

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 ngừng hoạt động từ ngày 01 tháng 01 năm 2025 đến ngày 31 tháng 12 năm 2025 theo Giấy xác nhận số 4453337/24 ngày 24 tháng 12 năm 2024 của Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội nên Công ty không thực hiện được hoạt động kinh doanh nào cũng như không mang lại doanh thu trong năm. Từ đầu năm 2023, do không có nguồn kinh phí chi trả lương nên đến nay Công ty chỉ còn 2 cán bộ nhân viên.

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

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

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

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

2.2. Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Chế độ kế toán áp dụng

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

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

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

2.3. Công cụ tài chính

Ghi nhận ban đầu

Tài sản tài chính

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

Nợ phải trả tài chính

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

Giá trị sau ghi nhận ban đầu

Tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính chưa được đánh giá theo giá trị hợp lý tại ngày kết thúc năm tài chính do Thông tư số 210/2009/TT-BTC và các quy định hiện hành yêu cầu trình bày Báo cáo tài chính và thuyết minh thông tin đối với công cụ tài chính nhưng không đưa ra hướng dẫn tương đương cho việc đánh giá và ghi nhận giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính.

2.4. Tiền

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

2.5. Các khoản đầu tư tài chính

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

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

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

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

2.6. Các khoản nợ phải thu

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

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

2.7. Hàng tồn kho

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

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

2.8. Tài sản cố định

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

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

- | | |
|--------------------------|--------|
| - Nhà cửa, vật kiến trúc | 06 năm |
| - Thiết bị văn phòng | 05 năm |
| - Phần mềm quản lý | 06 năm |

2.9. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang bao gồm tài sản cố định đang mua sắm và xây dựng mà chưa hoàn thành tại ngày kết thúc năm tài chính và được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí này bao gồm các chi phí về xây dựng, lắp đặt máy móc thiết bị và các chi phí trực tiếp khác.

2.10. Hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC)

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

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

Công ty thực hiện kế toán cho BCC và có nghĩa vụ thay mặt các bên khác thực hiện nghĩa vụ của BCC với Ngân sách Nhà nước, thực hiện quyết toán thuế và phân bổ lại nghĩa vụ này cho các bên khác theo thỏa thuận từ BCC.

2.11. Chi phí trả trước

Các chi phí đã phát sinh liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều năm tài chính được hạch toán vào chi phí trả trước để phân bổ dần vào kết quả hoạt động kinh doanh trong các năm tài chính sau.

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

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

- Chi phí bán hàng liên quan đến Dự án CT10 - 11 Văn Phú - Hà Đông được kết chuyển vào kết quả sản xuất kinh doanh khi dự án hoàn thành và bàn giao cho khách hàng.

2.12. Các khoản nợ phải trả

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

2.13. Vay

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

2.14. Chi phí đi vay

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

2.15. Chi phí phải trả

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

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

2.16. Vốn chủ sở hữu

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

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

Cổ phiếu quỹ là cổ phiếu do Công ty mua lại trước ngày hiệu lực của Luật chứng khoán 2019 (ngày 01 tháng 01 năm 2021) nhưng chưa bị hủy bỏ và sẽ được tái phát hành trở lại trong khoảng thời gian theo quy định của pháp luật về chứng khoán. Cổ phiếu quỹ mua sau ngày 01 tháng 01 năm 2021 sẽ được hủy bỏ và điều chỉnh giảm vốn chủ sở hữu.

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối phản ánh kết quả kinh doanh (lãi, lỗ) sau thuế thu nhập doanh nghiệp và tình hình phân chia lợi nhuận hoặc xử lý lỗ của Công ty.

Cổ tức phải trả cho các cổ đông được ghi nhận là khoản phải trả trên Bảng Cân đối kế toán của Công ty sau khi có thông báo chia cổ tức của Hội đồng Quản trị Công ty và thông báo ngày chốt quyền nhận cổ tức của Trung tâm Lưu ký chứng khoán Việt Nam.

2.17. Doanh thu

Doanh thu hoạt động tài chính

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

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

2.18. Chi phí tài chính

Các khoản chi phí được ghi nhận vào chi phí tài chính gồm:

- Chi phí đi vay vốn.

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

2.19. Thuế thu nhập doanh nghiệp

a) Chi phí thuế TNDN hiện hành

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

b) Thuế suất thuế TNDN hiện hành

Trong năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025, Công ty được áp dụng mức thuế suất thuế TNDN là 20% đối với các hoạt động sản xuất kinh doanh có thu nhập chịu thuế TNDN.

2.20. Các bên liên quan

Các bên được coi là liên quan nếu bên đó có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định về các chính sách tài chính và hoạt động. Các bên liên quan của Công ty bao gồm:

- Các doanh nghiệp trực tiếp hay gián tiếp qua một hoặc nhiều trung gian, có quyền kiểm soát Công ty hoặc chịu sự kiểm soát của Công ty, hoặc cùng chung sự kiểm soát với Công ty, bao gồm cả công ty mẹ, công ty con và công ty liên kết;
- Các cá nhân trực tiếp hoặc gián tiếp nắm quyền biểu quyết của Công ty mà có ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty, những nhân sự quản lý chủ chốt của Công ty, những thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này;
- Các doanh nghiệp do các cá nhân nêu trên nắm trực tiếp hoặc gián tiếp phần quan trọng quyền biểu quyết hoặc có ảnh hưởng đáng kể tới các doanh nghiệp này.

Trong việc xem xét từng mối quan hệ của các bên liên quan để phục vụ cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính, Công ty chú ý tới bản chất của mối quan hệ hơn là hình thức pháp lý của các quan hệ đó.

2.21. Thông tin bộ phận

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

3. TIỀN

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

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						
- 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						
- Công ty Cổ phần Khách sạn Dầu khí Lam Kinh (ii)	210.082.444.751	-	(5.000.000.000)	210.082.444.751	-	(5.000.000.000)
- Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Bình An (iii)	5.000.000.000	-	(5.000.000.000)	5.000.000.000	-	(5.000.000.000)
	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 CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

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

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

12. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

Tài sản cố định vô hình của Công ty tại thời điểm 31/12/2025 là Giá trị phần mềm và Website Công ty có tổng nguyên giá là 423.000.000 VND đã hết khấu hao. Trong đó, nguyên giá tài sản cố định vô hình cuối năm đã khấu hao hết vẫn còn sử dụng là 423.000.000 VND.

13. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN

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

14. CÁC KHOẢN VAY

	01/01/2025		Trong kỳ		31/12/2025	
	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND	Tăng VND	Giảm VND	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ 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
					Thời hạn vay		VND	VND
Bên liên quan Ông Bùi Văn Phú	01/2022/HĐVT-PVR ngày 18/03/2022	VND	12 tháng	Theo từng giấy nhận nợ	Duy trì hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty	Tín chấp	195.000.000	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:

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 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	Tín chấp
	VR ngày 30/10/2018;					14.582.602.703
	168/PL/2020/					144.657.745
	PVR ngày 31/12/2020					
Bà Bùi Thị Thu Thủy	2201/HĐ/2019/	VND	36 tháng	Theo khế ước nhận nợ	Chi trả các chi phí phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty	Tín chấp
	PVR ngày 21/01/2019;					1.993.670.000
	1501/					
	PL/2022/PVR					
	ngày 15/01/2022					

Công ty Cổ phần Đầu tư PVR Hà Nội

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

Báo cáo tài chính

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

	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	1802/HĐ/2019/P	VND	36 tháng	Theo khế ước	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	2.340.000.000
	VR ngày 18/02/2019						
	1502/PL/2022/PVR						
	ngày 15/02/2022						2.340.000.000
Bà Bùi Thị Thu Thủy	0503/HĐ/2019/P	VND	36 tháng	Theo khế ước	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;						
	0503/PL/2022						
	ngày 05/03/2022						4.000.000.000
Bà Bùi Thị Thu Thủy	1507/HĐ/2019/P	VND	36 tháng	Theo khế ước	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;						
	3003/PL/2022/P						
	VR ngày 30/03/2022						2.340.000.000
Bà Bùi Thị Thu Thủy	2510/HĐ/2019/P	VND	36 tháng	Theo khế ước	Duy trì hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty	Tín chấp	1.000.000.000
	VR ngày 25/10/2019;2510						
	/PL/2022/PVR						
	ngày 30/03/2022						1.000.000.000
Bà Bùi Thị Thu Thủy	01/HĐ/2020/PV	VND	36 tháng	Theo khế ước	Duy trì hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty	Tín chấp	1.750.000.000
	R ngày 10/02/2020;						
	1003/PL/2023/P						
	VR ngày 10/02/2023						1.750.000.000

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	31/12/2025	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	Tin chấp	838.735.098	838.735.098
		VT-PVR ngày 16/05/2022; 01/P L/2023/PVR ngày 15/05/2023					
Bà Bùi Thị Thu Thủy	VND	36 tháng	Theo khế ước nhận nợ	Duy trì hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty	Tin chấp	31.286.400	31.286.400
		19/12/2024					
Bà Bùi Thị Thu Thủy	VND	36 tháng	Theo khế ước nhận nợ	Duy trì hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty	Tin chấp	144.253.460	-
		01/HĐVT-PVR/2025 ngày 01/03/2025					
Khoản đến hạn trả trong vòng 12 tháng						14.582.602.703	14.438.349.243
Khoản đến hạn trả sau 12 tháng						-	-
						14.582.602.703	14.438.349.243

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
- Ông Bùi Văn Phú	Chủ tịch HĐQT	195.000.000	55.563.699	195.000.000	45.410.343
- Bà Bùi Thị Thu Thủy	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

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

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

Quyết toán thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các quy định về thuế đối với nhiều loại giao dịch khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên Báo cáo tài chính có thể bị thay đổi theo quyết định của cơ quan thuế.

18. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Chi phí phải trả ngắn hạn		
- Chi phí lãi vay	8.161.557.494	6.850.274.524
- Chi phí đo vẽ bản đồ theo HĐ 05-2017 ngày 24/12/2017	1.104.927.273	1.104.927.273
- Chi phí phải trả khác	165.364.551	143.764.551
	9.431.849.318	8.098.966.348
Trong đó: Bên liên quan		
- Ông Bùi Văn Phú	55.563.699	45.410.343
- Bà Bùi Thị Thu Thủy	7.443.459.339	6.804.864.181
	7.499.023.038	6.850.274.524

19. PHẢI TRẢ KHÁC NGẮN HẠN

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
a) Chi tiết theo nội dung		
- Kinh phí công đoàn	13.525.856	13.525.856
- Nhận tiền góp vốn vào Dự án chung cư CT10-11 Văn Phú, Hà Đông	1.396.406.026	1.396.406.026
- Phải trả cổ tức năm 2010 và năm 2011 cho một số cổ đông	12.488.920.850	12.488.920.850
- Phải trả lãi cổ tức Ngân hàng TNHH MTV Việt Nam Hiện Đại theo quyết định thi hành án (i)	4.222.140.000	4.222.140.000
- Phải trả Tổng Công ty Cổ phần Xây lắp Dầu khí Việt Nam (PVC) về việc mua cổ phần của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây lắp Dầu khí Việt Nam (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 (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
- + 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 PPCI. 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 PPCI và chưa được tham gia bất kỳ một kỳ họp cổ đông nào từ PPCI.
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 KIẾN 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