

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PVR HÀ NỘI
PVR HANOI INVESTMENT JOINT STOCK
COMPANY

Số: 57 /PVR- TCKT

No: 57 /PVR-TCKT

V/v: Giải trình ý kiến từ chối đưa ra kết luận của
kiểm toán viên; Báo cáo tài chính năm 2025 đã được
soát xét

Re: *Explanation for the Auditor's Disclaimer of
Opinion; Reviewed Interim Financial Statements of
2025*

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
SOCIALIST REPUBLIC OF VIETNAM

Độc lập - Tự do - Hạnh Phúc
Independence – Freedom – Happiness

Hà Nội, ngày 18 tháng 03 năm 2026
Hanoi, day 18 month 03 year 2026

Kính gửi / To:

- Ủy ban Chứng khoán Nhà nước
- *State Securities Commission of Vietnam*
- Sở giao dịch Chứng khoán Hà Nội
- *Hanoi Stock Exchange*

Công ty Cổ phần đầu tư PVR Hà Nội (PVR) xin gửi lời chào trân trọng và cảm ơn sự
giúp đỡ của Quý cơ quan với Công ty chúng tôi trong thời gian vừa qua.

*PVR Hanoi Investment Joint Stock Company (PVR) would like to extend our
respectful greetings and sincere thanks to your esteemed agency for the support extended to
our Company over the past period.*

Căn cứ Thông tư 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ Tài chính về việc hướng
dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán;

*Pursuant to Circular No.96/2020/TT-BTC dated 16/11/2020 of the Ministry of
Finance providing guidance on information disclosure in the securities market;*

Theo Báo cáo kiểm toán độc lập số 110326.007/BCTC.KT7 của Công ty TNHH
Hãng kiểm toán AASC ngày 11 tháng 03 năm 2026, ý kiến từ chối của Công ty kiểm toán
trong Báo cáo Tài chính của PVR tại thời điểm 31/12/2025 liên quan đến các vấn đề sau:

*According to Independent Audit Report No. 110326.007/BCTC.KT7 issued by AASC
Auditing Firm Company Limited on March 11, 2026, the disclaimer of opinion expressed by
the auditing firm in PVR's Financial Statements as of December 31, 2025 is related to the
following problems:*

1. Tại thuyết minh số 10 bản Thuyết minh Báo cáo tài chính, Công ty đang theo dõi
chi phí đầu tư xây dựng cơ bản dở dang vào Dự án Khu du lịch quốc tế cao cấp Tản Viên lũy
kế đến ngày 01/01/2025 và 31/12/2025 đều là 24,92 tỷ VND, trong đó lãi vay lũy kế đến
31/12/2025 là 7,34 tỷ VND. Đồng thời, theo như trình bày tại thuyết minh số 10, Công ty
cũng đang gặp rủi ro về việc bị thu hồi dự án. Chúng tôi chưa thu thập được đầy đủ hồ sơ,
bằng chứng về tính chính xác của khoản chi phí đầu tư cũng như tính chắc chắn về hiệu quả
đầu tư, định hướng triển khai cụ thể của Công ty nên không thể đánh giá được giá trị đã đầu
tư của Dự án và khả năng xảy ra tổn thất đối với chi phí đầu tư của Dự án này, cũng như
đánh giá việc có cần thiết phải điều chỉnh phần chi phí lãi vay mà Công ty đã vốn hóa vào
Dự án hay không.

At Note 10 of the Notes to the Financial Statements, the Company is recording construction in progress costs related to the Tan Vien International High-end Tourism Project, with the accumulated balance as of January 1, 2025 and December 31, 2025 both amounting to VND 24.92 billion, of which the accumulated borrowing costs as of December 31, 2025 amount to VND 7.34 billion. Additionally, as disclosed in Note 10, the Company is also exposed to the risk of project revocation. We have not been able to obtain sufficient documentation and appropriate audit evidence regarding the accuracy of the investment costs, as well as the certainty of the investment efficiency and the Company's specific implementation plan. Therefore, we are unable to assess the value of the investment made in the Project and the possibility of impairment of the investment costs of this Project, as well as to determine whether it is necessary to adjust the borrowing costs that the Company has capitalized to the Project.

2. 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.

As of January 1, 2025 and December 31, 2025, we were unable to obtain sufficient documentation to conclude on the carrying value of the construction in progress related to the CT10–11 Van Phu Project. In addition, the Company has not assessed the investment efficiency and recoverable value of the CT10–11 Van Phu Project, which is currently under construction and delayed in progress. The value of construction in progress for this project as of January 1, 2025 and December 31, 2025 amounted to VND 692.82 billion and VND 692.85 billion, respectively. The selling expenses related to this project are being recorded under Prepaid Expenses, with balances of VND 7.34 billion as of January 1, 2025 and December 31, 2025.

3. 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:

<i>Khoản mục</i>	<i>01/01/2025</i>	<i>31/12/2025</i>
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

The Company's financial investments, receivables, and payables as of January 1, 2025 and December 31, 2025 have not been fully reconciled and confirmed. Therefore, we are unable to assess the existence, accuracy, and completeness of these balances, and whether any adjustments to the figures below may be necessary:

<i>Item</i>	<i>01/01/2025</i>	<i>31/12/2025</i>
Financial investments	231,43 tỷ VND	231,43 tỷ VND
Receivables	36,46 tỷ VND	36,46 tỷ VND
Payables	505,42 tỷ VND	505,59 tỷ VND

4. 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.

The Company has not fully declared and made provisional payments of corporate income tax on the deposits received from customers for the Van Phu Project in accordance with the prevailing tax regulations.

5. 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.

For financial investments in Petrovietnam Construction Joint Stock Company (amounting to VND 21.35 billion) and Lam Kinh Petroleum Hotel Joint Stock Company (amounting to VND 5 billion), the Company has obtained the Financial Statements as of December 31, 2024 and has made a 100% provision for impairment of the investment in Lam Kinh Petroleum Hotel Joint Stock Company. However, the Company has not obtained the Financial Statements as of December 31, 2025 to serve as a basis for reviewing and adjusting the provision for impairment of these investments.

6. 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.

The Company has not considered recognizing a provision for impairment of the long-term financial investment in Binh An Investment Development Joint Stock Company (Binh An) as of January 1, 2025 and December 31, 2025, amounting to VND 205.08 billion. We are also unable to assess the validity of the share transfer agreement at Binh An dated June 30, 2011 between OCH Hotel and Services Joint Stock Company (OCH) and PVR Hanoi Investment Joint Stock Company, nor determine whether the founding shareholders and ordinary shareholders of Binh An have fully contributed their charter capital.

7. 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.

As of December 31, 2025, the Company is provisionally determining the value of its securities investments and investments in other entities related to companies with stock codes EFI, PXL, and PV2 at their fair value as of April 10, 2023, amounting to VND 5.2 billion, and offsetting this amount against dividend payables to Ocean Bank Limited

Liability One Member Commercial Bank. However, the two parties have not yet clarified the related obligations. Therefore, we have not been able to obtain sufficient appropriate audit evidence to assess whether the basis for this provisional valuation is accurate.

Công ty PVR xin đưa ra giải trình liên quan đến ý kiến từ chối đưa ra ý kiến của công ty kiểm toán như sau:

PVR would like to provide an explanation regarding the disclaimer of opinion issued by the audit firm as follows:

1. Hiện tại Công ty không còn nguồn kinh phí để tiếp tục thực hiện dự án, theo chủ trương của Hội đồng cổ đông, Công ty đang thực hiện tìm kiếm đối tác để tiến hành chuyển nhượng dự án. Đối với Dự án Khu du lịch quốc tế cao cấp Tân Viên đã có văn bản của Sở Kế hoạch & Đầu tư Thành phố Hà Nội về việc chấm dứt hoạt động của Dự án và thu hồi Giấy chứng nhận đầu tư. Đồng thời, trong năm Công ty không thực hiện được hoạt động kinh doanh nào mang lại doanh thu. Những vấn đề trên cho thấy sự tồn tại của yếu tố không chắc chắn trọng yếu có thể dẫn đến nghi ngờ đáng kể về khả năng hoạt động liên tục của Công ty. Hiện nay, Công ty vẫn tập trung nguồn lực để thực hiện các Dự án của mình và cũng đang tìm kiếm các đối tác để chuyển nhượng các Dự án với giá phù hợp. Đồng thời, Công ty đang thực hiện tái cơ cấu và thực hiện tìm kiếm đối tác chuyển nhượng khoản đầu tư, thực hiện đẩy mạnh thoái vốn đã góp tại các đơn vị để thu hồi vốn.

Currently, the Company no longer has sufficient financial resources to continue implementing the projects. In accordance with the resolution of the General Meeting of Shareholders, the Company is seeking partners to transfer the projects. For the Tan Vien International High-end Tourism Project, the Hanoi Department of Planning and Investment has issued a document regarding the termination of the Project's operation and the revocation of its Investment Certificate. In addition, during the year, the Company did not carry out any business activities that generated revenue. These matters indicate the existence of material uncertainties that may cast significant doubt on the Company's ability to continue as a going concern. At present, the Company is still focusing its resources on implementing its projects and is also seeking partners to transfer the projects at appropriate prices. At the same time, the Company is carrying out restructuring and seeking partners to transfer its investments, while accelerating the divestment of capital contributed to other entities in order to recover funds.

2. Đối với dự án chung cư CT10 - 11 Văn Phú Hà Đông, trong quá trình thi công xây dựng do khách hàng không tiếp tục đóng tiền và góp vốn, Công ty chưa tìm được nguồn kinh phí thực hiện Dự án, đồng thời Hồ sơ phòng cháy chữa cháy không đảm bảo theo quy định nên Công ty đang lập hồ sơ xin điều chỉnh hạng mục phòng cháy chữa cháy, dẫn đến Dự án sẽ phải dừng thi công cho tới khi hồ sơ phòng cháy chữa cháy được phê duyệt và tìm được nguồn vốn. Dự kiến thời gian thực hiện Dự án kéo dài và sẽ có nhiều thay đổi do biến động của thị trường. Cùng với đó, Công ty gặp rủi ro trong việc bị phạt do vi phạm tiến độ bàn giao nhưng đồng thời Công ty cũng phát sinh khoản phạt ngược lại người mua do người mua đã dừng thanh toán, dẫn đến chậm tiến độ thanh toán trên hợp đồng. Theo đánh giá của ban kiểm soát Công ty, 2 khoản phạt này đủ để bù trừ cho nhau dẫn đến việc nghĩa vụ phải trả của công ty sẽ nhỏ hơn nghĩa vụ phải thu. Do những nguyên nhân nêu trên, đến thời điểm

hiện tại chúng tôi chưa thể xác định được hiệu quả cũng như giá trị thu hồi của dự án. Do vậy, việc trích lập dự phòng giảm giá giá trị sản xuất kinh doanh dở dang của dự án sẽ được chúng tôi xem xét trích lập ngay khi có cơ sở chắc chắn.

For the CT10-11 Van Phu Ha Dong Apartment Project, during the construction process, customers stopped making payments and capital contributions, and the Company has not been able to secure sufficient funding to continue the Project. In addition, the fire prevention and fighting (PCCC) documentation does not comply with current regulations. Therefore, the Company is preparing documentation to request adjustments to the fire prevention and fighting items, resulting in the Project being suspended until the PCCC documentation is approved and a funding source is secured. The Project implementation timeline is expected to be extended and may undergo various changes due to market fluctuations. At the same time, the Company faces the risk of penalties for delays in project handover. However, the Company has also incurred penalty claims against buyers because they stopped making payments, leading to delays in contractual payment schedules. According to the assessment of the Company's Supervisory Board, these two penalty amounts are expected to offset each other, resulting in the Company's payable obligations being lower than its receivable obligations. Due to the reasons mentioned above, as of now, we are unable to determine the Project's efficiency as well as its recoverable value. Therefore, the recognition of a provision for impairment of the Project's construction in progress will be considered once sufficient and reliable evidence becomes available.

3. Đối với khoản công nợ phải thu và công nợ phải trả, các khoản đầu tư tài chính đã được chúng tôi tích cực gửi công văn và thư xác nhận cho khách hàng, nhà cung cấp, nhà đầu tư. Tuy nhiên do thời gian lập báo cáo sớm nên nhiều khoản công nợ chúng tôi chưa nhận được thư xác nhận đầy đủ, chúng tôi sẽ sớm bổ sung và cung cấp cấp cho kiểm toán viên, đồng thời chúng tôi cam kết việc ghi nhận các khoản công nợ phải thu, phải trả và các khoản đầu tư tài chính chưa có đối chiếu là đúng.

We have actively sent official letters and confirmation requests to customers, suppliers, and investors regarding receivables, payables, and financial investments. However, due to the early preparation of the financial report, we have not yet received full confirmation for some balances. We will promptly supplement and provide these confirmations to the auditors. At the same time, we affirm that the recognition of receivables, payables, and financial investments that have not yet been reconciled is accurate.

4. Đối với khoản công nợ được chúng tôi theo dõi trên khoản mục “Phải trả ngắn hạn khác” liên quan đến Dự án Văn Phú, theo các hợp đồng ký kết với khách hàng thì đây là các khoản tiền nhận góp vốn theo tiến độ dự án. Khoản tiền này sẽ được chuyển thành khoản trả trước của người mua khi khách hàng đồng ý ký kết hợp đồng mua bán với Công ty (trích điểm 1.4 trong điều 1 – Nội dung hợp đồng của các hợp đồng góp vốn). Tuy nhiên, do hiện nay dự án đang bị chậm tiến độ nên một số khách hàng đang có kiến nghị thu hồi lại khoản vốn góp này. Do vậy, chúng tôi chưa thực hiện xác định nghĩa vụ thuế Thu nhập Doanh nghiệp phải nộp đối với toàn bộ số tiền khách hàng thực hiện góp vốn cho Dự án Văn Phú. Theo chúng tôi, việc chưa thực hiện xác định nghĩa vụ thuế liên quan là phù hợp với các quy định của hợp đồng đã ký kết và phù hợp với quy định của pháp luật.

The amounts recorded under “Other Short-term Payables” related to the Van Phu Project, according to the contracts signed with the customers, these amounts are capital contributions received from customers according to the project’s progress. These amounts will be reclassified as advances from buyers once customers agree to sign purchase agreements with the Company (as stated in Clause 1.4, Article 1 – Contract Terms of the capital contribution agreements). However, due to project delays, some customers have requested refunds of their contributed capital. As a result, we have not yet determined the Corporate Income Tax obligations for the total capital contributions received for the Van Phu Project. In our view, this approach aligns with the signed contracts and complies with applicable legal regulations

5. Do tại thời điểm 31/12/2025, chúng tôi mới chỉ thu thập được Báo cáo tài chính năm 2021 của đơn vị nhận vốn góp Công ty Cổ phần Xây lắp Dầu khí Việt Nam và Báo cáo tài chính năm 2024 của đơn vị nhận vốn góp Công ty Cổ phần Khách sạn Dầu khí Lam Kinh nên chúng tôi trích lập dự phòng giảm giá các khoản đầu tư tài chính này trên cơ sở Báo cáo tài chính năm 2021 và Báo cáo tài chính năm 2024. Chúng tôi cam kết và chịu trách nhiệm trích lập Dự phòng đầy đủ khi nhận được báo cáo tài chính của bên nhận đầu tư.

As of December 31, 2025, we have only obtained the 2021 Financial Statements of Petrovietnam Construction Joint Stock Company, the investee entity, and the 2024 Financial Statements of Lam Kinh Petroleum Hotel Joint Stock Company, the investee entity. Therefore, we have recognized provisions for impairment of these financial investments based on the 2021 Financial Statements and the 2024 Financial Statements, respectively. We commit to recognizing and being fully responsible for making additional provisions when the financial statements of the investee entities become available.

6. Khoản công nợ phải trả Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Bình An được chúng tôi ghi nhận theo đúng các nghĩa vụ tài chính được quy định trong hợp đồng chuyển nhượng vốn ngày 30/06/2011 giữa Công ty Cổ phần Khách sạn và Dịch vụ Đại Dương với Công ty Cổ phần Đầu tư PVR Hà Nội và hợp đồng chuyển nhượng vốn số 02/2014 giữa Công ty Cổ phần Đầu tư PVR Hà Nội và Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại và Xây dựng Long Sơn (căn cứ theo quy định tại các hợp đồng chuyển nhượng thì kể từ ngày hoàn thành Công ty Cổ phần Đầu tư PVR Hà Nội phải kế thừa nghĩa vụ trả nợ thay Công ty Đất Việt – là một cổ đông góp vốn vào Công ty Bình An số tiền được thể hiện trong Báo cáo tài chính, tối đa không quá 70,5% vốn điều lệ)

The payable to Binh An Investment Development Joint Stock Company has been recorded in accordance with the financial obligations stipulated in the capital transfer agreement dated June 30, 2011 between Ocean Hospitality and Services Joint Stock Company and PVR Hanoi Investment Joint Stock Company, and the capital transfer agreement No. 02/2014 between PVR Hanoi Investment Joint Stock Company and Long Son Investment, Trading and Construction Joint Stock Company. According to the provisions of these transfer agreements, from the completion date, PVR Hanoi Investment Joint Stock Company is required to assume the debt repayment obligation on behalf of Dat Viet Company—a shareholder contributing capital to Binh An Investment Development Joint Stock Company—for the amount presented in the Financial Statements, with a maximum limit not exceeding 70.5% of the charter capital.

7. Liên quan đến khoản phải trả cổ tức cho Ngân hàng thương mại TNHH MTV Đại Dương, Chi cục thi hành án dân sự quận Thanh Xuân đã ra quyết định số 513/QĐ-CCTHADS thi hành án theo yêu cầu. Ngày 10/04/2023, tài khoản đầu tư của PVR vào các Công ty có mã chứng khoán EFI, PXL, PV2 đã bị phong tỏa, PVR tạm tính giá trị hợp lý của khoản đầu tư theo giá đóng cửa của các mã chứng khoán này trên sàn UPCOM và HNX tại ngày 10/04/2023 số tiền là 5.246.560.000 đồng và cần trừ vào công nợ phải trả Ngân hàng.

Dividend Payable to Ocean Commercial One Member Limited Liability Bank: The Thanh Xuan District Civil Judgment Enforcement Department issued Decision No. 513/QĐ-CCTHADS to enforce the payment of dividends as required. On 10/04/2023, PVR's investment accounts in companies with stock codes EFI, PXL, and PV2 were frozen. PVR estimated the fair value of these investments based on the closing prices of these stocks on the UPCOM and HNX exchanges as of 10/04/2023, amounting to 5,246,560,000 dong and offset this amount against the payable balance to the Bank.

PVR kính mong nhận được sự quan tâm giúp đỡ của Quý cơ quan.

PVR respectfully seeks the attention and support of your esteemed agency.

Trân trọng!

Sincerely!

Nơi nhận/Recipients:

- Như trên / As stated above;
- Lưu VT,TCKH /Archived at Doc Dept, Acc Dept.



Đỗ Duy Diễm



