám đốc – được Ủy quyền từ Ông Bùi Văn Phú theo Giấy Ủy quyền ngày 20/04/2026.

Thành phần Đoàn Chủ tịch được Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026 thống nhất thông qua bằng Phiếu biểu quyết số 01 với tỷ lệ biểu quyết:

- Số cổ phần biểu quyết hợp lệ: 31.451.730 cổ phần, chiếm 100% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết tham dự đại hội.
- + Số cổ phần biểu quyết đồng ý: 31.451.730 cổ phần, chiếm 100% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết tham dự đại hội.
- + Số cổ phần biểu quyết không đồng ý: 0 cổ phần, chiếm 0,00% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết tham dự đại hội.
- + Số cổ phần biểu quyết không có ý kiến: 0 cổ phần, chiếm 0,00% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết tham dự đại hội.
- Số cổ phần biểu quyết không hợp lệ: 0 cổ phần, chiếm 0,00% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết tham dự đại hội.

Đại hội đồng cổ đông thống nhất và nhất trí thông qua thành phần Đoàn Chủ tịch ĐHĐCĐ thường niên năm 2026 và quyết định cho Đoàn Chủ tịch lên điều hành tại ĐHĐCĐ thường niên năm 2026.

*** Thư ký đại hội:**

Bà Bùi Thị Thu Thủy

Thư ký HĐQT

Bà Khúc Thị Thanh Huyền

Thư ký Đại hội được Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026 thống nhất thông qua bằng Phiếu biểu quyết số 01 với tỷ lệ biểu quyết:

- Số cổ phần biểu quyết hợp lệ: 31.451.730 cổ phần, chiếm 100% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết tham dự đại hội.
- + Số cổ phần biểu quyết đồng ý: 31.451.730 cổ phần, chiếm 100% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết tham dự đại hội.
- + Số cổ phần biểu quyết không đồng ý: 0 cổ phần, chiếm 0,00% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết tham dự đại hội.
- + Số cổ phần biểu quyết không có ý kiến: 0 cổ phần, chiếm 0,00% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết tham dự đại hội.
- Số cổ phần biểu quyết không hợp lệ: 0 cổ phần, chiếm 0,00% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết tham dự đại hội.

Đại hội đồng cổ đông thống nhất và nhất trí thông qua thành phần Thư ký ĐHĐCĐ thường niên năm 2026 và quyết định cho thực hiện tại ĐHĐCĐ thường niên năm 2026 để ghi chép lại nội dung của Đại hội và chuẩn bị Nghị quyết.

*** Ban kiểm phiếu gồm 02 thành viên:**

Ông Vũ Văn Thọ	Trưởng ban
Ông Đào Mạnh Cường	Thành viên

Thành phần Ban kiểm phiếu được Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026 thống nhất thông qua bằng Phiếu biểu quyết số 01 với tỷ lệ biểu quyết:

- Số cổ phần biểu quyết hợp lệ: 31.451.730 cổ phần, chiếm 100% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết tham dự đại hội.
- + Số cổ phần biểu quyết đồng ý: 31.451.730 cổ phần, chiếm 100% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết tham dự đại hội.
- + Số cổ phần biểu quyết không đồng ý: 0 cổ phần, chiếm 0,00% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết tham dự đại hội.
- + Số cổ phần biểu quyết không có ý kiến: 0 cổ phần, chiếm 0,00% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết tham dự đại hội.
- Số cổ phần biểu quyết không hợp lệ: 0 cổ phần, chiếm 0,00% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết tham dự đại hội.

Đại hội đồng cổ đông thống nhất và nhất trí thông qua thành phần Ban kiểm phiếu tại ĐHĐCĐ thường niên năm 2026 và quyết định cho thực hiện tại ĐHĐCĐ thường niên năm 2026 để kiểm phiếu và tổng hợp kết quả kiểm phiếu biểu quyết.

III. Chương trình và nội dung quy chế ĐHĐCĐ thường niên năm 2026:

Ông Đỗ Duy Điền – Chủ tọa Đại hội đọc Tờ trình số 62/TTr-HĐQT-PVR ngày 18/03/2026 của HĐQT Công ty về việc kính trình ĐHĐCĐ thường niên năm 2026 thông qua chương trình và nội dung quy chế ĐHĐCĐ thường niên năm 2026 Công ty PVR.

Ông Vũ Văn Thọ - Trưởng Ban kiểm phiếu công bố kết quả biểu quyết tại Phiếu biểu quyết số 02 về việc thông qua chương trình và nội dung quy chế ĐHĐCĐ thường niên năm 2026 Công ty PVR như sau:

- Số cổ phần biểu quyết hợp lệ: 31.451.730 cổ phần, chiếm 100% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết tham dự đại hội.
- + Số cổ phần biểu quyết đồng ý: 27.101.730 cổ phần, chiếm 86,17% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết tham dự đại hội.
- + Số cổ phần biểu quyết không đồng ý: 4.350.000 cổ phần, chiếm 13,83% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết tham dự đại hội.
- + Số cổ phần biểu quyết không có ý kiến: 0 cổ phần, chiếm 0,00% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết tham dự đại hội.
- Số cổ phần biểu quyết không hợp lệ: 0 cổ phần, chiếm 0,00% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết tham dự đại hội.

Đại hội đồng cổ đông thống nhất và nhất trí thông qua toàn bộ nội dung Tờ trình số 62/TTr-HĐQT-PVR ngày 18/03/2026 của HĐQT Công ty về việc thông qua chương trình và nội dung quy chế ĐHĐCĐ thường niên năm 2026 Công ty PVR và quyết định cho thực hiện tại ĐHĐCĐ thường niên năm 2026.

IV. Nội dung các Báo cáo, Tờ trình tại ĐHĐCĐ thường niên năm 2026:

Sau khi ĐHĐCĐ thường niên năm 2026 thống nhất thông qua chương trình và nội dung quy chế ĐHĐCĐ thường niên năm 2026 Công ty PVR. Ông Đỗ Duy Điền – Chủ tọa Đại hội điều hành Đại hội theo chương trình ĐHĐCĐ thường niên năm 2026 đã được Đại hội thông qua và đọc toàn bộ các Báo cáo, Tờ trình gồm các nội dung sau:

1. Báo cáo đánh giá hoạt động của HĐQT Công ty PVR năm 2025 và định hướng phát triển kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2026;
2. Báo cáo của Tổng Giám đốc về kết quả sản xuất kinh doanh Công ty PVR năm 2025;
3. Báo cáo hoạt động của Ban kiểm soát Công ty năm 2025;
4. Tờ trình kế hoạch sản xuất kinh doanh và dự kiến doanh thu năm 2026 Công ty PVR;
5. Tờ trình phương án đổi với Dự án CT10-11 Văn Phú, Hà Đông, Hà Nội;
6. Tờ trình thông qua chi phí thù lao của HĐQT, BKS Công ty năm 2025; Dự kiến mức thù lao HĐQT, BKS Công ty năm 2026 và chi phí khác;
7. Tờ trình thông qua việc tiếp tục thực hiện các nội dung của Nghị quyết ĐHĐCĐ của những năm trước;
8. Tờ trình thông qua Báo cáo tài chính đã được kiểm toán năm 2025;
9. Tờ trình lựa chọn đơn vị kiểm toán báo cáo tài chính năm 2026;

Sau khi nghe Ông Đỗ Duy Điền đọc các Báo cáo, Tờ trình; Ông Đỗ Duy Điền đề nghị các cổ đông thảo luận và cho ý kiến về các nội dung Báo cáo, Tờ trình trên trước khi ĐHĐCĐ bỏ phiếu biểu quyết thông qua các nội dung trên. Đồng thời đoàn Chủ tịch giải đáp các ý kiến của các cổ đông.

Ý kiến của các cổ đông:

Công ty có nhận được văn bản gửi qua đường chuyển phát nhanh tại trụ sở Công ty PVR vào hồi 10h30 phút sáng ngày 21/04/2026 với nội dung: “đề xuất bổ sung nội dung

chương trình họp ĐHĐCĐ 2026”, tuy nhiên Công ty đã đi tổ chức đại hội tại Phường Quy Nhơn Nam, Tỉnh Gia Lai nên chỉ nhận được qua bản chụp ảnh. Công ty sẽ trả lời bằng văn bản sau khi Công ty kết thúc Đại hội trở về.

Ngoài ra tại đại hội, đại diện PVI AM có bổ sung mấy ý kiến:

- Liên quan đến việc thực hiện Dự án CT10-11, nếu không tiếp tục thực hiện thì khả năng cao sẽ bị cơ quan quản lý nhà nước thu hồi? Đề nghị Công ty có phương án? Nếu khó khăn thì PVI AM có thể cùng đồng hành, hỗ trợ về nhiều mặt: tài chính, nguồn vốn, pháp lý, quan hệ khách hàng để giải quyết vấn đề của doanh nghiệp.
- Để tiết kiệm chi phí cho Công ty, đề nghị Công ty từ năm sau tổ chức Đại hội tại địa điểm gần trụ sở.

Chủ tọa Đại hội – Ông Đỗ Duy Điền trả lời:

1. Về việc tổ chức đại hội: Công ty có hơn 5.000 cổ đông ở khắp mọi miền tổ quốc, có cả cổ đông định cư ở nước ngoài. Vì vậy việc tổ chức đại hội mỗi năm sẽ tổ chức ở 1 tỉnh thành trong phạm vi cả nước để đảm bảo quyền lợi cho các cổ đông và vẫn đảm bảo theo đúng quy định Điều lệ Công ty và quy định pháp luật.
2. Liên quan đến thực hiện dự án CT10-11, Công ty đang gặp những khó khăn, vướng mắc về: vốn, pháp lý, những vướng mắc với gần 500 khách hàng đã ký các giao dịch mua bán, góp vốn, đặt cọc tại Dự án mà khách đòi bồi thường vi phạm Hợp đồng, thỏa thuận (gồm vốn gốc đã đóng và lãi suất). Hiện nay vẫn có nhóm khách hàng khiếu nại lên cơ quan quản lý liên quan mà Công ty đang phải phối hợp trả lời, giải quyết.
Dự án CT10-11 đang nằm trong danh sách các dự án chậm tiến độ bị UBND TP Hà Nội rà soát, yêu cầu báo cáo trước 30/04/2026 nếu không khả năng cao Dự án sẽ bị thu hồi. Công ty cũng đang nỗ lực tìm kiếm phương án để Dự án sớm được triển khai trở lại. Khi nào có văn bản báo cáo cơ quan quản lý liên quan, Công ty sẽ gửi đề cổ đông nắm được.

V. Biểu quyết và bỏ phiếu thông qua nội dung các Báo cáo, Tờ trình tại Đại hội:

Ông Vũ Văn Thọ - Trưởng Ban kiểm phiếu công bố kết quả biểu quyết nội dung các Báo cáo, Tờ trình như sau:

1. Thông qua Báo cáo đánh giá hoạt động của HĐQT Công ty PVR năm 2025 và định hướng phát triển kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2026:

- Số cổ phần biểu quyết hợp lệ: 31.451.730 cổ phần, chiếm 100% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết tham dự đại hội.
- + Số cổ phần biểu quyết đồng ý: 27.101.730 cổ phần, chiếm 86,17% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết tham dự đại hội.
- + Số cổ phần biểu quyết không đồng ý: 4.350.000 cổ phần, chiếm 13,83% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết tham dự đại hội.
- + Số cổ phần biểu quyết không có ý kiến: 0 cổ phần, chiếm 0,00% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết tham dự đại hội.

Số cổ phần biểu quyết không hợp lệ: 0 cổ phần, chiếm 0,00% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết tham dự đại hội.

Đại hội đồng cổ đông thống nhất và nhất trí thông qua toàn bộ nội dung Báo cáo số 63/BC-HĐQT-PVR ngày 18/03/2026 của HĐQT Công ty về việc Báo cáo đánh giá hoạt động của HĐQT Công ty PVR năm 2025 và định hướng phát triển kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2026 và quyết định cho thực hiện.

2. Thông qua Báo cáo của Tổng giám đốc về kết quả sản xuất kinh doanh Công ty PVR năm 2025:

- Số cổ phần biểu quyết hợp lệ: 31.451.730 cổ phần, chiếm 100% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết tham dự đại hội.
- + Số cổ phần biểu quyết đồng ý: 27.101.730 cổ phần, chiếm 86,17% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết tham dự đại hội.
- + Số cổ phần biểu quyết không đồng ý: 4.350.000 cổ phần, chiếm 13,83% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết tham dự đại hội.
- + Số cổ phần biểu quyết không có ý kiến: 0 cổ phần, chiếm 0,00% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết tham dự đại hội.
- Số cổ phần biểu quyết không hợp lệ: 0 cổ phần, chiếm 0,00% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết tham dự đại hội.

Đại hội đồng cổ đông thống nhất và nhất trí thông qua toàn bộ nội dung Báo cáo số 64/BC-TGD-PVR ngày 18/03/2026 của Tổng Giám đốc về việc Báo cáo tình hình sản xuất kinh doanh Công ty PVR năm 2025.

3. Thông qua Báo cáo hoạt động của Ban Kiểm soát Công ty năm 2025:

- Số cổ phần biểu quyết hợp lệ: 31.451.730 cổ phần, chiếm 100% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết tham dự đại hội.
- + Số cổ phần biểu quyết đồng ý: 27.101.730 cổ phần, chiếm 86,17% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết tham dự đại hội.
- + Số cổ phần biểu quyết không đồng ý: 4.350.000 cổ phần, chiếm 13,83% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết tham dự đại hội.
- + Số cổ phần biểu quyết không có ý kiến: 0 cổ phần, chiếm 0,00% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết tham dự đại hội.
- Số cổ phần biểu quyết không hợp lệ: 0 cổ phần, chiếm 0,00% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết tham dự đại hội.

Đại hội đồng cổ đông thống nhất và nhất trí thông qua toàn bộ nội dung Báo cáo hoạt động của Ban kiểm soát Công ty năm 2025 số 65/BC-BKS-PVR ngày 18/03/2026.

4. Thông qua Tờ trình kế hoạch sản xuất kinh doanh và dự kiến doanh thu năm 2026 của Công ty:

- Số cổ phần biểu quyết hợp lệ: 31.451.730 cổ phần, chiếm 100% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết tham dự đại hội.

- + Số cổ phần biểu quyết đồng ý: 27.101.730 cổ phần, chiếm 86,17% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết tham dự đại hội.
- + Số cổ phần biểu quyết không đồng ý: 4.350.000 cổ phần, chiếm 13,83% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết tham dự đại hội.
- + Số cổ phần biểu quyết không có ý kiến: 0 cổ phần, chiếm 0,00% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết tham dự đại hội.
- Số cổ phần biểu quyết không hợp lệ: 0 cổ phần, chiếm 0,00% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết tham dự đại hội.

Đại hội đồng cổ đông thống nhất và nhất trí thông qua toàn bộ nội dung Tờ trình số 66/TTr-HĐQT-PVR ngày 18/03/2026 của HĐQT Công ty về kế hoạch sản xuất kinh doanh và dự kiến doanh thu năm 2026 của Công ty và quyết định cho thực hiện.

5. Thông qua Tờ trình phương án đối với Dự án CT10-11 Văn Phú, Hà Đông, Hà Nội của Công ty:

- Số cổ phần biểu quyết hợp lệ: 31.451.730 cổ phần, chiếm 100% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết tham dự đại hội.
- + Số cổ phần biểu quyết đồng ý: 27.101.730 cổ phần, chiếm 86,17% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết tham dự đại hội.
- + Số cổ phần biểu quyết không đồng ý: 4.350.000 cổ phần, chiếm 13,83% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết tham dự đại hội.
- + Số cổ phần biểu quyết không có ý kiến: 0 cổ phần, chiếm 0,00% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết tham dự đại hội.
- Số cổ phần biểu quyết không hợp lệ: 0 cổ phần, chiếm 0,00% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết tham dự đại hội.

Đại hội đồng cổ đông thống nhất và nhất trí thông qua toàn bộ nội dung Tờ trình số 67/TTr-HĐQT-PVR ngày 18/03/2026 của HĐQT Công ty về phương án đối với Dự án CT10-11 Văn Phú, Hà Đông, Hà Nội của Công ty và quyết định cho thực hiện.

6. Thông qua chi phí thù lao HĐQT, BKS Công ty năm 2025; Dự kiến mức thù lao HĐQT, BKS Công ty năm 2026 và chi phí khác:

- Số cổ phần biểu quyết hợp lệ: 31.451.730 cổ phần, chiếm 100% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết tham dự đại hội.
- + Số cổ phần biểu quyết đồng ý: 27.101.730 cổ phần, chiếm 86,17% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết tham dự đại hội.
- + Số cổ phần biểu quyết không đồng ý: 4.350.000 cổ phần, chiếm 13,83% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết tham dự đại hội.
- + Số cổ phần biểu quyết không có ý kiến: 0 cổ phần, chiếm 0,00% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết tham dự đại hội.
- Số cổ phần biểu quyết không hợp lệ: 0 cổ phần, chiếm 0,00% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết tham dự đại hội.

Đại hội đồng cổ đông thống nhất và nhất trí thông qua toàn bộ nội dung Tờ trình số 68/TTr-HĐQT-PVR ngày 18/03/2026 của HĐQT Công ty về việc Thông qua chi phí thù lao HĐQT, BKS Công ty năm 2025; Dự kiến mức thù lao HĐQT, BKS Công ty năm 2026 và chi phí khác và quyết định cho thực hiện.

7. Thông qua việc tiếp tục thực hiện các nội dung của Nghị quyết ĐHĐCĐ của những năm trước

- Số cổ phần biểu quyết hợp lệ: 31.451.730 cổ phần, chiếm 100% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết tham dự đại hội.
- + Số cổ phần biểu quyết đồng ý: 27.101.730 cổ phần, chiếm 86,17% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết tham dự đại hội.
- + Số cổ phần biểu quyết không đồng ý: 4.350.000 cổ phần, chiếm 13,83% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết tham dự đại hội.
- + Số cổ phần biểu quyết không có ý kiến: 0 cổ phần, chiếm 0,00% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết tham dự đại hội.
- Số cổ phần biểu quyết không hợp lệ: 0 cổ phần, chiếm 0,00% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết tham dự đại hội.

Đại hội đồng cổ đông thống nhất và nhất trí thông qua toàn bộ nội dung Tờ trình số 69/TTr-HĐQT-PVR ngày 18/03/2026 của HĐQT Công ty về việc thông qua việc tiếp tục thực hiện các nội dung của Nghị quyết ĐHĐCĐ của những năm trước và quyết định cho thực hiện.

8. Thông qua Báo cáo tài chính đã được kiểm toán năm 2025:

- Số cổ phần biểu quyết hợp lệ: 31.451.730 cổ phần, chiếm 100% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết tham dự đại hội.
- + Số cổ phần biểu quyết đồng ý: 27.101.730 cổ phần, chiếm 86,17% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết tham dự đại hội.
- + Số cổ phần biểu quyết không đồng ý: 4.350.000 cổ phần, chiếm 13,83% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết tham dự đại hội.
- + Số cổ phần biểu quyết không có ý kiến: 0 cổ phần, chiếm 0,00% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết tham dự đại hội.
- Số cổ phần biểu quyết không hợp lệ: 0 cổ phần, chiếm 0,00% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết tham dự đại hội.

Đại hội đồng cổ đông nhất và nhất trí thông qua toàn bộ nội dung Báo cáo tài chính đã được kiểm toán năm 2025 ký bởi Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC.

Đại hội đồng cổ đông thống nhất và nhất trí thông qua toàn bộ nội dung Tờ trình số 70/TTr-HĐQT-PVR ngày 18/03/2026 của HĐQT Công ty về việc Thông qua Báo cáo tài chính đã được kiểm toán năm 2025.

9. Thông qua việc lựa chọn đơn vị kiểm toán báo cáo tài chính năm 2026:

- Số cổ phần biểu quyết hợp lệ: 31.451.730 cổ phần, chiếm 100% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết tham dự đại hội.

- + Số cổ phần biểu quyết đồng ý: 31.451.730 cổ phần, chiếm 100% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết tham dự đại hội.
- + Số cổ phần biểu quyết không đồng ý: 0 cổ phần, chiếm 0,00% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết tham dự đại hội.
- + Số cổ phần biểu quyết không có ý kiến: 0 cổ phần, chiếm 0,00% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết tham dự đại hội.
- Số cổ phần biểu quyết không hợp lệ: 0 cổ phần, chiếm 0,00% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết tham dự đại hội.

Đại hội đồng cổ đông thống nhất và nhất trí thông qua toàn bộ nội dung Tờ trình số 71/TTr-BKS-PVR ngày 18/03/2026 của HĐQT Công ty về việc lựa chọn đơn vị kiểm toán báo cáo tài chính năm 2026 và quyết định cho thực hiện.

VI. Thông qua Biên bản và Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên năm 2026:

Biên bản và Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên 2026 Công ty PVR đã được đọc lại công khai cho toàn thể các cổ đông dự họp ĐHĐCĐ thường niên năm 2026 cùng nghe. Đại hội đã thống nhất thông qua nội dung của Biên bản và Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên năm 2026 bằng phiếu biểu quyết số 04 như sau:

- Biên bản ĐHĐCĐ thường niên năm 2026 đã được ĐHĐCĐ nhất trí thông qua với tỷ lệ tán thành 100% (tương đương 31.451.730 cổ phần có quyền biểu quyết tham dự đại hội) và quyết định giao HĐQT thực hiện toàn bộ nội dung Biên bản đã được ĐHĐCĐ Công ty nhất trí thông qua.
- Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên năm 2026 đã được ĐHĐCĐ nhất trí thông qua với tỷ lệ tán thành 100% (tương đương 31.451.730 cổ phần có quyền biểu quyết tham dự đại hội) và quyết định cho thực hiện.

VII. Kết luận cuộc họp:

Sau khi tổng hợp tất cả tỷ lệ biểu quyết của ĐHĐCĐ thường niên năm 2026 về nội dung các Quy định, Quy chế, Báo cáo, Tờ trình, Biên bản, Nghị quyết ... ĐHĐCĐ thống nhất:

Thông qua các Quy định, Quy chế với tỷ lệ biểu quyết tán thành đạt thấp nhất là 86,17% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết của tất cả các cổ đông có mặt tham dự ĐHĐCĐ thường niên năm 2026.

Thông qua các Báo cáo, Tờ trình với tỷ lệ biểu quyết tán thành đạt thấp nhất là 86,17% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết của tất cả các cổ đông có mặt tham dự ĐHĐCĐ thường niên năm 2026.

Thông qua các Biên Bản, Nghị quyết với tỷ lệ biểu quyết tán thành đạt 100% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết của tất cả các cổ đông có mặt tham dự ĐHĐCĐ thường niên năm 2026.

ĐHĐCĐ thường niên năm 2026 Công ty PVR đã nhất trí thông qua toàn bộ nội dung các Quy định, Quy chế, Báo cáo, Tờ trình, Biên bản, Nghị quyết tại cuộc họp ĐHĐCĐ và

quyết định giao HĐQT Công ty căn cứ vào các nội dung trên triển khai thực hiện.

Giao Chủ tọa Đại hội ký Biên bản và Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên năm 2026 theo đúng quy định.

Biên bản gồm 11 trang được lập thành 03 bản, kết thúc vào hồi 15 giờ 30 phút ngày 21/04/2026.

**TM. TỔ THƯ KÝ ĐẠI HỘI
THƯ KÝ**

**TM. ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG
CHỦ TỌA ĐẠI HỘI**

Nơi nhận:

- Các cổ đông PVR;
- HĐQT PVR;
- Ban kiểm soát PVR;
- Công bố trên Website Công ty;
- Lưu VT, HSDH, HĐQT.

Khúc Thị Thanh Huyền

Đỗ Duy Điền



**NGHỊ QUYẾT
ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2026
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PVR HÀ NỘI**

Căn cứ Luật doanh nghiệp số 59/2020/QH14 đã được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội Chủ nghĩa Việt Nam khóa XIV, kỳ họp thứ 9 thông qua ngày 17/06/2020;

Căn cứ Điều lệ Tổ chức và Hoạt động Công ty cổ phần đầu tư PVR Hà Nội;

Căn cứ Biên bản ĐHĐCĐ thường niên năm 2026 số: 90/BB-ĐHĐCĐ-PVR ngày 21/04/2026 và toàn bộ tài liệu tại Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026 của Công ty cổ phần đầu tư PVR Hà Nội;

QUYẾT NGHỊ:

Nội dung 1: Thẩm tra tư cách cổ đông dự Đại hội:

Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026 có sự tham dự của 08 cổ đông, đại diện cho 31.451.730 cổ phần có quyền biểu quyết, chiếm 60,59% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết của Công ty.

Căn cứ Luật Doanh nghiệp và Điều lệ Công ty cổ phần đầu tư PVR Hà Nội (Công ty PVR) được ĐHĐCĐ thông qua, Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026 Công ty PVR với thành phần tham dự và số cổ phần tham dự như trên là hợp lệ và đủ điều kiện tiến hành Đại hội.

Nội dung 2: Thông qua việc HĐQT Công ty thành lập Ban tổ chức Đại hội, Ban kiểm tra tư cách cổ đông, Ban kiểm phiếu, Đoàn Chủ tịch, Thư ký Đại hội và danh sách nhân sự tại Tờ trình số 61/TTr-HĐQT-PVR ngày 18/03/2026 của HĐQT Công ty trình ĐHĐCĐ thường niên năm 2026:

Đại hội đồng cổ đông thống nhất và nhất trí thông qua toàn bộ nội dung Tờ trình số 61/TTr-HĐQT-PVR ngày 18/03/2026 của HĐQT Công ty về việc HĐQT Công ty thành lập Ban tổ chức đại hội, Ban kiểm tra tư cách cổ đông, Ban kiểm phiếu, Đoàn Chủ tịch, Thư ký Đại hội và danh sách nhân sự với tỷ lệ biểu quyết là 100% (tương đương



31.451.730 cổ phần có quyền biểu quyết tham dự đại hội) và quyết định cho thực hiện tại ĐHĐCĐ thường niên năm 2026.

Nội dung 3: Thông qua chương trình, quy chế ĐHĐCĐ thường niên năm 2026 Công ty PVR tại Tờ trình số 62/TTr-HĐQT-PVR ngày 18/03/2026 của HĐQT Công ty trình ĐHĐCĐ thường niên năm 2026:

Đại hội đồng cổ đông thống nhất và nhất trí thông qua toàn bộ nội dung Tờ trình số 62/TTr-HĐQT-PVR ngày 18/03/2026 của HĐQT Công ty về việc thông qua chương trình, quy chế ĐHĐCĐ thường niên năm 2026 Công ty PVR với tỷ lệ biểu quyết là 86,17% (tương đương 27.101.730 cổ phần có quyền biểu quyết tham dự đại hội) và quyết định cho thực hiện tại ĐHĐCĐ thường niên năm 2026.

Nội dung 4: Kết quả biểu quyết và bỏ phiếu thông qua nội dung các Báo cáo, Tờ trình tại Đại hội như sau:

Điều 1: Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026 Công ty PVR nhất trí biểu quyết thông qua toàn bộ nội dung các Báo cáo, Tờ trình của Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát Công ty với các nội dung như sau:

1. Đại hội đồng cổ đông thống nhất và nhất trí thông qua toàn bộ nội dung Báo cáo số 63/BC-HĐQT-PVR ngày 18/03/2026 của HĐQT Công ty về Báo cáo đánh giá hoạt động của HĐQT Công ty năm 2025 và định hướng phát triển kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2026 với tỷ lệ biểu quyết là 86,17% (tương đương 27.101.730 cổ phần có quyền biểu quyết tham dự đại hội) và quyết định cho thực hiện.
2. Đại hội đồng cổ đông thống nhất và nhất trí thông qua toàn bộ nội dung Báo cáo số 64/BC-TGD-PVR ngày 18/03/2026 của Tổng Giám đốc Công ty về Báo cáo tình hình sản xuất kinh doanh Công ty PVR năm 2025 với tỷ lệ biểu quyết là 86,17% (tương đương 27.101.730 cổ phần có quyền biểu quyết tham dự đại hội).
3. Đại hội đồng cổ đông thống nhất và nhất trí thông qua toàn bộ nội dung Báo cáo số 65/BC-BKS-PVR ngày 18/03/2026 của Ban kiểm soát về việc kiểm tra và giám sát hoạt động của Công ty trong năm 2025 trình ĐHĐCĐ với tỷ lệ biểu quyết là 86,17% (tương đương 27.101.730 cổ phần có quyền biểu quyết tham dự đại hội).
4. Đại hội đồng cổ đông thống nhất và nhất trí thông qua toàn bộ nội dung Tờ trình số 66/TTr-HĐQT-PVR ngày 18/03/2026 của HĐQT Công ty về kế hoạch sản xuất kinh doanh và dự kiến doanh thu năm 2026 của Công ty với tỷ lệ biểu quyết là 86,17% (tương đương 27.101.730 cổ phần có quyền biểu quyết tham dự đại hội) và quyết định cho thực hiện.
5. Đại hội đồng cổ đông thống nhất và nhất trí thông qua toàn bộ nội dung Tờ trình số 67/TTr-HĐQT-PVR ngày 18/03/2026 của HĐQT Công ty về phương án đổi



với Dự án CT10-11 Văn Phú, Hà Đông, Hà Nội với tỷ lệ biểu quyết là 86,17% (tương đương 27.101.730 cổ phần có quyền biểu quyết tham dự đại hội) và quyết định cho thực hiện.

6. Đại hội đồng cổ đông thống nhất và nhất trí thông qua toàn bộ nội dung Tờ trình số 68/TTr-HĐQT-PVR ngày 18/03/2026 của HĐQT Công ty về thông qua chi phí thù lao HĐQT, BKS Công ty năm 2025; Dự kiến mức thù lao HĐQT, BKS Công ty năm 2026 và chi phí khác với tỷ lệ biểu quyết là 86,17% (tương đương 27.101.730 cổ phần có quyền biểu quyết tham dự đại hội) và quyết định cho thực hiện.
7. Đại hội đồng cổ đông thống nhất và nhất trí thông qua toàn bộ nội dung Tờ trình số 69/TTr-HĐQT-PVR ngày 18/03/2026 của HĐQT Công ty về việc tiếp tục thực hiện tiếp các nội dung của Nghị quyết ĐHĐCĐ của những năm trước với tỷ lệ biểu quyết là 86,17% (tương đương 27.101.730 cổ phần có quyền biểu quyết tham dự đại hội) và quyết định cho thực hiện.
8. Đại hội đồng cổ đông thống nhất và nhất trí thông qua toàn bộ nội dung Tờ trình số 70/TTr-HĐQT-PVR ngày 18/03/2026 của HĐQT Công ty về thông qua Báo cáo tài chính đã được kiểm toán năm 2025 với tỷ lệ biểu quyết là 86,17% (tương đương 27.101.730 cổ phần có quyền biểu quyết tham dự đại hội).
9. Đại hội đồng cổ đông thống nhất và nhất trí thông qua toàn bộ nội dung Tờ trình số 71/TTr-BKS-PVR ngày 18/03/2026 của BKS Công ty về việc lựa chọn đơn vị kiểm toán BCTC năm 2026 với tỷ lệ biểu quyết là 100,00% (tương đương 31.451.730 cổ phần có quyền biểu quyết tham dự đại hội) và quyết định cho áp dụng, thực hiện.

Điều 2: Đại hội đồng cổ đông Công ty PVR đã nhất trí:

- Thông qua các Quy định, Quy chế với tỷ lệ biểu quyết tán thành đạt thấp nhất là 86,17% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết của tất cả các cổ đông (cổ phần) có mặt tham dự ĐHĐCĐ thường niên năm 2026.
- Thông qua các Báo cáo, Tờ trình với tỷ lệ biểu quyết tán thành đạt thấp nhất là 86,17% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết của tất cả các cổ đông (cổ phần) có mặt tham dự ĐHĐCĐ thường niên năm 2026.
- Thông qua các Biên Bản, Nghị quyết với tỷ lệ biểu quyết tán thành đạt là 100% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết của tất cả các cổ đông (cổ phần) có mặt tham dự ĐHĐCĐ thường niên năm 2026;

ĐHĐCĐ thường niên năm 2026 nhất trí thông qua toàn bộ nội dung các Quy định, Quy chế, Báo cáo, Tờ trình, Biên bản được trình tại ĐHĐCĐ thường niên năm 2026, ĐHĐCĐ thường niên năm 2026 giao HĐQT Công ty PVR triển khai thực hiện toàn bộ

nội dung các Quy định, Quy chế, Báo cáo, Tờ trình, Biên bản Đại hội đã được ĐHĐCĐ thường niên năm 2026 thông qua theo đúng quy định.

Điều 3: Nghị quyết này được thông qua toàn văn tại ĐHĐCĐ thường niên năm 2026 của Công ty PVR và được ĐHĐCĐ nhất trí thông qua toàn bộ nội dung tại cuộc họp ĐHĐCĐ thường niên năm 2026 ngày 21/04/2026 với tỷ lệ tán thành là 100% (tương đương 31.451.730 cổ phần có quyền biểu quyết tham dự đại hội) và quyết định cho thực hiện.

Điều 4: ĐHĐCĐ thường niên năm 2026, Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát, Ban Giám đốc, Trưởng các phòng/ban chức năng, Người đại diện phần vốn tại các Công ty có vốn góp của Công ty PVR, các đơn vị và cá nhân góp vốn, liên doanh liên quan chịu trách nhiệm thực hiện Nghị quyết này./.

Nơi nhận:

- Như điều 4;
- Công bố trên Website Công ty;
- Lưu: HĐQT, VT.



**T.M. ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG
T.M. HĐQT CHỦ TOẠ ĐẠI HỘI**

ĐỖ DUY ĐIỀN



CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

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

Hà Nội, ngày 20 tháng 04 năm 2026

GIẤY ỦY QUYỀN

- Căn cứ Bộ luật Dân sự;
- Căn cứ Luật doanh nghiệp 2020;
- Căn cứ Điều lệ tổ chức và hoạt động Công ty cổ phần đầu tư PVR Hà Nội;

Hôm nay, ngày 20 tháng 04 năm 2026 tại địa chỉ: Toà nhà MHD Trung Văn, Lô HH, Khu đô thị Trung Văn, Số 29 Đường Tố Hữu, Phường Đại Mỗ, Thành phố Hà Nội, chúng tôi gồm có:

1. Bên ủy quyền:

Ông: **Bùi Văn Phú** Sinh ngày: 12/01/1975
Số CCCD: 036075000646 do Cục cảnh sát QLHC về TTXH cấp ngày 04/10/2022
Địa chỉ thường trú: Số 5 Ngách 51 Tổ 3, Phường Láng, Thành phố Hà Nội
Chức vụ: Chủ tịch HĐQT Công ty

2. Bên nhận ủy quyền:

Ông: **Đỗ Duy Điền** Sinh ngày: 03/06/1980
Số căn cước: 036080013624 do Bộ công an cấp ngày 19/07/2024
Địa chỉ thường trú: Thôn Thượng, Phường Vị Khê, Tỉnh Ninh Bình
Chức vụ: Thành viên HĐQT kiêm Tổng giám đốc Công ty

3. Nội dung ủy quyền: Ủy quyền cho Ông Đỗ Duy Điền – Thành viên HĐQT kiêm Tổng giám đốc Công ty thay mặt tôi chủ trì, điều hành Đại hội trong suốt quá trình diễn ra ĐHĐCĐ thường niên năm 2026 đồng thời thay mặt tôi ký toàn bộ các Biên bản, Nghị quyết và văn bản khác có liên quan đến Đại hội.

4. Thời hạn ủy quyền: Giấy ủy quyền này có hiệu lực trong thời gian diễn ra cuộc họp ĐHĐCĐ thường niên năm 2026 ngày 21/04/2026.

5. Cam kết của các bên:

- Bên nhận ủy quyền cam kết thực hiện công việc theo đúng phạm vi được ủy quyền;
- Hai bên cam kết sẽ hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về mọi thông tin ủy quyền ở trên;
- Mọi tranh chấp phát sinh giữa bên ủy quyền và bên được ủy quyền sẽ do hai bên tự giải quyết;

Giấy ủy quyền được lập thành 03 bản, mỗi bên giữ 01 bản, 01 bản lưu tại văn phòng công ty./.



Bên ủy quyền

Bùi Văn Phú

Bên nhận ủy quyền

Đỗ Duy Điền

Số: 61/TTr-HĐQT-PVR

Hà Nội, ngày 18 tháng 03 năm 2026

TỜ TRÌNH

V/v: Thành lập Ban tổ chức Đại hội, Ban kiểm tra tư cách cổ đông, Ban kiểm phiếu, Đoàn Chủ tịch, Thư ký Đại hội và danh sách nhân sự

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026

Căn cứ Luật doanh nghiệp số 59/2020/QH14 đã được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam khóa XIV, kỳ họp thứ 9 thông qua ngày 17/06/2020;

Căn cứ Điều lệ Tổ chức và Hoạt động Công ty cổ phần đầu tư PVR Hà Nội;

Căn cứ Tờ trình số 36/TTr-PVR ngày 09/03/2026 của Chủ tịch HĐQT Công ty về việc Thành lập Ban tổ chức Đại hội, Ban kiểm tra tư cách cổ đông, Ban kiểm phiếu, Đoàn Chủ tịch, Thư ký Đại hội và danh sách nhân sự;

Căn cứ Biên bản họp số 50/BB-HĐQT-PVR ngày 16/03/2026 của HĐQT Công ty PVR.

Để Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026 Công ty PVR được tiến hành theo đúng quy định hiện hành của pháp luật, Hội đồng quản trị kính trình Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026 xem xét, thông qua nội dung sau:

I. Thành lập

1. Ban tổ chức Đại hội
2. Ban kiểm tra tư cách cổ đông
3. Ban kiểm phiếu
4. Đoàn Chủ tịch
5. Thư ký Đại hội

II. Nhân sự các Ban, Đoàn Chủ tịch và Thư ký Đại hội

1. Ban tổ chức Đại hội

- | | |
|-------------------|------------|
| - Ông Bùi Văn Phú | Trưởng ban |
| - Ông Đỗ Duy Điền | Thành viên |

2. Ban kiểm tra tư cách cổ đông

- | | |
|----------------------|------------|
| - Ông Vũ Văn Thọ | Trưởng ban |
| - Ông Đào Mạnh Cường | Thành viên |

3. Ban kiểm phiếu

- | | |
|----------------------|------------|
| - Ông Vũ Văn Thọ | Trưởng ban |
| - Ông Đào Mạnh Cường | Thành viên |

4. Đoàn Chủ tịch

- | | |
|-------------------|-------------------------|
| - Ông Bùi Văn Phú | Chủ tịch HĐQT - Chủ tọa |
| - Ông Đỗ Duy Điền | Thành viên HĐQT/TGĐ |

- Ông Phạm Văn Quyết

Thành viên HĐQT

5. Thư ký Đại hội

- Bà Khúc Thị Thanh Huyền

- Bà Bùi Thị Thu Thủy

Hội đồng quản trị kính trình Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026 xem xét, thông qua việc thành lập các Ban, Đoàn Chủ tịch, Thư ký Đại hội và nhân sự của các Ban, Đoàn Chủ tịch và Thư ký Đại hội như trên bằng hình thức giơ tay biểu quyết hoặc bỏ phiếu biểu quyết để ĐHĐCĐ thường niên tiến hành đúng theo chương trình.

Xin trân trọng cảm ơn!

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu HĐQT, VT.

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ



BUI VĂN PHÚ

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ
PVR HÀ NỘI**

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

Số: 62/TTr-HĐQT-PVR

Hà Nội, ngày 18 tháng 03 năm 2026

TỜ TRÌNH

***V/v: Thông qua chương trình và quy chế ĐHĐCĐ thường niên năm 2026
Công ty cổ phần đầu tư PVR Hà Nội***

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026

Căn cứ Luật doanh nghiệp số 59/2020/QH14 đã được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam khóa XIV, kỳ họp thứ 9 thông qua ngày 17/06/2020;

Căn cứ Điều lệ Tổ chức và Hoạt động Công ty cổ phần đầu tư PVR Hà Nội (Công ty PVR);

Căn cứ Tờ trình số 37/TTr-PVR của Chủ tịch HĐQT ngày 09/03/2026 về việc thông qua chương trình, quy chế ĐHĐCĐ thường niên năm 2026 Công ty PVR;

Căn cứ Biên bản họp số 50/BB-HĐQT-PVR ngày 16/03/2026 của Hội đồng quản trị Công ty PVR.

Để tiến hành phiên họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026 đảm bảo tuân thủ các quy định của Điều lệ Công ty, đảm bảo nguyên tắc công khai, dân chủ và quyền lợi hợp pháp của tất cả cổ đông và đảm bảo tính tập trung, ổn định tổ chức của phiên họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026, Hội đồng quản trị kính trình Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026 xem xét, đồng ý thông qua toàn bộ nội dung chương trình, quy chế ĐHĐCĐ thường niên năm 2026 Công ty PVR và quyết định cho thực hiện tại Đại hội (Chương trình và quy chế ĐHĐCĐ thường niên năm 2026 đính kèm).

Trân trọng cảm ơn!

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu HĐQT, VT.

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH**



Bùi Văn Phú

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PVR HÀ NỘI

Giấy chứng nhận ĐKKD số 0500547376 do Phòng Đăng ký Kinh doanh và Tài chính Doanh nghiệp – Sở Tài chính cấp thay đổi lần thứ 18 ngày 12/10/2025

Địa chỉ trụ sở chính: Tầng 2, Tòa nhà MHD Trung Văn, Lô HH, Khu đô thị Trung Văn, Số 29 Đường Tố Hữu, Phường Đại Mỗ, Thành phố Hà Nội

Số điện thoại: 0823115599

CHƯƠNG TRÌNH

ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2026

1. Thời gian và địa điểm họp lần 1:

- **Thời gian họp:** 13 giờ 30 phút, Thứ Ba ngày 21 tháng 04 năm 2026 (Thời gian đón tiếp từ 13 giờ 00 phút).
- **Địa điểm họp:** Khách sạn Anya Premier Quy Nhơn – Số 44 Đường An Dương Vương, Phường Quy Nhơn Nam, Tỉnh Gia Lai

2. Thời gian và địa điểm họp lần thứ 2 trong trường hợp cuộc họp ĐHĐCĐ lần thứ nhất không đủ điều kiện tiến hành theo quy định:

- **Thời gian họp:** 13 giờ 30 phút, Thứ Năm ngày 21 tháng 05 năm 2026 (Thời gian đón tiếp từ 13 giờ 30 phút).
- **Địa điểm họp:** Công ty thông báo sau.

3. Chương trình họp:

TT	Thời gian	Nội dung	Thực hiện
1.	13h00 – 13h30	- Tiếp đón Đại biểu, thẩm tra tư cách cổ đông và phát phiếu biểu quyết	Ban tổ chức Đại hội
2.	13h30 – 13h40	- Đọc biên bản kiểm tra tư cách cổ đông, tuyên bố tính hợp pháp, hợp lệ của Đại hội (số cổ đông dự họp đại diện ít nhất 51% tổng số cổ phần biểu quyết là đủ điều kiện tiến hành Đại hội)	Ban kiểm tra tư cách cổ đông
3.	13h40 – 14h00	- Đọc tờ trình thành lập Ban tổ chức Đại hội, Ban kiểm tra tư cách cổ đông, Ban kiểm phiếu, Đoàn Chủ tịch, Thư ký Đại hội và danh sách nhân sự - Biểu quyết giơ tay hoặc bằng phiếu biểu quyết số 01 (thu phiếu, kiểm phiếu và công bố kết quả)	Ban tổ chức Đại hội
4.	14h00 – 14h30	- Đọc chương trình, quy chế ĐHĐCĐ thường niên năm 2026 - Biểu quyết giơ tay hoặc bằng phiếu biểu quyết số 02 (thu phiếu, kiểm phiếu và công bố kết quả)	Đoàn Chủ tịch, Ban kiểm phiếu
5.	14h30 – 15h00	Đọc các Báo cáo, Tờ trình của HĐQT, Tổng giám đốc và BKS trình ĐHĐCĐ: - Báo cáo đánh giá hoạt động của HĐQT Công ty năm 2025 và định hướng phát triển kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2026; - Báo cáo của Tổng giám đốc về tình hình sản xuất	Đoàn Chủ tịch (Đọc tiêu đề)

		kinh doanh Công ty năm 2025; - Báo cáo hoạt động của Ban kiểm soát Công ty năm 2025; - Tờ trình kế hoạch sản xuất kinh doanh và dự kiến doanh thu năm 2026 của Công ty; - Tờ trình phương án đối với Dự án CT10-11 Văn Phú, Hà Đông, Hà Nội; - Tờ trình thông qua chi phí thù lao của HĐQT, BKS Công ty năm 2025, Dự kiến mức thù lao HĐQT, BKS Công ty năm 2026 và chi phí khác; - Tờ trình thông qua Báo cáo tài chính đã được kiểm toán năm 2025; - Tờ trình lựa chọn đơn vị kiểm toán báo cáo tài chính năm 2026; - Một số báo cáo, tờ trình và nội dung phát sinh khác được trình tại ĐHĐCĐ thuộc thẩm quyền của ĐHĐCĐ.	
6.	15h00 – 15h30	- Đại hội thảo luận nội dung các Báo cáo, Tờ trình và một số công việc phát sinh tại ĐHĐCĐ thuộc thẩm quyền của ĐHĐCĐ quyết định - Giải đáp câu hỏi, thắc mắc và ý kiến của cổ đông	Đoàn Chủ tịch
7.	15h30 – 15h45	- Bỏ phiếu biểu quyết thông qua nội dung các Báo cáo, Tờ trình ... (Biểu quyết bằng phiếu biểu quyết số 03) - Thu phiếu, kiểm phiếu và công bố kết quả kiểm phiếu các nội dung nêu trên	Ban kiểm phiếu
8.	15h45 – 16h05	- Soạn thảo, đọc Biên bản và Nghị quyết ĐHĐCĐ	Thư ký Đại hội
9.	16h05 – 16h10	- Bỏ phiếu thông qua Biên bản và Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên 2026 (Biểu quyết bằng phiếu biểu quyết số 04)	Ban kiểm phiếu
10.	16h10 – 16h20	- Thu phiếu, kiểm phiếu và công bố kết quả kiểm phiếu	Ban kiểm phiếu
11.	16h20 – 16h30	- Bế mạc Đại hội	Ban tổ chức ĐH

Hà Nội, ngày 18 tháng 03 năm 2026

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH



BÙI VĂN PHÚ

Ghi chú: Đoàn Chủ tịch có thể xin ý kiến ĐHĐCĐ để thay đổi chương trình, nội dung và thời gian của ĐHĐCĐ thường niên năm 2026 tùy theo tình hình thực tế tại Đại hội.

Hà Nội, ngày 18 tháng 03 năm 2026

**QUY CHẾ ĐẠI HỘI CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN 2026
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PVR HÀ NỘI**

- Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 đã được Quốc hội nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam khóa XIV, kỳ họp thứ 9 thông qua ngày 17/06/2020;
- Căn cứ Điều lệ Tổ chức và Hoạt động Công ty cổ phần đầu tư PVR Hà Nội.

I. MỤC TIÊU

- Đảm bảo tuân thủ các quy định của pháp luật và Điều lệ Công ty;
- Đảm bảo nguyên tắc công khai, dân chủ và quyền lợi hợp pháp của tất cả cổ đông;
- Đảm bảo tính tập trung, ổn định tổ chức của phiên họp Đại hội đồng cổ đông.

II. ĐIỀU KIỆN TIẾN HÀNH ĐẠI HỘI

Cuộc họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026 được tiến hành khi có số cổ đông tham dự họp đại diện đạt ít nhất 51% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết.

III. QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA CỔ ĐÔNG THAM DỰ ĐẠI HỘI

- Điều kiện tham dự: Cổ đông là pháp nhân, thể nhân hoặc đại diện cổ đông, nhóm cổ đông sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết của Công ty vào ngày chốt danh sách cổ đông (ngày 10/03/2026) được quyền tham dự ĐHĐCĐ thường niên năm 2026.
- Quyền và nghĩa vụ của các cổ đông tham dự đại hội:
 - + Mỗi cổ đông (cổ phần), đại diện cổ đông (cổ phần), nhóm cổ đông (cổ phần) khi tham dự Đại hội cổ đông phải mang theo giấy tờ tùy thân (CCCD/CC hoặc Hộ chiếu), giấy xác nhận tham dự/ủy quyền tham dự và Thông báo mời họp ĐHĐCĐ thường niên năm 2026 của Công ty PVR nộp cho Ban kiểm tra tư cách cổ đông.
 - + Cổ đông người đại diện theo ủy quyền tham dự Đại hội phải chấp hành nghiêm chỉnh quy chế làm việc của Đại hội cổ đông. Cổ đông vi phạm quy chế này thì tùy mức độ cụ thể, Đoàn chủ tịch sẽ xem xét và có hình thức xử lý theo điều 146 của Luật Doanh nghiệp.
 - + Cổ đông đến muộn quá thời gian được ghi tại thông báo mời họp này thì chỉ được quyền biểu quyết ngay những nội dung đang biểu quyết tại Đại hội và mất quyền biểu quyết các nội dung trước đó.

IV. ỦY QUYỀN THAM DỰ ĐẠI HỘI CỔ ĐÔNG

- Cổ đông có thể ủy quyền cho người đại diện của mình tham gia ĐHĐCĐ và phát biểu, biểu quyết, quyết định các vấn đề của Công ty trong phạm vi quyền hạn.

Người được ủy quyền không nhất thiết phải là cổ đông của Công ty, không nhất thiết là người đang làm việc tại Công ty. Người được ủy quyền được thực hiện tất cả các quyền trong phạm vi được ủy quyền phù hợp với quy định của pháp luật và Quy chế Đại hội này. Người được ủy quyền không được ủy quyền lại cho người thứ ba.

- Việc cử đại diện và ủy quyền, thay đổi đại diện và người được ủy quyền phải được thực hiện bằng văn bản theo đúng những quy định:
 - + Trường hợp cổ đông là cá nhân thì văn bản ủy quyền phải được ký và ghi rõ họ tên bởi cổ đông đó.
 - + Trường hợp cổ đông là pháp nhân/tổ chức thì phải được đóng dấu và được ký bởi người đại diện theo pháp luật của pháp nhân/tổ chức đó.

V. TRẬT TỰ CỦA ĐẠI HỘI

- Tất cả các cổ đông đến tham dự đại hội có mặt đúng thời gian quy định và làm thủ tục đăng ký với Ban kiểm tra tư cách cổ đông và nhận thẻ, phiếu biểu quyết;
- Cổ đông khi vào phòng Đại hội phải ngồi đúng vị trí hoặc khu vực do Ban tổ chức Đại hội sắp xếp theo quy định. Tuyệt đối tuân thủ việc sắp xếp của Ban tổ chức Đại hội, ứng xử văn minh, lịch sự;
- Không hút thuốc lá, không quay phim, chụp ảnh, ghi âm trong phòng Đại hội (trừ trường hợp được Đoàn chủ tịch cho phép);
- Cổ đông thực hiện đúng chế độ sử dụng và bảo vệ tài liệu Đại hội.

VI. THÀNH LẬP CÁC BAN, ĐOÀN CHỦ TỊCH, THƯ KÝ ĐIỀU HÀNH ĐẠI HỘI

Hội đồng quản trị thành lập các Ban, Đoàn Chủ tịch, Thư ký Đại hội và giới thiệu nhân sự trình ĐHĐCĐ chấp thuận thông qua với tỷ lệ đạt ít nhất 51% tổng số cổ phần của tất cả cổ đông có mặt tại ĐHĐCĐ biểu quyết tán thành đồng ý:

- | | |
|---------------------------------|--------------|
| - Ban tổ chức Đại hội: | 2 Thành viên |
| - Ban kiểm tra tư cách cổ đông: | 2 Thành viên |
| - Ban kiểm phiếu: | 2 Thành viên |
| - Đoàn Chủ tịch: | 2 Thành viên |
| - Thư ký đại hội: | 2 Thành viên |

VII. TRÁCH NHIỆM CỦA BAN KIỂM TRA TƯ CÁCH CỔ ĐÔNG:

Ban kiểm tra tư cách cổ đông chịu trách nhiệm về việc kiểm tra tư cách cổ đông và báo cáo kết quả kiểm tra tư cách trước toàn thể Đại hội đồng cổ đông.

VIII. TRÁCH NHIỆM CỦA ĐOÀN CHỦ TỊCH VÀ THƯ KÝ ĐẠI HỘI:

1. Nhiệm vụ trách nhiệm của Đoàn Chủ tịch:

- Điều hành các hoạt động của Đại hội đồng cổ đông Công ty theo chương trình và quy chế Đại hội đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua chương trình và quy chế với ít nhất 51% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết có mặt tham dự tại Đại hội và cho thực hiện ngay tại ĐHĐCĐ thường niên năm 2026.
- Đọc tiêu đề các Báo cáo, Tờ trình của HĐQT, TGD, BKS trình ĐHĐCĐ.
- Hướng dẫn các đại biểu và Đại hội thảo luận.
- Trình dự thảo, kết luận những vấn đề cần thiết để ĐHĐCĐ biểu quyết, quyết định.
- Trả lời những vấn đề do Đại hội yêu cầu theo thời gian đã được nêu trong chương trình.
- Đoàn Chủ tịch làm việc theo nguyên tắc tập thể, tập trung dân chủ, tiến hành Đại hội một cách hợp lệ, có trật tự và phản ánh được mong muốn của đa số cổ đông, đại diện cổ đông tham dự.

2. Nhiệm vụ của Thư ký Đại hội:

- Ghi chép đầy đủ trung thực toàn bộ nội dung diễn biến Đại hội và các vấn đề đã được thảo luận, thông qua tại Đại hội;
- Thay Đoàn Chủ tịch dự thảo các văn kiện, biên bản, nghị quyết, quyết định của ĐHĐCĐ;
- Tiếp nhận, rà soát Phiếu thảo luận, các ý kiến của cổ đông và chuyển Đoàn Chủ tịch giải đáp;
- Soạn thảo biên bản họp và nghị quyết của Đại hội về các vấn đề được thông qua tại Đại hội;
- Thực hiện nhiệm vụ liên quan khác theo yêu cầu của Đoàn Chủ tịch



IX. TRÁCH NHIỆM CỦA BAN KIỂM PHIẾU

Ban kiểm phiếu được Đại hội đồng cổ đông thông qua bằng hình thức biểu quyết. Thành viên kiểm phiếu có đủ tư cách và năng lực. Ban kiểm phiếu có nhiệm vụ:

- Phổ biến thể lệ và các nguyên tắc thực hiện biểu quyết;
- Thu phiếu và tiến hành kiểm phiếu;
- Nhanh chóng thông báo cho đoàn Chủ tịch và thư ký kết quả biểu quyết của cổ đông về các vấn đề thông qua tại Đại hội và trưởng ban trực tiếp công bố;

X. PHÁT BIỂU Ý KIẾN TẠI ĐẠI HỘI:

1. Nguyên tắc

Cổ đông tham dự Đại hội khi muốn phát biểu ý kiến, thảo luận, đặt câu hỏi chất vấn phải lấy phiếu và đăng ký nội dung phát biểu với Chủ tọa Đại hội (thông qua Thư ký Đại hội) và được sự đồng ý của Chủ tọa.

2. Cách thức phát biểu:

Cổ đông đăng ký nội dung phát biểu ngắn gọn, tránh trùng lặp và tập trung vào đúng những nội dung trọng tâm cần trao đổi, phù hợp với nội dung trong báo cáo và tờ trình của HĐQT trình ĐHĐCĐ và chương trình nghị sự của Đại hội đã được thông qua. Chủ tọa Đại hội sẽ sắp xếp cho cổ đông phát biểu theo thứ tự phiếu đã đăng ký, đồng thời trả lời giải đáp các thắc mắc của cổ đông lần lượt theo các phiếu đăng ký câu hỏi nằm trong nội dung Báo cáo và tờ trình của HĐQT trong thời gian được quy định tại Đại hội.

XI. BIỂU QUYẾT, BỎ PHIẾU THÔNG QUA CÁC VẤN ĐỀ TẠI ĐẠI HỘI:

1. Nguyên tắc

- Tất cả các vấn đề liên quan đến Đại hội đồng cổ đông thương niên năm 2026 và trong chương trình nghị sự của ĐHĐCĐ của báo cáo, tờ trình, biên bản, nghị quyết, quyết định đều được thông qua bằng cách lấy ý kiến biểu quyết công khai và bỏ phiếu bằng phiếu biểu quyết hoặc giơ tay biểu quyết của tất cả cổ đông (cổ phần) có mặt tham dự tại Đại hội biểu quyết theo số cổ phần sở hữu và đại diện được ủy quyền;
- Mỗi cổ đông được cấp các Thẻ/Phiếu biểu quyết và các loại thẻ/phiếu khác phục vụ Đại hội (Mỗi loại 01 thẻ/phiếu duy nhất), trong đó ghi tên cổ đông/người được ủy quyền, số cổ phần có quyền biểu quyết (sở hữu và ủy quyền) của cổ đông của Công ty PVR;
- Trường hợp các cổ đông ghi sai thẻ/phiếu biểu quyết..., cổ đông đó không có quyền đổi thẻ/phiếu khác và coi như mất quyền biểu quyết;
- Thẻ/Phiếu biểu quyết và các loại thẻ/phiếu khác... bao gồm các nội dung được thông qua bằng phương thức biểu quyết:
 - + Đồng ý;
 - + Không đồng ý;
 - + Không có ý kiến.

2. Cách biểu quyết

Đối với các vấn đề biểu quyết để thông qua:

Cổ đông lựa chọn các phương án:

- Đồng ý;
- Không đồng ý;
- Không có ý kiến.

Đề biểu quyết thông qua từng vấn đề bằng cách đánh dấu gạch chéo vào các ô vuông tương ứng theo từng vấn đề ghi trên phiếu biểu quyết.

Nghị Quyết, Quyết định về các nội dung sau đây được thông qua với tỷ lệ đạt ít nhất 65% tổng số cổ phần biểu quyết tán thành đồng ý của tất cả cổ đông (cổ phần) có mặt tham dự họp ĐHĐCĐ:

- Loại cổ phần và tổng số cổ phần của từng loại;
- Thay đổi cơ cấu tổ chức quản lý Công ty;

- Quyết định đầu tư, mua hoặc bán số tài sản có giá trị bằng hoặc lớn hơn 35% tổng giá trị tài sản được ghi trong báo cáo tài chính gần nhất của Công ty (không bao gồm các hạng mục đầu tư, mua, bán đã được phê duyệt hoặc điều chỉnh và chấp thuận);
- Tổ chức lại, giải thể Công ty;
- Các vấn đề khác do Điều lệ Công ty quy định.

Các Nghị quyết, quyết định khác với nội dung được ghi ở mục này được thông qua với tỷ lệ đạt ít nhất 51% tổng số cổ phần biểu quyết tán thành đồng ý của tất cả cổ đông (cổ phần) có mặt dự họp Đại hội đồng cổ đông.

Trên đây là Quy chế ĐHĐCĐ thường niên năm 2026, Quy chế này có hiệu lực ngay tại Đại hội khi tổng số cổ phần (cổ đông) có quyền biểu quyết có mặt tham dự Đại hội chấp thuận bằng hình thức giơ thẻ biểu quyết hoặc bỏ phiếu biểu quyết tại Đại hội đạt từ 51%. Quy chế này hết hiệu lực khi Đại hội kết thúc.

Kính trình Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026 xem xét đồng ý chấp thuận thông qua.

Trân trọng cảm ơn!

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu HĐQT, VT.



**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH**

BUI VĂN PHÚ

BÁO CÁO

ĐÁNH GIÁ HOẠT ĐỘNG CỦA HĐQT CÔNG TY NĂM 2025 VÀ ĐỊNH HƯỚNG PHÁT TRIỂN KẾ HOẠCH SẢN XUẤT KINH DOANH NĂM 2026

Hội đồng quản trị Công ty cổ phần đầu tư PVR Hà Nội (Công ty PVR) xin gửi tới Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026 Báo cáo đánh giá hoạt động của Hội đồng quản trị Công ty trong năm 2025 và định hướng phát triển kế hoạch sản xuất năm 2026 như sau:

A. Tổng quan hoạt động của Hội đồng quản trị trong năm 2025:

I. Thành phần Hội đồng quản trị, Ban Giám đốc Công ty:

* Hội đồng quản trị Công ty có 03 (ba) thành viên:

- | | |
|-----------------------|--------------------------|
| 1. Ông Bùi Văn Phú | Chủ tịch HĐQT |
| 2. Ông Đỗ Duy Điền | Thành viên HĐQT kiêm TGD |
| 3. Ông Phạm Văn Quyết | Thành viên HĐQT |

* Ban Giám đốc Công ty gồm 01 thành viên:

- | | |
|--------------------|---------------|
| 1. Ông Đỗ Duy Điền | Tổng Giám đốc |
|--------------------|---------------|

II. Hoạt động của Hội đồng quản trị:

Năm 2025, Hội đồng quản trị Công ty PVR đã tổ chức 01 cuộc họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025, có 05 phiên họp trực tiếp để kiểm tra, đánh giá kết quả hoạt động cũng như chỉ đạo thực hiện các hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty và ban hành 03 nghị quyết, 01 quyết định và 02 thông báo. Các nghị quyết, quyết định và thông báo của Công ty được ban hành đều dựa trên sự thống nhất, chấp thuận của các thành viên HĐQT.

Việc triển khai hoạt động SXKD trong năm 2025 của Công ty PVR so với kế hoạch được ĐHCĐ thông qua chưa đạt kết quả, dưới đây là một số hoạt động của các thành viên Hội đồng quản trị Công ty trong năm 2025:

- Ông Bùi Văn Phú Chủ tịch HĐQT

Ông Bùi Văn Phú nắm giữ 2.715.520 cổ phần Công ty PVR (sở hữu cá nhân). Trong năm 2025, Ông Bùi Văn Phú tham gia 05/05 cuộc họp của Hội đồng quản trị (tỷ lệ 100%). Ông Bùi Văn Phú và các thành viên Hội đồng quản trị Công ty đã chỉ đạo Ban

Giám đốc Công ty thực hiện các quy chế nội bộ Công ty cho phù hợp với tình hình hoạt động thực tế của Công ty. Ông Bùi Văn Phú là Chủ tịch Hội đồng quản trị chuyên trách nên các đề xuất, kiến nghị của Ban Giám đốc được xử lý kịp thời và thuận lợi.

- Ông Đỗ Duy Điền Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc

Là Thành viên Hội đồng quản trị kiêm Tổng Giám đốc Công ty nên đối với công tác quản trị, điều hành Ban Giám đốc thực hiện các Nghị quyết do ĐHĐCĐ, Hội đồng quản trị ban hành là kịp thời và đúng định hướng. Ông Đỗ Duy Điền nắm giữ 2.500 cổ phần (sở hữu cá nhân) và trong năm 2025, Ông Đỗ Duy Điền tham gia 05/05 cuộc họp của Hội đồng quản trị (tỷ lệ 100%). Thực hiện Nghị quyết của ĐHĐCĐ thường niên năm 2025 Ông Đỗ Duy Điền cùng các thành viên HĐQT đã tìm nguồn vốn vay từ cá nhân với lãi suất cho vay theo lãi suất cho vay của Ngân hàng thương mại cổ phần để có nguồn vốn duy trì hoạt động tối thiểu của Công ty.

- Ông Phạm Văn Quyết Thành viên HĐQT

Về các mặt hoạt động SXKD của Công ty, Ông Phạm Văn Quyết cũng có đề xuất phương hướng để có thể giúp Công ty vượt qua giai đoạn khó khăn mà Công ty đang gặp phải.

III. Báo cáo tình hình thực hiện kế hoạch SXKD năm 2025:

1. Các chỉ tiêu kinh tế thực hiện năm 2025:

Stt	Chỉ tiêu kinh tế	ĐVT	Thực hiện năm 2024	Kế hoạch năm 2025	TH KH SXKD 2025
A	B	C	1	2	3
1	Doanh thu và thu nhập khác	Tỷ đồng	0	0	0
2	Chi phí quỹ tiền lương bao gồm thù lao HĐQT và BKS	Tỷ đồng	0	0	0
3	Lợi nhuận trước thuế	Tỷ đồng	(1,83)	(2,6)	(1,47)
4	Lao động bình quân	Người	2	2	2

Căn cứ vào kế hoạch đã đề ra và được thông qua tại Nghị quyết số 82/NQ-ĐHĐCĐ-PVR ngày 23/04/2025 của ĐHĐCĐ thường niên năm 2025, Công ty PVR báo cáo một số chỉ tiêu như sau

- **Lợi nhuận:** 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 giai đoạn khó khăn mà Công ty đang gặp phải; Lợi nhuận trước thuế lỗ 1,47 tỷ đồng chủ yếu do trích lập dự phòng các khoản đầu tư tài chính và lãi vay.

- **Lao động và Tiền Lương:** Trong năm 2025, Bộ máy nhân sự Công ty chỉ có HĐQT, TGD và kế toán trưởng làm việc khi có công việc bắt buộc trong quá trình tạm dừng hoạt động phải xử lý đồng thời thực hiện một số công việc định kỳ như lập và nộp các báo cáo theo quy định. Quỹ tiền lương và thù lao HĐQT năm 2025 không có để chi trả.

Trong năm 2025, Công ty đã vay của các cá nhân, tổ chức với tổng số tiền 144.253.460 đồng (*Bằng chữ: Một trăm bốn mươi tư triệu hai trăm năm mươi ba nghìn bốn trăm sáu mươi đồng./*) để phục vụ tổ chức ĐHĐCĐ thường niên và duy trì hoạt động cần thiết của Công ty.

- **Tình hình thực hiện các Dự án đầu tư:**

Việc triển khai thực hiện các chỉ tiêu kinh tế năm 2025 so với kế hoạch sản xuất kinh doanh được ĐHĐCĐ thường niên năm 2025 Công ty PVR thông qua chưa đạt được kết quả mong muốn. Cụ thể như sau:

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

Dự án đã bị thu hồi, Công ty dừng mọi hoạt động liên quan đến Dự án, 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:

Hiện tại, Dự án vẫn đang dừng thi công, Công ty tập trung giải quyết các vướng mắc và 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, phạt vi phạm Hợp đồng, kiên quyết không nộp tiền do Dự án đã quá chậm tiến độ; 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. Hội đồng quản trị vẫn đang tìm kiếm đối tác để liên doanh hoặc chuyển nhượng Dự án.

Ngày 14/12/2025, Công ty nhận được văn bản số 1039/SNNMT-KT đề ngày 04/12/2025 về việc đơn đốc cung cấp hồ sơ tài liệu liên quan đến Dự án tổ hợp chung cư cao tầng và thương mại dịch vụ CT10-11 thuộc Khu đô thị Văn Phú, Phường Phú La, Quận Hà Đông, Thành phố Hà Nội (nay thuộc Phường Kiến Hưng, Thành Phố Hà Nội) và Công ty đã có báo cáo số 138/CV-PVR ngày 23/12/2025 gửi Sở Nông Nghiệp và Môi Trường Hà Nội về tình hình Dự án.



- + Khoản đầu tư lớn 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 và có khả năng không thể hoàn vốn đối với khoản đầu tư này.

– Việc thực hiện hạch toán chế độ kế toán tài chính:

Căn cứ vào Tờ trình số 65/TTr-BKS-PVR ngày 25/03/2025 của HĐQT Công ty V/v Lựa chọn đơn vị kiểm toán BCTC năm 2025 đã được thông qua và nhất trí tại Nghị Quyết số 82/NQ-ĐHĐCĐ-PVR ngày 23/04/2025 của ĐHĐCĐ thường niên năm 2025, đơn vị được lựa chọn là đơn vị kiểm toán có uy tín và được UBCKNN chấp nhận là Công ty TNHH hãng kiểm toán AASC. Tại báo cáo tài chính năm 2025 đã được soát xét, kết luận của đơn vị kiểm toán như sau:

Việc tái cơ cấu danh mục đầu tư tài chính, góp vốn vào đơn vị khác và xử lý công nợ một số hạng mục tài chính của Công ty:

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 các nội dung của các Nghị quyết ĐHĐCĐ đã được thông qua và sẽ báo cáo sau khi thực hiện xong các nội dung này vào ĐHĐCĐ tiếp theo.

Theo phương án tái cơ cấu danh mục đầu tư và xử lý công nợ năm 2025 đã được ĐHĐCĐ 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 ĐHĐCĐ Công ty năm trước đây đã giao HĐQT bán toàn bộ cổ phần PVR đang nắm giữ tại Công ty Bình An. Tuy nhiên, Công ty chưa tìm được đối tác nhận chuyển nhượng số cổ phần mà Công ty PVR đang nắm giữ tại Bình An. Mặt khác, theo ý kiến của Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC về khoản đầu tư của 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 2025.

- + 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.

2. Giao dịch của cổ đông nội bộ/cổ đông lớn và người có liên quan:

3. Đánh giá:

Căn cứ số liệu báo cáo và tình hình thực hiện kế hoạch hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2025 của Công ty PVR, do Công ty ngừng hoạt động trong năm 2025 nên việc thực hiện kế hoạch SXKD năm 2025 các chỉ tiêu doanh thu, lợi nhuận Công ty không đạt mục tiêu đề ra đối với phương án thực hiện các Dự án bất động sản, tái cơ cấu tài chính tuy nhiên không vượt qua tổng chi phí đề ra do không phát sinh chi phí tiền lương, thù lao HĐQT, BKS. Việc thoái vốn các khoản đầu tư tài chính chưa có kết quả, Dự án CT10-11 Văn Phú vẫn chưa thể triển khai trở lại do chưa tìm được nguồn vốn.

B. Kế hoạch định hướng phát triển sản xuất và doanh thu hoạt động của Hội đồng quản trị năm 2026:

I. Kế hoạch SXKD và chỉ tiêu Công ty năm 2026:

Căn cứ vào kết quả sản xuất kinh doanh năm 2025, Hội đồng quản trị kính trình Đại hội đồng cổ đông thông qua phương án kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2026 của Công ty PVR, dự kiến cụ thể như sau:

Đơn vị tính: tỷ đồng

STT	Chỉ tiêu kinh tế	KH năm 2026
1	Doanh thu	0
-	DT TC và DT khác	0
2	Chi phí	2,6
-	Chi phí Quản lý	0,3
-	Chi phí lương (chưa bao gồm mức lương và thù lao dự kiến của Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát năm 2025)	0,2
-	Chi phí thù lao HĐQT và BKS	0,1
-	Chi hoạt động của Công ty và các chi phí khác	0,5
-	Chi phí tài chính	1,5
-	CP thuế TNDN tạm tính	0
3	Lợi nhuận TT (3)=(1)-(2)	(2,6)

Ghi chú: Các chỉ tiêu kinh tế Kế hoạch trên chưa xác định đến rủi ro từ Dự án Khu du lịch cao cấp quốc tế Tân Viên, Dự án CT10-11 Văn Phú và trích lập dự phòng giảm giá các khoản đầu tư khác.

II. Phương án thực hiện đối với các dự án Bất động sản, tái cơ cấu tài chính và công tác tiền lương, thù lao HĐQT năm 2026:

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

- Dự án tiếp tục dừng thi công. Công ty PVR sẽ tiếp tục nỗ lực tìm kiếm, đàm phán với các tổ chức tín dụng trong nước nhận thế chấp một phần Dự án để vay vốn nhằm mục đích tái khởi động lại Dự án 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 nhận chuyển nhượng Dự án với giá đã được ĐHĐCĐ chấp thuận tại Nghị quyết ĐHĐCĐ năm 2025.

2. Đối với công tác tái cơ cấu danh mục đầu tư tài chính, góp vốn vào đơn vị khác và xử lý công nợ một số hạng mục tài chính của Công ty:

Công ty tiếp tục thực hiện việc tái cơ cấu và xử lý công nợ theo Nghị quyết ĐHĐCĐ đã được thông qua, đồng thời đẩy mạnh thoái vốn đã góp tại các đơn vị để thu hồi nguồn vốn về để trả nợ và phục vụ việc sản xuất kinh doanh của Công ty.

Tại vụ kiện Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng cổ phần và đòi tài sản với Tổng công ty cổ phần xây lắp dầu khí Việt Nam: Căn cứ Bản án số: 06/2025/KDTM-ST ngày 12/03/2025 của Toà án nhân dân Quận Thanh Xuân Thành phố Hà Nội v.v Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng cổ phần và đòi tài sản; quyết định của Toà án nhân dân Quận

Thanh Xuân: Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Tổng công ty cổ phần xây lắp dầu khí Việt Nam đối với Công ty cổ phần đầu tư PVR Hà Nội, Buộc Công ty cổ phần đầu tư PVR Hà Nội phải thanh toán trả Tổng công ty cổ phần xây lắp dầu khí Việt Nam số tiền nợ tính đến ngày xét xử sơ thẩm 12/03/2025 gồm:

- Tiền nợ theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu cổ phần số 76/2011/PVR-PVR ngày 05/12/2011 là 37.364.547.945 đồng (trong đó tiền gốc là 18.000.000.000 đồng, tiền lãi là 19.364.547.945 đồng);
- Tiền nợ cổ tức năm 2011 là 11.635.498.495 đồng (trong đó tiền gốc là 5.575.990.000 đồng, tiền lãi là 6.059.508.495 đồng);

Tổng cộng là 49.000.046.440 đồng (Bốn mươi chín tỷ, không trăm bốn mươi sáu nghìn, bốn trăm bốn mươi đồng).

Hiện tại, Hội đồng quản trị, Ban giám đốc chưa thể tìm được nguồn vốn để khắc phục nghĩa vụ tài chính phải trả theo Quyết định thi hành án theo yêu cầu số 513/QĐ-CCTHADS ngày 13/02/2023 của Tòa án nhân dân Quận Thanh Xuân liên quan tới việc thanh toán tiền cổ tức và lãi cho Ngân hàng thương mại TNHH MTV Đại Dương và Bản án số 06/2025/KDTM-ST ngày 12/03/2025 của Tòa án nhân dân Quận Thanh Xuân Thành phố Hà Nội liên quan đến việc Công ty PVR phải thanh toán trả Tổng công ty cổ phần xây lắp dầu khí Việt Nam tiền nợ theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu cổ phần số 76/2011/PVR-PVR ngày 05/12/2011 và tiền nợ cổ tức năm 2011.



3. Công tác nhân sự và lao động tiền lương năm 2026:

Bộ máy Công ty chỉ có HĐQT, TGD, kế toán trưởng và một số cán bộ chủ chốt làm việc xử lý những công việc bắt buộc và lập các báo cáo theo quy định, quỹ tiền lương và thù lao HĐQT năm nay dự kiến không thể đi vay được để chi trả.

III. Phương hướng hoạt động của Hội đồng quản trị năm 2026:

- Tiếp tục chỉ đạo Tổng Giám đốc thực hiện nghiêm túc các nội dung Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông 2017-2025 đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua và các Nghị quyết, quyết định Hội đồng quản trị.
- 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.
- Sắp xếp lại nhân sự và tìm hướng kinh doanh mới để vượt qua những khó khăn mà Công ty đang gặp phải. 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 đang dở của Công ty mang lại hiệu quả. Và tìm kiếm nguồn vốn để khắc phục nghĩa vụ tài chính phải trả.
- Tuân thủ và hoạt động theo Điều lệ và Quy chế hoạt động của Hội đồng quản trị.

C. Kết luận:

Trên đây là báo cáo tóm tắt tình hình hoạt động của Hội đồng quản trị Công ty PVR năm 2025 và định hướng kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2026, kính trình ĐHĐCĐ thường niên năm 2026 xem xét, thông qua toàn bộ nội dung Báo cáo và quyết định cho thực hiện.

Trân trọng cảm ơn!

Nơi nhận:

- HĐQT/Ban GD/Ban KS;
- Website Công ty;
- Lưu: HĐQT, HSĐH, VT.

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH



BUI VĂN PHÚ

Số: 64/BC-TGĐ-PVR

Hà Nội, ngày 18 tháng 03 năm 2026

BÁO CÁO

KẾT QUẢ SẢN XUẤT KINH DOANH

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PVR HÀ NỘI NĂM 2025

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026

Căn cứ Điều lệ Tổ chức và Hoạt động Công ty cổ phần đầu tư PVR Hà Nội;
Căn cứ Nghị quyết số 82/NQ-ĐHĐCĐ-PVR ngày 23/04/2025 của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 Công ty PVR;
Căn cứ Biên bản họp số 50/BB-HĐQT-PVR ngày 16/03/2026 của Hội đồng quản trị Công ty PVR.

Ban Giám đốc Công ty PVR xin báo cáo Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026 Công ty PVR tình hình sản xuất kinh doanh của Công ty PVR trong năm 2025 như sau:

1. Các chỉ tiêu kinh tế:

Stt	Chỉ tiêu kinh tế	ĐVT	Thực hiện năm 2024	Kế hoạch năm 2025	TH KH SXKD 2025
A	B	C	1	2	3
1	Doanh thu và thu nhập khác	Tỷ đồng	0	0	0
2	Chi phí quỹ tiền lương bao gồm thù lao HĐQT và BKS	Tỷ đồng	0	0	0
3	Lợi nhuận trước thuế	Tỷ đồng	(1,84)	(2,6)	(1,47)
4	Lao động bình quân	Người	2	2	2

2. Đánh giá việc thực hiện KH SXKD năm 2025:

2.1. Về thực hiện các chỉ tiêu kinh tế:

- **Doanh thu và Lợi nhuận:** 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 giai đoạn khó khăn mà Công ty đang gặp phải; Lợi nhuận trước thuế lỗ 1,47 tỷ đồng chủ yếu do trích lập dự phòng các khoản đầu tư tài chính và lãi vay.

- **Lao động và Tiền Lương:** Trong năm 2025, Bộ máy nhân sự Công ty chỉ có HĐQT, TGD và kế toán trưởng làm việc khi có công việc bắt buộc trong quá trình tạm dừng hoạt động phải xử lý đồng thời thực hiện một số công việc định kỳ như lập và nộp các báo cáo theo quy định. Quỹ tiền lương và thù lao HĐQT năm 2025 không có để chi trả.
- Trong năm 2025, Công ty đã vay của các cá nhân, tổ chức với tổng số tiền 144.253.460 đồng (*Bằng chữ: Một trăm bốn mươi bốn triệu hai trăm năm mươi ba nghìn bốn trăm sáu mươi đồng./.*) để phục vụ tổ chức ĐHĐCĐ thường niên và duy trì hoạt động cần thiết của Công ty.

2.2. Về thực hiện các Dự án đầu tư:

Việc triển khai thực hiện các chỉ tiêu kinh tế năm 2025 so với kế hoạch sản xuất kinh doanh được ĐHĐCĐ thường niên năm 2025 Công ty PVR thông qua chưa đạt được kết quả mong muốn. Cụ thể như sau:

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

Hiện tại, Dự án vẫn đang dừng thi công, 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 đang tìm đối tác để hợp tác liên doanh hay chuyển nhượng Dự án với giá đã được ĐHĐCĐ 2025 chấp thuận tại Nghị quyết ĐHĐCĐ 2025.

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

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.

2.3. Việc thực hiện hạch toán chế độ kế toán tài chính:

Căn cứ vào Tờ trình số 65/TTr-BKS-PVR ngày 25/03/2025 của HĐQT Công ty V/v Lựa chọn đơn vị kiểm toán BCTC năm 2025 đã được thông qua và nhất trí tại Nghị Quyết số 82/NQ-ĐHĐCĐ-PVR ngày 23/04/2025 của ĐHĐCĐ thường niên năm 2025, đơn vị được lựa chọn là đơn vị kiểm toán có uy tín và được UBCKNN chấp nhận là Công ty TNHH hãng kiểm toán AASC. Tại báo cáo tài chính năm 2025 đã được soát xét, kết luận của đơn vị kiểm toán như sau:

Việc tái cơ cấu danh mục đầu tư tài chính, góp vốn vào đơn vị khác và xử lý công nợ một số hạng mục tài chính của Công ty:

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 ĐHĐCĐ năm 2017-2025 và sẽ báo cáo sau khi thực hiện xong nội dung này vào ĐHĐCĐ tiếp theo.

Theo phương án tái cơ cấu danh mục đầu tư và xử lý công nợ năm 2025 đã được ĐHĐCĐ 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 ĐHĐCĐ Công ty năm trước đây đã giao HĐQT bán toàn bộ cổ phần PVR đang nắm giữ tại Công ty Bình An. Tuy nhiên, Công ty chưa tìm được đối tác nhận chuyển nhượng số cổ phần mà Công ty PVR đang nắm giữ tại Bình An. Mặt khác, theo ý kiến của Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC về khoản đầu tư của 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 2025.
- + 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 căn 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.

Công ty không tìm được nguồn vốn để khắc phục nghĩa vụ tài chính phải trả theo Quyết định Thi hành án theo yêu cầu số 513/QĐ-CCTHADS ngày 13/02/2023 của Tòa án nhân dân Quận Thanh Xuân liên quan tới việc thanh toán tiền cổ tức và lãi cho Ngân hàng thương mại TNHH MTV Đại Dương và Bản án số 06/2024/KDTM-ST ngày 12/03/2024 của Tòa án nhân dân Quận Thanh Xuân Thành phố Hà Nội liên quan đến việc Công ty PVR phải thanh toán trả Tổng công ty cổ phần xây lắp đầu khí Việt Nam tiền nợ theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu cổ phần số 76/2011/PVR-PVR ngày 05/12/2011 và tiền nợ cổ tức năm 2011.

Đối với các khoản đầu tư tài chính khác, Công ty sẽ tiếp tục thoái vốn, mua bán nợ ... khi có điều kiện thị trường thuận lợi để có vốn phục vụ công tác sản xuất kinh doanh của Công ty nhưng khả năng là không tìm được đối tác để thực hiện.

2.4. Về thực hiện các mặt hoạt động khác:

Trong năm Công ty không bổ sung nhân lực và vẫn thực hiện một số giải pháp tiết giảm chi phí hoạt động của Công ty phù hợp với tình hình hoạt động năm 2025 của Công ty.

3. Kết luận và đề xuất:

Đánh giá việc thực hiện kế hoạch SXKD năm 2025: Căn cứ số liệu báo cáo và tình hình thực hiện KH hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2025 của Công ty PVR như trên, đánh giá việc thực hiện kế hoạch SXKD năm 2025 các chỉ tiêu doanh thu và lợi nhuận Công ty không đạt mục tiêu đề ra đối với phương án thực hiện các Dự án bất động sản, tái cơ cấu tài chính tuy nhiên không vượt qua tổng chi phí đề ra do không phát sinh chi phí tiền lương, thù lao HĐQT, BKS. Lợi nhuận lỗ 1,47 tỷ đồng. Việc thoái vốn các khoản đầu tư tài chính khác chưa có hiệu quả, Dự án CT10-11 Văn Phú vẫn chưa thể triển khai trở lại do chưa tìm được nguồn vốn.

Căn cứ tình hình hiện tại Công ty sẽ tiếp tục thực hiện tiếp Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 được thông qua.

Trên đây là nội dung Báo cáo tình hình sản xuất kinh doanh Công ty PVR năm 2025. Ban Giám đốc kính trình ĐHĐCĐ thường niên năm 2026 xem xét thông qua.

Trân trọng cảm ơn!

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu HĐQT, VT



TỔNG GIÁM ĐỐC

Đỗ Duy Điền

**BÁO CÁO HOẠT ĐỘNG CỦA BAN KIỂM SOÁT
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PVR HÀ NỘI**

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026

Thực hiện chức năng, nhiệm vụ của Ban kiểm soát theo Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty cổ phần đầu tư PVR Hà Nội (Công ty PVR), Ban kiểm soát báo cáo kết quả hoạt động năm 2025 như sau:

I. CÁC HOẠT ĐỘNG CỦA BAN KIỂM SOÁT

Thành viên Ban kiểm soát trong năm 2025:

- | | |
|---------------------------|------------|
| 1. Bà Khúc Thị Thanh Trâm | Trưởng BKS |
| 2. Bà Đỗ Thị Hương | Thành viên |
| 3. Bà Khúc Bích Ngọc | Thành viên |

Trong năm 2025, Ban kiểm soát Công ty PVR phối hợp cùng phòng Tài chính Kế toán rà soát lại tình hình hoạt động SXKD, về thực trạng tài chính và công tác đầu tư các dự án của Công ty;

Tham dự các cuộc họp của HĐQT có nội dung quan trọng, thông qua đó nắm bắt chủ trương, quyết sách trong hoạt động SXKD của Công ty.

Soát xét, phân tích báo cáo tài chính, báo cáo kết quả kinh doanh và thẩm định báo cáo kiểm toán năm do Ban giám đốc lập và ý kiến của kiểm toán độc lập; có ý kiến về những vấn đề các bên đưa ra dưới góc độ của mình.

II. KẾT QUẢ THẨM ĐỊNH TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG VÀ TÀI CHÍNH:

1. Thẩm định Báo cáo tài chính:

Báo cáo tài chính năm 2025 đã được công ty TNHH Hãng kiểm toán AASC kiểm toán, Ban kiểm soát ghi nhận số liệu, những nhận xét, đánh giá về hoạt động và tài chính trong báo cáo năm 2025 của Công ty. Một số chỉ tiêu tài chính cơ bản trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trong năm 2025 như sau:

Đơn vị tính: đồng

Chỉ tiêu	Thực hiện 2024	Thực hiện 2025	So sánh 2025/2024
1. Tổng doanh thu	921.282	192.155	0,2%
Doanh thu bán hàng và cung cấp d.vụ	0	0	0
Doanh thu hoạt động tài chính	921.282	192.155	0,2%
Doanh thu khác			
2. Tổng chi phí	1.839.480.329	1.472.460.510	0,8%

Giá vốn hàng bán	0	0	0
Chi phí tài chính	1.500.525.632	1.311.282.970	0,87%
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	1.500.525.632	1.311.282.970	0,87%
Chi phí bán hàng	0	0	0
Chi phí quản lý doanh nghiệp	338.953.895	161.177.540	0,47%
Chi phí khác	802	0	0
3. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	(1.838.559.047)	(1.472.268.355)	0,8%
4. Thuế TNDN			
5. Lợi nhuận sau thuế TNDN	(1.838.559.047)	(1.472.268.355)	0,8%

⇒ Ý kiến của Ban kiểm soát như sau:

- Năm 2025, Công ty PVR không đạt mức chỉ tiêu kế hoạch đề ra đã được ĐHCĐ/HĐQT phê duyệt; Không phát sinh doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ; Lợi nhuận trước thuế lỗ 1,47 tỷ đồng chủ yếu do trích lập dự phòng các khoản mục đầu tư tài chính ... Đối với Dự án CT10-11 Văn Phú vẫn đang dừng thi công, Dự án Khu du lịch cao cấp Tản Viên đã bị thu hồi Công ty dừng mọi hoạt động liên quan đến Dự án. Công ty chưa có phương án sản xuất kinh doanh mới đem lại hiệu quả. Công ty chủ yếu tập trung giải quyết các vướng mắc, tìm kiếm nguồn vốn để có thể tiếp tục thực hiện Dự án và khắc phục nghĩa vụ phải trả theo quyết định của Toà.

- Về chi phí:

+ Chi phí tài chính ghi nhận là 1,3 tỷ đồng,

+ Chi phí quản lý doanh nghiệp ghi nhận là 0,16 tỷ đồng, giảm so với năm 2024 là 0,17 tỷ đồng là do trong năm 2024 Công ty phát sinh chi phí phục vụ Đại hội đồng cổ đông nhiều hơn năm 2025.

Kết luận: Trên cơ sở Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 do Ban giám đốc lập; Báo cáo của Kiểm toán độc lập Công ty TNHH Hãng kiểm toán AASC; theo ý kiến của BKS, báo cáo tài chính đã phản ánh khá trung thực và hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31/12/2025 cũng như kết quả kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các chuẩn mực kế toán Việt Nam, chế độ kế toán Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan.

2. Các chỉ tiêu cơ bản:

TT	Chỉ tiêu	Năm 2025	Năm 2024
1	Cơ cấu tài sản: - Tài sản dài hạn/Tổng tài sản - Tài sản ngắn hạn/Tổng tài sản	25,89% 74,11%	25,89% 74,11%
2	Cơ cấu nguồn vốn: - Nợ phải trả/Tổng nguồn vốn - Nguồn vốn CSH/Tổng nguồn vốn	53,17% 46,82%	53,02% 46,98%

3	Tỷ suất lợi nhuận: - ROA (LNST/Tổng tài sản) - ROE (LNST/NVCSH)	(0,15)% (0,32)%	(0,19)% (0,4)%
---	---	--------------------	-------------------

⇒ Ý kiến của Ban kiểm soát như sau:

Công ty chưa tìm được nguồn vốn để khắc phục nghĩa vụ phải trả theo quyết định của Toà và vẫn đang gặp khó khăn trong việc giải quyết các khoản đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác. Bên cạnh đó nguồn vốn để thực hiện dự án CT10-11 Văn Phú, Hà Đông, Hà Nội chưa có nên chưa thể triển khai trở lại. Đối với Dự án Khu du lịch cao cấp Tân Viên dừng mọi hoạt động liên quan đến Dự án.

3. Tình hình quản lý, sử dụng vốn, tài sản tại Công ty

3.1. Quản lý vốn:

3.1.1. Quản lý vốn chủ sở hữu:

- Vốn điều lệ của Công ty tại thời điểm 31/12/2025 là : 531.009.130.000 đồng
Trong đó:

	Cuối năm	Tỷ lệ	Đầu năm	Tỷ lệ
	VND	%	VND	%
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại Dương	31.850.000.000	6,00%	31.850.000.000	6,00%
Công ty Cổ phần quản lý quỹ PVI	43.500.000.000	8,19%	43.500.000.000	8,19%
Công ty TNHH MHD Golf	27.059.000.000	5,10%	27.059.000.000	5,10%
Ông Bùi Văn Phú	27.155.200.000	5,11%	27.155.200.000	5,11%
Bà Bùi Thị Thu Thủy	28.080.000.000	5,29%	28.080.000.000	5,29%
Bà Trần Thị Thắm	124.830.000.000	23,51%	124.830.000.000	23,51%
Cổ đông khác	236.592.930.000	44,6%	236.592.930.000	44,6%
Cổ phiếu quỹ	11.942.000.000	2,25%	11.942.000.000	2,25%
	531.009.130.000	100%	531.009.130.000	100%

3.1.2 Quản lý nợ phải trả

Công ty thực hiện theo quy định của Pháp luật và Quy chế quản lý tài chính của Công ty. Các khoản phát sinh công nợ trong kỳ không có mà chủ yếu là số dư từ các năm trước.

3.2 Quản lý và sử dụng tài sản:

3.2.1 Tiền và các khoản tương đương tiền:

- Theo số liệu kiểm kê quỹ tiền mặt tại ngày 31/12/2025:
 - + Số dư tiền mặt : 0 đồng
 - + Số dư tiền gửi Ngân hàng không kỳ hạn : 0 đồng
 - + Các khoản tương đương tiền : 0 đồng

Tại ngày 31/12/2025: khoản tiền gửi không kỳ hạn có kỳ hạn dưới 3 tháng gửi tại Ngân hàng TM TNHH MTV Đại Dương có số dư đều là: 0 đồng đã bị khấu trừ theo quyết định thi hành án.

3.2.2 Đầu tư chứng khoán:

Chứng khoán kinh doanh đến ngày 31/12/2025

	Giá gốc VNĐ	Giá trị hợp lý VNĐ
Cổ phiếu Công ty CPĐT Tài chính giáo dục	0	0
	0	0

Giá trị hợp lý của chứng khoán được xác định theo giá đóng cửa tại ngày lập BCTC trên sàn của các đơn vị.

3.2.3 Quản lý các khoản phải thu:

Số dư các khoản phải thu ngắn hạn của Công ty tại ngày 31/12/2025 là:

	Cuối năm VNĐ	Dự phòng VNĐ
- Phải thu Công ty CP Đầu tư NNP	625.565.191	
- Phải thu Công ty TNHH Kinh doanh nhà Vĩnh Hưng về việc hoàn tiền đã nộp do hủy HĐ mua nhà	3.485.940.000	(3.485.940.000)
- Phải thu ông Phạm Quốc Anh về tiền chuyển nhượng cổ phần tại Công ty CP ĐT XL DK VN	9.900.000.000	(9.900.000.000)
- Phải thu khác	32.507.584	92.300.000
	14.071.012.775	13.478.240.000

⇒ Ý kiến của Ban Kiểm soát: Căn cứ theo quy định hiện hành:

+ Khoản phải thu của Công ty TNHH KD nhà Vĩnh Hưng đã trích lập dự phòng 100% vì Công ty này không còn khả năng trả nợ, lãnh đạo Công ty này đang thực hiện án phạt tù.

+ Khoản phải thu của Ông Phạm Quốc Anh đã trích lập dự phòng 100% do Ông Phạm Quốc Anh đã chết.

Đồng thời các khoản nợ phải thu trên đã phát sinh quá 03 năm.

3.2.4. Quản lý hàng tồn kho:

Tổng hàng tồn kho của công ty tại ngày 31/12/2025 là: 692.852.566.646 đồng, thực chất là chi phí xây dựng dở dang của Dự án CT10-11 Văn Phú, Hà Đông, Hà Nội.

3.2.5 Quản lý tài sản ngắn hạn khác:

Tài sản ngắn hạn khác của công ty tại ngày 31/12/2025 là: 7.499.136.780 đồng là khoản thuế GTGT đầu vào được khấu trừ.

⇒ Ý kiến của Ban Kiểm soát: Đề nghị Công ty tích cực tiếp xúc và cập nhật thông tin khách hàng. Nếu vẫn còn thuế chưa khấu trừ hết thì đề nghị Công ty làm thủ tục xin hoàn thuế nếu đủ điều kiện.

3.2.6. Quản lý các khoản đầu tư tài chính dài hạn:

Số dư các khoản đầu tư tài chính dài hạn của Công ty tại ngày 31/12/2025 là cụ thể như sau:

	Cuối năm	Dự phòng
	VNĐ	VNĐ
Công ty CP Đầu tư TM Dầu khí VN	21.350.000.000	(5.941.872.495)
CTCP Đầu tư Khu Công nghiệp Dầu khí Long Sơn		
Công ty Cổ phần Đầu tư PV2		
Công ty CP Khách sạn Dầu khí Lam Kinh	5.000.000.000	5.000.000.000
Công ty CP Đầu tư phát triển Bình An	205.082.444.751	
	220.490.572.256	(10.941.872.495)

⇒ Ý kiến của Ban kiểm soát: Hoạt động đầu tư tài chính của Công ty không đem lại hiệu quả. Công ty cần xem tính toán và có phương án thoái vốn tại các đơn vị này để thu hồi vốn phục vụ nhu cầu sản xuất kinh doanh cho Công ty.

4. Tình hình thực hiện các Dự án BĐS:

4.1 Dự án CT10-11 Văn Phú:

Hiện tại, Dự án vẫn tạm dừng thi công, tập trung giải quyết các vướng mắc và tìm nguồn vốn để thực hiện Dự án.

4.2 Dự án Khu du lịch quốc tế cao cấp Tản Viên

Dự án đã bị thu hồi Công ty dừng mọi hoạt động liên quan đến Dự án.

III. CÔNG TÁC QUẢN TRỊ, ĐIỀU HÀNH:

1. Sửa đổi, ban hành các văn bản nội bộ:

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 ĐHĐCĐ 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 của Công ty

2. Sử dụng lao động: Tổng số CBNV của Công ty tại thời điểm báo cáo 31/12/2025 là 02 người.

Cơ cấu tổ chức Công ty gồm:

- Hội đồng quản trị: 03 người (02 người chuyên trách, 01 người kiêm nhiệm)
- Ban kiểm soát: 03 người (03 người chuyên trách)
- Ban giám đốc: 01 người (01 Tổng giám đốc)
- Công ty có 04 phòng ban chức năng:
 - + Phòng TCHC&PC: 01 người
 - + Phòng Tài chính kế hoạch: 01 người
 - + Phòng TV-ĐT&QLDA: 0 người
 - + Phòng VT&QLTB: 0 người

Tính đến 31/12/2025, tổng số CBNV của PVR là 2 người (không bao gồm HĐQT và BKS).

IV. Thẩm định, đánh giá công tác quản lý của HĐQT, Ban giám đốc:

1. Giám sát hoạt động của HĐQT và công tác điều hành của Ban Giám đốc trong năm 2025:

Qua quá trình giám sát các hoạt động quản trị, điều hành của HĐQT và Ban Giám đốc của Công ty trong năm 2025, Ban kiểm soát không thấy điều gì bất thường trong các hoạt động quản trị và điều hành Công ty. Báo cáo hoạt động, các văn bản, nghị quyết của HĐQT, Tổng giám đốc nêu rõ những khó khăn mà Công ty đang gặp phải, những vấn đề còn tồn tại chưa hoàn thành và đề ra các giải pháp thực hiện trong năm 2026. Ban kiểm soát thống nhất với Báo cáo đánh giá hoạt động của HĐQT, Tổng giám đốc trong năm 2025 về các mặt của Công ty.

2. Thực hiện Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông năm 2025:

- Thực hiện các chỉ tiêu kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2025 theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông năm 2025 thông qua.
- Lựa chọn Công ty kiểm toán độc lập thực hiện kiểm toán các báo cáo tài chính năm 2025. Công ty đã thực hiện ký hợp đồng với Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC theo Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024 thực hiện kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2025 của Công ty.
- Không chi trả thù lao của Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát năm 2025.
- Tạm ngừng hoạt động kinh doanh 12 tháng kể từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/12/2025.

3. Các hoạt động công tác khác:

Các quy trình hoạt động của Công ty được đảm bảo và tuân thủ theo đúng pháp luật; các chế độ, quyền lợi của CBCNV, LĐ được thực hiện theo đúng Luật lao động, Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty.

V. Kế hoạch công tác năm 2026 của Ban kiểm soát:

- Ban kiểm soát thực hiện công việc kiểm tra, giám sát theo chức năng, nhiệm vụ được quy định tại Luật Doanh nghiệp và Điều lệ Công ty. Ban kiểm soát sẽ tập trung thực hiện các cuộc kiểm tra, kiểm soát liên quan đến các mặt hoạt động kinh doanh, tài chính, đầu tư của Công ty. Giám sát HĐQT, Ban điều hành Công ty thực hiện Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026. Thực hiện các công tác khác theo chức năng, nhiệm vụ của Ban kiểm soát.
- Định kỳ thẩm tra tính trung thực của báo cáo tài chính quý, bán niên, năm. Nắm bắt các cơ chế, chính sách ban hành nhằm kiến nghị sửa đổi bổ sung những vấn đề còn chưa phù hợp, giảm thiểu những rủi ro trong việc điều hành, quản lý hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty.

VI. Đề xuất, kiến nghị:

Để Công ty hoàn thành các chỉ tiêu năm 2026 được ĐHĐCĐ thường niên biểu quyết thông qua, nhằm hạn chế những sai sót, rủi ro trong quá trình điều hành mọi hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty, Ban kiểm soát đưa ra một số kiến nghị, giải pháp cụ thể như sau:

- Trong công tác điều hành, Ban Giám đốc cần có biện pháp để nâng cao khả năng thanh toán cho Công ty, quản lý tốt lượng tiền mặt và tài sản ngắn hạn sao cho vừa đảm bảo tỷ lệ thanh khoản hợp lý, vừa không gây lãng phí cho công ty.
- Lựa chọn và tập trung các nguồn lực để triển khai các dự án đầu tư có hiệu quả.
- Tích cực làm việc với các tổ chức tài chính cho vay để tìm nguồn vốn vay với lãi suất thấp nhất.
- Thường xuyên cập nhật diễn biến của thị trường tài chính, thị trường chứng khoán để có quyết định thoái vốn hợp lý, giảm lỗ tối đa, thu hồi vốn.
- Tạo điều kiện thuận lợi cho hoạt động của Ban kiểm soát theo đúng quy định trên nguyên tắc phòng ngừa hạn chế sai sót trong mọi hoạt động nhất là hoạt động tài chính.

VII. Đánh giá kết quả hoạt động của Ban kiểm soát trong năm 2025:

Ban kiểm soát có 3 thành viên, các thành viên Ban kiểm soát cố gắng thực hiện nhiệm vụ được phân công, Ban kiểm soát cử thành viên tham gia các cuộc họp của Hội đồng quản trị có nội dung quan trọng, thông qua đó nắm bắt chủ trương, quyết sách trong hoạt động SXKD của Công ty.

Trên đây là những nội dung báo cáo của Ban kiểm soát năm 2025 trình Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026, Ban kiểm soát trân trọng báo cáo trước Đại hội, đề nghị ĐHĐCĐ thông qua.

Trân trọng!

Nơi nhận:

- Như kính gửi;
- HĐQT, Ban TGD Công ty;
- Lưu BKS, TCKT, VT.

TM BAN KIỂM SOÁT
TRƯỞNG BAN



Khúc Thị Thanh Trâm

Số: 66/TTr-HĐQT-PVR

Hà Nội, ngày 18 tháng 03 năm 2026

TỜ TRÌNH

*V/v: Kế hoạch sản xuất kinh doanh và dự kiến doanh thu năm 2026
Công ty cổ phần đầu tư PVR Hà Nội*

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026

Căn cứ Điều lệ Tổ chức và Hoạt động Công ty cổ phần đầu tư PVR Hà Nội (Công ty PVR);

Căn cứ Tờ trình số 41/TTr-PVR ngày 09/03/2026 của Tổng giám đốc Công ty về kế hoạch sản xuất kinh doanh và dự kiến doanh thu năm 2026 Công ty PVR;

Căn cứ Biên bản họp HĐQT Công ty số 50/BB-HĐQT-PVR ngày 16/03/2026.

Căn cứ 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. 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 giai đoạn khó khăn mà Công ty đang gặp phải. Công ty đã gặp nhiều vấn đề về tài chính như nợ các nhà thầu, nợ chi trả cổ tức và không có tổ chức tín dụng nào hợp tác cho vay dẫn đến Công ty bị khiếu kiện quá nhiều và nợ phải trả lại tăng lên. Hội đồng quản trị kính trình Đại hội đồng cổ đông Công ty PVR xem xét kế hoạch SXKD và dự kiến doanh thu năm 2026 với các nội dung như sau:

1. Phương án thực hiện đối với dự án bất động sản 2026:

- Dự án CT10-11 Văn Phú:

Tiếp tục tạm dừng thi công Dự án CT10-11 Văn Phú đến hết năm 2026 nếu chưa tìm được phương án để triển khai; Dự án chỉ triển khai thi công trở lại khi: tìm được đối tác, phê duyệt được PCCC, các hồ sơ pháp lý khác liên quan đến Dự án đúng quy định của pháp luật và tìm kiếm được nguồn vốn, các đối tác có tiềm lực tài chính để hợp tác kinh doanh xây dựng Dự án hoặc khi khách hàng tiếp tục nộp tiền. Nếu HĐQT tìm được đối tác có đầy đủ năng lực tài chính để hợp tác liên doanh hay chuyển nhượng Dự án thì ĐHĐCĐ cho chuyển nhượng Dự án theo tờ trình ĐH năm 2025 để tránh bị phạt hoặc bị thu hồi theo quy định.

2. Công ty 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.

3. Doanh thu, lợi nhuận dự kiến năm 2026:

- Doanh thu: 0 đồng
- Lợi nhuận: (2,6) tỷ đồng

Trên đây là nội dung Tờ trình kế hoạch sản xuất kinh doanh và dự kiến doanh thu năm 2026 Công ty PVR. Hội đồng quản trị kính trình ĐHĐCĐ thường niên năm 2026 thông qua toàn bộ nội dung Tờ trình và quyết định cho thực hiện.

Trân trọng cảm ơn!

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu HĐQT, HSDH, VT.

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH



BÙI VĂN PHÚ

Số: 67/TTr-HĐQT-PVR

Hà Nội, ngày 18 tháng 03 năm 2026

TỜ TRÌNH

V/v: Phương án đối với Dự án CT10-11 Văn Phú, Hà Đông, Hà Nội

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026

Căn cứ Điều lệ Tổ chức và Hoạt động của Công ty cổ phần đầu tư PVR Hà Nội;

Căn cứ Tờ trình của Chủ tịch HĐQT Công ty số 42/TTr-PVR ngày 09/03/2026;

Căn cứ Biên bản họp HĐQT Công ty số 50/BB-HĐQT-PVR ngày 16/03/2026.

Dự án CT10-11 Văn Phú vẫn dừng thi công, Công ty đang tập trung giải quyết các vướng mắc của Dự án và do khách hàng không hợp tác, kiên quyết không nộp tiền hoặc có nguyện vọng xin rút vốn và thanh lý Hợp đồng, phạt vi phạm Hợp đồng do Dự án đã quá chậm tiến độ dẫn đến Dự án không thể thi công được và Dự án có nguy cơ bị thu hồi theo quy định. Vì vậy, Hội đồng quản trị kính trình ĐHĐCĐ thường niên năm 2026 hai phương án xử lý như sau:

1. Chuyển nhượng toàn bộ Dự án CT10-11 Văn Phú, Hà Đông, Hà Nội với mức giá tối thiểu là 30 tỷ đồng và tối đa 50 tỷ đồng.
2. Tìm kiếm đối tác có đủ năng lực tài chính để hợp tác đầu tư thực hiện dự án theo quy định và Công ty chỉ thu về tối thiểu là 30 tỷ đồng và tối đa là 50 tỷ đồng.

Hội đồng quản trị kính trình ĐHĐCĐ thường niên năm 2026 xem xét, thông qua nội dung Tờ trình và quyết định cho thực hiện.

Trân trọng cảm ơn!

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu VT, HĐQT.

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ



BUI VĂN PHÚ

Số: 68/TTr-HĐQT-PVR

Hà Nội, ngày 18 tháng 03 năm 2026

TỜ TRÌNH

*V/v: Thông qua chi phí thù lao HĐQT, BKS Công ty năm 2025,
Dự kiến mức thù lao HĐQT, BKS Công ty năm 2026 và chi phí khác*

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026

Căn cứ Luật doanh nghiệp số 59/2020/QH14 đã được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam khóa XIV, kỳ họp thứ 9 thông qua ngày 17/06/2020;

Căn cứ Điều lệ Tổ chức và Hoạt động Công ty cổ phần đầu tư PVR Hà Nội (Công ty PVR);

Căn cứ Nghị Quyết số 82/NQ-ĐHĐCĐ-PVR ngày 23/04/2025 của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 Công ty PVR;

Căn cứ Tờ trình số 43/TTr-PVR ngày 09/03/2026 của Chủ tịch HĐQT Công ty về thông qua chi phí thù lao HĐQT, BKS năm 2025, Dự kiến mức thù lao HĐQT, BKS năm 2026 và chi phí khác;

Căn cứ Biên bản họp HĐQT Công ty số 50/BB-HĐQT-PVR ngày 16/03/2026.

Hội đồng quản trị xin báo cáo Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026 chi phí thù lao của HĐQT, BKS Công ty PVR năm 2025, dự kiến mức thù lao của HĐQT và BKS năm 2026 và chi phí khác như sau:

- 1. Thù lao của Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát năm 2025:** Không chi trả thù lao.
- 2. Dự kiến mức thù lao Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát năm 2026:**

STT	Chi tiết	Số người	Mức thù lao trung bình tháng (VNĐ/người/tháng)	Tổng cộng năm 2026 (VNĐ)
I	Hội đồng quản trị			60.000.000
1	Chủ tịch HĐQT	01	2.000.000	24.000.000
2	TV HĐQT	02	1.500.000	36.000.000
II	Ban kiểm soát			42.000.000
1	Trưởng ban	01	1.500.000	18.000.000
2	TV chuyên trách	02	1.000.000	24.000.000
	Tổng cộng			102.000.000

3. Chi phí khác:

Đơn vị tính: VNĐ

STT	Nội dung	Dự kiến năm 2026
1	Chi phí quản lý	300.000.000
2	Chi phí lương (chưa bao gồm mức lương và thù lao dự kiến của HĐQT và BKS năm 2026)	200.000.000
3	Chi phí tổ chức ĐHĐCĐ và chi phí khác	500.000.000
	Tổng cộng	1.000.000.000

Trên đây là Tờ trình thông qua chi phí thù lao HĐQT, BKS năm 2025; phê duyệt kế hoạch mức thù lao HĐQT, BKS năm 2026 và chi phí khác. HĐQT kính trình ĐHĐCĐ thường niên năm 2026 xem xét, phê duyệt thông qua và cho thực hiện.

Trân trọng cảm ơn!

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu HĐQT, HSDH, VT.

TM HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH

BUI VĂN PHÚ



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ
PVR HÀ NỘI

Số: 69/TTr-HĐQT-PVR

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

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

Hà Nội, ngày 18 tháng 03 năm 2026

TỜ TRÌNH

V/v: Thực hiện tiếp các nội dung của Nghị quyết ĐHĐCĐ của những năm trước

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026

Căn cứ Luật doanh nghiệp số 59/2020/QH14 đã được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam khóa XIV, kỳ họp thứ 9 thông qua ngày 17/06/2020;

Căn cứ Điều lệ Tổ chức và Hoạt động của Công ty cổ phần đầu tư PVR Hà Nội;

Căn cứ Nghị quyết ĐHĐCĐ năm 2025 Công ty cổ phần đầu tư PVR Hà Nội số 82/NQ-ĐHĐCĐ-PVR ngày 23/04/2025 và Nghị quyết ĐHĐCĐ của những năm trước;

Căn cứ Tờ trình số 44/TTr-PVR ngày 09/03/2026 của Chủ tịch HĐQT Công ty về việc thực hiện tiếp các nội dung của Nghị quyết ĐHĐCĐ của những năm trước;

Căn cứ Biên bản họp của HĐQT Công ty số 50/BB-HĐQT-MHDBV ngày 16/03/2026;

Căn cứ các nội dung Nghị quyết ĐHĐCĐ đã được ĐHĐCĐ thường niên các năm thông qua và cho thực hiện nhưng HĐQT và BGĐ Công ty mới thực hiện được một số nội dung của Nghị quyết mà ĐHĐCĐ thông qua và cho thực hiện, vẫn còn một số nội dung chưa thực hiện được do nhiều yếu tố khách quan.

Vì vậy, HĐQT kính trình ĐHĐCĐ Công ty cho chuyển tiếp toàn bộ những nội dung của các Nghị quyết ĐHĐCĐ đã thông qua và cho thực hiện nhưng HĐQT chưa thực hiện được sang năm 2026 để tiếp tục thực hiện.

Trên đây là nội dung Tờ trình “Thực hiện tiếp các nội dung của Nghị quyết ĐHĐCĐ của những năm trước”. Hội đồng quản trị kính trình Đại hội đồng cổ đông Công ty xem xét, thông qua nội dung Tờ trình và quyết định cho thực hiện.

Trân trọng!

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu HĐQT, HSDH, VT.

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH HĐQT



BUI VĂN PHÚ

Số: 70/TTr-HĐQT-PVR

Hà Nội, ngày 18 tháng 03 năm 2026

TỜ TRÌNH

Về việc: Thông qua BCTC đã được kiểm toán năm 2025

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026

Căn cứ Luật doanh nghiệp số 59/2020/QH14 đã được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam khóa XIV, kỳ họp thứ 9 thông qua ngày 17/06/2020;

Căn cứ Điều lệ Tổ chức và Hoạt động Công ty cổ phần đầu tư PVR Hà Nội;

Căn cứ Nghị Quyết số 82/NQ-ĐHĐCĐ-PVR ngày 23/04/2025 của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 Công ty PVR;

Căn cứ Báo cáo tài chính năm 2025 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Hãng kiểm toán AASC;

Căn cứ Tờ trình số 45/TTr-PVR ngày 11/03/2026 của Tổng giám đốc Công ty về việc Thông qua BCTC đã được kiểm toán năm 2025.

Căn cứ Biên bản họp HĐQT Công ty số 50/BB-HĐQT-PVR ngày 16/03/2026.

Hội đồng quản trị Công ty PVR trình Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026 thông qua các nội dung sau:

Báo cáo tài chính năm 2025 đã được Công ty PVR công bố thông tin theo quy định, đồng thời đăng tải trên Website của Công ty (www.pvr.vn) bao gồm:

- Báo cáo của Tổng giám đốc;
- Báo cáo của Kiểm toán viên;
- Bảng cân đối kế toán tại ngày 31/12/2025;
- Báo cáo Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2025;
- Báo cáo lưu chuyển tiền tệ;
- Thuyết minh Báo cáo tài chính;

Trong đó một số chỉ tiêu cơ bản trong báo cáo tài chính đã được kiểm toán như sau:

Stt	Chỉ tiêu	Đơn vị tính	Năm 2025
1	Tổng tài sản	Triệu đồng	976.219
2	Doanh thu thuần	Triệu đồng	0
3	Lợi nhuận trước thuế	Triệu đồng	(1.472)
4	Lợi nhuận sau thuế	Triệu đồng	(1.472)

Trên đây là nội dung Tờ trình thông qua BCTC đã được kiểm toán năm 2025 của Công ty PVR. Hội đồng quản trị trình Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026 xem xét, thông qua.

Trân trọng cảm ơn!

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu VT, TCKH.

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

CHỦ TỊCH



BUI VĂN PHÚ

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 Điền

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 kể đến ngày 01/01/2025 và 31/12/2025 đều là 24,92 tỷ VND, trong đó lãi vay lũy kể 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 VND	01/01/2025 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 Diên

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		(1.472.268.355)	(1.838.559.047)
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 Diễn

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	126.530.778	93.430.404

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 Diễn

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 ngưng 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>

4. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

31/12/2025

01/01/2025

	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Đầu tư vào Công ty liên doanh, liên kết	21.350.000.000	-	(5.941.872.495)	21.350.000.000	-	(5.941.872.495)
- Công ty Cổ phần Đầu tư Xây lắp Dầu khí Việt Nam	21.350.000.000	-	(5.941.872.495)	21.350.000.000	-	(5.941.872.495)
(i)						
Đầu tư vào đơn vị khác	210.082.444.751	-	(5.000.000.000)	210.082.444.751	-	(5.000.000.000)
- Công ty Cổ phần Khách sạn Dầu khí Lam Kinh (ii)	5.000.000.000	-	(5.000.000.000)	5.000.000.000	-	(5.000.000.000)
- 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	-	(10.941.872.495)

(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				
+ <i>Phải thu khách hàng</i>	92.300.000	-	92.300.000	-
Công ty Cổ phần Thiết kế Heerim - PVC	92.300.000	-	92.300.000	-
+ <i>Trả trước cho người bán</i>	22.324.840.738	22.324.840.738	22.324.840.738	22.324.840.738
Trung tâm Giao dịch Đất đai và Phát 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
+ <i>Phải thu khác</i>	14.071.012.775	685.072.775	14.071.012.775	685.072.775
Công ty TNHH Kinh doanh nhà Vĩnh Hưng	3.485.940.000	-	3.485.940.000	-
Ông Phạm Quốc Anh	9.900.000.000	-	9.900.000.000	-
Phải thu Công ty Cổ phần Đầu tư NNP	652.565.191	652.565.191	652.565.191	652.565.191
Các đối tượng khác	32.507.584	32.507.584	32.507.584	32.507.584
	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	-
Dự án chung cư CT10-11 Văn Phú, Hà Đông	692.852.566.646	-	692.821.280.246	-
	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 CỐ 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	<u>1.554.894.000</u>	<u>761.362.677</u>	<u>2.316.256.677</u>
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	<u>1.554.894.000</u>	<u>761.362.677</u>	<u>2.316.256.677</u>
Giá trị còn lại			
Tại ngày đầu năm	-	-	-
Tại ngày cuối năm	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

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

12. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

Tài sản cố định vô hình của Công ty tại thời điểm 31/12/2025 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
	<u>7.336.844.946</u>	<u>7.336.844.946</u>

14. CÁC KHOẢN VAY

	01/01/2025		Trong kỳ		31/12/2025	
	Số có khả năng				Số có khả năng	
	Giá trị	trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	trả nợ
	VND	VND	VND	VND	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 Thủy	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 bảo đảm	31/12/2025	01/01/2025
						VND	VND
Bên liên quan Ông Bùi Văn Phú	VND	12 tháng	Theo từng giấy nhận nợ	Duy trì hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty	Tín chấp	195.000.000	195.000.000
						195.000.000	195.000.000
						195.000.000	195.000.000

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:

Bên liên quan	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	3010/HĐ/2018/P	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	VND	VND
	14.582.602.703					14.438.349.243	
	144.657.745					144.657.745	
Bà Bùi Thị Thu Thủy	2201/HĐ/2019/P	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
	PL/2022/PVR						
	ngày 15/01/2022						

	Loại		Thời hạn vay	Lãi suất năm	Mục đích vay	Hình thức	
	Hợp đồng vay	tiền				bảo đảm	
Bà Bùi Thị Thu Thủy	1802/HĐ/2019/P	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 Vì tại xã Suối Hai, thành phố Hà Nội	Tín chấp	01/01/2025
	VR ngày 18/02/2019						2.340.000.000
	1502/PL/2022/PVR						2.340.000.000
	ngày 15/02/2022						2.340.000.000
Bà Bùi Thị Thu Thủy	0503/HĐ/2019/P	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 Vì tại xã Suối Hai, thành phố Hà Nội	Tín chấp	4.000.000.000
	VR ngày 05/03/2019;						4.000.000.000
	0503/PL/2022						4.000.000.000
	ngày 05/03/2022						4.000.000.000
Bà Bùi Thị Thu Thủy	1507/HĐ/2019/P	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 Vì tại xã Suối Hai, thành phố Hà Nội	Tín chấp	2.340.000.000
	VR ngày 15/07/2019;						2.340.000.000
	3003/PL/2022/P						2.340.000.000
	VR ngày 30/03/2022						2.340.000.000
Bà Bùi Thị Thu Thủy	2510/HĐ/2019/P	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
	VR ngày 25/10/2019;2510						1.000.000.000
	/PL/2022/PVR						1.000.000.000
	ngày 30/03/2022						1.000.000.000
Bà Bùi Thị Thu Thủy	01/HĐ/2020/PV	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
	R ngày 10/02/2020;						1.750.000.000
	1003/PL/2023/P						1.750.000.000
	VR ngày 10/02/2023						1.750.000.000

Công ty Cổ phần Đầu tư PVR Hà Nội

Tầng 2, Toà nhà MHD Trung Vãn, 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

Hợp đồng vay	Loại tiền	Thời hạn vay	Lãi suất năm	Mục đích vay	Hình thức	
					bảo đảm	01/01/2025
Bà Bùi Thị Thu Thủy	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	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	VND	36 tháng	Theo khế ước nhận nợ	Duy trì hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty	Tín chấp	144.253.460
						-

Khoản đến hạn trả trong vòng 12 tháng

-

Khoản đến hạn trả sau 12 tháng

14.582.602.703

c) Các khoản vay với các bên liên quan

Mối quan hệ	31/12/2025		01/01/2025	
	Gốc	Lãi phải trả	Gốc	Lãi phải trả
	VND	VND	VND	VND
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

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

17. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

- Thuế thu nhập doanh nghiệp
- Thuế nhà đất, tiền thuế đất

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
-	1.077.699.583	-	-	-	1.077.699.583
-	-	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 (PVCI)	18.000.000.000	18.000.000.000
- Phải trả Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Bình An về việc kế thừa nghĩa vụ khi chuyển nhượng cổ phần với Công ty Cổ phần Khách sạn và Dịch vụ Đại Dương (ii)	105.872.468.579	105.872.468.579
- Phải trả Công ty Cổ phần Tập đoàn Việt Long góp vốn Dự án chung cư CT10 -11 Văn Phú Hà Đông (iii)	13.509.761.500	13.509.761.500
- Phải trả Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây lắp Dầu khí Sài Gòn góp vốn Dự án chung cư CT10 -11 Văn Phú Hà Đông (iv)	27.300.000.000	27.300.000.000
<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	Tỷ lệ	Đầu năm	Tỷ lệ
	VND	%	VND	%
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	Năm 2024
	VND	VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
- Vốn góp đầu năm	531.009.130.000	531.009.130.000
- Vốn góp cuối năm	531.009.130.000	531.009.130.000

d) Cổ phiếu

	31/12/2025	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	01/01/2025
	VND	VND
- Quỹ đầu tư phát triển	10.687.396.552	10.687.396.552
- Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	4.378.477.974	4.378.477.974
	15.065.874.526	15.065.874.526

21. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Năm 2025 VND	Năm 2024 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 VND	Năm 2024 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 VND	Năm 2024 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
Tại ngày 31/12/2025	VND	VND	VND	VND
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
Tại ngày 31/12/2025	VND	VND	VND	VND
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 13/02/2023.
- + 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 Diên

Số: 71/TTr-BKS-PVR

Hà Nội, ngày 18 tháng 03 năm 2026

TỜ TRÌNH

V/v: Lựa chọn đơn vị kiểm toán BCTC năm 2026

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026

Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 đã được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam khóa XIV, kỳ họp thứ 9 thông qua ngày 17 tháng 06 năm 2020;

Căn cứ Nghị định 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 của Chính phủ;

Căn cứ Điều lệ Tổ chức và Hoạt động Công ty cổ phần đầu tư PVR Hà Nội;

Ban kiểm soát Công ty kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét, thông qua việc lựa chọn đơn vị kiểm toán thực hiện kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2026 của Công ty PVR như sau:

1. Tiêu chí lựa chọn Công ty kiểm toán như sau:
 - Đơn vị kiểm toán được Bộ tài chính, Ủy ban chứng khoán Nhà nước chấp nhận kiểm toán cho các tổ chức phát hành, tổ chức niêm yết.
 - Là một trong những Công ty kiểm toán có uy tín về chất lượng kiểm toán; có nhiều kinh nghiệm kiểm toán các BCTC trong lĩnh vực đầu tư xây dựng, tài chính, kinh doanh bất động sản,...
 - Có đội ngũ kiểm toán viên giàu kinh nghiệm và trình độ.
 - Công ty có uy tín trên thị trường kiểm toán.
 - Đáp ứng được các yêu cầu về thời gian, tiến độ của Công ty.
 - Chi phí, giá cả hợp lý vẫn đảm bảo chất lượng kiểm toán.
2. Đề xuất:

Căn cứ các tiêu chí trên, Ban kiểm soát kính trình Đại hội đồng cổ đông thông qua danh sách các Công ty kiểm toán thực hiện kiểm toán BCTC năm 2026 của Công ty PVR như sau:

- Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam (E&Y)
- Công ty TNHH Hãng kiểm toán AASC (AASC)
- Công ty Kiểm toán CPA Việt Nam (CPA Việt Nam)

Kính đề nghị Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026 ủy quyền cho Hội đồng quản trị quyết định lựa chọn một trong ba Công ty kiểm toán nêu trên để thực hiện kiểm toán BCTC năm 2026 của Công ty và giao cho Tổng giám đốc Công ty ký Hợp đồng dịch vụ kiểm toán.

Kính trình Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026 xem xét, thông qua và quyết định cho thực hiện.

Trân trọng!

Nơi nhận:

- Như trên;
- HĐQT
- Lưu BKS, VT.

**THI BAN KIỂM SOÁT
TRƯỞNG BAN**



KHUC THỊ THANH TRÂM