

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

Số: M2 /PVR- TCKT

No: M2 /PVR-TCKT

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

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

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

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

Hà Nội, ngày 15 tháng 8 năm 2025
Hanoi, day 15 month 8 year 2025

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 130825.007/BCTC.KT7 của Công ty TNHH
Hãng kiểm toán AASC ngày 13 tháng 08 năm 2025, ý kiến từ chối của Công ty kiểm toán
trong Báo cáo Tài chính của PVR tại thời điểm 30/06/2025 liên quan đến các vấn đề sau:

*According to Independent Audit Report No.130825.007/BCTC.KT7 issued by AASC
Auditing Firm Company Limited on August 13, 2025, the disclaimer of opinion expressed by
the auditing firm in PVR's Financial Statements as of June 30, 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 Tân Viên lũy
kể đến ngày 01/01/2025 và 30/06/2025 là 24,92 tỷ VND, trong đó lãi vay lũy kể đến
30/06/2025 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.

As stated in Note 10 of the Notes to the Financial Statements, the Company has been recording construction in-progress cost for the Tan Vien Premium International Resort Project, with cumulative investment as of 01/01/2025 and 30/06/2025, amounting to VND 29.82 billion, of which cumulative interest as of 30/06/2025 is VND 7.34 billion. At the same time, as stated in Note 10, the Company is also facing the risk of project revocation. We have not collected sufficient documentation and evident 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 likelihood of incurring losses related to the investment costs, nor to determine the necessity to adjust the amount of borrowing costs the Company has capitalized into the Project.

2. Đối với các khoản đầu tư tài chính vào Công ty Cổ phần Xây lắp Dầu khí Việt Nam (số tiền là 21,35 tỷ VND), Công ty chưa thu thập được Báo cáo tài chính tại thời điểm 31/12/2024 và 30/06/2025 để làm cơ sở xem xét điều chỉnh trích lập dự phòng giảm giá các khoản đầu tư.

The financial investments in Vietnam Petroleum Construction Joint Stock Company (amounting to VND 21.35 billion), the Company has not collected the financial statements as of 31/12/2024 and 30/06/2025 to serve as a basis for considering and making adjustments to the provision for impairment of these investments.

3. Tại thời điểm 31/12/2024 và 30/06/2025, 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 này do đang thi công dở dang và chậm tiến độ. Giá trị chi phí thi công dở dang của dự án này tại ngày 31/12/2024 và ngày 30/06/2025 là 692,82 tỷ VND. Chi phí bán hàng cho dự án này đang được theo dõi trên khoản mục Chi phí trả trước tại thời điểm 31/12/2024 và 30/06/2025 là 7,34 tỷ VND.

As of 31/12/2024 and 30/06/2025, we have not collected sufficient documentation to conclude on the carrying amount of the CT10-11 Van Phu Project in progress. In addition, the Company has not assessed the efficiency and recoverable value of this Project as it is still under construction and behind schedule. The construction in-progress costs of this Project amounted to VND 692.82 billion as of 31/12/2024 and 30/06/2025. Selling expenses related to this Project, recorded under "Prepaid Expenses" account, amounted to VND 7.34 billion as of 31/12/2024 and 30/06/2025.

4. Các khoản đầu tư tài chính, công nợ phải thu và công nợ phải trả của Công ty tại ngày 31/12/2024 và 30/06/2025 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:

The Company's financial investments, accounts receivable, and accounts payable as of 31/12/2024 and 30/06/2025 have not been fully reconciled and confirmed. Therefore, we are unable to evaluate the existence, accuracy, and completeness of the data, or make decision whether it is necessary to adjust the following amounts:

Đơn vị / unit: tỷ/billion

| <u>Khoản mục / Category</u> | <u>31/12/2024</u> | <u>30/06/2025</u> |
|--|-------------------|-------------------|
| Đầu tư tài chính <i>Financial investments</i> | 231,43 tỷ VND | 231,43 tỷ VND |
| Công nợ phải thu <i>Accounts receivable</i> | 36,46 tỷ VND | 36,46 tỷ VND |
| Công nợ phải trả <i>Accounts payable</i> | 505,42 tỷ VND | 506,02 tỷ VND |

5. 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 corporate income tax payments for the deposit amounts received from customers for the Van Phu Project in accordance with the prevailing tax regulations.

6. Công ty chưa xem xét trích lập dự phòng giảm giá các khoản đầu tư tài chính dài hạn vào Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Bình An (Bình An) tại ngày 31/12/2024 và 30/06/2025 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 making a provision for the impairment of long-term financial investments in Binh An Investment and Development Joint Stock Company (Binh An) as of 31/12/2024 and 30/06/2025, in the amount of VND 205.8 billion. We are unable to assess the validity of the share transfer of Binh An dated 30/06/2011, between OCH Hospitality and Services Joint Stock Company ("OCH") and PVR Hanoi Investment Joint Stock Company, nor can we determine whether Binh An's founding shareholders and common shareholders have fully contributed their capital.

7. Tại thời điểm 30/06/2025, 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 đồng và cần trừ vào công nợ phải trả cổ tức của Ngân hàng thương mại TNHH MTV Đại Dương. Hiện hai bên chưa vẫn làm rõ nghĩa vụ công nợ. Chúng tôi không thể thu thập đầy đủ bằng chứng và đánh giá cơ sở của giá trị tạm tính là chính xác.

As of 30/06/2025, the Company has temporarily calculated the value of its investments in securities and other entities, including companies with stock codes EFI, PXL, and PV2, based on the fair value as of 10/04/2023, amounting to 5.2 billion dong. This amount has been offset against the dividend payable to Ocean Commercial One Member Limited Liability Bank. The two parties have yet to clarify their debt obligations. We have been unable to obtain sufficient evidence to assess the accuracy and basis of the temporarily calculated value.

8. Tại Thuyết minh số 01 bản Thuyết minh Báo cáo tài chính, Công ty đang trình bày thông tin liên quan đến kế hoạch tạm dừng kinh doanh trong 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.

Tuy nhiên, Báo cáo tài chính cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025 vẫn được Công ty trình bày trên cơ sở giả định hoạt động liên tục.

In Note 01 of the Notes to the Financial Statements, the Company presents information regarding its plan to temporarily suspend business operation in 2025 according to Confirmation No. 4453337/24 dated 24/12/2024 issued by Department of Planning and Investment of Hanoi. However, the financial statements for the accounting period starting from 01/01/2025 to 30/06/2025 are still prepared by the Company on a going concern basis.

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

1. Tại thời điểm lập Báo cáo tài chính 30/06/2025, PVR chưa thu thập được báo cáo tài chính của Công ty Cổ phần đầu tư phát triển Bình An, đơn vị đã liên hệ và gửi văn bản tới Công ty Bình An đề nghị cung cấp bộ Báo cáo tài chính làm cơ sở cho việc trích lập dự phòng nhưng phía công ty Bình An không cung cấp cho chúng tôi. Vì vậy Công ty không có cơ sở để trích lập dự phòng cho khoản đầu tư này.

As of the date of preparing the financial statements on 30/06/2025, PVR had not obtained the financial statements of Binh An Investment and Development Joint Stock Company. PVR had contacted and sent a formal request to Binh Anh, requesting the provision of financial statements as a basis for making a provision. However, Binh An did not provide the requested documents. Therefore, the Company had no basis for making a provision for this investment.

2. Do tại thời điểm 30/06/2025 chúng tôi mới chỉ thu thập được Báo cáo tài chính năm 2019 của đơn vị nhận vốn góp Công ty Cổ phần Xây lắp Dầu khí Việt Nam nên chúng tôi trích lập dự phòng giảm giá các khoản đầu tư tài chính này trên cơ sở Báo cáo tài chính năm 2019. 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 30/06/2025, we have only collected the 2019 financial statements of PetroVietnam Construction Joint Stock Company. Therefore, we have made provisions for the devaluation of these financial investments based on the 2019 financial statements. We commit to and take full responsibility for making the necessary provisions once we receive the updated financial statements from the investee companies.

3. Hàng tồn kho: Báo cáo tài chính tại ngày 30/06/2025, Công ty chưa thể đánh giá được một cách chính xác hiệu quả đầu tư của Dự án CT10-11 Văn Phú do các thông số tính toán theo thị trường tại thời điểm hiện tại chưa đầy đủ và có thể còn biến động, vì vậy Công ty không có căn cứ để trích lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho.

Inventory: As of the financial statement dated 30/06/2025, the Company has not been able to accurately assess the investment efficiency of the CT10-11 Van Phu Project due to incomplete market-based calculation parameters at the present time, which may still fluctuate. Therefore, the Company has no basis to make a provision for inventory devaluation.

4. 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.

5. 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.

6. Đối với Dự án Khu du lịch quốc tế cao cấp Tản Viên: Ngày 20/07/2019 công ty nhận được văn bản của Sở Kế hoạch & Đầu tư Thành phố Hà Nội về việc chấm dứt hoạt động của Dự án và thu hồi Giấy chứng nhận đầu tư. Hiện Công ty đang dừng mọi hoạt động liên quan đến Dự án.

Tan Vien High-end International Resort Project: On 20/07/2019, the Company received an official notice from the Hanoi Department of Planning and Investment regarding the termination of the Project and the revocation of its Investment Certificate. Currently, the Company has suspended all activities related to the project.

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.

8. Công ty đang tạm dừng hoạt động kinh doanh theo Giấy xác nhận số 445337/24 do phòng ĐKKD – Sở kế hoạch và đầu tư TP Hà Nội cấp ngày 24/12/2024 về việc tạm dừng kinh doanh 12 tháng tính từ ngày 01/01/2025. Tuy nhiên, Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 30/06/2025 vẫn được Công ty lập và trình bày.

The Company is temporarily suspending its business operations in accordance with Confirmation No.445337/24, issued by the Business Registration Office – Hanoi Department of Planning and Investment on 24/12/2024. The suspension period is 12 months, starting from 01/01/2025. However, the Company has still prepared and presented the financial statements for the fiscal year ending 30/06/2025.

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 Điền